

AUSSCHREIBUNG

**Verkauf einer Liegenschaft samt Objekt (ehemaliger Pfarrhof) in Pölstal,
welche im Eigentum der Marktgemeinde Pölstal steht
Liegenschaft EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite
Anschrift „Sonnseite 40, 8763 St. Johann am Tauern“**



WICHTIGE INFORMATIONEN

Liegenschaftseigentümerin:	Marktgemeinde Pölstal Im Dorf 2 8763 Möderbrugg 
kaufgegenständliche Liegenschaft:	EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite bestehend künftig aus Grundstück-Nr 620/1 (unverbürgtes) Flächenausmaß: 2.528 m ² einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Judenburg bebaut mit ehemaligem Pfarrhof Anschrift „Sonnseite 40, 8763 St. Johann am Tauern“
Ansprechpartner Kaufangebot bzw Vertragsbedingungen:	für <i>RA Dr. Thomas Neger</i> <i>RAA Mag. Sarah Arbeiter-Schmölzer</i> Kanzlei Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH Parkstraße 1, 8010 Graz Tel.-Nr.: 0316 23 20 32 E-Mail: office@unp.at
Mindestkaufpreis:	€ 80.000,00
Einreichform des Angebotes:	Angebote sind <u>ausschließlich schriftlich (postalisch oder per E-Mail)</u> an die Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH zu richten bzw ebendort abzugeben.
Ort der Abgabe des Angebotes:	Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH Parkstraße 1 8010 Graz E-Mail: office@unp.at
Ende der Angebotsfrist:	19.09.2025, 12:00 Uhr

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Liegenschaftsdaten.....	4
1.1.	Beschreibung des Kaufobjekts.....	4
1.2.	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.	Kaufvertragsbedingungen der Liegenschaftseigentümerin	6
2.1.	Angebotsfrist / Verfahren	6
2.2.	Vertragsbedingungen.....	7
2.2.1.	Vertragserrichter	7
2.2.2.	Kaufgegenstand.....	7
2.2.3.	Kaufvereinbarung.....	8
2.2.4.	Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben.....	8
2.2.5.	Immobiliensteuer	9
2.2.6.	Kaufpreis.....	9
2.2.7.	Treuhandvereinbarung.....	10
2.2.8.	Haftung und Gewährleistung; Energieausweis	13
2.2.9.	Besitzübergabe - Verrechnungstichtag.....	14
2.2.10.	Rücktrittsrechte	15
2.2.11.	Eidesstattliche Erklärung.....	15
2.2.12.	Anfechtungsverzicht.....	15
2.2.13.	Rechtsnachfolge	15
2.2.14.	Sonstige Vertragsbedingungen	16

1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

1.1. Beschreibung des Kaufobjekts

Die Marktgemeinde Pölstal beabsichtigt, Teilflächen der Liegenschaft EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Judenburg, im (unverbürgten) Flächenausmaß von insgesamt rund 2.528 m² zu verkaufen.

Die Flächen befinden sich im Bundesland Steiermark, Bezirk Murtal, in der Marktgemeinde Pölstal, Ortschaft St. Johann am Tauern, mitten im Ortsgebiet.

Die verkaufsgegenständlichen Liegenschaftsflächen sind mit einem Pfarrhof sowie einem Nebengebäude bebaut. Der Pfarrhof ist zum Zeitpunkt der Ausschreibung leerstehend.

Die Bausubstanz des Pfarrhofs stellt sich wie folgt dar:

Das Pfarrheim wurde vor dem Jahr 1900 errichtet, besteht aus einem massiven Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk und ist mit Holzdoppelfenstern versehen. Das Dach wurde mit Eternitplatten hergestellt, der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Östlich des Pfarrheims steht ein massiv errichtetes, jedoch baufälliges Nebengebäude. Dieses Gebäude besteht aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoss. Dieses Nebengebäude ist durch höhere Mauerwerke mit dem Pfarrheim verbunden und wird dadurch ein geschützter Innenhof gebildet.

Südlich des Pfarrheims steht ein einfach errichtetes Holzgebäude, welches an das Nachbarhaus angebaut ist.

Der auf dem Grundstück-Nr .92, EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite, befindliche Pfarrhof steht unter Denkmalschutz.

