

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Pensionsversicherungsanstalt

Friedrich-Hillegeist-Straße 1, 1021 Wien

als *Verkäuferin* einerseits

und

Frau/Herr/Firma, geboren / FN

Adresse

als *Käufer* andererseits (in der Folge kurz einheitlich – sohin auch bei weiblichen Käufern oder kaufenden Partnern – *Käufer* genannt)

I.**Grundbuchstand**

KATASTRALGEMEINDE 60038 Palbersdorf EINLAGEZAHL 59
 BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

 Letzte TZ 797/2017

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.84	Bauf.(10)	152	Palbersdorf 78
.85	Bauf.(10)	152	Palbersdorf 77
100/1	Gärten(10)	1437	
101/1	Gärten(10)	563	
102	Gärten(10)	929	
103/1	GST-Fläche	1426	
	Gärten(10)	1251	
	Sonst(10)	175	
GESAMTFLÄCHE		4659	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 71/1942 Grunddienstbarkeit Wasserableitung an EZ 32
 b 1699/1996 EZ 202 47 weiter dienend
 c 1859/2006 EZ 220 weiter dienend
- 2 a 607/1950 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Reiten, Viehtreiben
 an EZ 46
- 3 a 607/1950 Grunddienstbarkeit Wasserableitung an EZ 32 47
- 10 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
 Pensionsversicherungsanstalt
 ADR: Friedrich-Hillegeist-Str. 1, Wien 1021
 a 587/1943 Vorkaufsrecht
 b 368/1948 Eigentumsrecht
 c 2281/1959 Namensänderung
 d 2194/1988 Adresse
 e 3389/2004 Namensänderung

***** C *****

- 5 a 587/1943 955/1975
 VORKAUFRECHT mit der in der Erklärung 1943-01-26
 enthaltenen Einschränkung für Republik Österreich
 (Österreichische Bundesforste)
- 17 gelöscht

II.**Vertragsgegenstand**

(1) Die Vertragsparteien nehmen den vorangeführten Grundbuchstand zum nachangeführten Vertragsgegenstand zur Kenntnis.

(2) Gegenstand dieses Kaufvertrages ist die in Punkt I. genannte Liegenschaft EZ 59 KG 60038 Palbersdorf, bestehend aus den Grundstücken .84 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 152 m², .85 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 152 m², 100/1 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 1.437 m², 101/1 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 563 m², 102 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 929 m² und 103/1 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 1.426 m² samt zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohnungen, Palbersdorf 77 und 78 in 8621 Thörl (nachstehend der „Kaufgegenstand“ genannt).

(3) Festgehalten wird, dass die gegenständlichen Gebäude auf Basis einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1951 im Jahr 1953 errichtet wurden. Es handelt sich jeweils um voll unterkellerte zweigeschossige Gebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Erdgeschoss und Obergeschoss enthalten je zwei Wohnungen. Im Dachgeschoss besteht eine Wohneinheit. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt bei den beiden Wohnungen im Obergeschoß im Haus 78 über Etagenheizungen aus der Küche und Radiatoren. In den anderen Wohnungen des Hauses Nr. 78 ist die Heizquelle jeweils ein Einzelofen in einem Wohnraum. Im Wohnhaus Nr. 77 erfolgt die Beheizung offensichtlich über eine Zentralheizung mit Ofen im Kellergeschoss. Die Installationen entsprechen in beiden Häusern nicht mehr aktuellen Anforderungen. Undichte Dächer haben teilweise Nässeschäden an der Bausubstanz zur Folge. Mit Ausnahme der Wohnungen im Obergeschoß des Hauses 78 sind sämtliche Wohnungen in einem nicht bewohnbaren Zustand. Installationen, Böden, Wandputze, Sanitäreinrichtungen sind jedenfalls zu sanieren. Der *Käufer* nimmt daher den bestehenden massiven Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf zustimmend zur Kenntnis. Kaufgegenständlich werden daher keine sanierten Gebäude von der *Verkäuferin* geschuldet.

(4) Gemäß Bescheinigung der Marktgemeinde Thörl vom 11.09.2020 sind die Grundstücke .84, .85, 100/1 und 101/1 als Bauland Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 und die Grundstücke Nr. 102 und 103/1 als Freiland ausgewiesen. Weiters festgehalten wird, dass beide Wohnhäuser in der gelben

Gefahrenzone Wildbach und die nordwestliche Ecke des Hauses Palbersdorf 77 sowie auch die gesamten Grundstücke 102 und 103/1 in der roten Gefahrenzone Wildbach liegen. Der *Käufer* nimmt daher dies ebenfalls gemeinsam mit den damit verbundenen Risiken und Einschränkungen zustimmend zur Kenntnis.

