

Verkaufsbedingungen
Verkauf durch Stadtgemeinde Stadl-Paura
zu Liegenschaften EZ 267 und EZ 60,
jeweils Grundbuch 51125 Stadl-Paura - Hausruck

1. Allgemeines:

1.1. Es gelangen die vorbezeichneten Liegenschaften, die im grundbücherlichen Eigentum der Stadtgemeinde Stadl-Paura stehen, zur Veräußerung. Die gegenständlichen Verkaufsbedingungen regeln die Rahmenbedingungen für das Verkaufsverfahren. Die Stadtgemeinde Stadl-Paura wird in der Folge kurz als Gemeinde bezeichnet.

1.2. Die Gemeinde ist in jedem Stadium berechtigt, das Verkaufsverfahren ohne Angaben von Gründen abubrechen. Sie ist nicht verpflichtet, ein Angebot anzunehmen, auch wenn es das Bestgebot ist. Die Gemeinde ist auch berechtigt, vor Ablauf der Anbotsfrist einen Verkauf durchzuführen.

1.3. Der bietenden Partei stehen für die Teilnahme am Verkaufsverfahren keinerlei wie immer gearteten Ersatzansprüche für Aufwendungen zu und hat die bietende Partei sämtliche ihr auflaufenden Kosten selbst zu tragen.

1.4. Die bietende Partei ist in Kenntnis, dass rechtsverbindliche Vereinbarungen nur in schriftlicher Form und mit den erforderlichen Genehmigungen durch den Gemeinderat der Gemeinde zu Stande kommen. Durch die Erteilung von Informationen, Übergabe von Unterlagen, Vertragsentwürfen etc. entsteht keine Verpflichtung der Gemeinde zum Abschluss von Verträgen und entfalten sämtliche Erklärungen keinerlei Rechtswirkungen. Ansprüche aus culpa in contrahendo sind ausgeschlossen.

1.5. Zur Rechtswirksamkeit einer Angebotslegung und einer Teilnahme am Verkaufsverfahren ist die rechtsverbindliche Anerkennung der vorliegenden Verkaufsbedingungen durch die bietende Partei und Bekanntgabe der relevanten persönlichen Daten Voraussetzung. Diese Anerkennung erfolgt durch Übergabe einer von der bietenden Partei unterfertigten Ausfertigung dieser Verkaufsbedingungen. Eine Vertretung der bietenden Partei durch Dritte ist nur unter Übergabe einer Originalvollmacht an die Rechtsvertreterin der Gemeinde möglich, die die Voraussetzungen des § 31 Abs. 6 Grundbuchsgesetz erfüllt, sohin einer Spezialvollmacht in notariell oder gerichtlich beglaubigter Form. Juristische Personen oder Gebietskörperschaften sind durch vertretungsbefugte Organe zu vertreten und haben die Vertretungsbefugnis in geeigneter Form nachzuweisen.

Etwaige Bietergemeinschaften haften für sämtliche sich aus dem Bieterverfahren und einem Vertragsabschluss ergebenden Verpflichtungen solidarisch. Bietergemeinschaften haben die Erklärung abzugeben, zu welchen Miteigentumsquoten ein Erwerb beabsichtigt ist. Mangels Erklärung erfolgt ein etwaiger Erwerb zu gleichen Teilen bzw. ist ein Gebot in dieser Form zu verstehen. Die Abgabe von mündlichen Erklärungen hat nur durch eine Person zu erfolgen, die über die erforderlichen Befugnisse und Vertretungsvollmachten gemäß den Verkaufsbedingungen verfügt. Schriftliche Erklärungen sind durch sämtliche Mitglieder der Bietergemeinschaft in rechtsverbindlicher Form abzugeben.

2. Verkaufsgegenstand:

2.1. Gegenstand des Verkaufsverfahrens sind die **Liegenschaften EZ 267 und EZ 60, jeweils Grundbuch 51125 Stadl-Paura - Hausruck**, wie folgt:

1. EZ 267, Grundbuch 51125 Stadl-Paura - Hausruck:

Bauland-Wohngebiet

Grundstücksnummern: 123/4, .202

Gesamtfläche: 1.153 m²

Wohngebäude mit 13 Wohnungen samt Garagentrakt mit 6 Einzelgaragen

Grundstücksadresse Gemeindeweg 3, 4651 Stadl-Paura

2. EZ 60, Grundbuch 51125 Stadl-Paura - Hausruck:

Bauland-Wohngebiet

Grundstücksnummer: 123/1

Gesamtfläche: 1.277 m²

Unbebaut

2.2. Der Verkauf der oben beschriebenen Liegenschaften erfolgt ausschließlich gemeinsam.

2.3. Der Verkauf erfolgt auf Basis des von der LANDL + EDELMANN RECHTSANWALTSPARTNERSCHAFT errichteten und dort aufliegenden Kaufvertragsentwurfes in der Vers1/20032026

Angebote verstehen sich daher als Angebote zum Ankauf der Liegenschaften zu den dort geregelten Kaufvertragsbestimmungen und Kaufpreiszahlungsmodalitäten.