Die Versorgung und Entsorgung der Liegenschaftsflächen stellt sich wie folgt dar:

Zu- und Abfahrt:	Anschluss an das öffentliche Straßen- und Verkehrsnetz der Marktgemeinde Pölstal
Schmutzwässer:	Ortskanal
Regenwässer:	Verbringung über Bestandsanlagen
Elektrische Energie:	Netz des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmen
Wasserversorgung:	Ortswasserleitung (private Wassergenossenschaft)
Müllentsorgung:	erfolgt durch die Marktgemeinde Pölstal

Nächstgelegene Bahnstation:	befindet sich in Trieben (19 km) bzw Thalheim (22 km)
Sonstiges:	Telefonfestnetzanschluss vorhanden
Nächstgelegene Bushaltestelle:	befindet sich in unmittelbarer Nähe

Punkt VI des Wärmelieferungs- und -bezugsvertrages vom 25.11.1996, abgeschlossen zwischen der Gemeinde St. Johann am Tauern (Rechtsvorgänger der Verkäuferin) und der Biowärmeerzeugung Wildbolz & Co Gesellschaft mbH, zufolge haben der Grundeigentümer und dessen Rechtsnachfolger der Biowärmeerzeugung Wildbolz & Co Gesellschaft mbH bzw deren Rechtsnachfolgern das jederzeitige Betreten des Grundstückes zum Zweck von Reparaturen und Erneuerungen an den Anlagenteilen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb der Nahwärmeversorgung nötig sind nach Voranmeldung, , ausgenommen bei Gefahr im Verzug, zu gestatten. Eine Kopie des Wärmelieferungs- und -bezugsvertrages wird beigelegt und bildet einen integrierenden Bestandteil der Ausschreibung.

Die verkaufsgegenständlichen Liegenschaftsflächen sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pölstal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis maximal 0,8 ausgewiesen.

Für eine Besichtigung der gegenständlichen Liegenschaftsflächen wird um telefonische Kontaktaufnahme mit der Marktgemeinde Pölstal, Herrn Amtsleiter Gerald Reitingner, 03571 2204 DW 200, zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines ersucht.

1.2. Eigentumsverhältnisse

Die Marktgemeinde Pölstal ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite, bestehend derzeit aus den Grundstücken-Nr .92, 620/1, 620/3 und 621, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Judenburg.

Für die genannten Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft liegt ein Teilungsplan der Vermessung DI Rainer Urbanz ZT, GZ: 2082, Stand: 19.08.2021, vor. Aus dem Teilungsplan ergibt sich, dass diverse Liegenschaftsteilungen vorgenommen werden und ob der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft Dienstbarkeiten einzuverleiben sind. Der Teilungsplan wird der gegenständlichen Ausschreibungsunterlage beigelegt und bildet einen integrierenden Bestandteil.

Der Grundbuchsstand ist zum Zeitpunkt der Ausschreibung folgender:

KATASTRALGEMEINDE 65607 St. Johann Sonnseite
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 48

Letzte TZ 1991/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.92 GST-Fläche (508) Löschung in Vorbereitung
Bauf. (10) 322

	Gärten(10)	186	
620/1	GST-Fläche	(1736)	Änderung in Vorbereitung
	Landw(10)	1618	
	Sonst(10)	118	Sonnseite 40
620/3	Gärten(10)	201	
621	GST-Fläche	(582)	Löschung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	36	
	Gärten(10)	546	
	GESAMTFLÄCHE	(3027)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

6 a 1386/2009 Denkmalschutz hins Gst .92 (Pfarrhof)
50.448/3/2009

13 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Marktgemeinde Pölstal
ADR: Im Dorf 2, Möderbrugg 8763
c 1991/2016 Landesgesetzblatt Nr. 31 2014-04-02 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2. Kaufvertragsbedingungen der Liegenschaftseigentümerin

2.1. Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „Verkauf einer Liegenschaft der Marktgemeinde Pölstal samt Objekt (ehemaliger Pfarrhof) in Pölstal“ in einem verschlossenen Kuvert mit dem Vermerk „**NICHT ÖFFNEN**“

bis spätestens 19.09.2025, 12:00 Uhr

an die

Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH, Parkstraße 1, 8010 Graz,

zu schicken bzw ebendort abzugeben.

Die Vergabe erfolgt nach dem Bestbieterprinzip. Das wirtschaftlich und technisch günstigste Angebot wird über den angebotenen Preis ermittelt (Zuschlagskriterium). Die Ermittlung des Bestbieters erfolgt für alle Bieter mit der Möglichkeit der Nachbesserung.

Die Marktgemeinde Pölstal wünscht, dass die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude bestmöglich erhalten werden (zB durch eine umfassende Sanierung). Kaufinteressenten werden daher ersucht, ihrem Angebot ein Nutzungskonzept, welches von externen Beratern der Marktgemeinde Pölstal bewertet wird, beizulegen.

