

Wolfgang Steinberger - Karin Zahiragic | Muster |
Vertragsmuster

Dokument-ID: 1049348

Liegenschafts Kaufvertrag (Teilungsgrundstück, Dienstbarkeitsbestellung, Übernahme von Mietverträgen)

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

der **Hans Meier Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH**, FN ..., mit dem Sitz in ...,

und

der **S. Hauser Immobilienentwicklungs GmbH**, FN ..., mit dem Sitz in ...,

beide als „Verkäufer“ einerseits und

der **Weber GmbH**, FN ..., mit dem Sitz in ...,

als „Käuferin“ andererseits,

wie folgt:

I. Grundbuchsstand

Die Hans Meier Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH ist zu 2/3-Anteilen und die S Hauser Immobilienentwicklungs GmbH ist zu 1/3-Anteil Eigentümer der Liegenschaft.

Der aktuelle Grundbuchsstand und die bücherlichen Belastungen sind aus dem unten angeführten aktuellen Grundbuchsauszug ersichtlich:

KATASTRALGEMEINDE ..., Einlagezahl ...

mit nachstehendem Grundbuchsstand:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE ...

EINLAGEZAHL ...

BEZIRKSGERICHT ...

Letzte TZ 352/2014

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

A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2363/7	G	GST-Fläche	(* 5528)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf (Gebäude)	1444	
		Gärten	2675	

A2

1 a 178/1952 Bauplatz (auf) Gst 2363/7

b 178/1952 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1951-09-27

c gelöscht

2 c 178/1952 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1951-09-27

d 178/1952 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1951-09-27

f gelöscht

5 a gelöscht

B

5 ANTEIL: 2/3

Hans Meier Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH (FN ...)

ADR: ...

a 352/2014 IM RANG 51/2014 Kaufvertrag 2013-12-18, Nachtrag 2014-01-16 Eigentumsrecht

6 ANTEIL 1/3

S Hauser Immobilienentwicklungs GmbH (FN ...)

ADR: ...

a 352/2014 IM RANG 51/2014 Kaufvertrag 2013-12-18 Eigentumsrecht

B

1 a 1740/2011 Pfandurkunde 2011-01-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2,640.000,-

b 1740/2011 Kautionsband

c gelöscht

2 a 3234/2013

DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Bauführung sowie der Verpflichtungen gemäß Punkt III.

Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2013-09-11 hins Gst 2363/7 für Gst 2362/1 2362/2 2373/2 2365/2 2365/1

3 a 3375/2013

REALLAST für Errichtung einer Lärm- und Sichtschutzwand gem Punkt III Reallastbestellungsvertrag 2013-11-13 auf Gst 2363/7 für Gst 2362/1

HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnungen sind Beträge in ATS

Grundbuch ... Zeit

Gegenstand dieses Vertrages ist das aufgrund des Teilungsplanes vom ..., GZ ..., des Dipl.-Ing. Georg Schneider, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Adresse ..., auszugsweise wiedergegeben in ... Beilage ./A, durch Teilung des Grundstückes 2363/7 neu entstandene Grundstück 2363/12 mit der Bestimmung „Bauplatz-02“, im Ausmaß von 2.081 m², für welches eine neue Einlagezahl in der Katastralgemeinde ... zu eröffnen sein wird.

II. Kaufvereinbarung

Die Hans Maier Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH, FN ..., und die S Hauser Immobilienentwicklungs GmbH, FN ..., im Folgenden kurz Verkäufer genannt, verkaufen und übergeben hiermit an die Weber GmbH, FN ..., und diese, im Folgenden kurz Käuferin genannt, kauft und übernimmt diese hiermit den im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör, so wie die Verkäufer diesen Vertragsgegenstand besessen und benützt haben oder zu besitzen und zu benützen berechtigt waren, um den beiderseits einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis in der Höhe von

EUR ... (in Worten ... Euro)

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass obgenannter Kaufpreis keine Umsatzsteuer enthält und eine solche auch nicht aufgeschlagen wird. Die Vertragsparteien optieren daher nicht zur Steuerbarkeit dieses Rechtsgeschäftes. Der Kaufpreis enthält keine Umsatzsteuer.