In der ebenfalls abzuschließenden Treuhandvereinbarung wird festgehalten werden, dass eine Verbücherung des Kaufvertrages durch die Vertragsverfasserin erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr, jedoch bereits vor dem Übergabestichtag, zu erfolgen hat bzw. erfolgen kann.

2.4. Die Abwicklung des Verkaufsverfahrens erfolgt durch die LANDL + EDELMANN RECHTSANWALTSPARTNERSCHAFT, Ferdinand Öttl-Straße 15, 4840

Vöcklabruck, im Auftrag der Gemeinde. Diese wird in der Folge kurz als LANDL + EDELMANN bezeichnet.

Es wurden in nachfolgenden Medien nachstehende Informationen veröffentlicht:

Medien:

- Willhaben.at
- Immoscout24.at
- Website Gemeinde www.stadl-paura.at - Rubrik Veräußerung Wohnungsliegenschaften (Downloadmöglichkeit der Unterlagen)
Link: https://www.stadl-paura.at/Veraeusserung_Liegenschaften

Informationen:

- Verkaufsbedingungen Fassung/20032026
- Kaufvertragsentwurf in der Vers1/20032026
- Gutachten des Mag. Christian Haidinger, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Fachgruppe Immobilien, vom 23.11.2025 zur Verkehrswertermittlung der Liegenschaften EZ 267 und EZ 60, jeweils Grundbuch 51125 Stadl-Paura – Hausruck, zum Bewertungsstichtag 05.08.2025
- Energieausweis Gemeindeweg 3, 4651 Stadl-Paura vom 02.09.2025
- Anbotsformular Fassung/20032026

Die veröffentlichten Unterlagen können auch gegen Bezahlung eines Kostenbeitrages von EUR 50,00 zzgl. USt. bei LANDL + EDELMANN angefordert werden.

Die Gemeinde haftet nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der erteilten Informationen.

Bereits bekannte Interessenten werden durch LANDL + EDELMANN oder die Gemeinde direkt über das Verkaufsverfahren verständigt.

2.5. Besichtigungen der Liegenschaften können bis spätestens **30.04.2026** nach vorangehender Terminabstimmung mit nachstehender Ansprechperson erfolgen:

Name: Amtsleiter Stefan Anzengruber BA MPA

Telefonnummer: 07245/28011-31

Emailadresse: st.anzengruber@stadl-paura.at

2.6. Eine Einsichtnahme in bestehende Mietverträge kann in Abstimmung mit der vorgenannten Person erfolgen. In diesem Fall ist durch den Interessenten eine gesonderte Verschwiegenheitsvereinbarung zu unterfertigen, durch welche er sich verpflichtet, erlangte Informationen dauerhaft geheim zu halten.

3. Angebotsverfahren:

3.1. Angebote von Kaufinteressenten haben unter Verwendung des Anbotsformulars bis längstens **18.05.2026, 12.00 Uhr**, in der Kanzlei LANDL + EDELMANN in

Vöcklabruck in Briefform oder per Telefax an 07672/29360-13 oder per Email an die Email-Adresse anwaelte@lexlet.at einzulangen.

Ein per Email übersandtes Angebot wird nur dann berücksichtigt, wenn es innerhalb der Angebotsfrist einlangt und der Erhalt durch die LANDL + EDELMANN durch Rückmail bestätigt wird. Eine ordnungsgemäße Zustellung eines Angebotes per Email unterliegt dem ausschließlichen Risiko des Kaufinteressenten.

Die Angebote haben nachfolgenden Mindestinhalt aufzuweisen:

- Zeichnung durch den Anbotsleger oder vertretungsbefugter Organe;
- Erklärung der rechtsverbindlichen Anerkennung der gegenständlichen Verkaufsbedingungen;
- Angebotspreis (Kaufpreis Liegenschaft);
- Mindestgebot: **EUR 827.000,00**
- Erklärung der Mindestbindung an das Angebot bis 3 Monate nach Ablauf der Frist zur Anbotslegung.

