

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 60058 Seewiesen EINLAGEZAHL 4
 BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

 Letzte TZ 797/2017

Lixl-Gut

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
13/2	Gärten(10)	78	
.15	GST-Fläche	582	
	Bauf.(10)	215	
	Gärten(10)	367	Seewiesen 4
53/2	Wald(10)	24011	
55	Wald(10)	156561	
64	Wald(10)	81	
72	Wald(10)	2536	
73	Wald(10)	3491	
74/2	GST-Fläche	22972	
	Wald(10)	10695	
	Sonst(60)	12277	
.124	Bauf.(10)	* 15	
127/6	Wald(10)	7096	
.130	Bauf.(10)	* 22	
192	GST-Fläche	11784	
	Wald(10)	11615	
	Wald(30)	169	
193/3	GST-Fläche	63824	
	Landw(30)	5135	
	Wald(10)	56415	
	Wald(30)	2274	
218	Gärten(10)	277	
GESAMTFLÄCHE		293330	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(60): Sonstige (Abbauflächen, Halden und Deponien)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

- 1 a 631/1861 Grunddienstbarkeit Mitbenützungrecht an EZ 5
- 2 a Stand 1863 872/1976 Grunddienstbarkeit Einweidung des dem Besitzer gehörigen Hausviehes und 50 Stück Ochsen als Zinsvieh, Holzbezug für den Brunntrog und zur Herstellung und Instandhaltung der Gehege in den stiftischen Waldungen an EZ 565 KG Aflenz-Kurort
- 3 a 1890/1935 1122/1949 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 6 30
- 4 a 980/1943 Grunddienstbarkeit Weiderecht für 3 Stück Großvieh in den stiftischen Waldungen
- 5 a 980/1943 872/1976 Einleitung des Ablösungsverfahrens hins der Holzungs- und Weiderechte in EZ 565 KG Aflenz-Kurort
 - b 10181/2002 EZ 6 weiter dienend
 - c 10251/2002 EZ 113 weiter dienend
- 6 a 4462/1956 4463/1956 Superädifikat auf Gst .124
- 7 a 3303/1960 Grunddienstbarkeit Weide- und Holzbezugsrecht, Weiderecht, Durchtriebsrecht für Weidevieh an EZ 3
- 8 a 3303/1960 Grunddienstbarkeit Weiderecht an EZ 5
- 9 a 3458/1960 872/1976 Grunddienstbarkeit Durchtriebsrecht für Weidevieh an EZ 565 KG Aflenz-Kurort
- 10 a 599/1993 Bergbaugebiet hins Gst 74/2 (Abbaufeld "Gamsbichl")

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 Pensionsversicherungsanstalt
 ADR: Friedrich-Hillegeist-Str. 1, Wien 1021
 a 368/1948 Eigentumsrecht
 b 2278/1956 Namensänderung
 c 955/1975 Vorkaufsrecht
 d 2194/1988 Adresse
 e 3389/2004 Namensänderung
 ***** C *****
 1 a 587/1943 955/1975
 VORKAUFSRECHT für
 Republik Österreich (Österreichische Bundesforste)
 2 gelöscht

II.

Vertragsgegenstand

- (1) Die Vertragsparteien nehmen den vorangeführten Grundbuchstand zum nachangeführten Vertragsgegenstand zur Kenntnis.
- (2) Gegenstand dieses Kaufvertrages sind lediglich die in Punkt I. genannten Grundstücke .15 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 582 m², .130 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 22 m² und 218 mit einem unverbürgten Ausmaß von ca. 277 m² je der Liegenschaft EZ 4 KG 60058, samt Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude, 8636 Seewiesen 4 (nachstehend der „Kaufgegenstand“ genannt).
- (3) Festgehalten wird, dass die gegenständlichen Gebäude vor mehr als 90 Jahren errichtet wurden. Am Bauamt der Gemeinde Turnau findet sich auf Grund des Alters der Gebäude kein Bauakt. Bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, gelten gemäß § 40 Abs. 1 Stmk BauG als rechtmäßig, wenn sie vor dem 01.01.1969 errichtet wurden. Das Wohnhaus ist ein zweigeschoßiges Gebäude mit einer verbauten Fläche von ca. 143 m². Ein Wasser- und Stromanschluss war zumindest früher gegeben, allenfalls sind diesbezüglich noch Erneuerungen durch den *Käufer* auf seine Kosten vorzunehmen. Derzeit ist der Kaufgegenstand nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen, jedoch geht in einem Abstand von ca. zwei Meter von der Grundstücksgrenze der öffentliche Kanal vorbei, sodass allenfalls noch eine Verbindung zum kaufgegenständlichen Haus vom *Käufer*

auf seine Kosten vorzunehmen ist. Es bestehen große Feuchtbereiche an den Innenwänden sowie Schäden in Deckenbereichen in Folge eingedrungener Niederschlagswässer. Sämtliche Böden im Erdgeschoß sind verschlammmt, vermutlich nach Überflutungsereignissen. Die Dachdeckung ist insbesondere im Bereich der Kamineinsäumungen undicht. Sämtliche Installationen sind unbrauchbar. Der gesamte Innenbereich ist vor einer möglichen Wohnnutzung umfangreich 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) Weiters festgehalten wird, dass der gesamte Kaufgegenstand in der roten Gefahrenzone Wildbach liegt. Der *Käufer* nimmt daher dies ebenfalls gemeinsam mit den damit verbundenen Risiken und Einschränkungen zustimmend zur Kenntnis.