Die Parteien erklären in Kenntnis der Bestimmungen des § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) zu sein und den vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung aller das Vertragsobjekt betreffenden Umstände für angemessen zu erachten, da ihnen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes durch Erkundigungen bekannt ist.

III. Kaufpreisberichtigung

Die Käuferin verpflichtet sich, den gesamten Kaufpreis **binnen 14 (vierzehn) Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrages durch sämtliche Vertragsparteien** treuhändig beim Vertragserrichter und Treuhänder

Dr. Hermann Gruber, Rechtsanwalt in ...,

zu hinterlegen.

Die Vertragsparteien erteilen dem vorgenannten Treuhänder den unwiderruflichen Treuhandauftrag, nach Vorliegen des Beschlusses über die erfolgte Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob der Liegenschaft KG ..., Einlagezahl ..., bei unverändertem Grundbuchsstand gegenüber dem Tag der Vertragsunterfertigung:

- a. aus dem Kaufpreis für die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes hinsichtlich aller laut diesem Kaufvertrag nicht übernommenen Lasten (siehe Vertragspunkt V.) zu sorgen sowie alle für die Ausstellung der diesbezüglichen grundbuchs-fähigen Freilassungs- bzw Löschungserklärungen erforderlichen Verfahrensschritte zu unternehmen und
- b. den verbleibenden Restkaufpreis samt Erlagszinsen abzüglich Kapitalertragssteuer und Bankspesen an die Verkäufer entsprechend der von ihnen verkauften Anteile auszufolgen oder auf von diesen noch namhaft zu machende Konten eines inländischen Geldinstitutes zu überweisen.

Der Kaufpreis ist nach Unterfertigung dieses Vertrages binnen zwei Wochen auf das hierfür eingerichtete Treuhandkonto bei der UniCredit Bank Austria AG (IBAN: ...) lautend auf ... zu bezahlen.

Im Falle der nicht fristgerechten Hinterlegung des Gesamtkaufpreises beim obgenannten Treuhänder gelten 8 % Verzugszinsen per anno ab dem Tage der Fälligkeit als vereinbart. Sollte der Verzug länger als 14 Tage dauern, ist die Verkäuferin berechtigt, unter Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten, dies unbeschadet anderer Verzugsfolgen.

Weiters verpflichtet sich die Käuferin, den zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) erforderlichen Betrag iHv EUR ... (in Worten ... Euro) längstens gleichzeitig mit dem Kaufpreis beim vorgenannten Treuhänder zwecks Vornahme einer Grunderwerbsteuerselbstberechnung zu hinterlegen.

Die Käuferin wird informiert, dass ihr vom Grundbuchsgericht eine Eintragungsgebühr iHv 1,1 % EUR ... (in Worten ... Euro) vorgeschrieben werden wird.

Der Treuhänder wird beauftragt, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Immobilienertragsteuer vorzunehmen.

Der Verkäufer erteilt dem Treuhänder hiermit den unwiderruflichen Auftrag und die Vollmacht, für die

vertragsgegenständliche Grundstücksveräußerung die allenfalls vorliegenden Ausnahmen von der Besteuerung festzustellen oder die Immobilienertragssteuer gem § 30c EStG selbst zu berechnen und eine allfällige Immobilienertragsteuer aus dem treuhändig beim Treuhänder erliegenden Kaufpreisrest an das Finanzamt Österreich zu entrichten. Sollte ein verbleibender Kaufpreisrest nicht zur Entrichtung der Immobilienertragsteuer ausreichen, ist der Verkäufer verpflichtet, den Fehlbetrag über Aufforderung an den Vertragserrichter und Treuhänder zu bezahlen.

