

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 72127 Klagenfurt EINLAGEZAHL 70208
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

 Letzte TZ 11076/2004

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1023/5	Bauf.(20)	213	
.1851	GST-Fläche	1113	
	Bauf.(10)	642	
	Bauf.(20)	471	Bahnhofstraße 59 Gabelsbergerstraße 23
GESAMTFLÄCHE		1326	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2170/1966 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 1023/5 .1851
- 2 a 4911/1983 Abtretung der Hauptmietzinse
- 3 a 1032/1993 Abtretung der Hauptmietzinse gem § 42 Abs 2 MRG

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Pensionsversicherungsanstalt der Angestellten

ADR: Friedrich Hillegeist Str. 1, Wien 1021

a 313/1948 3200/1956 Eigentumsrecht

b 8624/1991 Anschriftsänderung

***** C *****

- 1 a 4911/1983 Pfandurkunde 1983-06-01
 PFANDRECHT 1.091.551,44
 18 % Z, 18 % VuZZ, NGS 327.465,43 für
 Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- b 1032/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- 2 a 1032/1993 Pfandurkunde 1992-12-15
 PFANDRECHT 1,900.000,--
 18% Z, 18% VuZZ, NGS 380.000,-- für
 Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- 3 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II.**Vertragsgegenstand**

(1) Die Vertragsparteien nehmen den vorangeführten Grundbuchstand zum nachangeführten Vertragsgegenstand zur Kenntnis. Festgehalten wird weiters, dass mit 01.01.2003 die Pensionsversicherungsanstalt der Arbeiter und die Pensionsversicherungsanstalt der Angestellten gemäß § 538a ASVG zur Pensionsversicherungsanstalt zusammengeführt wurden und sämtliche Rechte und

Verbindlichkeiten der im Grundbuch eingetragenen Pensionsversicherungsanstalt der Angestellten somit auf die Pensionsversicherungsanstalt übergegangen sind.

(2) Gegenstand dieses Kaufvertrages ist die gesamte in Punkt I. genannte Liegenschaft der Verkäuferin, EZ 70208 KG 72127 Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt, bestehend aus den Grundstücken 1023/5 und .1851, samt dem darauf befindlichen Wohn- und Bürohaus.

(3) Festgehalten wird, dass das gegenständliche Wohn- und Bürohaus vermutlich um die Jahrhundertwende 1899/1900 ursprünglich errichtet wurde. Im Laufe des Zweiten Weltkrieges wurde das Objekt durch Bombentreffer schwer beschädigt, nach erfolgter Sanierung wurde mit Bescheid vom 13.12.1947 die Benützungsbewilligung erteilt. In weiterer Folge wurde das Haus wiederholt umgebaut. So wurden 1970 ein bestehender Eingang von der Bahnhofstraße geschlossen, der Eingang im Hof neugestaltet und ein Warteraum errichtet. Weiters wurden die Raumaufteilung verändert sowie der bereits bestehende Dachausbau um eine Wohneinheit ergänzt. 1995 fanden die Adaptierung und Erweiterung der Büroräumlichkeiten statt. Dabei wurden freie Wohnungen im 1. OG zu Büroräumlichkeiten umgestaltet, im Innenhof ein Stiegenhaus zur Verbindung zwischen Erdgeschoß und 1. OG errichtet und Wasserinstallationen teilweise erneuert. Im Jahr 2010 erfolgte der letzte große Umbau. Dabei wurden das Dach des bestehenden Hauses um ca. 1,5 m angehoben und neue ein- bzw. zweigeschossige Wohnungen im 4.OG und im 5.OG sowie zwei verglaste Aufzüge im Innenhofbereich errichtet, die anschließend an die bestehenden Stiegenhäuser situiert sind. Weiters wurden die Parkplätze im Innenhof mit einer Trapezblechdachkonstruktion, darüber ein extensiv begrüntes Flachdach, überdeckt. Einzelne, derzeit unvermietete Wohnungen sind sanierungsbedürftig, sodass bei diesen Investitionen erforderlich sind, um die Wiedervermietbarkeit herzustellen. Der *Käufer* nimmt daher den diesbezüglichen Investitionsbedarf zustimmend zur Kenntnis.

