

FA-Erfassungsnummer:

GrEst/ETG selbstberechnet

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Max Mustermann, geb. XX.XX.XXXX, Musterstraße 10/24, 8020 Graz

als Verkäufer (idF Verkäuferseite) einerseits

und

Maria Erwerberin, geb. XX.XX.XXXX, Musterstraße 1, 1010 Wien

als Käufer (idF Käuferseite) andererseits wie folgt:

1 Rechtsverhältnisse und Grundbuchsstand

Die Verkäuferseite ist Eigentümer von 1/1 Anteilen B-LNr. 1 in 8020 Graz. Das Objekt befindet sich in Musterstraße 10/24, 8020 Graz, und hat zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Vertrages den Grundbuchsstand lt. Beilage 1.

2 Kaufgegenstand

2.1 Vertragsgegenstand sind 1/1 Anteile B-LNr. 1 an der Liegenschaft in 8020 Graz, samt darauf errichteten Eck-Reihenhaus mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, so wie es der Verkäufer besessen und zu besitzen berechtigt war.

3 Kaufabrede

3.1 Die Verkäuferseite verkauft und übergibt den Kaufgegenstand an die Käuferseite, die diesen kauft und ihr Eigentum übernimmt.

4 Kaufpreis

4.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt EUR XXX.XXX,XX

und ist binnen 3 Wochen nach allseitiger beglaubigter Unterfertigung dieser Urkunde auf ein eigens für diesen Vorgang eingerichtetes und bei der Rechtsanwaltskammer registriertes Treuhandkonto des Treuhänders RA Dr. Beispiel zu zahlen. Die Vertragsparteien erklären die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zum Kaufpreis und bestätigen dies mit der Unterfertigung dieser Urkunde.

4.2 Sollte der Kaufpreis trotz Nachfristsetzung von einer Woche nicht geleistet werden, ist die Verkäuferseite berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Weitere Ansprüche bleiben vorbehalten.

5 Kosten

5.1 Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Abgaben und Verkehrssteuern, auch die Kosten der Unterschriftenbeglaubigung für beide Vertragsparteien, trägt die Käuferseite. Davon ausgenommen sind die Immobilienertragsteuer einschließlich der Kosten für die Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer und die Kosten für die Lastenfreistellung, für die die Verkäuferseite aufzukommen hat.

5.2 Die Käuferseite verpflichtet sich, nach Vorschreibung folgende weitere Beträge auf das Fremdgeldkonto des Vertragserrichters einzuzahlen:

EUR XX.XXX,XX Grunderwerbsteuer;

EUR XX.XXX,XX gerichtliche Eintragungsgebühr.

5.3 Sollte die Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr oder Immobilienertragsteuer für diesen Erwerbsvorgang von der zuständigen Behörde aus welchen Gründen auch immer erhöht oder herabgesetzt werden, so ist so ist der Differenzbetrag von derjenigen Partei nachzuzahlen oder - sollte die Steuer herabgesetzt werden - an diejenige Partei zurückzuerstatten, die sich nach den Bestimmungen dieses Vertrages zur Entrichtung verpflichtet hat.

6 Immobilienertragsteuer

6.1 Gemäß § 30c Abs. 2 Ziff. 1 EStG hat der Vertragserrichter dem für die Verkäuferseite zuständigen Finanzamt mitzuteilen, ob dieser Rechtsvorgang der Immobilienertragsteuer unterliegt. Aufgrund der schriftlichen Angaben der Verkäuferseite hat der Vertragserrichter die Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen und an das zuständige Finanzamt abzuführen, wozu ihn die Verkäuferseite bevollmächtigt und beauftragt.

6.2. Die Verkäuferseite bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass ihr der Kaufgegenstand innerhalb der letzten 10 Jahre für mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und dass sie den Wohnsitz nunmehr aufgibt bzw. vor Vertragsabschluss aufgegeben hat (§ 30 Abs. 2 Ziff. 1 lit. b) EStG).