Die Marktgemeinde Pölstal behält sich vor, das Verkaufsverfahren jederzeit und einseitig – auch ohne Angabe von Gründen – zu unterbrechen, auszusetzen oder zu beenden.

2.2. Vertragsbedingungen

2.2.1. *Vertragserrichter*

Die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Vertrages samt Treuhandabwicklung erfolgt durch die Kanzlei Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 435330t, Parkstraße 1, 8010 Graz, sowie Dr. Thomas Neger, Rechtsanwalt, Parkstraße 1, 8010 Graz.

Die Vertragsparteien erteilen ihr / ihm Vollmacht zum Zwecke des Einschreitens vor Gerichten und Behörden mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen, Pfandrechte und Servitutseintragungen oder Löschungen aufgrund der entsprechenden Urkunden zu beantragen, Geld und Geldeswert in Empfang zu nehmen und Ergänzungen sowie Aufsandungserklärungen mit Wirksamkeit für die Parteien auch durch Selbstkontrahieren abzugeben und zu fertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des Vertrages erforderlich oder bloß nützlich ist und dem Vertragszweck nicht widerspricht.

2.2.2. *Kaufgegenstand*

Die Marktgemeinde Pölstal („Verkäuferin“) ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Judenburg, bestehend aus den Grundstücken-Nr .92, 620/1, 620/3 sowie 621, mit einem Flächenausmaß von insgesamt 3.027 m². Für diese Liegenschaft liegt ein Teilungsplan der Vermessung DI Rainer Urbanz ZT, GZ: 2082, Stand: 19.08.2021, vor. Aus dem Teilungsplan ergibt sich, dass diverse Liegenschaftsteilungen vorgenommen werden und ob der gegenständlichen Liegenschaft Dienstbarkeiten einzuverleiben sind.

Den Kaufgegenstand bildet die im Alleineigentum der Verkäuferin stehende Liegenschaft EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite, samt dem darauf befindlichen Pfarrhof samt Nebengebäude, welche nach Durchführung des Teilungsplanes aus Grundstück-Nr 620/1 im Ausmaß von rund 2.528 m² besteht. Das Grundstück-Nr 620/3 verbleibt im Eigentum der Verkäuferin. Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass zugunsten des herrschenden Grundstücks-Nr 620/1 der Liegenschaft EZ 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite, Servitute (Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens) ob des dienenden Grundstücks-Nr 637/3, EZ 234, KG 65607 St. Johann Sonnseite, welches sich im Eigentum der Ortsgemeinde St. Johann am Tauern befindet, gemäß dem Teilungsplan der Vermessung DI Rainer Urbanz ZT, GZ: 2082, Stand: 19.08.2021, einzuverleiben sind.

Punkt VI des Wärmelieferungs- und -bezugsvertrages vom 25.11.1996, abgeschlossen zwischen der Gemeinde St. Johann am Tauern (Rechtsvorgänger der Verkäuferin) und der Biowärmeerzeugung Wildbolz & Co Gesellschaft mbH, zufolge, haben der Grundeigentümer und dessen Rechtsnachfolger der Biowärmeerzeugung Wildbolz & Co Gesellschaft mbH bzw deren Rechtsnachfolgern das jederzeitige Betreten des Grundstückes zum Zweck von Reparaturen und Erneuerungen an den Anlagenteilen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb der Nahwärmeversorgung nötig sind nach Voranmeldung, ausgenommen bei Gefahr im Verzug, zu gestatten. Der Käufer sichert an dieser Stelle ausdrücklich zu, in Kenntnis des Wärmelieferungs- und -bezugsvertrages vom 25.11.1996 zu sein und der genannten Fernwärmegesellschaft den Zutritt zur kaufgegenständlichen Liegenschaft zu gewähren.

2.2.3. Kaufvereinbarung

Die Verkäuferin verkauft und übergibt den Kaufgegenstand an den Käufer und dieser kauft und übernimmt den Kaufgegenstand samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör sowie den selbständigen und unselbständigen Bestandteilen, so wie dieser Kaufgegenstand im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung liegt und steht und den Vertragspartnern aus eigener Anschauung genau bekannt ist, jeweils samt allen Rechten und Pflichten, wie die Verkäuferin diesen Kaufgegenstand bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung besessen und benützt hat bzw zu besitzen und benützen berechtigt gewesen wäre, in sein Alleineigentum.

Dem Käufer ist der Kaufgegenstand aus eigener Wahrnehmung bekannt.