(4) Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Flächenwidmungsplan als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet und im Bebauungsplan mit Zone 7 ausgewiesen ist.

(5) 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.

(6) Festgehalten wird weiters, dass die Wärmedämmung der Fassade samt Verputz auf die Grundstücke Nr. 1023/7 und .2211 der Liegenschaft der EZ 70239 ragt. Mit Servitutsbestellungsvertrag vom 15.07.2011 hat die Eigentümerin dieser Nachbarliegenschaft der *Verkäuferin* sowie ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Kaufgegenstandes die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung und des Bestandes dieser Wärmedämmung samt Verputz gegen Zahlung eines jährlichen Entgelts von EUR 100,00 exklusive Umsatzsteuer (wertgesichert nach VPI 2005 per Oktober 2012) eingeräumt, wobei diese Dienstbarkeit nicht im Grundbuch verbüchert wurde. Der *Käufer* übernimmt hiermit die Rechte und Pflichten aus diesem vorgenannten Servitutsbestellungsvertrag und verpflichtet sich, diese Rechte und Pflichten aus dem vorgenannten Servitutsbestellungsvertrag auf seine Rechtsnachfolger im Eigentum am Kaufgegenstand schriftlich zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten. Der *Käufer* ist auch damit einverstanden, dass diese Dienstbarkeit allenfalls auch noch im Grundbuch verbüchert wird.

¹ Allenfalls anzupassen, sollten mehrere Personen die Liegenschaft kaufen.

III.

Kaufpreis, Kaufpreisnachbesserung

(1) Der beiderseits vereinbarte und angemessene Kaufpreis für den in Punkt II. näher umschriebenen Kaufgegenstand beträgt € (in Worten: Euro) netto zuzüglich – da die Verkäuferin gemäß § 6 Abs 2 UStG auf eine Umsatzsteuerpflicht optiert – Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, also derzeit 20 %, das sind €, insgesamt sohin brutto € (in Worten: Euro).²

(2) Der gesamte vorgenannte Brutto-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, IBAN,³ BIC GIBAATWWXXX, lautend auf Mag. Thomas Breite, Anderkonto PVA Klagenfurt, nach Maßgabe der tieferstehenden Treuhandbedingungen zu erlegen.

(3) Der *Käufer* erlegt zusätzlich binnen zwei Wochen nach Kaufvertragsunterzeichnung durch den *Käufer* die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Brutto-Kaufpreises sowie der Anwaltskosten gemäß Punkt VII. Abs. (1) lit c) dieses Vertrages) sowie die Eintragungsgebühr (1,1 % des Brutto-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 Österreich zu überweisen. Zinsen dieses Erlages

² Bei Endausfertigung gemäß Kaufanbot einzusetzen.

³ Bei Endausfertigung noch einzusetzen.

⁴ Bei Endausfertigung noch einzusetzen.

verbleiben beim Treuhänder. Allfällige 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) Die *Verkäuferin* verpflichtet sich, anlässlich der Übergabe des Kaufgegenstandes dem *Käufer* eine dem Umsatzsteuergesetz entsprechende Rechnung zu übermitteln. Der *Käufer* wiederum verpflichtet sich, der *Verkäuferin* spätestens prompt nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages sämtliche für die Ausstellung der Rechnung erforderlichen Daten, sohin insbesondere – sofern vorhanden – seine UID-Nr. bekannt zu geben.

(6) Bei dem in Abs. (1) dieses Vertragspunktes vereinbarten Kaufpreis handelt es sich um den Basis- bzw. Mindestkaufpreis, der unabhängig von einer allfälligen baulichen Ausnützung des Kaufgegenstandes – etwa im Rahmen einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes oder eines Abrisses und Neubaus – vom *Käufer* zu bezahlen ist. Der Kaufpreis basiert auf dem zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Sollten sich innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages der Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplan und/oder die Bebauungsbestimmungen dahingehend ändern, dass auf dem Kaufgegenstand mehr Nutzfläche gemäß § 17 Abs. (2) MRG in der zum Zeitpunkt des Abschluss dieses Vertrages geltenden Fassung, jedoch ohne Nutzflächen von Stellplätzen und Loggien, (nachstehend „Nutzfläche“ genannt) geschaffen werden

