© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Kaufvertrag (Eigentumswohnung: Energieausweis, ImmoESt, Insolvenzklausel)

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

Dr. Herbert Trauner
geboren am …
Währinger Straße 14
1180 Wien

im Folgenden kurz „Verkäufer“ genannt, einerseits

sowie

DI Martin Olbricht
geboren am …
Brigittaplatz 2A
1200 Wien

im Folgenden kurz „Käufer“ genannt, andererseits

wie folgt:

I.

Dem gegenständlichen Kaufvertrag liegt folgender Grundbuchstand zugrunde:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 316
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Eingeschränkter Auszug
B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen
Name 1: Trauner
Vorname 1: Herbert
C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt

Letzte TZ 4812/2013
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE

680	Bauf (Gebäude)	745	Fasangasse 3	

A2

1 a Verwalter: AX Immobilienverwaltungs GmbH, 1010 Wien, Renngasse 3

B

24 ANTEIL 79/4272

Dr. Herbert Trauner
GEB: … ADR: Währinger Straße 14, 1180 Wien

a 6624/1998 IM RANG 3379/1998 Kaufvertrag 1997-07-17 Eigentumsrecht

o 11260/2000 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

p 11260/2000 Wohnungseigentum an W 16

C

14 auf Anteil B-LNR 24

c 6624/1998 IM RANG 7856/1997 Pfandurkunde 1997-07-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 32,000.000,–
Für Volksbank Wien registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

d gelöscht

21 a 11260/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
Gem § 19 WEG

22 a 11260/2000 Benützungsregelung gemäß Wohnungseigentumsvertrag
2000-05-23 gem § 15 WEG

HINWEIS
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Der Verkäufer ist zu 79/4272 Anteilen bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 316, Grundbuch 01006 Landstraße, Grundbuch Innere Stadt, bestehend aus dem Grundstück Nr 680, Baufl (Gebäude), mit der Grundstücksadresse Fasangasse 3, 1030 Wien, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Wohnung W 16 (B-LNR 24) untrennbar verbunden ist. Entsprechend dem Wohnungseigentumsvertrag vom … und dem Nutzwertgutachten vom … bestehen die 79/4272 Anteile aus einer Wohnung im Dachgeschoß mit einer Nutzfläche von 49,50 m², einer Terrasse mit einer Nutzfläche von 5,20 m², einer Dachterrasse (abzüglich Rauchfangkehrersteg) mit einer Nutzfläche von 22,10 m², einem Kellerabteil mit einer Nutzfläche von 3,29 m² sowie dem Pkw-Abstellplatz (Garage) mit der Nummer 4, mit einer Nutzfläche von 12,50 m². Ausgestattet ist die Wohnung mit 2 Zimmern, einer Küche, einem Vorraum, einem Abstellraum, einem Bad und einem WC.

Auf dem kaufgegenständlichen Objekt sind nachstehende Lasten grundbücherlich einverleibt:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 316
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Eingeschränkter Auszug
ohne B-Blatt
C-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 14

Letzte TZ 4812/2013
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
680	Bauf (Gebäude)	745	Fasangasse 3

A2

1 a Verwalter: AX Immobilienverwaltungs GmbH, 1010 Wien, Renngasse 3

B

C

14 auf Anteil B-LNR 24

c 6624/1998 IM RANG 7856/1997 Pfandurkunde 1997-07-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 32,000.000,–
Für Volksbank Wien registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

d gelöscht

HINWEIS
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Der Käufer übernimmt die angeführte Last nicht. Bezüglich der unter C-LNR 14c eingetragenen Last verpflichtet sich der Verkäufer, die in Bezug auf die B-LNR 24 für die Löschung des Pfandrechts notwendige grundbuchsfähige Löschungserklärung nach den näheren Bestimmungen gemäß Punkt III.3 beizubringen.

II.

Der Verkäufer verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt von dem Verkäufer die unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaftsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 16 (B-LNR 24) samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör jeweils samt allen Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, zum allseits

vereinbarten und für angemessen befundenen Kaufpreis für den gesamten Kaufgegenstand in Höhe von insgesamt EUR 300.000,– (in Worten: Dreihunderttausend Euro). Der Kaufpreis wird gemäß den Bestimmungen in Punkt III. beglichen. Die Übergabe erfolgt wie unten in Punkt IV. vereinbart.