3.2. Für die Zulassung ist es weiters notwendig, gleichzeitig mit der Anbotslegung ein Vadium bei der LANDL + EDELMANN in Höhe von **EUR 82.700,00** zu erlegen:

Die Stellung des Vadiums kann wie folgt erfolgen:

- Überweisung auf das Sammelanderkonto der LANDL + EDELMANN bei der Sparkasse OÖ Bank AG, IBAN: AT14 2032 0061 0001 6236
- Übergabe einer abstrakten Bankgarantie eines österreichischen Bankinstitutes mit einem Garantiebetrug in der Höhe des Vadiums sowie einer Laufzeit bis 4 Monate nach Ende der Anbotslegungsfrist an die LANDL + EDELMANN, durch welche sich die Bank verpflichtet, ohne Prüfung des Rechtsgrundes und unter Verzicht auf alle Einwendungen und Aufrechnungen, unverzüglich Zahlung aus der Garantie an die Gemeinde zu leisten.

Das Vadium dient insbesondere auch einer Sicherstellung einer etwaigen Kaufpreiszahlung und etwaiger Schadensersatzansprüche gegen die bietende Partei und ist die Gemeinde berechtigt, den überwiesenen Betrag bzw. die Bankgarantie zur Begleichung von Forderungen gegen die bietende Partei heranzuziehen.

Bei Stellung des Vadiums durch Bankgarantie ist diese spätestens bis zum Ablauf der Anbotsfrist in der Kanzlei LANDL + EDELMANN im Original zu erlegen.

3.3. Angebote der bietenden Partei werden in der Folge von LANDL + EDELMANN auf ihre Zulässigkeit geprüft und von der Gemeinde binnen 2 Wochen ab Ende der Frist zur Anbotslegung entschieden, ob eines der Angebote angenommen wird oder ob ein Bieterverfahren in der Form einer freiwilligen Feilbietung abgewickelt wird. Die Gemeinde ist in ihrer Entscheidung frei und besteht kein Anspruch der bietenden Partei auf Abwicklung eines Bieterverfahrens bzw. der Annahme eines Angebotes. Ebenso ist die Gemeinde bei Preisgleichheit in ihrer Entscheidung frei.

3.4. Bei Annahme eines vorliegenden Angebotes wird davon die bietende Partei von LANDL + EDELMANN per Email oder per Einschreiben mit Rückschein oder per Telefax verständigt und ist die bietende Partei verpflichtet, binnen 14 Tagen ab Versendung der Annahmeerklärung den verbücherungsfähigen Kaufvertrag (Punkt 2.3.) in der Kanzlei LANDL + EDELMANN notariell beglaubigt zu unterfertigen. Die bietenden Parteien werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Frist zur Vertragsunterfertigung ab Versendung der Annahmeerklärung läuft und eine etwaige Ortsabwesenheit bzw. Nichtzustellbarkeit der Annahmeerklärung zu Lasten der bietenden Partei geht. Eine verspätete Zustellung führt nicht zu einer Erstreckung der Frist zur Vertragsunterfertigung. Das Zustellrisiko trägt daher in jedem Fall die bietende Partei.

3.5. Trifft die Gemeinde die Entscheidung, ein Bieterverfahren durchzuführen, so werden die bietenden Parteien innerhalb der vorgenannten Frist von 2 Wochen per Email oder per Einschreiben mit Rückschein oder per Telefax verständigt und wird das Bieterverfahren entsprechend den nachfolgenden Regelungen abgewickelt. Die Gemeinde ist berechtigt, einzelne bietende Parteien vom Bieterverfahren auszuschließen bzw. diese nicht zum Bieterverfahren einzuladen.

4. Bieterverfahren:

4.1. Das Bieterverfahren erfolgt in der Form einer freiwilligen Feilbietung an einem von LANDL + EDELMANN gewählten und von dieser bekanntzugebenden Ort. Das Bieterverfahren erfolgt unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der Exekutionsordnung (EO). Nicht anzuwenden sind jedoch insbesondere die Bestimmungen der EO über Rechtsmittel, Rechtbehelfe sowie Überbot und Fristen. Ebenso ist das Bieterverfahren nicht öffentlich.

4.2. Es werden zum Termin nur bietende Parteien geladen, die ein zulässiges Angebot abgegeben haben und von der LANDL + EDELMANN eingeladen werden. Die Teilnahme nicht vertretungsbefugter Dritter ist unzulässig. Auf Seiten der Gemeinde nehmen ausschließlich der Bürgermeister und der Amtsleiter teil. Die Regelungen für die Stellung eines Vadiums gelten auch für das Bieterverfahren, wobei die Gemeinde berechtigt ist, den Erlag eines ergänzenden Betrages als Voraussetzung für die Teilnahme am Bieterverfahren zu verlangen.

4.3. Das Angebot der bisherigen bestbietenden Partei bildet im Rahmen des Bieterverfahrens das geringste Gebot. Erhöhungen der Angebote sind nur zulässig, wenn die Erhöhung jeweils zumindest EUR 4.000,00 zum letzten Bestgebot beiträgt. Gebote werden mündlich abgegeben. Jedes Gebot stellt ein Anbot auf Abschluss eines Kaufvertrages gemäß den vorliegenden Verkaufsbedingungen dar und zwar mit einer weiteren Mindestbindungsdauer von 3 Monaten ab Abgabe des Gebotes.