kann, als gemäß den zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages für den Kaufgegenstand gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen und Bebauungsbestimmungen auf dem Kaufgegenstand maximal zulässig ist, so fällt eine Kaufpreisnachbesserung an, die wie folgt zu berechnen ist: Der auf Grund und Boden entfallende Anteil am Kaufpreis gemäß Abs. (1) dieses Vertragspunktes beträgt für die gegenständliche Berechnung 25,25 %. Dieser auf Grund und Boden entfallende Kaufpreisteil erhöht sich im Verhältnis der nach dem geänderten neuen Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplan und/oder den geänderten neuen Bebauungsbestimmungen dann maximal zulässig errichtbaren Nutzflächen zu der nach dem zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages für den Kaufgegenstand gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen und Bebauungsbestimmungen maximal zulässig errichtbaren Nutzfläche.

(7) Die Kaufpreisnachbesserung gemäß Abs. (6) dieses Vertragspunktes ist zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe vom *Käufer* an die *Verkäuferin* binnen drei Monaten nach Eintritt der die Kaufpreisnachbesserung auslösenden Änderung des Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplanes und/oder der Bebauungsbestimmungen zu zahlen. Sofern die Bedingungen einer Kaufpreisnachbesserung gemäß Abs. (6) dieses Vertragspunktes eintreten, verpflichtet sich der *Käufer* die *Verkäuferin* hiervon umgehend zu informieren. Die Frist für die Verjährung der Kaufpreisnachbesserung beginnt frühestens mit der ordnungsgemäßen Information der *Verkäuferin* durch den *Käufer* gemäß diesem Absatz. Ebenso hat der *Käufer* für deren ordnungsgemäße Vergebührung beim zuständigen Finanzamt zu sorgen und die auf die Kaufpreisnachzahlung entfallende Grunderwerbsteuer und allenfalls auch Grundbucheintragungsgebühr allein zu tragen.

(8) Der *Käufer* verpflichtet sich gegenüber der *Verkäuferin*, seine Verpflichtung zur Zahlung einer Kaufpreisnachbesserung gemäß Abs. (6) und (7) dieses Vertragspunktes allfälligen Rechtsnachfolgern im Eigentum am Kaufgegenstand schriftlich zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten. Die Verpflichtungen des *Käufers* aus diesem Vertrag bleiben auch im

Falle der Überbindung an allfällige Rechtsnachfolger unberührt, sodass der *Käufer* auch im Falle von Rechtsnachfolgern für sämtliche Pflichten aus diesem Kaufvertrag zur ungeteilten Hand mit allfälligen Rechtsnachfolgern weiterhin zur Gänze haftet.

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 (Scan oder Kopie ausreichend) über die Übergabe des Kaufobjektes gemäß Punkt V. dem Treuhänder vorliegt und die Einverleibung des Eigentumsrechtes des *Käufers* am Kaufgegenstand – mit Ausnahme der zu A2 LNR 1 ersichtlich gemachten Sicherheitszone und des allenfalls noch zu verbüchernden Dienstbarkeitsrechts gemäß Punkt II. Abs. (6) dieses Vertrages sowie 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 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)“ in der Fassung vom 08.10.2020, 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 betreffende 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 Kaufvertrages 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 Kaufobjektes in den wirklichen Besitz des *Käufers* erfolgt binnen vierzehn Tagen ab Genehmigung des Beschlusses des Verwaltungskörpers der *Verkäuferin* über den gegenständlichen Verkauf gemäß § 447 Abs. (1) ASVG (siehe auch Punkt IX. dieses Vertrages) und Unterfertigung des Kaufvertrages durch die *Verkäuferin* und den *Käufer*, 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 – sofern sie nicht im Eigentum Dritter, wie z.B. Mieter oder deren Mitbewohner, stehen – 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 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 als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall des Eigentums sowie Nutzen und Lasten. Als Verrechnungsstichtag für alle mit dem Besitz und dem Eigentum des Kaufgegenstandes verbundenen Aufwendungen, somit für die Bezahlung sämtlicher Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abgaben, Steuern und sonstige Betriebskosten, wie Müllentsorgung, Grundsteuer, Realsteuern und Abgaben usw., sowie Mieteinnahmen wird jedoch der auf den Tag der Übergabe nächstfolgende Monatserste 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*.