III.

Der Käufer verpflichtet sich, bis längstens am Tag der Vertragsunterzeichnung den für die Grunderwerbsteuer voraussichtlich zu entrichtenden Betrag von 3,5 % des Kaufpreises, das sind EUR 10.500,– sowie den für die Eintragungsgebühr voraussichtlich zu entrichtenden Betrag von 1,1 % des Kaufpreises, das sind EUR 3.300,–, sohin insgesamt (4,6 %) EUR 13.800,–, auf das vom Treuhänder bei der X Bank AG ständig eingerichtete Treuhand-Anderkonto (Kontoinhaber Meier, Huber und Partner Rechtsanwälte GmbH), BLZ …, Konto-Nummer …, Kontowortlaut „Meier, Huber und Partner Rechtsanwälte GmbH“, mit dem unwiderruflichen Treuhandauftrag zu erlegen, die Selbstbemessung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und der Immobilienertragsteuer vorzunehmen und die jeweiligen Beträge an die zuständigen Einrichtungen weiterzuleiten, sowie die Eintragungsgebühr nach Vorschreibung durch das Grundbuchgericht entsprechend zu entrichten.

Der Käufer verpflichtet sich, bis längstens am Tag der Vertragsunterzeichnung, den Kaufpreisbetrag von EUR 300.000,– bei der hiermit von allen Vertragsparteien unwiderruflich zum Treuhänder bestellten Meier, Huber und Partner Rechtsanwälte GmbH, Wollzeile 20, 1010 Wien auf deren Treuhandkonto bei der X Bank AG, BLZ …, Konto-Nummer … lautend auf „Trauner Olbricht“, mit dem unwiderruflichen Auftrag zu erlegen,

1. nach **Unterfertigung des Kaufvertrages** durch die Vertragsparteien;
2. nach Einlangen des von dem Verkäufer auf dessen Kosten beizubringenden rechtskräftigen Beschlusses über die erfolgte Anmerkung der **Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung** im Original der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile mit einer Mindestlaufzeit von 10 Monaten, welcher Rangordnung keine Lasten vorgehen dürfen, beim Treuhänder;
3. nach Einlangen der vom Verkäufer bis längstens am Tag der Vertragsunterzeichnung beizubringenden grundbuchsfähigen Freilassungserklärung bzw Löschungserklärung bezüglich des unter C-LNR 14c einverleibten Pfandrechtes in Höhe von EUR 32.000.000,– zugunsten der Volksbank Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, beim Treuhänder;
4. nach Einlangen der vom Käufer zu unterfertigenden und vom Verkäufer beizuschaffenden Übergabeerklärung im Original, mit welcher Erklärung die vertragsgemäße Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer getätigt wird, beim Treuhänder;
5. nach Einlangen des Beschlusses des BG Innere Stadt, mit welchem das lastenfreie Eigentumsrecht zugunsten des Käufers ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen eingetragen wird, beim Treuhänder aus dem Kaufpreis zunächst einen Teilbetrag für die Entrichtung der Immobilienertragsteuer, welcher EUR … beträgt, an die zuständige Einrichtung weiterzuleiten, sowie den Restbetrag samt den auf dem Treuhandkonto aufgelaufenen Zinsen ab Erlagszeitpunkt abzüglich Bank- und Kontospesen auf das Konto des Verkäufers bei der Y Bank, BLZ …, Konto-Nummer … weiterzuleiten.

Der Verkäufer bestätigt mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Berechnung der aufgrund des gegenständlichen Vertrages zu entrichtenden Immobilienertragssteuer gemachten Angaben gegenüber dem mit unterzeichnenden Treuhänder und hält diesen hinsichtlich aller Ansprüche Dritter aus allfälligen unrichtig gemachten Angaben schad- und klaglos.

Der Nachweis über die Entrichtung des Kaufpreises sowie über den Eintritt der obgenannten Bedingungen hat vereinbarungsgemäß nicht gegenüber dem Grundbuchsgericht zu erfolgen, sondern lediglich gegenüber dem Treuhänder. Dem Treuhänder wird der einseitig unwiderrufliche Auftrag erteilt, die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers nur dann zu veranlassen, wenn der Kaufpreis am Treuhandkonto erliegt. Einvernehmlich festgehalten wird, dass es sich dabei um eine bloß das Treuhandverhältnis betreffende Anweisung an den Treuhänder handelt und nicht um eine Bedingung für die Wirksamkeit des gegenständlichen Kaufvertrages. Der Treuhänder verpflichtet sich, nach Vorliegen der unter III.1 bis III.4. angeführten Bedingungen das Grundbuchgesuch unverzüglich beim zuständigen Grundbuchsgericht einzubringen.