7 Übergabe

7.1 Besitz und Genuss, Gefahr und Zufall am Kaufgegenstand gehen mit tatsächlicher Übergabe am XX.XX.XXXX einvernehmlich auch früher, nicht jedoch vor Gutschrift des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto - auf die Käuferseite über, die auch von diesem Tag an Steuern, Abgaben und alle sonstigen mit dem Kaufgegenstand verbundenen Verbindlichkeiten und Lasten trägt.

Für zum Zeitpunkt der Übergabe bereits vorgeschriebene Kosten, Steuern und Gebühren, haftet die Verkäuferseite unabhängig vom Zeitpunkt des Eintrittes der Fälligkeit.

7.2 Das Objekt wird von der Käuferseite mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör übernommen. Die Übergabe erfolgt besenrein und geräumt von den beweglichen Gegenständen der Verkäuferseite, soweit eine Übernahme durch die Käuferseite nicht ausdrücklich vereinbart ist.

8 Gewährleistung

8.1 Mit freiem Auge nicht sichtbare Mängel, Kontaminierungen oder Altlasten sind der Verkäuferseite nicht bekannt. Die Käuferseite hat die Liegenschaft besichtigt, was sie mit Unterfertigung dieser Kaufvertragsurkunde bestätigt. Sie kennt den derzeitigen Zustand und übernimmt die Liegenschaft, wie sie liegt und steht.

8.2 Die Verkäuferseite bestätigt, dass der Kaufgegenstand dem bewilligten Baubescheid entspricht und keinerlei behördliche Aufträge zur (Wieder-) Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes oder Abbruchbescheide vorliegen.

8.3 Die Verkäuferseite hat der Käuferseite einen Energieausweis iSd § 2 Ziff. 3 EAVG übergeben. Darüber hinaus hat die Verkäuferseite der Käuferseite umfassende Unterlagen lt. Umseitiger Übersicht zur Verfügung gestellt und vor Unterfertigung des Kaufangebotes und Kaufvertrages übergeben. Der Käufer ist über den Zustand der Immobilie voll informiert.



8.4 Gewährleistungsausschluss: Die Verkäuferseite leistet keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit, wohl aber dafür, dass der Vertragsgegenstand frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen an die Käuferseite übergeht, soweit nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist. Die Gewährleistung für Sachmängel wird ausgeschlossen.

8.5 Der Gewährleistungsausschluss gilt nicht für arglistig verschwiegene Mängel oder ausdrücklich zugesicherte Eigenschaften.

8.6 Soweit jedoch der Verkäuferseite selbst Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere Gewährleistungsansprüche, Garantieansprüche oder Schadenersatzansprüche in Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand gegen Dritte zustehen, sind diese vom Gewährleistungsausschluss nicht umfasst und tritt die Verkäuferseite diese Ansprüche hiermit an die Käuferseite ab.

8.7 Von der Käuferseite sind keinerlei Dienstbarkeiten oder Lasten zu übernehmen.

9 Vollmacht

9.1 Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen RA Dr. Beispiel, geb. am XX.XX.XXXX, Musterstraße 9, XXXX Musterort, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und aller damit in Zusammenhang stehenden notwendigen und nützlichen Arbeiten und Rechtshandlungen, zur Anzeige des Vertrages beim Finanzamt bzw. zur Durchführung der Selbstberechnungserklärung, zur Entgegennahme von Gerichtsbeschlüssen und Bescheiden einschließlich Einbringung von Rechtsmitteln gegen diese.

9.2 Entbindung vom Bankgeheimnis gem. § 38 Abs. 2 Ziff. 5 BWG: Die Vertragsparteien entbinden involvierte Banken, sei es zur Finanzierung, sei es zur Lastenfreistellung oder zu sonstigen notwendigen oder förderlichen Maßnahmen in Zusammenhang mit der Abwicklung der Transaktion, gegenüber dem Vertragserrichter RA Dr. Beispiel, geb. am XX.XX.XXXX, Musterstraße 9, XXXX Musterort, vom Bankgeheimnis und ermächtigen diese ausdrücklich, sämtliche Auskünfte zu erteilen und Kopien von angeforderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

9.3 Der Vertragserrichter wurde von keiner der Parteien beauftragt, die dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Urkunden und Unterlagen mit dem Ist-Stand abzugleichen. Insbesondere ist der mangels Auftrags auch nicht verpflichtet, die Übereinstimmung des Kaufgegenstandes mit der Baubewilligung zu prüfen. Der Vertragserrichter vertraut bei der Erstellung des Vertrages auf die Angaben der Parteien und allenfalls eingeschalteter Makler, sofern er keine Zweifel an der Richtigkeit dieser Angaben hat.