(5) Das gegenständliche Zinshaus wird derzeit durch die interne Hausverwaltungsabteilung der *Verkäuferin* selbst verwaltet. Diese Verwaltung endet mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe gemäß Abs. (1) dieses Vertragspunktes. Die *Verkäuferin* hat dem *Käufer* die relevanten Verwaltungsunterlagen betreffend den Kaufgegenstand, insbesondere neben allen Verträgen auch die relevante mit Mietern geführte Korrespondenz, soweit davon Rechte oder Pflichten von Mietern betroffen sind, sowie allfällige Prozessunterlagen, binnen einem Monat nach dem Verrechnungsstichtag gemäß Abs. (4) dieses Vertragspunktes zu übergeben. Längere Zeit zurückliegende Unterlagen, die keine aktuelle Relevanz mehr haben, wie z.B. mehr als 3 Jahre zurückliegende Mahnungen, bereits länger zurückliegende, abgeschlossene Sanierungsakten von Wohnungen sowie Akten zum bereits länger abgeschlossenen Dachgeschoßausbau werden nicht übergeben. Sofern der *Käufer* solche Unterlagen wegen später auftauchenden, relevanten Fragen bei der *Verkäuferin* anfordern sollte, so wird sich die *Verkäuferin* bemühen diese Unterlagen dem *Käufer* nachzureichen, sofern die Unterlagen bei der *Verkäuferin* dann noch vorhanden sind.

(6) Die *Verkäuferin* hat dem *Käufer* weiters die von ihr übernommenen Kautionen gemäß Beilage ./B dieses Kaufvertrages – und zwar die Kautionsbeträge samt angereifter Zinsen bzw. diesbezügliche Sparbücher sowie die Originale allfälliger als Kautions beigebrachter Bankgarantien – binnen einem Monat nach dem Verrechnungsstichtag gemäß Abs. (4) dieses Vertragspunktes zu übergeben, sofern die Kautionen nicht bereits zuvor von der *Verkäuferin* an die Mieter wegen erfolgter Beendigung des jeweiligen Mietverhältnisses zurückgestellt wurden.

(7) Auf eine Verrechnung der Hauptmietzinsreserve sowie von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen wird einvernehmlich verzichtet. Vereinbart wird, dass die Hauptmietzinsreserve mit dem Kaufpreis verrechnet gilt und daher nicht übergeben

wird. Von Unterlagen, die einer gesetzlichen Aufbewahrungspflicht gem. § 132 BAO unterliegen, hat die *Verkäuferin* dem *Käufer* über dessen Verlangen und auf dessen Kosten Kopien auszufolgen.

(8) Etwaige Mietzinsrückstände für Perioden bis zum Verrechnungsstichtag verbleiben der *Verkäuferin*. Der *Käufer* ist jedoch berechtigt, Kündigungen und Räumungsklagen einzubringen oder Mietzinsanhebungen (z.B. nach § 12a MRG) vorzunehmen, auch wenn ein allfälliger Kündigungs- oder Auflösungsgrund oder Anhebungstatbestand bereits vor dem Verrechnungsstichtag verwirklicht wurde. Diesbezüglich tritt die *Verkäuferin* dem *Käufer* hiermit ihre Ansprüche ohne gesondertes Entgelt ab.

(9) Die *Verkäuferin* verpflichtet sich, binnen drei Monaten nach dem Verrechnungsstichtag gemäß Abs. (4) dieses Vertragspunktes eine ordnungsgemäße Zwischenabrechnung der im Zeitraum vom 01.01. des Jahres des Verrechnungsstichtages bis zu diesem Verrechnungsstichtag entstandenen Betriebskosten, wie sie auch bisher in die Betriebskostenabrechnungen aufgenommen wurden, zu erstellen und dem *Käufer* zusammen mit den Belegkopien zu übergeben. Einen sich daraus gegenüber den für diesen Zeitraum vorgeschriebenen Betriebskosten allenfalls ergebenden Überschuss zugunsten der Mieter aus den Akontozahlungen der Mieter abzüglich der tatsächlichen Aufwendungen hat die *Verkäuferin* dem *Käufer* binnen vier Wochen nach tatsächlicher Legung der Zwischenabrechnung zu überweisen, einen sich daraus allenfalls ergebenden Fehlbetrag zulasten der Mieter hat der *Käufer* der *Verkäuferin* binnen vier Wochen nach tatsächlicher Legung der Zwischenabrechnung zu überweisen. Sollten nach dieser Zwischenabrechnung der *Verkäuferin* Rechnungen hervorkommen, welche (auch) Leistungen aus dem Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag betreffen, ist die Abrechnung gegebenenfalls stichtagsbezogen zu berichtigen. Die tatsächliche Jahresabrechnung der Betriebskosten für das gesamte Jahr des Verrechnungsstichtages gegenüber den Mietern hat bereits durch den *Käufer* zu erfolgen.