Die Vertragsparteien bestätigen, eine Ausfertigung der Bestimmungen über die Abwicklung von Treuhandschaften im

Rahmen des elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches (eATHB) der Rechtsanwaltskammer Wien, welche einen integrierenden Bestandteil des Treuhandauftrages bildet, erhalten zu haben.

Der Verkäufer und der Käufer nehmen zur Kenntnis, dass eine Verfügung über den Treuhandbetrag abweichend von dem in der Treuhandvereinbarung festgelegten Fälligkeitszeitpunkt und/oder abweichend von den darin festgelegten Bedingungen nur mit Zustimmung des Käufers und des Verkäufers zulässig ist.

Die Vertragsparteien stimmen weiters überein, die X Bank AG als Treuhandkonto führendes Kreditinstitut zu wählen. Sollte demnach über die X Bank AG als das Treuhandkonto führende Kreditinstitut ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, so entbinden die Vertragsparteien den Treuhänder schon jetzt von jeglicher Verantwortung bzw halten sie diesen aus diesem Treuhandauftrag schad- und klaglos. Es ist demnach im Fall der Insolvenz über das das Treuhandkonto führende Kreditinstitut ausgeschlossen, dass der Treuhänder aus welchem Grund auch immer einerseits für die daraus resultierende Nichterfüllung des Treuhandauftrages sowie andererseits für den teilweisen bzw gänzlichen Verlust des erlegten Kaufpreises, der aus Treuhandschaft resultierenden Steuern, der gerichtlichen Eintragungsgebühr, allfälliger daraus resultierender Zinsen sowie sonstiger Vermögensrechte aus diesem Treuhandauftrag verantwortlich gemacht wird.

Der Treuhänder unterfertigt den gegenständlichen Kaufvertrag zum Zeichen der Annahme des Treuhandauftrages mit.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass der Treuhänder gegebenenfalls zugleich mit der grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes zur Löschung des Pfandrechtes (C-LNR 14c) von den Vertragsparteien beauftragt wird.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass für die lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers oder sonst für die Abwicklung weitere Mitwirkungen des Verkäufers erforderlich sind, so verpflichtet sich der Verkäufer zur entsprechenden unverzüglichen Mitwirkung.

Sollten nicht sämtliche oben genannten Treuhandbedingungen bis spätestens … erfüllt sein, so ist der Käufer berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, diesen Vertrag mit Kopie an den Treuhänder mit sofortiger Wirkung aufzulösen. In diesem Fall ist der Vertrag rückabzuwickeln, der Treuhänder hat den Treuhanderlag samt Erlagszinsen abzüglich Bank- und Kontospesen an ein von den Käufern zu benennendes Konto rückzuüberweisen; die Käufer haben den Kaufgegenstand an die Verkäufer zurückzugeben. Der Verkäufer haftet in diesem Falle für sämtliche Nachteile, die dem Käufer entstehen.

IV.

Die Übergabe des Kaufgegenstandes vom Verkäufer an den Käufer erfolgt am Tag der Vertragsunterfertigung. Dieser Tag der Übergabe ist zugleich Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall auf den Käufer und Verrechnungsstichtag für Nutzen und Aufwendungen. Der Instandhaltungsaufwand sowie die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung bis zum Übergabestichtag trifft den Verkäufer, ab dem Übergabestichtag den Käufer. Vorschreibungen, welche sich auf Zeiträume vor dem Stichtag beziehen, sind vom Verkäufer zu begleichen, solche, die sich auf Zeiträume ab dem Stichtag beziehen, sind vom Käufer zu begleichen.

Die Übergabe schließt auch eine Einweisung des Käufers in die technischen Anlagen des Kaufgegenstandes (zB Heizungsanlage etc) und die Übergabe sämtlicher Unterlagen (vgl unten Punkt V.) ein. Die erfolgte Einweisung wird vom Käufer anschließend mittels zu unterfertigendem Protokoll bestätigt.