(5) Die Grundstücke 102 und 103/1 sind durch eine öffentliche Straße getrennt, welche abzweigend von der Fölzstraße Richtung Westen über den Fölzbach in das westlich des Baches liegende Siedlungsgebiet führt. Diese Straße liegt laut Luftbild GIS nur zum Teil im Bereich des Öffentlichen Gutes Gst.Nr. 244. Wesentliche Bereiche der Straße und eine nördlich an diese angrenzende öffentlich genutzte Grünfläche (mit Bildstock und Abstellplatz für einen Altglascontainer) liegen auf diesen beiden Grundstücken. Außerhalb der als Straße bzw. öffentlicher Grünraum gestalteten Bereiche sind die beiden Grundstücke als Kleingärten genutzt. Der *Käufer* nimmt daher zur Kenntnis, dass teilweise eine offenkundige Dienstbarkeit für den öffentlichen Verkehr und die Benützung des Grünraumes durch die Öffentlichkeit besteht.

(6) Festgehalten wird weiters, dass folgende in Punkt I. genannten Dienstbarkeitsrechte vom *Käufer* zu übernehmen sind, A2 LNR 1, 2 und 3. Festgehalten wird dabei, dass die *Verkäuferin* nicht zusagt, dass diese Dienstbarkeitsrechte auch nach wie vor bestehen und ausgeübt werden können. Das Vorkaufsrecht zu Gunsten der Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) wird gelöscht, wofür die *Verkäuferin* dem Vertragserrichter und Treuhänder eine entsprechende grundbuchsfähige Löschungserklärung übergeben wird.

(7) Die *Verkäuferin* verkauft und übergibt an den *Käufer* [je zu Anteilen] und dieser kauft und übernimmt [je zu Anteilen]¹ den in Abs. (2) dieses Vertragspunktes genannten Kaufgegenstand mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör und allen Rechten und Pflichten, mit welchen die *Verkäuferin* den

¹ Allenfalls anzupassen, sollten mehrere Personen den Kaufgegenstand kaufen.

Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

III.

Kaufpreis, Kaufpreisnachbesserung

(1) Der beiderseits vereinbarte und angemessene Kaufpreis für den in Punkt II. näher umschriebenen Kaufgegenstand beträgt € (in Worten: Euro²).

(2) Der gesamte vorgenannte Kaufpreis ist binnen zwei Wochen nach Kaufvertragsunterzeichnung durch den *Käufer* treuhändig bei Mag. Thomas Breite, LL.M., MBA, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1A, 1030 Wien, auf das dem elektronischen Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien unterliegende Treuhandkonto bei der ERSTE Bank, IBAN³, BIC GIBAATWWXXX, lautend auf Mag. Thomas Breite, Anderkonto PVA Palbersdorf, nach Maßgabe der tieferstehenden Treuhandbedingungen zu erlegen.

(3) Der *Käufer* erlegt zusätzlich binnen zwei Wochen nach seiner Kaufvertragsunterzeichnung die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises sowie der Anwaltskosten gemäß Punkt VII. Abs. (1) lit c) dieses Vertrages) sowie die Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises sowie der Anwaltskosten gemäß Punkt VII. Abs. (1) lit c) dieses Vertrages) in Höhe von insgesamt (voraussichtlich) €⁴ beim Vertragserrichter, Rechtsanwalt Mag. Thomas Breite, auf das Konto bei der ERSTE Bank, IBAN AT46 2011 1200 6735 3904, BIC GIBAATWWXXX, lautend auf Mag. Thomas Breite, Sammelanderkonto, mit der Widmung, diesen Betrag im Wege der Selbstberechnung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien zu überweisen. Zinsen dieses Erlages verbleiben beim Treuhänder. Allfällige

² Bei Endausfertigung gemäß Kaufanbot einzusetzen.

³ Bei Endausfertigung noch einzusetzen.

⁴ Bei Endausfertigung noch einzusetzen.

Fehlbeträge sind vom *Käufer* unverzüglich nachzuzahlen. Überschüsse sind an ihn rückzuerstatten.

(4) Sollte der Gesamtkaufpreis samt Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr nicht innerhalb der vorgenannten Fristen beim Treuhänder Mag. Thomas Breite eingelangt sein, gelten Verzugszinsen in Höhe von acht Prozent (8%) per anno als vereinbart. Weiters ist in diesem Fall die *Verkäuferin* berechtigt, unbeschadet allfälliger Schadenersatzansprüche unter Setzung einer mindestens vierzehntägigen Nachfrist vom gegenständlichen Kaufvertrag auf Kosten des *Käufers* zurückzutreten. Der Rücktritt ist mittels eingeschriebenen Briefs an den *Käufer* an die in diesem Vertrag genannte Adresse des *Käufers* zu erklären. Vom Rücktritt hat die *Verkäuferin* den Treuhänder Mag. Thomas Breite zu verständigen.

(5) Für diesen Grundstücksumsatz wird die Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG 1994 in Anspruch genommen; auf die Optionsmöglichkeiten gemäß § 6 Abs 2 UStG 1994 wird von der Verkäuferseite ausdrücklich verzichtet.

IV.