9.4 Sofern es ausschließlich zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist, ist allerdings darüber hinaus der Vertragsverfasser von beiden Seiten beauftragt und bevollmächtigt, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag vorzubereiten und namens

sämtlicher Vertragsteile zu unterfertigen, wobei dieser ausdrücklich zum Selbstkontrahieren beauftragt und bevollmächtigt ist. Diese Vollmacht schließt auch die Abgabe bzw. die Änderung der Aufsandungserklärung mit ein.

9.5 Diese Vollmacht ist bis zur Verbücherung dieses Vertrages und der Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung der Vertragsteile unwiderruflich und wird durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht aufgehoben.

10 Allgemeine Bestimmungen

10.1 Zu diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis.

10.2 Rechte und Pflichten aus gegenständlichem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, für eine entsprechende Überbindung der vertraglichen Rechte und Pflichten zu sorgen.

10.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag in seiner Gesamtheit davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen bzw. unwirksam gewordenen Bestimmung in ihren wirtschaftlichen Folgen möglichst nahekommt.

10.4 Das Original dieser Urkunde erhält die Käuferseite, sobald sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

10.5 Versicherungen: Die Verkäuferseite ist verpflichtet, die Käuferseite über allfällige aufrechte Versicherungsverträge zu informieren und die entsprechenden Polizzen vorzulegen. Gem. §§ 69 ff. VersVG gehen Versicherungen, soweit sie sich auf den Kaufgegenstand beziehen, auf die Käuferseite über, wobei die Käuferseite gem. § 70 VersVG berechtigt ist, diese Versicherungsverträge binnen einem Monat ab Eigentumsübergang zu kündigen. Diese einmonatige Kündigungsfrist beginnt bei beweglichen Sachen mit dem Tag der Übergabe, bei unbeweglichen Sachen mit der Zustellung des die Eigentumsübertragung bewilligenden Grundbuchsbeschlusses.

10.6 Die Käuferseite erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin bzw. unter Berufung auf die Niederlassungsfreiheit Unionsbürgerin und Deviseninländerin zu sein und durch dieses Rechtsgeschäft keinen Freizeitwohnsitz zu errichten. Sie ist keinen vermögensrechtlichen Beschränkungen unterworfen.

11 Rangordnungserklärung

Die Verkäuferseite erklärt gem. § 53 Abs. 4 und § 57a Abs. 4 GBG ihre Einwilligung zur Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob der vertragsgegenständlichen 1/1 Anteile, B-LNr1 in 1000 Musterort zugunsten des Treuhänders RA Dr. Beispiel, geb. am XX.XX.XXXX, Musterstraße 9, XXXX Musterort, und ermächtigt ihn, selbständig ein entsprechendes Grundbuchsgesuch zu stellen und den entsprechenden Grundbuchs Antrag zu stellen und einzubringen.

12 Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über nur einseitiges Ansuchen ob der 1/1 Anteile, 8-LNr1 in 8020 Graz, die Einverleibung des Eigentumsrechtes bewilligt wird für

Maria Erwerberin, geb. XX.XX.XXXX, Musterstraße 1, 1010 Wien

Musterort, am – XX.XX.XXXX,

Max Mustermann, geb. XX.XX.XXXX

Maria Erwerberin, geb. XX.XX.XXXX

B.R.ZI.: XXXX/XX

Die Echtheit der Unterschriften:

a) des Herr Max Mustermann, geb. XX.XX.XXXX, Musterstraße 10/24, 8020 Graz und

b) der Frau Maria Erwerberin, geb. XX.XX.XXXX, Musterstraße 1, 1010 Wien

wird bestätigt.

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.

Musterort, am XX.XX.XXXX