2.2.4. Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben

Der Kaufvertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wobei das Original nach grundbücherlicher Durchführung dem Käufer übermittelt wird. Die Verkäuferin erhält eine Kopie des beglaubigten Kaufvertrages.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, zugleich mit dem Kaufvertrag zur Besicherung des vertragsgegenständlichen Liegenschaftsverkaufs einen Antrag auf Einräumung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung beglaubigt zu unterfertigen, bei Vorlage durch die Käuferin weitere Anträge auf Einräumung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung zu unterfertigen und darin auch die Zustimmung dazu zu geben, dass die jeweils einzige Beschlussausfertigung den Vertragsserrichtern zugestellt wird, damit die erstrangige Verbücherung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin sichergestellt ist.

Sämtliche Kosten der Vertragsserrichtung (einschließlich sämtlicher Beglaubigungskosten und -gebühren), der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sowie sämtlicher mit diesen Vorgängen verbundenen Ausgaben (insbesondere auch die Grunderwerbssteuer, die gerichtliche Eintragungsgebühr und die Kosten der Errichtung der Treuhandvereinbarung), mit Ausnahmen der Steuern auf das Einkommen der Verkäuferin (zB Immobilienertragsteuer), trägt ausschließlich der Käufer.

Die Kosten einer allfälligen gesonderten rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung tragen die Parteien jeweils selbst.

Sollte die Rückabwicklung dieses Kaufvertrages erforderlich sein, gehen alle bis dahin angefallenen Kosten zu Lasten jener Partei, welche die Rückabwicklung zu verantworten hat oder in deren Sphäre der Grund für die Rückabwicklung gelegen ist. In Ermangelung eines Verschuldens oder falls nicht festgestellt werden kann, in wessen Sphäre der Grund für die Rückabwicklung gelegen ist, gilt die obenstehende Vereinbarung, wonach der Käufer alle bis dahin angefallenen Kosten zu tragen hat.

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass

- gemäß § 4 GrEStG als Grundlage für die Bemessung der Grunderwerbsteuer der für den Vertragsgegenstand vereinbarte Kaufpreis, einschließlich allfälliger von den Käufern übernommener sonstiger Leistungen, mindestens jedoch der Grundstückswert des Vertragsgegenstandes, und

- gemäß § 26 GGG als Grundlage für die Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühren der gemeine Wert des Vertragsgegenstandes im Sinne des § 10 BewG

heranzuziehen ist. Diesbezüglich erklären die Vertragsparteien, dass nach ihrer gemeinsamen Auffassung der für den vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb vereinbarte Kaufpreis höher oder zumindest gleich hoch ist, wie der Grundstückswert, bzw dem gemeinen Wert des Vertragsgegenstandes entspricht.

2.2.5. Immobilien'ertragsteuer

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Vertragserrichter verpflichtet sind, bei Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG auch die Immobilien'ertragsteuer gemäß § 30b EStG im Wege der Selbstberechnung zu ermitteln, abzuführen und der Abgabenbehörde Auskunft zu erteilen bzw eine Mitteilung über die dem Erwerbsvorgang zugrundeliegenden Einkünfte gemäß § 30c Abs 2 Z 1 EStG zu erstatten. Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Vertragserrichtern binnen 14 (vierzehn) Tagen ab der durch sämtliche Vertragsparteien erfolgten Vertragsunterfertigung, die von einem Steuerberater oder Wirtschaftstreuhänder unterfertigte Steuererklärung zur Selbstbemessung der Immobilien'ertragsteuer zur Verfügung zu stellen. Die Vertragserrichter sind berechtigt, die Immobilien'ertragsteuer direkt vom Kaufpreis zur Abführung an die Finanzverwaltung einzubehalten. Für den Fall, dass eine Einbehaltung der Immobilien'ertragsteuer und direkte Abführung an die Finanzverwaltung durch die Vertragserrichter – aus welchem Grunde auch immer – nicht möglich sein sollte, verpflichtet sich die Verkäuferin, binnen 14 (vierzehn) Tagen nach Aufforderung durch die Vertragserrichter, die Immobilien'ertragsteuer in der gesetzlichen Höhe auf das Kanzleianderkonto der Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH bei der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG, **IBAN: AT22 2081 5000 0190 4432**, zu erlegen – dies mit dem Auftrag, nach Vorschreibung die entsprechenden Zahlungen an die Finanzbehörde vorzunehmen. Die Verkäuferin haftet für die Immobilien'ertragsteuer.

Die Kosten der Berechnung, Selbstbemessung und Erklärung der Immobilien'ertragsteuer bzw der Beurteilung, ob ein diesbezüglicher Befreiungstatbestand vorliegt sowie sämtliche mit diesen Vorgängen verbundenen Abgaben (Steuern und Gebühren) trägt ausschließlich die Verkäuferin.