Treuhandschaft

(1) Die *Verkäuferin* und der *Käufer* erteilen dem Treuhänder Mag. Thomas Breite, LL.M., MBA, den unwiderruflichen Auftrag, die Vertragsabwicklung als gemeinsam bestellter Treuhänder durchzuführen und den Kaufpreis samt von der Treuhandkonto-führenden Bank allenfalls gewährter Erlagszinsen des Treuhandkontos abzüglich der KESt und der Bankspesen des Treuhandkontos, sofern diese in den allfälligen Erlagszinsen Deckung finden, an die *Verkäuferin* auszuzahlen – wobei der Betrag, der hierbei auf die Immobilienertragsteuer der *Verkäuferin* entfällt, vom Treuhänder direkt an das zuständige Finanzamt der *Verkäuferin* zu überweisen ist –, sobald kumulativ die vom Käufer unbeglaubigt unterfertigte Übergabebestätigung über die Übergabe des Kaufobjektes gemäß Punkt V. dem Treuhänder vorliegt und die Einverleibung des Eigentumsrechtes des *Käufers* am Kaufgegenstand – mit Ausnahme

der gemäß Punkt II. Abs. (5) zu übernehmenden Dienstbarkeiten und eines allfälligen Pfandrechtes zugunsten der für den *Käufer* finanzierenden Bank – lastenfrei durchgeführt ist. Dies gilt bereits bei Vorlage eines Grundbuchsauszuges als erfolgt, aus welchem das Eigentumsrecht des *Käufers* im vereinbarten Rang ersichtlich ist. Der Eingang des Bewilligungsbeschlusses und seine Rechtskraft sind nicht abzuwarten.

(2) Die *Verkäuferin* erklärt im Zusammenhang mit dem Erhebungssystem der Immobilienertragsteuer, dass sie gemäß § 25 ASVG iVm §§ 32 ASVG eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, somit gemäß § 1 Abs. (3) Z 2 KStG prinzipiell mit ihren Einkünften im Sinne des § 21 Abs. (2) und 3 KStG beschränkt steuerpflichtig ist. Dies vorausgeschickt erklärt die *Verkäuferin* weiters, dass sie als Sozialversicherungsträger eine Versorgungs- oder Unterstützungseinrichtung einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ist und der zu veräußernde Kaufgegenstand sowie die aus der Veräußerung resultierenden Einkünfte im Rechenwerk der *Verkäuferin* enthalten sind, sodass der gegenständliche Kaufvertrag von der beschränkten Körperschaftsteuerpflicht gemäß § 21 Abs. (3) Z 4 KStG iVm § 21 Abs. (2) Z 3 vierter Teilstrich KStG nicht umfasst ist und demnach auch keine Immobilienertragsteuer anfällt und gemäß § 30c Abs. (4) erster Teilstrich EStG eine Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer unterbleibt.

(3) Die *Verkäuferin* ermächtigt den Vertragserrichter und Treuhänder eine allfällige Immobilienertragsteuer vom Treuhandkonto zu nehmen, somit von dem an die *Verkäuferin* gemäß vorstehender Treuhandbedingungen auszuzahlenden Betrag in Abzug zu bringen, und an das zuständige Finanzamt der *Verkäuferin* zu überweisen.

(4) Eine Auflösung des Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung des Treuhänders gebunden. Die Treugeber verzichten auf einen Rücktritt vom Treuhandauftrag, ferner auf Widerruf oder Aufhebung der Treuhandschaft bis zur Beendigung der Treuhandschaft. Die Treugeber erteilen weiters ihr Einverständnis, dass bei Beendigung der anwaltlichen Tätigkeit des Treuhänders bzw. bei Ausscheiden des Treuhänders aus dem Anwaltsstand der Treuhänder diese Treuhandschaft auf

einen anderen Rechtsanwalt oder einen Notar seiner Wahl überbindet, sodass dieser in die Rechte und Pflichten des Treuhänders eintritt und die Treuhanderschaft entsprechend den gegenständlichen Treuhandbedingungen abwickelt, somit ordnungsgemäß fortsetzt und beendet.

(5) Wie zuvor festgehalten wird die in diesem Kaufvertrag vollständig festgelegte Treuhanderschaft im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien), sohin nach den Bestimmungen des Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“, abgewickelt. Die Vertragsparteien dieses Kaufvertrages bestätigen, dass ihnen dieses Statut vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages zur Kenntnis gebracht wurde.

(6) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäß § 10a Abs. (5) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut der Treuhänder der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihm übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs. (1) lit. g) RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die von ihm übernommenen Treuhandschaften betreffenden Unterlagen einschließlich des von ihm nach § 10a Abs. (1) RAO zu führenden Verzeichnisses zu ermöglichen hat.

(7) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Treuhandmeldung an die RAK Wien Zug um Zug mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages sowie allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen prompt nach Vorlage durch den Treuhänder persönlich bzw. firmenmäßig (samt Firmenstempel) zu unterfertigen und diesem zu übermitteln.