Der Käufer erklärt in Kenntnis des Wohnungseigentumsvertrages vom … zu sein und die ihm als Miteigentümer daraus resultierenden Rechte vollinhaltlich zu übernehmen. Weiters erklärt der Käufer in Kenntnis der am … abgeschlossenen Benützungsvereinbarung zu sein.

V.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt. Der Käufer erwirbt die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile wie sie liegen und stehen. Der Verkäufer sagt zu, dass ihm keine wesentlichen Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten der Liegenschaft bekannt sind. Der Verkäufer leistet über die vertraglichen Zusicherungen hinaus

keine wie immer geartete Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Größe, einen bestimmten Zustand oder Ertrag des Kaufgegenstandes. Der Käufer erklärt, dass ihm der gegenwärtige Zustand und das Erscheinungsbild der Liegenschaft bekannt sind.

Der Käufer ist in Kenntnis des aktuellen Standes der Rücklage.

Der Verkäufer haftet wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand in jenem Zustand übergeben wird, der dem besichtigten Zustand entspricht, sowie dass der Kaufgegenstand frei von Rechtsmängeln ist, dass keine Mängel verschwiegen wurden, und dass der Kaufgegenstand vollkommen satz- und lastenfrei und frei von jeglichen – auch außerbücherlichen – Belastungen und Beschränkungen, oder bloß tatsächlichen Benützungsrechten in das Eigentum, den Besitz und Genuss des Käufers gemäß den Bestimmungen des gegenständlichen Vertrages übergeht. Der Verkäufer steht ferner dafür ein, dass er seit Beginn der Vertragsverhandlungen keine Rechte hinsichtlich des Kaufgegenstandes neu eingeräumt hat.

Festgehalten wird, dass der Kaufgegenstand derzeit gemäß Mietvertrag vom … an Frau Brigitte Lehner vermietet ist. Der Verkäufer leistet dem Käufer dafür Gewähr, dass die derzeitige Mieterin den Kaufgegenstand bis längstens … geräumt von eigenen Fahrnissen übergeben wird. Der Verkäufer hält den Käufer dahingehend schad- und klaglos, dass neben dem bestehenden Mietvertrag keinerlei weitere vertraglichen Abreden zwischen dem Verkäufer und dem Mieter bestehen und der Mietvertrag das bestehende Mietverhältnis abschließend regelt. Die Vertragsparteien sind darüber in Kenntnis, dass durch den Erwerb des Kaufgegenstandes der Käufer in den bestehenden Mietvertrag eintritt.

Der Verkäufer erklärt, dass er keine Kontaminierung verursacht hat und ihm nach bestem Wissen und Gewissen auch keine Kontaminierung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes bekannt ist. Er übernimmt darüber hinaus aber keinerlei Haftung für eine allfällige Kontaminierung.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer alle auf die Verwaltung der Liegenschaft bezughabenden Urkunden, insbesondere sämtliche Versicherungsurkunden (Haushaltsversicherung) zu übergeben. Die Vertragsparteien wurden vom Vertragsverfasser über die Bestimmungen der §§ 69 und 72 Versicherungsvertragsgesetzes, insbesondere auf die Möglichkeit der Aufkündigung von bestehenden Versicherungsverträgen hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaftsanteile aus Anlass des Eigentümerwechsels hingewiesen.

VI.

Nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht eines Einergieausweises gemäß Energieausweisvorlagegesetz (BGBl I Nr 27/2012) wird festgehalten, dass sich der Verkäufer verpflichtet hat, dem Käufer einen gültigen Energieausweis bzw eine Kopie davon binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

VII.

Der Käufer erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der einschlägigen Vorschriften zu sein.

VIII.

Herr Dr. Herber Trauner, geboren am … erklärt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ob den ihm gehörenden 79/4272 Anteilen der Liegenschaft EZ 316, Grundbuch 01006 Landstraße bestehend aus dem Grundstück 680 mit der Grundstücksadresse Fasangasse 3, 1030 Wien, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an Wohnung W 16 (B-LNR 24) untrennbar verbunden ist, das Eigentumsrecht zugunsten des Herrn DI Martin Olbricht, geboren …, grundbücherlich einverleibt werde.

IX.

Die Kosten der Einholung der Freilassungs- bzw Löschungserklärung gemäß Punkt III.3 sowie die Immobilienertragssteuer trägt der Verkäufer. Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages sowie die Grunderwerbsteuer und die damit anfallenden Gebühren trägt der Käufer.