2.2.6. Kaufpreis

Als Kaufpreis für den Kaufgegenstand wird ein Betrag in Höhe von

EUR [...]

(in Worten: EUR [...]) vereinbart.

Der Kaufpreis ist binnen 14 (vierzehn) Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages durch sämtliche Vertragsparteien in beglaubigter Form zur Zahlung fällig. Die Zahlung des Kaufpreises kann schuldbefreiend nur durch Überweisung auf das Treuhandkonto der Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 435330t, Parkstraße 1, 8010 Graz, bei der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG, IBAN: [...], lautend auf „[...]“, geleistet werden.

Die Vertragspartner stellen übereinstimmend fest, dass sie dieses Rechtsgeschäft als steuerfrei im Sinne des Umsatzsteuergesetzes 1994 behandeln. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Umsatzsteuergesetz 1994.

Der Käufer verpflichtet sich, gleichzeitig mit der Zahlung des Kaufpreises die Grunderwerbsteuer im Ausmaß von derzeit 3,5% (in Worten: drei Komma fünf Prozent) des Kaufpreises im (voraussichtlichen) Betrag von [...] (in Worten: [...]) sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr im Ausmaß von derzeit 1,1% (in Worten: eins Komma eins Prozent) des Kaufpreises im (voraussichtlichen) Betrag von [...] (in Worten: [...]), das sind insgesamt [...] (in Worten: [...]), auf das Kanzleianderkonto der Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH bei der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG, **IBAN: AT22 2081 5000 0190 4432**, zu überweisen – dies mit dem Auftrag, nach Vorschreibung bzw Fälligkeit die entsprechenden Zahlungen an die Finanzbehörde vorzunehmen.

Der Käufer haftet sowohl für den Kaufpreis als auch für die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr. Im Fall des Zahlungsverzuges werden 4% (in Worten: vier Prozent) Verzugszinsen per anno vereinbart.

2.2.7. Treuhandvereinbarung

Die Verkäuferin und der Käufer bestellen einvernehmlich die Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 435330t, Parkstraße 1, 8010 Graz, einseitig und unwiderruflich zur Treuhänderin und schließen mit der Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH (im Folgenden auch kurz „Treuhanderin“ genannt) nachfolgenden Treuhandvertrag.

Der Treuhaudauftrag lautet wie folgt:

Die Treuhänderin hat den Kaufpreis und die Nebenkosten in Empfang zu nehmen und das Treuhandkonto sowie das Anderkonto, über welche die Treuhänderin verfügungsberechtigt ist, ordnungsgemäß zu führen und sämtliche, sich aufgrund dieses Kaufvertrages ergebenden Abgaben fristgerecht abzuführen.

Der Kaufpreis bzw der nach Abzug einer allfälligen Immobilienertragsteuer auszubezahlende Kaufpreisrest kann von der Treuhänderin erst abgerufen und an die Verkäuferin auf das von dieser bekanntgegebene Konto laut Kontoverfürgungsauftrag der Treuhandrevision der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer idgF zur Überweisung gebracht werden, wenn

- a) die allseitig beglaubigte Unterfertigung dieses Kaufvertrages vorliegt,
- b) der Treuhänderin von der Verkäuferin bzw über Betreiben der Treuhänderin auf Kosten des Käufers ein Rangordnungsbeschluss über die beabsichtigte Veräußerung bei unverändertem Lastenstand hinsichtlich der, den Kaufgegenstand bildenden Liegenschaft 48, KG 65607 St. Johann Sonnseite, übergeben wurde und vorliegt, mit welchem eine erstrangige Verbücherung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin sichergestellt ist,
- c) der Treuhänderin von der Verkäuferin die von einem Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftstreuhänder unterfertigte Steuererklärung

zur Selbstbemessung der Immobilienertragsteuer zur Verfügung gestellt wurde,

- d) sämtliche, allenfalls noch erforderlichen Urkunden für die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages (wie insbesondere verwaltungsbehördliche, grundverkehrsbehördliche, pflegschafts- und/oder verlassenschaftsgerichtliche Genehmigungen bzw. Negativbestätigungen, steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung etc) bei der Treuhänderin vorliegen,
- e) der Kaufgegenstand im Sinne des Kaufvertrages an den Käufer übergeben wurde, sowie
- f) die grundbücherliche Eintragung der Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechts am Kaufgegenstand für die Käufer vorbehaltlich einer pfandrechtlichen Sicherstellung für eine vom Käufer zu erreichende Finanzierung des Kaufpreises erfolgt ist.