(8) Der Treuhänder hat des Weiteren zum Zweck der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung den Offenlegungspflichten gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den gesetzlichen Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß Bankwesengesetz (BWG), Finanzmarkt-Geldwäschegesetz

(FM-GwG) sowie gemäß RAO (insbesondere §§ 8a bis 8f RAO) zu entsprechen. Den Treuhänder treffen außerdem Feststellungs- und Offenlegungspflichten zum Zwecke der Ermittlung einer allfälligen Anwendbarkeit des Gemeinsamer Meldestandard-Gesetzes (GMSG) und des FATCA-Abkommens mit den USA.

(9) Die Vertragsparteien entbinden den Treuhänder daher insoweit von seiner anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht, als dies notwendig ist, damit dieser die ihn nach dem anwaltlichen Standesrecht (insbesondere RAO), dem Bankwesengesetz, dem Finanzmarkt-Geldwäschegesetz, dem Gemeinsamer Meldestandard-Gesetzes und dem FATCA-Abkommen treffende Offenlegungs- und Meldepflichten gegenüber der Rechtsanwaltskammer Wien als Treuhandinrichtung, gegenüber dem Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) sowie gegenüber den beteiligten (anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden) Kredit- und Finanzinstituten erfüllen kann. Die Vertragsteile erteilen unwiderruflich ihre Zustimmung dazu, dass der Treuhänder erforderlichenfalls die entsprechenden Auskünfte zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erteilt. Sie verpflichten sich des Weiteren, dem Treuhänder über Ersuchen unverzüglich sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Erfüllung der den Treuhänder bzw. die anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden Kredit- und Finanzinstituten treffenden Dokumentations-, Offenlegungs- und Meldepflichten notwendig sind, zur Verfügung zu stellen.

(10) Sollten der Treuhänder und/oder die genannten Kredit- und Finanzinstitute, sei es auch während der Abwicklung dieses Kaufvertrages, zur Ansicht gelangen, dass ihre weitere Tätigkeit aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer Vorgaben nicht (mehr) zulässig ist und eine Abwicklung dieses Kaufvertrags entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages daher unmöglich wird, werden sich die Vertragsparteien innerhalb angemessener Frist bemühen, eine andere, zumutbare Form der Abwicklung zu vereinbaren.

V.

Übergabe/Vertragsstichtag

(1) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den wirklichen Besitz des *Käufers* erfolgt binnen vierzehn Tagen nach Vertragsunterzeichnung durch sämtliche Vertragsparteien, vorausgesetzt, dass bis dahin der Kaufpreis samt Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zur Gänze beim Treuhänder Mag. Thomas Breite erlegt wurde.

(2) Der Kaufgegenstand ist dem *Käufer* wie besichtigt im lediglich um die gewöhnliche Abnutzung seit der Besichtigung verschlechterten Zustand zu übergeben. Ausdrücklich festgehalten wird, dass eine Reinigung oder Räumung des Kaufgegenstandes durch die *Verkäuferin* nicht erfolgt; die *Verkäuferin* ist jedoch berechtigt, Teile des Inventars – ohne dass dies eine Kaufpreisreduktion nach sich zieht – noch bis zur Übergabe zu entfernen. Auf das Eigentum von allenfalls bei der Übergabe noch auf bzw. in dem Kaufgegenstand befindlichen Fahrnissen verzichtet die *Verkäuferin* hiermit ausdrücklich, sodass diese Fahrnisse vom *Käufer* auf dessen Kosten entsorgt werden können.

(3) Über die erfolgte Übergabe hat der *Käufer* eine unbeglaubigt unterfertigte Übergabebestätigung zu unterfertigen. Diese Übergabebestätigung ist sodann von der *Verkäuferin* an den Treuhänder Mag. Thomas Breite zu übermitteln (Kopie oder Scann genügt) und dient gemäß IV. Abs. (1) dieses Kaufvertrages als Auszahlungsvoraussetzung des Kaufpreises, wobei es für diese Auszahlung lediglich darauf ankommt, dass der *Käufer* das Kaufobjekt tatsächlich übernommen hat. Übernimmt der *Käufer* das Kaufobjekt, ist diese Auszahlungsvoraussetzung auch dann erfüllt, wenn in der Übergabebestätigung Mängel festgehalten sein sollten.

(4) Der Tag der tatsächlichen Übergabe gilt auch als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall des Eigentums sowie Nutzen und Lasten und auch als Verrechnungstichtag für alle mit dem Besitz und dem Eigentum des

Kaufgegenstandes verbundenen Aufwendungen. Als Verrechnungstichtag für die Bezahlung sämtlicher Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abgaben, Steuern und sonstige Betriebskosten, wie Müllentsorgung, Grundsteuer, Realsteuern und Abgaben usw., wird daher der Tag der Übergabe vereinbart. Sämtliche dieser vorgenannten Kosten, die den Zeitraum vor dem Vertragsstichtag betreffen, sind unabhängig von ihrer Fälligkeit im Innenverhältnis von der *Verkäuferin* zu tragen. Rückstände aus Betriebskosten, die gegenüber dem *Käufer* erst nach dem Vertragsstichtag fällig gestellt werden sollten, sind, sofern diese den Zeitraum vor dem Vertragsstichtag betreffen, von der *Verkäuferin* an den *Käufer* zu bezahlen, dies binnen vier Wochen ab Aufforderung durch den *Käufer* und Nachweis der entsprechenden Nachverrechnung gegenüber dem *Käufer*. Mieteinnahmen stehen dem *Käufer* ab dem auf die Übergabe nächstfolgenden Fünften eines Kalendermonats zu.