Die Verkäufer verpflichten sich, einen allfälligen Gewinn aus diesem Rechtsgeschäft entsprechend den für sie geltenden Bestimmungen zu versteuern und die Käuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

IV. Übergabe/Übernahme

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt binnen 14 Tagen nach Einlangen des gesamten Kaufpreises samt Nebenkosten auf den Konten des Treuhänders.

Die erfolgte Übergabe muss dem Grundbuchsgericht nicht gesondert nachgewiesen werden.

Als Verrechnungsstichtag für sämtliche für den Vertragsgegenstand zur Vorschreibung gelangenden Betriebskosten, Steuern, öffentlichen Abgaben und Gebühren aller Art wird der auf die Übergabe folgende Monatserste vereinbart.

V. Haftungen/Gewährleistungen

Die Verkäufer haften nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder eine besondere Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass derselbe – mit Ausnahme der im Vertragspunkt I. näher angeführten, ob der Liegenschaft KG ..., EZ ..., im A2-Blatt eingetragenen baurechtlichen Verpflichtungen sowie der unter CLNR 2a, TZ 3234/2013 eingetragenen Dienstbarkeit, zu deren Übernahme sich die Käuferin hiermit verpflichtet, vollkommen satz- und lastenfrei, jedoch nicht bestandfrei in das Eigentum der Käuferin übergeht und keine Zahlungsrückstände, welcher Art auch immer, bestehen.

Die Käuferin erklärt, den der vorgenannten Dienstbarkeit zugrundeliegenden Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vollinhaltlich zu kennen und in sämtliche Rechte und Pflichten desselben hinsichtlich des Vertragsgegenstandes einzutreten.

Die Vertragsparteien erklären, dass der Reallastbestellungsvertrag vom 13.11.2013, welcher die Grundlage für die in CLNR 3a eingetragene Reallast bildet, einvernehmlich aufgelöst und die Reallast im Grundbuch gelöscht wird.

Die Verkäufer erklären, dass sich in den ob dem Vertragsgegenstand errichteten beiden Häusern insgesamt 15 Bestandobjekte befinden, wovon 14 Bestandobjekte vermietet sind, und zwar sind 7 Bestandobjekte befristet vermietet und 7 Bestandobjekte unbefristet vermietet; ein Bestandobjekt steht leer.

Der derzeitige Nettojahreshauptmietzins beträgt laut Mitteilung der Verkäufer ca EUR ... und werden die von den Verkäufern zur Verfügung gestellten Zinslisten diesem Vertrag als Beilagen ./B und ./C angeschlossen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine allenfalls zu bildende Hauptmietzinsreserve nicht an die Käuferin übergeben wird, sondern mit dem Kaufpreis als verrechnet gilt.

Die Verkäufer leisten Gewähr dafür, dass die der Käuferin in Kopie übergebenen Mietverträge vollständig sind und neben diesen weder mündliche oder schriftliche Sondereinbarungen bestehen noch Weitergabe-, Untervermietungs- und Leerstehungsrechte eingeräumt wurden, sowie dass hinsichtlich aller vermieteten Bestandobjekte vom Verkäufer keine Ablösen kassiert wurden. Allenfalls von den Verkäufern vereinnahmte Kautionen sind an die Käuferin auszufolgen.

Somit erklärt die Käuferin, die entsprechenden schriftlichen Mietverträge vollinhaltlich zu kennen und tritt sohin anstelle des Verkäufers in alle Rechte und Pflichten derselben aus den schriftlichen Mietverträgen hinsichtlich des Vertragsobjektes vollinhaltlich ein.

Dementsprechend werden zum Übergabstichtag, soweit rechtlich möglich und gesetzlich zulässig, sämtliche Rechte und Pflichten der Verkäufer aus den bestehenden Mietverhältnissen an allen Bestandobjekten des Vertragsgegenstandes, insbesondere das Recht, Kündigungen und Mietzins- und Räumungsklagen einzubringen, an die Käuferin übertragen und erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme.