Keine der in diesem Vertrag genannten Anweisungen an die Treuhänderin braucht nach dem Willen der Vertragsteile durch das Grundbuchsgericht für die grundbücherliche Durchführung insbesondere für die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers geprüft zu werden. Dies obliegt nach dem Willen der Vertragsteile vielmehr alleine den Vertragserrichtern und der Treuhänderin.

Die Vertragsparteien unterfertigen gleichzeitig mit dem Kaufvertrag einen Kontoverfügungsauftrag, in welchem die jeweiligen Empfänger von Überweisungen ausschließlich angeführt sind.

Die Haftung der Treuhänderin für Verluste und Schäden im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftung der Treuhänderin aus welchem Rechtsgrund auch immer ist insgesamt auf die Summe des Treuhandbetrages begrenzt. Die Treuhänderin haftet nicht für Verluste und Schäden im Zusammenhang mit Überweisungen von Beträgen auf im Rahmen des Treuhandvertrages namhaft gemachten Konten; die Treuhänderin haftet insbesondere nicht für das Fehlverhalten von Banken, die in die Überweisung der Beträge involviert sind. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber anderen Personen als den Vertragspartnern begründet werden sollte, etwa weil diese Vertragsbeziehungen mit Dritten in ihren Schutzbereich einbezieht; dies gilt insbesondere gegenüber Gesellschaften, an denen die Vertragspartner mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind oder die an einem der Vertragspartner mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind.

Die Treuhänderin ist nicht verpflichtet, die Echtheit der ihr vorgelegten Urkunden oder Unterschriften zu überprüfen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach besten Kräften die Treuhänderin bei der Ausführung des Treuhandvertrages zu unterstützen. Sie werden der Treuhänderin unverzüglich und innerhalb der geltenden Fristen alle Dokumente, Informationen, Aufträge, Anweisungen und sonstige für den Treuhandauftrag wesentliche Unterlagen selbstständig oder auf deren Ersuchen aushändigen bzw. übermitteln.

Die Vertragsparteien bescheinigen der Treuhänderin durch öffentliche Urkunden, die bei der Treuhänderin in Kopie hinterlegt werden, ihre Identität.

Die Vertragsparteien leisten Gewähr, dass kein Verdacht einer Geldwäsche besteht und verpflichten sich, gegebenenfalls alle für die Entkräftung eines derartigen Verdachtes erforderlichen Umstände nach erster Aufforderung unverzüglich der Treuhänderin vorzulegen.

Die Vertragsparteien erklären sich mit der Eröffnung des Treuhandkontos bei der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG zu den von dieser mit der Treuhänderin vereinbarten Konditionen einverstanden. Die Treuhänderin darf sich bei den Auszahlungen auf die Informationen der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG über Zahlungsbeträge, allfällige Zinsen, Steuern und Bankspesen verlassen.

Die Treugeber bestätigen in diesem Zusammenhang den Erhalt des „Informationsbogen für den Einleger“, Anlage zu § 37a BWG, der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG.

Die Treuhänderin hat über Ersuchen der das Treuhandkonto führenden Bank (Steiermärkische Bank und Sparkassen AG) die Identität der Treugeber (Verkäuferin und Käufer) bekanntzugeben.

Diese Treuhandvereinbarung unterliegt den Bestimmungen der Treuhandrevision der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer (Treuhandrevision). Die Verkäuferin und die Käufer werden hierüber belehrt und erhalten jeweils ein Informationsblatt idgF ausgehändigt. Sie bestätigen mit ihrer Unterschrift jeweils den Erhalt des Informationsblattes. Die Verkäuferin und die Käufer verpflichten sich gegenüber der Treuhänderin und wechselseitig, die für die Treuhänderin erforderlichen Informationen für die Erfüllung des Treuhandauftrages zu erteilen und die von der Treuhandrevision vorgesehenen Urkunden zu fertigen. Die Verkäuferin und die Käufer entbinden die Treuhänderin gegenüber der Treuhandrevision von der Verschwiegenheitspflicht.

Zum Zeichen ihres Einverständnisses betreffend die Übernahme der Treuhandschaft unterfertigt die Treuhänderin diesen Vertrag ebenfalls unbeglaubigt mit.

Nach Erledigung der Treuhandschaft verpflichten sich die Vertragsparteien, der Treuhänderin umgehend die Entlassung aus der übernommenen Treuhandschaft schriftlich zu bestätigen.