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 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 einzelne, derzeit unvermietete Wohnungen sanierungsbedürftig sind, sodass bei diesen Investitionen erforderlich sind, um die Wiedervermietbarkeit herzustellen (siehe auch Punkt II. Abs. (3) dieses Vertrages). Der *Käufer* nimmt daher den diesbezüglichen Investitionsbedarf zustimmend zur Kenntnis.

(4) Die *Verkäuferin* haftet dafür, dass der Kaufgegenstand – mit Ausnahme der zu A2 LNR 1 ersichtlich gemachten Sicherheitszone und des (derzeit nicht verbücherten) Dienstbarkeitsrechts gemäß Punkt II. Abs. (6) dieses Vertrages sowie eines allfälligen Pfandrechts zugunsten der für den *Käufer* finanzierenden Bank – vollkommen lasten- und – mit Ausnahme der in Abs. (7) dieses Vertragspunktes genannten Bestandrechte – 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. Hinsichtlich der zu A2 LNR 2 und 3 angemarkten Abtretungen der Hauptmietzinse sowie der zu C LNR 1 und 2 eingetragenen Pfandrechte der Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft erklärt die *Verkäuferin*, dass die diesen Eintragungen zugrunde liegenden Darlehen bereits getilgt sind, sodass diese Eintragungen gelöscht werden können. Hierfür hat die *Verkäuferin* dem Vertragserrichter und Treuhänder bereits eine entsprechende Löschungserklärung übergeben.

(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 das gegenständliche Wohn- und Bürohaus nicht der erteilten Baubewilligung entsprechen würde.

(7) Die *Verkäuferin* erklärt hiermit verbindlich, dass die Objekte, die in der als Beilage ./A diesem Kaufvertrag angeschlossene Mietzinsliste als leerstehend ausgewiesen sind, tatsächlich bestandfrei sind und sohin ausschließlich sämtliche übrigen Objekte derzeit aufrecht unbefristet vermietet sind. Einvernehmlich festgehalten wird, dass der *Käufer* vor Kaufvertragsunterfertigung in sämtliche aufrechten Mietverträge bzw. Puktationen Einsicht nehmen konnte und Einsicht