(5) Festgehalten wird weiters, dass die in Punkt I. genannten Dienstbarkeitsrechte nicht den Kaufgegenstand betreffen und daher nicht auf den *Käufer* übergehen. Das Vorkaufsrecht zu Gunsten der Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) wird gelöscht, wofür die *Verkäuferin* dem Vertragsrichter und Treuhänder eine entsprechende grundbuchsfähige Löschungserklärung übergeben wird.

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

¹ Allenfalls anzupassen, sollten mehrere Personen den Kaufgegenstand kaufen.

III.

Kaufpreis, Kaufpreisnachbesserung

(1) Der beiderseits vereinbarte und angemessene Kaufpreis für den in Punkt II. näher umschriebenen Kaufgegenstand beträgt € (in Worten: Euro).²

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

² Bei Endausfertigung gemäß Kaufanbot einzusetzen.

³ Bei Endausfertigung noch einzusetzen.

⁴ Bei Endausfertigung noch einzusetzen.

(4) Sollte der Gesamtpreis 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 eines allfälligen Pfandrechtes zugunsten der für den *Käufer* finanzierenden Bank – lastenfrem 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 auszahlenden 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 Treuhandschaft entsprechend

den gegenständlichen Treuhandbedingungen abwickelt, somit ordnungsgemäß fortsetzt und beendet.

(5) Wie zuvor festgehalten wird die in diesem Kaufvertrag vollständig festgelegte Treuhandschaft 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 promptly 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*.

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 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 gegenständlichen Gebäude vor mehr als 90 Jahren errichtet wurden und sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden (siehe auch Punkt II. Abs. (3) dieses

Vertrages) sowie dass der Kaufgegenstand in der roten Gefahrenzone Wildbach liegt. Der *Käufer* nimmt daher den bestehenden massiven Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie auch die Risiken der Gefahrenzone samt damit verbundenen Einschränkungen ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis.

(4) Die *Verkäuferin* haftet dafür, dass der Kaufgegenstand – mit Ausnahme eines allfälligen Pfandrechtes zugunsten der für den *Käufer* finanzierenden Bank – vollkommen lasten- und 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. – sofern ein entsprechender Anschluss bereits erfolgt ist und dafür eine entsprechende Gebühr bereits der *Verkäuferin* als Eigentümer des Kaufgegenstandes vorgeschrieben wurde (siehe dazu auch Punkt II. Abs. (3) dieses Vertrages) – 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 Gebäude nicht der erteilten Baubewilligung entsprechen würden. In

diesem Zusammenhang wird nochmals auf den nicht vorhandenen Bauakt bei der Baubehörde verwiesen (siehe Punkt II. Abs. (3) dieses Vertrages). Die *Verkäuferin* haftet diesbezüglich nicht und leistet keine Gewähr.

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

(8) Festgehalten wird weiters, dass die *Verkäuferin* dem *Käufer* entsprechend dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz eine Kopie des Energieausweises 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),⁵
- b) die gerichtliche Eigentumseintragungsgebühr (derzeit 1,1 % des einzutragenden Rechtes gemäß Gerichtsgebührengesetz),⁶

⁵ **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.

⁶ **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Wie auch bei der Grunderwerbsteuer sind die Anwaltskosten zusätzlich zum Kaufpreis in die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr aufzunehmen.

- c) die mit 1,5 % des Kaufpreises, mindestens jedoch EUR 1.000,00, pauschalierten Anwaltskosten für die Errichtung, treuhändige Abwicklung und Grundbuchsdurchführung dieses Kaufvertrages (inklusive der Abwicklung einer allfälligen Pfandrechteeintragung für vom *Käufer* zur Finanzierung des gegenständlichen Kaufes selbst aufgenommene 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.]⁷

(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;

⁷ 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 nahestehen, 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.⁸

(2) Gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde Thörl liegt lediglich ein Teil des Kaufgegenstandes im Bauland mit der Beschränkung Sanierungsgebiet Hochwasser, ansonsten liegt der Kaufgegenstand im Freiland. Da der Kaufgegenstand nicht in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt wird und das Gesamtausmaß des Kaufgegenstandes unter 3.000 m² beträgt, unterliegt der Kaufvertrag keiner Genehmigungspflicht gemäß § 2 Abs 2 bzw. § 6 Abs. 1 Z 7 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz.

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.

⁸ 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.

(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 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 folgende Eintragungen im Grundbuch 60058 Seewiesen bewilligt werden können:

- a) in EZ 4 die Abschreibung der Grundstücke .15, .130 und 218 und die Zuschreibung in eine hierfür neu zu eröffnende EZ und
- b) ob dieser neu eröffneten EZ die Einverleibung des Eigentumsrechts für, geboren⁹.

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.

⁹ Bei Endausfertigung zu ergänzen.

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

(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