Sollte die Treuhänderin vor Erledigung dieser Treuhandschaft die Rechtsanwaltschaft beenden (Verzicht, Löschung etc), soll diese Treuhandschaft durch eine von der Treuhänderin zuvor noch namhaft zu machende Rechtsanwaltskanzlei bzw von einem von der Treuhänderin zuvor noch namhaft zu machenden Rechtsanwalt als Treuhänderin bzw Treuhänder übernommen und ordnungsgemäß beendet werden. Gleiches gilt für den Fall, dass auch diese Treuhänderin / dieser Treuhänder die Rechtsanwaltschaft beendet usw. In Ermangelung eines übernehmenden Treuhänders soll die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer – mit dessen Einverständnis – einen geeigneten Treuhänder bestimmen.

Der Treuhandvertrag beginnt am Tag der Unterzeichnung des gegenständlichen Vertrages durch alle Vertragsparteien und endet mit Abschluss der unter Punkt [...] dieser Vereinbarung genannten Tätigkeiten.

Weiters endet der Treuhandvertrag, wenn alle Vertragsparteien gemeinsam der Treuhänderin die Auflösung des Treuhandvertrages schriftlich bekanntgeben.

Die Treuhänderin ist berechtigt, den Treuhandvertrag aufzukündigen, wenn die Vertragsparteien ihren Pflichten aus dem Treuhandvertrag trotz Aufforderung und Nachfristsetzung durch die Treuhänderin nicht ordnungsgemäß und fristgerecht nachkommen.

Im Fall einer Beendigung nach den Punkten [...] oder [...] dieser Vereinbarung hat die Treuhänderin den durch die jeweiligen Vertragspartner auf das Treuhandkonto überwiesenen Treuhandbetrag unverzüglich an diese zurückzuüberweisen oder gerichtlich zu hinterlegen. Im Falle der Finanzierung des Kaufpreises durch ein Kreditinstitut hat die Treuhänderin bei Auflösung des Treuhandvertrages den Treuhandbetrag an die finanzierende Bank zurückzuüberweisen.

Sollten im Zuge der Treuhandabwicklung Leistungsstörungen beim gegenständlichen Rechtsgeschäft auftreten, ist die Treuhänderin bis zum Einlangen einer von allen Treugebern gemeinsam erteilten gleichlautenden Weisung verpflichtet, mit der Durchführung der Treuhandschaft fortzufahren. Es ist in diesem Fall der Treuhänderin nicht gestattet, den Treuhanderlag zurückzuüberweisen oder gerichtlich zu hinterlegen. Sie hat vielmehr den erhaltenen Treuhandauftrag zur Gänze zu erfüllen.

Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass eine einseitige Beendigung oder Änderung des Treuhandvertrages durch eine Vertragspartei nicht möglich ist. Die Beendigung oder Änderung des Treuhandvertrages ist nur durch alle Vertragsparteien gemeinsam möglich, sofern diese der Treuhänderin eine gleichlautende Weisung erteilen. Im Falle der Finanzierung des Treuhanderlages durch ein Kreditinstitut ist für eine von diesem Treuhandvertrag abweichende Verfügung über den Treuhanderlag zusätzlich auch noch die Zustimmung des finanzierenden Kreditinstitutes erforderlich.

2.2.8. Haftung und Gewährleistung; Energieausweis

Die Verkäuferin haftet für die Rechtmäßigkeit ihres Eigentums sowie leistet Gewähr, dass der Kaufgegenstand frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter ist. Die Verkäuferin haftet weiters dafür, dass keine Betriebskostenrückstände oder Rückstände liegenschaftsbezogener Abgaben, Steuern und Gebühren bestehen, welche Zeiträume bis zum Tag der Übergabe betreffen.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand vor Unterfertigung dieses Vertrages eingehend besichtigt und erklärt sich deshalb damit einverstanden, dass die Verkäuferin im Übrigen keine Haftung für eventuelle Sachmängel oder Rechtsmängel übernimmt, es sei denn, diese wurden arglistig verschwiegen. Insbesondere haftet die Verkäuferin nicht für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwendbarkeit oder Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes.

Die Vertragspartner bestätigen, in Kenntnis der Bestimmungen des Energieausweisvorlagegesetzes 2012 (EAVG 2012) zu sein, wonach im Besonderen