VI.

Haftung und Gewährleistung

(1) Soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, hat die *Verkäuferin* keine besondere Eigenschaft des Vertragsobjektes zugesichert.

(2) Der *Käufer* erklärt, den Vertragsgegenstand eingehend und sorgfältig besichtigt zu haben und dass ihm Gelegenheit zur Einsichtnahme in den betreffenden Bauakt bei der Baubehörde sowie in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gewährt wurde. Dem *Käufer* sind daher der Zustand und die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes bestens bekannt. Der Kaufgegenstand wird daher verkauft und übergeben sowie gekauft und übernommen, wie er liegt und steht, ohne dass die *Verkäuferin* für eine Beschaffenheit, Ausmaß, Eigenschaft, Verwendbarkeit, Verwertbarkeit oder Ertragskraft haftet, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt. Der *Käufer* übernimmt den Kaufgegenstand daher in jenem Zustand, wie besichtigt.

(3) In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf verwiesen, dass die gegenständliche Gebäude im Jahr 1953 errichtet wurden und sich in einem

sanierungsbedürftigen Zustand befinden (siehe auch Punkt II. Abs. (3) dieses Vertrages) sowie dass die Gebäude in der gelben Gefahrenzone Wildbach und die nordwestliche Ecke des Hauses Palbersdorf 77 sowie auch die gesamten Grundstücke 102 und 103/1 in der roten Gefahrenzone Wildbach liegen. Der *Käufer* nimmt daher den bestehenden massiven Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie auch die Risiken der Gefahrenzonen samt damit verbundenen Einschränkungen ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis.

(4) Die *Verkäuferin* haftet dafür, dass der Kaufgegenstand – mit Ausnahme der gemäß Punkt II. Abs. (6) zu übernehmenden Dienstbarkeiten sowie der gemäß Punkt II. Abs. (5) zu duldenen Nutzung für den öffentlichen Verkehr sowie die Benützung des Grünraumes durch die Öffentlichkeit und eines allfälligen Pfandrechtes zugunsten der für den *Käufer* finanzierenden Bank – vollkommen lasten- und – mit Ausnahme der südlich ausgerichteten Wohnung Top 11 im Obergeschoß des Hauses 78, die an Herrn Walter Rust vermietet ist (siehe Abs. (7) dieses Vertragspunktes) – bestandsfrei, frei von jeglichen Rechten oder Ansprüchen Dritter und zwar auch solcher, die Dritten gegenüber auch dann wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, (wie zum Beispiel Abgabenrückstände, Ansprüche von Altmietern, Betriebskostenrückstände usw.) in das grundbücherliche Eigentum des *Käufers* übergeht sowie dafür, dass der Kaufgegenstand nicht streitverfangen ist, insbesondere betreffend nachbarrechtliche Streitigkeiten.

(5) Ebenso haftet die *Verkäuferin* dafür, dass bis zum Stichtag gemäß Punkt V. dieses Vertrages sämtliche laufenden Betriebskosten, Anschlussgebühren und Gebühren für Strom, Wasser, Gas, Kanal usw. und sonstige Betriebskosten bezahlt sind, ebenso dafür, dass bis zum Stichtag gemäß Punkt V. dieses Vertrages sämtliche Abgaben und Steuern, welche sich auf den Kaufgegenstand beziehen, bezahlt sind.

(6) Der *Verkäuferin* sind keine Kontaminierung, Belastungen und Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers aller Art und Altlasten bekannt, insbesondere im Sinne der Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes (AWG), des

Wasserrechtsgesetzes (WRG) und des Altlastensanierungsgesetzes (ALSG). Der *Verkäuferin* ist auch nicht bekannt, dass sich Kampfmittel, Kriegsrelikte und dergleichen auf dem Kaufgegenstand befinden. Ebenso sind der *Verkäuferin* keine den Kaufgegenstand betreffende, unerledigte behördlichen Aufträge bekannt sowie auch nicht, dass die beiden gegenständlichen Wohngebäude nicht der erteilten Baubewilligung entsprechen würden. Die *Verkäuferin* haftet diesbezüglich nicht und leistet keine Gewähr.