genommen hat. Die *Verkäuferin* leistet für die Richtigkeit der Zinsliste insoweit Gewähr, dass die in der als Beilage ./A diesem Kaufvertrag angeschlossene Mietzinsliste ausgewiesenen Mietzinse derzeit den Mietern vorgeschrieben werden und von diesen nicht beanstandet werden. Sie übernimmt jedoch keine Haftung für die künftige Durchsetzbarkeit und Einbringlichkeit der Mietzinsforderung. Die *Verkäuferin* leistet dem *Käufer* somit 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, insbesondere dass die vorgeschriebenen Mietzinse nicht den gesetzlich zulässigen Höchstbetrag übersteigen. Der *Verkäuferin* ist nicht bekannt, dass den Mietern Weitergabe- oder Untervermietrechte oder sonstige Sonderrechte (wie etwa Kündigungsverzichte oder vertragliche Eintritts- oder Präsentationsrechte) – soweit solche nicht aus den Mietverträgen ersichtlich sind – eingeräumt worden sind, dass abweichende Vereinbarungen zu den Mietverträgen mit den Mietern geschlossen wurden, dass zusätzlich zu den in der Beilage ./C genannten Kautionen noch weitere Kautionen von den Mietern erlegt wurden, dass eine noch nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung geleistet worden ist und dass Sachverhalte verwirklicht sind, welche den Mieter zur Rückforderung ungesetzlicher Zahlungen berechtigen würden. Die *Verkäuferin* übernimmt jedoch keine Haftung und Gewährleistung, sollte entgegen ihrem soeben beschriebenen derzeitigen Kenntnisstand doch das Gegenteil der Fall sein, insbesondere sollte ein Mieter behaupten und allenfalls nachweisen, dass er doch eine (höhere) Kautionszahlung bezahlt habe. Hierzu weist die *Verkäuferin* darauf hin, dass laut Mietvertrag betreffend das Bestandsobjekt Bahnhofstraße 59 im Erdgeschoß der Mieter eine Kautionszahlung in Höhe von EUR 6.000,00 in Form eines Sparbuches zu hinterlegen gehabt hätte, wobei eine solche Kautionshinterlegung weder in dem Hausverwaltungsprogramm der *Verkäuferin* noch der Kautionsliste aufscheint, sodass die *Verkäuferin* davon ausgeht, dass für dieses Bestandsobjekt keine Kautionszahlung erlegt wurde. Die *Verkäuferin* haftet jedoch ausdrücklich nicht und leistet keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angabe. Die *Verkäuferin* erklärt weiters, dass diesbezüglich kein Gerichtsverfahren anhängig ist und die Mieter auch keinerlei Mietzinsminderungsansprüche bisher geltend gemacht oder angedroht oder Mängel an

den Bestandsobjekten gerügt haben. Die *Verkäuferin* teilt diesbezüglich jedoch mit, dass der Mieter des Bestandsobjektes Bahnhofstraße 59 im Erdgeschoß auf eigene Kosten für die zwei südseitigen Zimmer zusätzliche Klimageräte installieren ließ, da die zentrale Klimaanlage aufgrund der zentralen Steuerung aus Sicht des Mieters die betreffenden Räume nicht ausreichend gekühlt habe, und diesem Mieter unpräjudiziell die anteiligen Kosten der Klimatisierung durch die zentrale Anlage gutgeschrieben wurden, was der *Käufer* hiermit zustimmend zur Kenntnis nimmt. Da der Mieter des Bestandsobjektes Gabelsbergerstraße 23 Top 20 sehr hohe Heizkosten hat, die nicht zu erklären sind, erfolgte eine Besichtigung, bei der sich herausstellte, dass eine Fehlfunktion der Steuerung vorliegt, sodass die Verrechnung der Heizkosten aus dem Jahr 2020 gestundet wurden, bis das Thema technisch gelöst werden kann. Der *Käufer* nimmt diese Stundung sowie auch diese Fehlfunktion der Heizungssteuerung ebenfalls zustimmend zur Kenntnis und wird diesbezüglich keine Ansprüche gegenüber der *Verkäuferin* geltend machen.

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

(9) Die *Verkäuferin* hat im Zuge der Verwaltung der Liegenschaft die Verträge, die in der diesem Kaufvertrag als Beilage ./C angeschlossenen Aufstellung angeführt und dem *Käufer* vor Kaufvertragsunterzeichnung in Kopie übergeben worden sind, betreffend den Kaufgegenstand abgeschlossen. Die *Verkäuferin* überbindet die Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen hinsichtlich des Kaufgegenstandes hiermit auf den *Käufer*, und der *Käufer* erklärt hiermit ausdrücklich in diese Verträge hinsichtlich des Kaufgegenstandes an Stelle der *Verkäuferin* einzutreten und die *Verkäuferin* hinsichtlich sämtlicher Forderungen, die den Zeitraum ab dem Vertragsstichtag gemäß Punkt V. Abs. (4) dieses Kaufvertrages betreffen, schad- und klaglos zu halten. Sofern die *Verkäuferin* bereits Zahlungen geleistet hat, die (anteilig auch) den Zeitraum ab dem Vertragsstichtag gemäß Punkt V. Abs. (4) dieses Kaufvertrages betreffen, hat der *Käufer* der *Verkäuferin* den auf den Zeitraum ab dem Vertragsstichtag entfallenden

Anteil rückzuerstatten, sofern nicht eine Rückerstattung durch den jeweiligen Vertragspartner direkt erfolgt.