Die Verkäufer treten alle Forderungen und Regressansprüche gegenüber den Mietern und der Hausverwaltung an die Käuferin ab, wozu jedoch festgestellt wird, dass das Entgelt für diese Forderungsabtretung im Kaufpreis enthalten ist und erklärt die Käuferin die Annahme.

Die Verkäufer leisten dafür Gewähr, dass zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung keine Verfahren bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht anhängig sind, ferner keine Bauaufträge bestehen bzw solche Verfahren oder Bauaufträge nach ihrem Wissen auch nicht drohen.

Die Verkäufer haben bereits vor Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages der Käuferin Einsicht in alle Bezug habenden Hausverwaltungsunterlagen, insbesondere die Mietverträge, die Abrechnungsunterlagen, insbesondere über den Mietzins und die Erhaltungsbeiträge der letzten 2 (zwei) Jahre, sowie der Betriebskosten der Jahre ... und bis zum Verrechnungsstichtag gewährt und sind diese Unterlagen spätestens binnen 4 (vier) Wochen ab Vertragsunterfertigung zur Gänze an die Käuferin auszufolgen.

Die Vertragsparteien wurden vom Urkundenverfasser über die Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes belehrt. Demnach gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, falls der Käuferin bis zur Abgabe ihrer Vertragserklärung kein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis vorgelegt wurde.

Es wird festgehalten, dass ein entsprechender Energieausweis vor Kaufvertragsunterfertigung an die Käuferin übergeben wurde.

Die Verkäufer sichern zu, dass hinsichtlich des Vertragsobjektes keine wie immer gearteten zivilrechtlichen Verfahren oder Verwaltungsverfahren anhängig sind bzw nach ihrem Wissen auch nicht drohen.

Die Verkäufer leisten Gewähr, dass nach ihrem Wissen der Vertragsgegenstand frei von Altstoffen und Altlasten iSd Umweltgesetze ist.

Die Käuferin erklärt, die vorhandene Baubewilligung für den Ausbau der auf dem Vertragsgegenstand befindlichen beiden Gebäude vollinhaltlich zu kennen und sich über die Bebauungsbestimmungen und sonstigen baurechtlichen Gegebenheiten, insbesondere im Falle einer von ihr beabsichtigten, von vorgenannter Baubewilligung abweichenden bzw diese ergänzenden Bauführung aus eigenem informiert zu haben. Die Käuferin trifft jedoch keine Verpflichtung zum Ausbau der vorgenannten beiden Gebäude. Im Falle eines solchen Ausbaues steht der Käuferin das Recht zu, die von ihr zu beauftragenden Architekten, Statiker, bauausführenden Unternehmen etc frei zu wählen; die Käuferin hat lediglich auf ein im Wesentlichen einheitliches äußeres Erscheinungsbild der von ihr allenfalls ausgebauten vorgenannten beiden Gebäude mit den auf der Restliegenschaft befindlichen Gebäuden zu achten.

Die Käuferin erklärt, das Vertragsobjekt eingehend besichtigt zu haben und alle für sie wesentlichen Informationen und Unterlagen eingehend geprüft zu haben.

Der Urkundenverfasser und Treuhänder hat den Kaufgegenstand nicht besichtigt und haftet daher nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben der Verkäufer und für Informationen zum Bau- und Erhaltungszustand des Kaufgegenstandes.