(7) Die südlich ausgerichtete Wohnung Top 11 im Obergeschoß des Hauses 78 ist derzeit an⁵ vermietet, der diese Wohnung gemeinsam mit seiner Ehegattin bewohnt. Der *Verkäuferin* liegt kein schriftlicher Vertrag vor. Bei der *Verkäuferin* erliegt keine Kautionsleistung, und ihr ist auch nichts von einer solchen bekannt. Die aktuelle Nettomiete beträgt monatlich EUR 157,25. Die Mieten werden nach dem VPI 2000 indiziert. Die Betriebskosten werden dem Mieter mittels Einzelverrechnung in Rechnung gestellt (keine Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs. 3 MRG). Die *Verkäuferin* leistet dem *Käufer* jedoch keine Gewähr und haftet nicht dafür, dass die Miete dem Mieter auch tatsächlich in der richtigen Höhe vorgeschrieben wird und auch in Zukunft vorgeschrieben und die Wertsicherungen in der vorgenannten Form vorgenommen werden dürfen. Der *Verkäuferin* ist nicht bekannt, dass dem Mieter Weitergabe- oder Untervermietrechte oder sonstige Sonderrechte (wie etwa Kündigungsverzichte oder vertragliche Eintritts- oder Präsentationsrechte) eingeräumt worden sind, dass abweichende Vereinbarung zum Mietvertrag mit dem Mieter geschlossen wurden, dass eine noch nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung geleistet worden ist und dass Sachverhalte verwirklicht sind, welche den Mieter zur Rückforderung ungesetzlicher Zahlungen berechtigen. Die *Verkäuferin* übernimmt jedoch keine Haftung und Gewährleistung, sollte entgegen ihrem soeben beschriebenen Kenntnisstand nicht doch das Gegenteil vorliegen. Die *Verkäuferin* erklärt weiters, dass diesbezüglich kein Gerichtsverfahren anhängig ist und der Mieter auch keinerlei Mietzinsminderungsansprüche bisher geltend gemacht oder angedroht hat oder Mängel an der gegenständlichen Wohnung gerügt hat.

⁵ Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen erst bei Endausfertigung des Kaufvertrages ergänzt.

(8) Soweit vorstehend eine Haftung und Gewährleistung der *Verkäuferin* für bestimmte Fälle nicht ausdrücklich vereinbart ist, trifft die *Verkäuferin* keinerlei Gewährleistung und Haftung.

(9) Festgehalten wird weiters, dass die *Verkäuferin* dem *Käufer* entsprechend dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz eine Kopie der beiden Energieausweise vom 22.09.2020 hinsichtlich des Kaufgegenstandes vor Abgabe seiner Vertragserklärung übergeben hat.

VII. Kosten

(1) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren samt notarieller Beglaubigungskosten hat der *Käufer* zu tragen, der den Vertragserrichter mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages beauftragt hat. Diese sind:

- a) die Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 % des Gegenleistung gemäß Grunderwerbsteuergesetz),⁶
- b) die gerichtliche Eigentumseintragungsgebühr (derzeit 1,1 % des einzutragenden Rechtes gemäß Gerichtsgebührengesetz),⁷
- c) die mit 1,5 % des Kaufpreises pauschalierten Anwaltskosten für die Errichtung, treuhändige Abwicklung und Grundbuchsdurchführung dieses Kaufvertrages (inklusive der Abwicklung einer allfälligen Pfandrechtseintragung für vom *Käufer* zur Finanzierung des gegenständlichen Kaufes selbst aufgenommene

⁶ **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wird als Bemessungsgrundlage die „Gegenleistung“ gemäß Grunderwerbsteuergesetz herangezogen. Laut erst kürzlich ergangener Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs sind bei Abschluss eines Kaufvertrages auf Basis eines bereits erstellten Kaufvertragsmusters wie im gegenständlichen Fall neben dem Kaufpreis auch die Anwaltskosten (siehe Abs. (1) lit. c) dieses Vertragspunktes) in die Bemessungsgrundlage aufzunehmen.

⁷ **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Wie auch bei der Grunderwerbsteuer sind die Anwaltskosten zusätzlich zum Kaufpreis in die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr aufzunehmen.

Hypothekendarlehen) zuzüglich USt und Barauslagen (Grundbuchseingabegebühren, Gebühren für allfällige Baulandbestätigungen sowie Negativbestätigungen der Grundverkehrsbehörde, Entgelt der zur Grundbuchsdurchführung gesetzlich vorgeschriebenen Archivierung von Urkunden sowie Kontoführungsspesen, sofern diese nicht durch die Erlagszinsen gedeckt sind, und allfällige von der Rechtsanwaltskammer vorgeschriebene Gebühren für die Verwendung des elektronischen Treuhandregisters), zahlbar nach Verbücherung des Eigentumsrechtes des *Käufers* und

- d) die Notarkosten für die Beglaubigung der Urkunden bzw. Unterschriften, welche vom beglaubigenden Notar jeweils nach dem Notariatstarifgesetz abzurechnen und dem *Käufer* direkt in Rechnung zu stellen sind.

(2) Die *Verkäuferin* trägt die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung. Weiters trägt die *Verkäuferin* eine allenfalls auf sie entfallende Immobilienertragsteuer, die Kosten der Selbstberechnung und Abfuhr einer allfälligen Immobilienertragsteuer sowie der in diesem Zusammenhang vom Vertragserrichter gegenüber dem Finanzamt abzugebenden Erklärungen.

(3) Die Kosten einer eventuellen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jede Partei selbst.

VIII.