- in jenem Fall, als ein Gebäude oder Nutzungsobjekt im Sinne dieses Gesetzes in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Verkauf oder zur Inbestandnahme angeboten wird, in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Energieeffizienzfaktor des Gebäudes oder Nutzungsobjektes anzugeben sind,
 - beim Verkauf eines Gebäudes die Verkäuferin dem Käufer bzw bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder des Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis im Sinne dieses Gesetzes vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen vierzehn Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat,
 - von dieser Verpflichtung die in § 5 EAVG 2012 angeführten Gebäudekategorien ausgenommen sind,
 - die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6 EAVG 2012 darin besteht, dass die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs 1 ABGB gelten,
 - die Rechtsfolge der Unterlassung der Vorlage oder Aushändigung nach § 7 EAVG 2012 darin besteht, dass
 - eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt und
 - die Käufer oder Bestandnehmer entweder ihr Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen können oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen drei Jahren nach Vertragsabschluss von der Verkäuferin oder Bestandgeberin ersetzt begehren können,
- und
- die Nichteinhaltung der Bestimmungen des EAVG 2012 bei Vorliegen der Voraussetzung des § 9 EAVG 2012 zudem eine Verwaltungsübertretung darstellt und unter Strafdrohung steht.

Der Käufer bestätigt mit Unterfertigung dieses Vertrages den Erhalt des Energieausweises über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes Sonnseite 40, 8763 St. Johann am Tauern, vom [...]. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis darüber, dass der Energieausweis nur eine Aussage über die energietechnische Qualität des Gebäudes trifft, nicht aber eine Garantie, Gewährleistung oder bedungene Eigenschaft über einen bestimmten Energieverbrauch enthält.

2.2.9. Besitzübergabe - Verrechnungssstichtag

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit dem der Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch die Vertragsparteien folgenden Monatsersten, und zwar in dem Zustand, in dem sich der Kaufgegenstand zu diesem Tage gerade befindet. Vor dem Tag der Übergabe muss der gesamte Kaufpreis auf dem Treuhandkonto erliegen.

Mit dem Tag der Übergabe gehen Nutzen und Lasten, wie auch Gefahr und Zufall, auf den Käufer über.

Als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, Abgaben und Gebühren wird der Tag der Übergabe bestimmt.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, sämtliche öffentliche Abgaben und Gebühren, die den Kaufgegenstand betreffen und die erst nach dem Verrechnungstichtag hervorkommen, sich jedoch auf einen davorliegenden Zeitraum beziehen, aus eigenem zu bezahlen bzw bei Zahlung durch den Käufer die von diesem nachgewiesenen bezahlten Beträge zu ersetzen.

2.2.10. Rücktrittsrechte

Die Verkäuferin ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Käufer mit der Kaufpreiszahlung zur Gänze oder teilweise in Verzug gerät und die vollständige Zahlung nicht nach eingeschriebener Mahnung durch die Verkäuferin unter Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen erfolgt.

Der Käufer ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn die Durchführung desselben aus welchem Grund immer, scheitern sollte. Diesfalls wäre der Kauf rückabzuwickeln.

2.2.11. Eidesstattliche Erklärung

Die Verkäuferin erklärt an Eides statt, eine österreichische Gebietskörperschaft und Deviseninländerin zu sein. Der Käufer erklärt an Eides statt, [...] zu sein.

2.2.12. Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich und unwiderruflich fest, dass sie sich über den wahren Wert des Gegenstandes dieses Vertrages Kenntnis verschafft haben und erachten Leistung und Gegenleistung beiderseits für angemessen.

Die Vertragsparteien erklären selbst für den Fall des Bestehens eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, sich zum Abschluss dieses Rechtsgeschäftes im Sinne der Bestimmungen des § 935 ABGB verstanden zu haben, sodass eine Schadloshaltung oder Anfechtung dieses Rechtsgeschäfts wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes im Sinne des § 935 ABGB ausgeschlossen ist.

Die Vertragsparteien verzichten überdies auf eine Anfechtung dieses Rechtsgeschäftes wegen Irrtums und nehmen diesen Verzicht gegenseitig an.

2.2.13. Rechtsnachfolge

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Einzel- und Universalrechtsnachfolger aller Vertragsparteien über. Diese Rechtsnachfolger sind erforderlichenfalls wiederum zu verpflichten, diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung / Weitergabe auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen usw.

2.2.14. Sonstige Vertragsbedingungen

Die Vertragsparteien erklären, dass sie keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Kaufvertrag getroffen haben.

Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine allfällige Vereinbarung über das Abgehen von der Schriftform.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Kaufvertrag ist das sachlich in Betracht kommende Gericht in Graz als ausschließlich zuständig vereinbart.

Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages, aus welchem Grund auch immer, nichtig, ungültig oder unwirksam sein, ändert dies nichts an der Rechtsgültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die Vertragspartner kommen überein, eine nichtige, ungültige oder unwirksame Vertragsbestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der nichtigen, ungültigen oder unwirksamen Vertragsbestimmung möglichst nahekommt. Dies gilt sinngemäß auch für allfällige Lücken in diesem Vertrag.