VI. Dienstbarkeitseinräumung zugunsten der Käuferin

Die Verkäufer als derzeitige Eigentümer des restlichen, nicht vertragsgegenständlichen Teiles des Grundstückes 2363/7 (künftig „Restgrundstück“ genannt) als dienendes Gut räumen hiermit dem Eigentümer des Vertragsgegenstandes als herrschendem Gut, sohin der Käuferin und deren Rechtsnachfolgern, die unentgeltlich nachstehende, grundbücherlich einzutragende Grunddienstbarkeiten ein, wie folgt:

- a. das Recht des freien Zuganges und der freien Zufahrt zum Vertragsgegenstand, und zwar ohne personelle Einschränkungen und weiters mit Fahrzeugen aller Art über das Restgrundstück als dienendem Gut, und zwar über die angelegten Straßen bzw Wege laut Beilage ./D (blau schraffierte Fläche),
- b. das Recht der Mitbenützung des Heizraumes und des Müllraumes, deren Lage auf dem Restgrundstück als dienendem Gut im beiliegenden Plan ./D ersichtlich ist sowie den freien Zugang zu diesen beiden Räumen, und zwar ohne personelle Einschränkungen, jedoch bevorzugt über die angelegten Straßen bzw Wege laut Beilage ./D,

- c. das Recht der Mitbenützung der derzeit auf dem Restgrundstück als dienendem Gut bestehenden Leitungen zwecks Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstandes für Wohnzwecke bezüglich Wasser, Gas, Strom, Kanal, Fernwärme und Telekommunikation sowie die allfällige auf Kosten der Käuferin vorzunehmende Erweiterung dieser Leitungen, falls dies aufgrund eines von der Käuferin ob dem Vertragsgegenstand möglicherweise durchgeführten Zubaus erforderlich ist.
- d. Die Kosten für die Erhaltung, den Betrieb, die Reparatur und die allfällige Erneuerung der vorgenannten, auf dem dienenden Gut befindlichen Einrichtungen (Heizraum, Müllraum, Straßen, Wege, Leitungen) sind von den Eigentümern des Restgrundstückes einerseits und den Eigentümern des Vertragsgegenstandes andererseits entsprechend dem bisher von der Hausverwaltung zugrunde gelegten Aufteilungsschlüssel (Nutzfläche der in den Häusern 01 bis 03, errichtet auf dem Restgrundstück, befindlichen Wohnungen und Nutzfläche der in den Häusern 04 und 05, errichtet auf dem Vertragsgegenstand, befindlichen Wohnungen) zu tragen. Im Falle eines Umbaus oder Zubaus auf dem Restgrundstück oder dem Vertragsgegenstand sind diese Kosten entsprechend den sodann gegebenen neuen Nutzflächen zu bezahlen. Die Käuferin trifft eine Zahlungspflicht jedoch nur dann, wenn der Vertragsgegenstand tatsächlich aufgestockt wird. Alle etwaigen auf dem Restgrundstück anfallenden baulichen Veränderungen, wie insbesondere Wege, gehen zu Lasten der Eigentümer des Restgrundstückes 2363/7 (Bauplatz -01).
- e. Die Käuferin erhält ein Mitspracherecht bei allen von der Verkäuferin beabsichtigten Investitionen im Restgrundstück, die auch das kaufgegenständliche Grundstück betreffen und ist auch berechtigt, Kostenvoranschläge zu bringen. Bei einer allfälligen Erneuerung der in d. angeführten Einrichtungen, ist darauf zu achten, dass im Falle des Ausbaus des Vertragsgegenstandes ausreichende Kapazitäten und Dimensionen für die Gesamtanlage hergestellt werden.
- f. Die Käuferin erhält das Recht auf fallweise unentgeltliche Zufahrt für Baufahrzeuge, im Falle der Bauführung (Aufstockung) auf dem kaufgegenständlichen Grundstück. Zu diesem Zweck müssen die vorhandenen Parkplätze fallweise geräumt werden.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche aus den vorgenannten Dienstbarkeitsbestellungen resultierenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Restgrundstückes bzw des Vertragsgegenstandes mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung zu überbinden.