Staatsbürgerschaft, wirtschaftliches Eigentum

(1) Der *Käufer* erklärt an Eides Statt österreichischer Staatsbürger zu sein. [Alternativ: Die diesen Kaufvertrag fertigenden Organe des *Käufers* erklären an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr

nicht ausschließlich oder überwiegend Ausländer im Sinn des § 22 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz beteiligt sind.]⁸

(2) Der *Käufer* erklärt des Weiteren, allenfalls auch noch mittels gesondertem Formular, im Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung,

- a) den Kaufgegenstand auf eigene Rechnung zu erwerben und damit auch wirtschaftlicher Eigentümer zu werden, die erforderlichen Nachweise zur Verfügung zu stellen, sowie
- b) weder selbst eine politisch exponierte Person im Sinne des § 8f Abs. (2) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) zu sein, sohin insbesondere
 - kein Staatschef, Regierungschef, Minister, stellvertretender Minister oder Staatssekretär,
 - kein Parlamentsabgeordneter oder Mitglied vergleichbarer Gesetzgebungsorgane;
 - kein Mitglied von Führungsgremien politischer Parteien;
 - kein Mitglied von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann;
 - kein Mitglied von Rechnungshöfen oder Leitungsorganen von Zentralbanken;
 - kein Botschafter, Geschäftsträger oder hochrangiger Offizier der Streitkräfte;
 - kein Mitglied von Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorganen staatseigener Unternehmen;
 - kein Direktor, stellvertretender Direktor oder Mitglied eines Leitungsorgans oder vergleichbarer Funktionär bei einer internationalen Organisation;

⁸ Gegebenenfalls an die Staatsbürgerschaft und ein allfälliges ausländerverkehrsbehördliches Genehmigungsverfahren zu ergänzen.

- c) noch mit solchen Personen im Sinne des § 8f Abs. (3) RAO familiär verbunden zu sein (Ehegatte, einem Ehegatten gleich gestellte Person, Lebensgefährte, Kind, Ehegatte, einem Ehegatten gleich gestellte Person oder Lebensgefährte des Kindes, Vater oder Mutter) oder ihnen sonst im Sinne des § 8f Abs. (4) RAO nahezustehen, wie insbesondere durch geschäftliche Verbindungen).

IX.

Rechtswirksamkeit

- (1) Festgehalten wird, dass der Kaufpreis das Dreitausendfache der Höchstbeitragsgrundlage gemäß § 45 Abs. (1) ASVG nicht übersteigt, sodass dieser Kaufvertrag keiner Genehmigung gemäß § 447 Abs. (1) ASVG bedarf.⁹
- (2) Die Teile der gegenständlichen Liegenschaft, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauland, sondern als Freiland ausgewiesen sind, werden als Kleingarten genutzt. Darüber hinaus übersteigt diese Fläche nicht 3.000 m², sodass der Kaufvertrag gemäß § 2 Abs 2 bzw. § 6 Abs. 1 Z 7 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf.

X.

Bevollmächtigung

- (1) Der *Käufer* hat Mag. Thomas Breite, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1A, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beauftragt und bevollmächtigt.
- (2) Die Vertragsparteien bevollmächtigen Rechtsanwalt Mag. Thomas Breite, geb. 11.06.1977, sie vor Behörden und vor Gerichten zu vertreten und Zustellungen aller Art, insbesondere Bescheide und Beschlüsse aller Art, in Empfang zu nehmen und

⁹ Sollte der Kaufpreis den Schwellenwert des § 447 Abs. (2) ASVG übersteigen, derzeit im Jahr 2020 EUR 537.000,00, so wäre für die Rechtswirksamkeit die Zustimmung des zuständigen Bundesminister einzuholen.

allfällige Rechtsmittel zu erheben, soweit dies für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich bzw. zweckmäßig ist, und weiters Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag, sofern dies zur grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes im Sinne des durch diese Urkunde dokumentierten Parteiwillens erforderlich oder zweckmäßig sein sollte, im Namen der Vertragsparteien zu unterfertigen, dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens. Insbesondere bezieht sich die Bevollmächtigung auch auf die Abgabe von Aufsandungserklärungen im Sinne des § 32 Abs. 1 GBG. Die Vertragsparteien bevollmächtigen Mag. Thomas Breite weiters, nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages die Selbstberechnung dieses Vertrages beim Finanzamt durchzuführen bzw. für den Fall, dass die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr nicht beim Treuhänder Mag. Thomas Breite erlegt wurden, den Vertrag beim Finanzamt entsprechend anzuzeigen.

(3) Die *Verkäuferin* ermächtigt und bevollmächtigt den Vertragsrichter, Mag. Thomas Breite, weiters, die Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen und vom an die *Verkäuferin* auszahlenden Kaufpreis an das Wohnsitzfinanzamt zu entrichten. Hierfür wird die *Verkäuferin* dem Vertragsrichter gesondert die für die Selbstberechnung erforderlichen Angaben bekanntgeben, die entsprechenden Nachweise – auch im Falle eines allfälligen Befreiungstatbestandes – hierzu vorlegen und deren Vollständigkeit und Richtigkeit schriftlich bestätigen. Für den Fall, dass dem Treuhänder die für die Selbstberechnung erforderlichen Angaben nicht bekanntgegeben, die entsprechenden Nachweise hierzu nicht vorgelegt und/oder deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht schriftlich bestätigt werden, ist der Treuhänder von der *Verkäuferin* ermächtigt und bevollmächtigt, den Vertrag beim Finanzamt entsprechend anzuzeigen.