In diesem Zusammenhang wird von sämtlichen Vertragsparteien einvernehmlich festgestellt, dass der Käufer den Auftrag zur Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung erteilt hat. Die Kosten allfälliger Rechtsberatung trägt jeder Vertragsteil selbst.

X.

Die Vertragsparteien ermächtigen hiermit unwiderruflich die Meier, Huber und Partner Rechtsanwälte GmbH, Wollzeile 20, 1010 Wien, diesen Kaufvertrag grundbücherlich durchzuführen sowie alle mit der grundbücherlichen Durchführung im Zusammenhang stehenden Maßnahmen zu setzen, sowie Änderungen oder Ergänzungen des Kaufvertrages in verbücherungsfähiger Form vorzunehmen, welche für die gegenständliche Durchführung des Kaufvertrages erforderlich oder dienlich sein sollten und Erklärungen abzugeben sowie zur Entgegennahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art

XI.

Änderungen und Ergänzungen des gegenständlichen Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Vertragsteile verzichten auf eine Anfechtung, Aufhebung oder Abänderung des gegenständlichen Vertrages wegen Irrtums oder geänderter Verhältnisse. Die Vertragsteile erklären, dass ihnen der wahre Wert des Kaufgegenstandes bekannt ist, sie mit Rücksicht darauf den Kaufpreis vereinbart haben und dass sie ausdrücklich darauf verzichten, diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte anzufechten.

XII.

Die Vertragsparteien wurden vom Vertragsverfasser darüber belehrt, dass ihre Daten aufgrund gesetzlicher Vorschriften gespeichert werden. Die zur Verfügung gestellten Daten werden nicht für andere Zwecke als durch den erteilten Auftrag erforderlich und in Einklang mit der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet. Der Vertragsverfasser wird die personenbezogenen Daten der Parteien nicht anderen Personen zur Verfügung stellen. Allerdings ist es zur Erfüllung des Auftrags und aus gesetzlichen Gründen erforderlich Daten an Dritte (Gerichte, Behörden, Rechtsvertreter oder sonst beteiligte Dritte) weiterzuleiten. Der Vertragsverfasser erklärt, dass die personenbezogenen Daten nicht länger aufbewahrt werden als es für die Zwecke deren Bearbeitung erforderlich ist.

XIII.

Die Parteien erklären nach diesbezüglicher Rechtsbelehrung, keine politisch exponierten Personen im Sinne der Anti-Geldwäsche-Richtlinien der Europäischen Union zu sein, also insbesondere selbst kein maßgebliches politisches Amt inne zu haben oder früher ausgeübt zu haben und mit einer solchen Person weder in einem nahen Verwandtschaftsverhältnis noch in einer engen wirtschaftlichen Beziehung zu stehen. Der vorliegende Vertrag dient weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung.

XIV.

Auf das Vertragsverhältnis ist österreichisches Recht anzuwenden. Als ausschließlicher Gerichtsstand wird das Bezirksgericht Innere Stadt Wien vereinbart.

XV.

Sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten gehen aufseiten beider Vertragsparteien auf die jeweiligen Erben und sonstigen Rechtsnachfolger über. Mehrere Erben oder Rechtsnachfolger sind zur ungeteilten Hand berechtigt oder verpflichtet.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt.

XVI.

Der gegenständliche Vertrag wird in zwei Originalen errichtet. Das beglaubigte Original erhält nach grundbücherlicher Durchführung der Käufer, das unbeglaubigte Original nach grundbücherlicher Durchführung der Verkäufer. Ausfertigungen dieses Vertrages können in beliebiger Anzahl an die Parteien und deren jeweiligen Rechtsnachfolger, jeweils auf Kosten des Verlangenden, hinausgegeben werden.