VII. Dienstbarkeitseinräumung zugunsten der Verkäufer

Demgegenüber räumt die Käuferin als Eigentümerin des Vertragsgegenstandes als dienendem Gut den Eigentümern des Restgrundstückes als herrschendem Gut, sohin den Verkäufern und deren Rechtsnachfolgern, das unentgeltliche Recht des freien Zuganges und der freien Zufahrt zu den auf dem Restgrundstück befindlichen, im beiliegenden Plan ./E schräg schraffiert gekennzeichneten Kfz-Stellplätzen ein, und zwar ohne personelle Einschränkungen und weiters mit Fahrzeugen aller Art über den im beiliegenden Plan ./E schräg schraffiert gekennzeichneten Straßen- bzw Wegeteil des Vertragsgegenstandes als dienendem Gut.

Die Kosten für die Erhaltung und allfällige Erneuerung des vorgenannten, auf dem dienenden Gut befindlichen Straßen- bzw Wegeteiles sind von den Eigentümern des Restgrundstückes einerseits und den Eigentümern des Vertragsgegenstandes andererseits entsprechend den Vereinbarungen gemäß Vertragspunkt VI. d. zu tragen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche aus der vorgenannten Dienstbarkeitsbestellung resultierenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Restgrundstückes bzw des Vertragsgegenstandes mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung zu überbinden.

VIII. Versicherungsvertragsgesetz

Festgehalten wird, dass die Vertragsparteien über die Möglichkeit der Käuferin belehrt wurden, liegenschaftsbezogene Versicherungsverträge binnen einem Monat ab Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferin im Grundbuch vorzeitig zu kündigen. Hingewiesen wurde auf die Möglichkeit der Rückforderung von gewährten Dauerrabatten durch den Versicherer. Derartige Rückforderungen fallen ausschließlich den Verkäufern zur Last.

Sollten die bestehenden Versicherungen jedoch von der Käuferin übernommen werden, verpflichten sich die Verkäufer, die entsprechenden Urkunden und Polizzen auf Verlangen unverzüglich auszufolgen. Die Käuferin

verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige des gegenständlichen Kaufvertrages an die Versicherung im Sinne der Meldungspflicht gem § 71 VersVG (Versicherungsvertragsgesetz).

IX. Aufsandung

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde, ohne weiteres Wissen der Verkäufer, jedoch nicht auf deren Kosten, ob dem im Punkt I. dieses Vertrages bezeichneten Vertragsgegenstand nach Vornahme der erforderlichen Ab- und Zuschreibungen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

die Weber GmbH, FN ...,

bewilligt werden könne.

Weiters erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde, ohne weiteres Wissen der Verkäuferi,n jedoch nicht auf deren Kosten, nach Vornahme der erforderlichen Ab- und Zuschreibungen nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

1. Ob dem nach Durchführung des im Vertragspunkt I. bezeichneten Teilungsplanes verbleibenden Restgrundstück 2363/7, Kastralgemeinde ..., als dienendem Gut die Einverleibung der Dienstbarkeit:
 - a. des Rechtes des freien Zuganges und der freien Zufahrt über das vorgenannte Restgrundstück 2363/7 als dienendem Gut zugunsten des vertragsgegenständlichen Grundstückes 2363/12 als herrschendem Gut gemäß Vertragspunkt VI. a. und d.,
 - b. des Rechtes der Mitbenützung des Heizraumes und des Müllraumes, errichtet auf dem vorgenannten Restgrundstück 2363/7 als dienendem Gut zugunsten des vertragsgegenständlichen Grundstückes 2363/12 als herrschendem Gut gemäß Vertragspunkt VI. b. und d.,
 - c. des Rechtes der Mitbenützung der über das vorgenannte Restgrundstück 2363/7 als dienendem Gut führenden Leitungen zwecks Ver- und Entsorgung des Vertrags-gegenstandes als herrschendem Gut gemäß Vertragspunkt VI. c. und d.,
2. ob dem vertragsgegenständlichen Grundstück 2363/12 als dienendem Gut die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechtes des freien Zuganges und der freien Zufahrt über das vertragsgegenständliche Grundstück 2363/12 als dienendem Gut zugunsten des Restgrundstückes 2363/7, Kastralgemeinde ... als herrschendem Gut gemäß Vertragspunkt VII.