4.4. Die bestbietende Partei steht fest, wenn innerhalb von 5 Minuten kein höheres Gebot abgegeben oder von den weiteren bietenden Parteien erklärt wird, kein höheres Gebot stellen zu wollen.

4.5. Das Bieterverfahren endet mit der Feststellung der bestbietenden Partei durch LANDL + EDELMANN und hat der/die Bürgermeister/in die Wahl, sich eine Erklärung zum Angebot vorerst vorzubehalten oder das Angebot anzunehmen. Bei Annahme des Angebots wird unmittelbar nach Annahme der Kaufvertrag gefertigt. Bei Vorbehalt einer Erklärung erfolgt die weitere Abwicklung analog zu Punkt 3.3. und 3.4..

4.6. Auch steht es im freien Ermessen der Gemeinde eine zweite Bierrunde durchzuführen. Hierfür gelten die oben bereits angeführten Bestimmungen. Als Mindestgebot gilt dann jedoch das Höchstgebot der ersten Bierrunde und verpflichtet sich die höchstbietende Partei der ersten Bierrunde an ihr Angebot bis nach Abschluss der zweiten Bierrunde gebunden zu bleiben.

4.7. Es wird nochmals ausdrücklich festgehalten, dass die Rechtswirksamkeit eines Kaufvertrages aufschiebend bedingt mit der Erlangung der Genehmigung durch den Gemeinderat ist und verpflichten sich die Anbotsleger und Teilnehmer des Bieterverfahrens, nach Abschluss des Versteigerungstermines keine Veränderungen ihrer Angebote vorzunehmen, bis der Gemeinderat über eine Genehmigung eines Kaufvertrages rechtskräftig entschieden hat, es sei denn LANDL + EDELMANN lädt ausdrücklich neuerlich per Email oder per Einschreiben mit Rückschein oder per Telefax zur Anbotslegung ein. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtung haftet die verletzende bietende Partei verschuldensunabhängig der Gemeinde und anderen bietenden Parteien für jeden daraus entstehenden Schaden samt entgangenem Gewinn.

4.8. LANDL + EDELMANN ist berechtigt, zu Dokumentationszwecken über den Verlauf des Bieterverfahrens, Film- und Tonbandaufnahmen zu erstellen und erklärt die bietende Partei bereits jetzt ausdrücklich die Zustimmung zu dieser Vorgangsweise. LANDL + EDELMANN ist auch berechtigt, über den Verlauf des Bieterverfahrens ein schriftliches Protokoll anzufertigen.

5. Rechtswahl, Gerichtsstand, Sonstiges:

5.1. Auf das gesamte Verwertungsverfahren, den Verwertungsvorgang laut diesen Verkaufsbedingungen, sowie für alle in diesem Zusammenhang zu schließenden Verträge kommt ausschließlich österreichisches Recht mit Ausnahme der Verweisungsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts sowie der UN-Kaufrechtskonvention zur Anwendung.

Insoweit in den vorliegenden Verkaufsbedingungen keine anders gearteten Regelungen getroffen werden, gilt für das gesamte Verwertungsverfahren das Schriftlichkeitsgebot. Dem Schriftlichkeitsgebot ist nur in jenen Fällen durch

Telefaxverkehr entsprochen, in dem er konkret vorgesehen ist. Diese Regelung gilt auch für ein etwaiges Abgehen von der Schriftlichkeit.

5.2. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesen Verkaufsbedingungen, sowie den in diesem Zusammenhang abzuschließenden Verträgen wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Wels vereinbart (§ 104 JN).

5.3. Im Falle des Verzuges einer bietenden Partei mit von ihr übernommenen Verpflichtungen (z.B. Frist zur Fertigung des Kaufvertrages) ist die Gemeinde berechtigt, ohne Setzung einer Nachfrist die Annahme des Angebotes per Einschreiben mit Rückschein oder per Telefax oder Email zu widerrufen. Diesfalls haftet die verletzende bietende Partei verschuldensunabhängig der Gemeinde und anderen bietenden Parteien für jeden daraus entstehenden Schaden samt entgangenem Gewinn. Gleiches gilt für den Fall, dass aufgrund einer Leistungsstörung bei der Kaufvertragsabwicklung ein Rücktritt der Gemeinde vom Kaufvertrag erfolgt.

Ich/Wir erklären uns mit den vorstehenden Verkaufsbedingungen vollinhaltlich einverstanden. Meine/unsere vollständigen Daten sind im Anbotsformular enthalten.

_____ am, __. __. _____

Unterschrift bietende Partei(en)