XI.

Aufsandungserklärung

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft EZ 59 KG 60038 Palbersdorf, Bezirksgericht Bruck an der Mur, das Eigentumsrecht

für, geboren¹⁰,

einverleibt werden kann.

XII.

Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche zwecks grundbücherlicher Durchführung zunächst beim Treuhänder verbleibt. Nach Verbücherung des *Käufers* erhält der *Käufer* das Original der Vertragsurkunde. *Käufer* und *Verkäuferin* sind berechtigt, jederzeit auf eigene Kosten Fotokopien des Vertrages anzufertigen. Gleiches gilt für allfällige Nachträge zum vorliegenden Kaufvertrag.

XIII.

Sonstiges

(1) Sofern dieser Kaufvertrag auf Käuferseite von mehreren Personen abgeschlossen wird, haften diese für die Einhaltung sämtlicher Vertragsbestimmungen zur ungeteilten Hand.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie Nebenabreden zu diesem, aber auch etwaige Auflösungserklärungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit ausnahmslos der Schriftform.

¹⁰ Bei Endausfertigung zu ergänzen.

(3) Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten wird ausdrücklich die ausschließliche Zuständigkeit des für den ersten Wiener Gemeindebezirk örtlich zuständigen Gerichts vereinbart, sofern der *Käufer* nicht Konsument im Sinne des KSchG ist.

(4) Falls irgendeine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist oder werden sollte, soll dies die Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur dieser Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgendwelche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren oder ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Fall ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.

(5) Der Vertragsrichter weist die Vertragsparteien darauf hin, dass gemäß § 69 VersVG mit der Veräußerung einer versicherten Sache der Erwerber an die Stelle des Veräußerers in die Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers eintritt, wobei die Veräußerung der versicherten Sache dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen ist. Dem *Käufer* stünde es dabei frei, in solche Versicherungsverträge anstelle der *Verkäuferin* einzutreten oder diese gemäß § 70 VersVG innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses des Grundbuchsgerichtes über die Einverleibung des Eigentumsrechtes des *Käufers* zu kündigen. Sollte der Versicherer nach Kündigung durch den *Käufer* der *Verkäuferin* allenfalls gewährte Prämienrabatte in Rechnung stellen, so haftet der *Käufer* dafür nicht. Vielmehr sind allfällige aus der Vertragsauflösung gemäß Versicherungsvertragsgesetz entstehende Kosten von der *Verkäuferin* zu tragen. In diesem Zusammenhang teilt die *Verkäuferin* mit, dass das Kaufobjekt über den All-Risk-Versicherungsvertrag der *Verkäuferin* sachversichert und im Rahmen der Haftpflichtversicherung der *Verkäuferin* haftpflichtversichert ist. Ein Eintritt in die laufenden Versicherungsverträge ist nicht vorgesehen, sodass vereinbart wird, dass die vorgenannten Versicherungen hinsichtlich des Kaufobjektes durch die *Verkäuferin* auch namens des *Käufers* fristgerecht aufgekündigt wird, womit der *Käufer* die *Verkäuferin* hiermit ausdrücklich bevollmächtigt. Der Käufer hat somit

selbst für eine ausreichende Versicherung des Kaufgegenstandes ab Übergabe zu sorgen.

(6) Der Vertragsrichter hat die Angaben der Vertragsparteien diesem Vertrag zugrunde gelegt. Beide Vertragsparteien bestätigen, dass sie ihm keinen Auftrag erteilt haben zu den tatsächlichen (z.B. baulichen Zustand, Besichtigung vor Ort), wirtschaftlichen (z.B. Angemessenheit der wechselseitigen Leistungen, Finanzierung, Vermögensverhältnisse), steuerlichen (z.B. Veräußerungsgewinne, Vorsteuerberichtigungen, etc.), rechtlichen Verhältnissen (z.B. eingehende Prüfung baurechtlicher oder bestandsrechtlicher Fragen, außerbücherliche Belastungen), soweit sich diese nicht aus dem Grundbuch ergeben, eigene und gesonderte Nachforschungen zu unternehmen und wünschen diese auch nicht bzw. haben diese selbst unternommen bzw. sind diesbezüglich anderweitig beraten.

....., am

.....

Pensionsversicherungsanstalt,

....., am

.....

Käufer

Zum Zeichen des Einverständnisses zu den erteilten Treuhandaufträgen wird diese Vereinbarung auch durch den Treuhänder unbeglaubigt mitunterfertigt:

.....
Mag. Thomas Breite als Treuhänder

MUSTER