X. Rechtsnachfolge

Sämtliche von den Vertragsparteien in diesem Vertrag übernommenen Rechte, Verbindlichkeiten und Verpflichtungen gehen zur ungeteilten Hand auf deren Erben bzw Rechtsnachfolger über.

XI. Inländererklärung

Der Repräsentant der Käuferin erklärt an Eides statt, dass die Käuferin ihren Sitz in Österreich hat und dass ausschließlich österreichische Staatsbürger als Gesellschafter an der Weber GmbH beteiligt sind und das Stammkapital dieser Gesellschaft ausschließlich im Eigentum österreichischer Staatsbürger steht.

XII. Elektronische Registrierung und Freigabe

Die Vertragsparteien werden darüber informiert, dass der gesamte Inhalt dieser Urkunde elektronisch archiviert und gespeichert wird und dass aufgrund entsprechender gesetzlicher Regelungen den Gerichten, Verwaltungs- und insbesondere Abgabenbehörden lesender Zugriff auf die im Urkundenarchiv abgelegten Daten gestattet werden kann beziehungsweise nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu gestatten ist.

XIII. Vollmacht

Die Vertragsparteien erteilen Herrn Doktor Hermann Gruber, Rechtsanwalt in ..., sowie Mag. Johannes Steiner,

Rechtsanwaltsanwärter in ..., und zwar jedem für sich allein, auch für ihre Rechtsnachfolger, einseitig unwiderruflich Vollmacht, namens derselben Nachträge und Änderungen zu diesem Kaufvertrag zu errichten und sämtliche Erklärungen und Rechtshandlungen, in einfacher oder auch notarieller Form, vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages erforderlich und zweckmäßig sind. Dem Grundbuchsgericht gegenüber ist die Vollmacht unbeschränkt.

XIV. Kosten/Sonstige Bestimmungen

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben sowie die Kosten des im Vertragspunkt I. genannten Teilungsplanes samt behördlicher Genehmigungen hierzu trägt die Käuferin.

Die Kosten der Lastenfreistellung werden von den Verkäufern entsprechend ihrer Anteile getragen.

Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen Vertretung werden von jener Partei getragen, die eine solche in Anspruch nimmt.

Dieser Kaufvertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferin zukommt, die Verkäufer erhalten jeweils eine Kopie dieses Vertrages.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen von diesem Schriftformgebot.

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen.

Festgestellt wird, dass der Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages ausschließlich von der Käuferin erteilt wurde.

..., am ...

...

Hans Meier Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH, FN ...

...

S. Hauser Immobilienentwicklungs GmbH

...

Weber GmbH

(Unterschriften beglaubigt)

Anmerkungen:

1Zur **Immobilienveräußerungssteuer**: Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen seit dem Jahr 2016 einem besonderen Steuersatz von 30 %.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen kann der niedrigere Tarifsteuersatz angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Dies ist insbesondere in jenen Fällen empfehlenswert, in denen die anderen laufenden Einkünfte des Steuerpflichtigen niedriger als durchschnittlich mit 30 % besteuert werden (beispielsweise, wenn der Steuerpflichtige neben den Einkünften aus der Grundstücksveräußerung noch Einkünfte aus selbstständiger Arbeit erzielt und er mit diesen Einkünften in die zweite Tarifstufe – 20 % fällt). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 30 % unterliegen.

Für Körperschaften iSd § 1 Körperschaftssteuergesetz – wie vorliegend – gilt seit dem Jahr 2024 der allgemeine Steuersatz von 23 %.

