Dokument-ID: 627402 | Wolfgang Steinberger -
Albert Scherzer | Muster | Vertragsmuster

Kaufvertrag für Eigentumswohnung (inkl Bestimmungen ua zu
Energieausweis, Immobilienertragsteuer und 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 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien | EINLAGEZAHL 316 |
| 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 gem 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 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien | EINLAGEZAHL 316 |
| 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.

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 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 den 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 Trehandauftrages:

…  
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.