Wien, am …

…
Dr. Herbert Trauner, geboren am …

…
DI Martin Olbricht, geboren am …

Zum Zeichen der Annahme des Treuhandauftrages:

…
Meier, Huber und Partner Rechtsanwälte GmbH

Anmerkungen:

Eigentümerwechselkündigung Versicherungsverhältnis: Mit dem Erwerb von mehr als 50 % der Anteile an der Liegenschaft wird auch die Legitimation zur Eigentümerwechselkündigung erworben, gleich, ob dieser Mehrheitsanteilserwerb auf einmal oder in mehreren Vorgängen erfolgt (RIS-Justiz RS0113297). Die Bestimmungen der §§ 69, 70 VersVG räumen sowohl dem Erwerber als auch dem Versicherer ein Kündigungsrecht ein, weil dem Versicherer der ihm aufgezwungene Versicherungsnehmer bedenklich erscheinen kann, während der Erwerber der versicherten Sache einen anderen Versicherer vorziehen will oder möglicherweise keinen Versicherungsschutz mehr wünscht (RIS-Justiz RS0080653).

Vorlagepflicht Energieausweis: Bei Veräußerung eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und diesen binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu übergeben. Wird nur ein Nutzungsobjekt in einem Gebäude verkauft, kann diese Verpflichtung erfüllt werden, indem entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes ein Ausweis vorgelegt wird.

Ausnahmen von der Vorlagepflicht des Energieausweises: Gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ist der Verkäufer verpflichtet, bereits in den Immobilienanzeigen bestimmte Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Objektes anzugeben und beim Verkauf dieser Objekte dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen.

Von der Angabepflicht von Energieindikatoren in Inseraten und der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind ausgenommen:

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden
- Objektiv abbruchreife Gebäude
- Gebäude für religiöse Zwecke
- Provisorisch für höchstens 2 Jahre errichtete Gebäude
- Industrieanlagen, Werkstätten, deren Innenraumklima durch Abwärme aufgebracht wird, landwirtschaftliche Nutzungsgebäude
- Ferienhäuser (Energiebedarf unter einem Jahresviertel)
- Freistehende Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche.

Bemessungsgrundlage Grunderwerbssteuer: Der Einheitswert als Bemessungsgrundlage existiert lediglich beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften. Für alle anderen Liegenschaften ist als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer die Gegenleistung (Kaufpreis, Schuldenübernahme, Nutzungsrecht usw) heranzuziehen. Bei unentgeltlichen Erwerben ist der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage. Dies gilt auch,

wenn die Gegenleistung unter dem Grundstückswert liegt. Dieser wird durch eine Pauschalberechnungsmethode oder durch Ableitung aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel berechnet. Die Details dazu finden sich in den entsprechenden Verordnungen.

Aufsandungserklärung: Die Aufsandungserklärung ist ein zentrales Element des österreichischen Grundbuchrechts und dient als formelle und materiell-rechtliche Voraussetzung für die Einverleibung von dinglichen Rechten – wie etwa des Eigentumsrechts, eines Pfandrechts oder eines Dienstbarkeitsrechts – im Grundbuch. Sie stellt die ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung jenes Rechtsträgers dar, dessen im Grundbuch eingetragenes Recht durch die beantragte Eintragung eingeschränkt, übertragen, belastet oder gelöscht werden soll. Damit soll sichergestellt werden, dass der Eingriff in ein bestehendes dingliches Recht nicht gegen den Willen des Betroffenen erfolgt, sondern auf einer klar dokumentierten Willensübereinstimmung beruht. Die Aufsandungserklärung erfüllt somit eine doppelte Funktion: Einerseits gewährleistet sie Rechtssicherheit und schützt vor unautorisierten Veränderungen im Grundbuch, andererseits schafft sie für das Gericht eine verlässliche Entscheidungsgrundlage bei der Durchführung der Einverleibung. Sie ist insbesondere dann erforderlich, wenn der Antrag auf Einverleibung auf einer bloßen Privaturkunde beruht, etwa einem Kaufvertrag ohne notarielle Beurkundung. Die Erklärung kann dabei entweder direkt in der Vertragsurkunde enthalten sein, in einer gesonderten, formell dafür vorgesehenen Grundbuchsurkunde abgegeben werden oder – in bestimmten Fällen – im Text des Einverleibungsantrags selbst enthalten sein. In jedem Fall muss sie klar, schriftlich und von der berechtigten Person oder deren rechtsgültigem Vertreter unterzeichnet sein. Fehlt eine wirksame Aufsandungserklärung, so ist eine Eintragung im Grundbuch unzulässig, was zur Zurückweisung des Antrags führen kann. Dies unterstreicht ihre erhebliche praktische Bedeutung im Liegenschaftsverkehr und bei der Sicherstellung eines transparenten und verlässlichen Grundbuchwesens.