2Umwidmungszuschlag: Das **Budgetbegleitgesetz 2025** führte einen so genannten Umwidmungszuschlag ein. In diesem Rahmen wurde auch das Einkommenssteuergesetz 1988 (EStG 1988) novelliert. Durch die Einführung des

§ 4 Abs 3a Z 6 und § 30 Abs 6a EStG 1988 sollen zukünftig Gewinne aus Umwidmungen iZm der Besteuerung von Grundstücksveräußerungen steuerlich effektiver erfasst werden. Die Änderungen sind mit 1. Juli 2025 in Kraft getreten.

Die Höhe des Umwidmungszuschlags beträgt 30 % der positiven (betrieblichen oder außerbetrieblichen) Einkünfte aus der Veräußerung umgewidmeter Grundstücke. Betroffen sind Grundstücke, die nach 31. Dezember 2024 umgewidmet werden und nach dem 30. Juni 2025 verkauft werden.

3Zur Grunderwerbssteuer: Gem § 4 GrEStG ist die Grunderwerbssteuer beim Kaufvertrag in der Regel vom Kaufpreis, einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, mindestens aber der Grundstückswert, zu berechnen.

Bei bestimmten Vorgängen, wie nach dem Umgründungssteuergesetz, ist die Steuer vom Grundstückswert zu berechnen. Der Grundstückswert ist entweder als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gem § 53 Abs 2 BewG 1955 und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes zu berechnen. Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert. Erfolgt dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich. Abweichend ist bei den folgenden Erwerbsvorgängen betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke die Steuer vom Einheitswert gem § 6 GrEStG zu berechnen, wie beispielsweise bei Übertragung eines Grundstücks an den in § 26a Abs 1 Z 1 GGG angeführten Personenkreis, bei Erwerb eines Grundstücks durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder bei bestimmten Fällen in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches sowie beim Erwerb eines Grundstücks aufgrund einer Umgründung iSd Umgründungssteuergesetzes.

Bei unentgeltlichen Erwerben, wie Erbschaften und Schenkungen, ergibt sich:

- Bei Grundstücken, deren Grundstückswert weniger als EUR 250.000,- beträgt, ein Steuersatz von 0,5 %
- Bei Grundstücken, die zwischen EUR 250.000,- und EUR 400.000,- wert sind, ein Steuersatz von 2 %
- Bei Grundstücken, die mehr als EUR 400.000,- wert sind, ein Steuersatz von 3,5 %

Bei entgeltlichen Erwerben beträgt der Steuersatz in der Regel 3,5 %.

Ausnahmen von der Besteuerung sind in § 3 GrEStG aufgezählt. Dazu gehört beispielsweise der Erwerb eines Grundstücks, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert EUR 1.100,- nicht übersteigt.

4Das Budgetbegleitgesetz 2025 brachte Verschärfungen für Immobiliengesellschaften bei Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigung und Umgründungsvorgängen:

- Eine **Immobilien-gesellschaft** liegt vor, wenn der Schwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt (§ 4 Abs 4 GrEStG).
Die Bemessungsgrundlage: gemeiner Wert (§ 10 BewG); der Steuersatz: 3,5 %. Ausnahme: Wenn alle vor und nach dem Vorgang unmittelbar beteiligten Gesellschafter dem begünstigten Personenkreis des § 26a Abs 1 Z 1 GGG angehören, liegt keine Immobilien-gesellschaft vor.
- Bei **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** bildet der Einheitswert die Mindestbemessungsgrundlage außerhalb des Familienverbandes.
- **Mitteilungspflichten des Parteienvertreter:** Wenn ein Parteienvertreter an einer tatbestandsverwirklichenden Anteilsübertragung beteiligt ist, ist dieser zur Anzeige bzw Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer verpflichtet.
- Die Änderungen traten mit 1. Juli 2025 in Kraft. Auf die Übergangsbestimmung des § 18 Abs 2 GrEStG 1987 wird verwiesen.