(10) Festgehalten wird weiters, dass die *Verkäuferin* dem *Käufer* entsprechend dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz eine Kopie des Energieausweises vom 11.01.2021 hinsichtlich des Kaufgegenstandes vor Abgabe ihrer 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 % der Gegenleistung gemäß Grunderwerbsteuergesetz),⁵
- b) die gerichtliche Eigentumseintragungsgebühr (derzeit 1,1 % des einzutragenden Rechtes gemäß Gerichtsgebührengesetz),⁶
- c) die wie folgt gestaffelt pauschalierten Anwaltskosten für die Errichtung, treuhändige Abwicklung und Grundbuchsdurchführung dieses Kaufvertrages (inklusive der Abwicklung einer allfälligen Pfandrechteintragung für vom *Käufer* zur Finanzierung des gegenständlichen Kaufes selbst aufgenommene Hypothekendarlehen),
 - bis zu einem Brutto-Kaufpreis von EUR 1.000.000,00: 1,5% des Bruttokaufpreises,

⁵ **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wird als Bemessungsgrundlage die „Gegenleistung“ gemäß Grunderwerbsteuergesetz herangezogen. Laut Rechtsprechung 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.

- bis zu einem Bruttokaufpreis von EUR 2.000.000,00: 1,5% von den ersten EUR 1.000.000,00 sowie 1,0% für den darüber hinausgehenden Bruttokaufpreisteil,
- bei einem Bruttokaufpreis über EUR 2.000.000,00: 1,5% von den ersten EUR 1.000.000,00, 1,0% von den zweiten EUR 1.000.000,00 sowie 0,5% für den darüber hinausgehenden Bruttokaufpreisteil

mindestens jedoch EUR 1.500,00, jeweils 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 und somit nicht Ausländer im Sinn des § 6 Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 zu sein. [Alternativ: Die diesen Kaufvertrag fertigenden Organe des *Käufers* erklären an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat, an der Gesellschaft nicht ausschließlich oder überwiegend Ausländer beteiligt sind, die Gesellschaft nicht überwiegend in ausländischer Verfügungsmacht steht und somit nicht Ausländer im Sinn des § 6 Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 ist.]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) das Kaufobjekt 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;

⁷ Gegebenenfalls an die Staatsbürgerschaft und ein allfälliges ausländerverkehrsbehördliches Genehmigungsverfahren zu ergänzen.

- 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;
- 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

Festgehalten wird, dass der Kaufpreis das Dreitausendfache der Höchstbeitragsgrundlage gemäß § 45 Abs. (1) ASVG übersteigt, sodass der Beschluss des Verwaltungskörpers der *Verkäuferin* über den gegenständlichen Verkauf gemäß § 447 Abs. (1) ASVG der Genehmigung durch den Bundesminister für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz bedarf. Bis zu Erteilung dieser Genehmigung gilt der gegenständlichen Kaufvertrag als aufschiebend bedingt. Der Vertragserrichter Rechtsanwalt Mag. Thomas Breite, geb. 11.06.1977, wird von den Vertragsparteien hiermit beauftragt und bevollmächtigt, einen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag zum Zwecke der Feststellung des Eintritts der aufschiebenden Bedingung dieses Vertragspunktes zu verfassen und für sie grundbuchsfähig zu unterfertigen (dies unter ausdrücklicher Genehmigung der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens).

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 allfällige Rechtsmittel zu erheben, soweit dies für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich bzw. zweckmäßig ist, und weiters Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag (einschließlich des in Punkt IX. genannten Nachtrages), 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 Vertragserrichter, 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 Vertragserrichter 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 Liegenschaften EZ 70208 KG 72127 Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt, das Eigentumsrecht

für, geboren/FN,⁸

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.

⁸ Bei Endausfertigung zu ergänzen.

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.

(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 Gebäude- und 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 Vertragserrichter 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.

Beilagen: ./A Mietzinsliste (anonymisiert)
./B Kautionsliste (anonymisiert)
./C Aufstellung der im Zuge der Verwaltung der Liegenschaft abgeschlossenen Verträge betreffend Versorgung, Wartung und Betreuung der Liegenschaft

....., 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