

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Franz Muster, geb. 01.01.1955, Pensionist  
pA. Mustergasse 1, 0000 Musterdorf
  
2. Franziska Muster, geb. 01.01.1955, Pensionist  
pA. Mustergasse 1, 0000 Musterdorf

als Verkäufer einerseits und

1. Maria Mustermann, geb. 14.01.1970, Angestellte  
Mustermannngasse 1, 0000 Musterdorf
  
2. Richard Mustermann, geb. 14.01.1970, Angestellter  
Mustermannngasse 1, 0000 Musterdorf

als Käufer andererseits wie folgt

**ERSTENS:** Die Verkäufer sind je Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 000 Grundbuch 03333 Musterdorf mit dem Grundstück

000/0 Gärten.....999 m<sup>2</sup>

wie folgt:

→ Einfügung vom Grundbuchsauszug (hier entfernt)

Die genannten Verkäufer verkaufen und übergeben den genannten Käufern und diese kaufen und übernehmen von den Ersteren die oben genannte Liegenschaft mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäufer das Kaufobjekt bis dato selbst zu besitzen und zu benützen berechtigt waren. Gleichzeitig bewilligen die Verkäufer die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten der Käufer auf das vorstehend bezeichnete Kaufobjekt.

**ZWEITENS:** Der Kaufpreis wurde mit € 159.900,00 (in Worten Euro Einhundertneunundfünfzigtausendneuhundert) vereinbart. Die Käufer verpflichten sich den gesamten Kaufpreis binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung auf das Treuhandkonto des Urkundenverfassers und Treuhänders (Name und Adresse des Treuhänders inkl. Kontoverbindungsdaten) zu überweisen.

Gleichzeitig verpflichten sich die Käufer, bei Vertragsabschluss auf das Konto des Vertragserrichters bei der xxx Kontodaten xxx

Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises)	€ 5.596,50
und die Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises)	€ <u>1.758,90</u>
also den Gesamtbetrag von	€ <u><b>7.355,40</b></u>

zu überweisen.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder folgende Aufträge:

- a) Die Treuhandchaft beim Ausschuss der Rechtsanwaltskammer für xxx Nennung Bundeslang xxx anzuzeigen (wofür Gebühren von € xxx anfallen).
- b) Ein gesondertes Treuhandkonto anzulegen, wobei die Spesen für das Treuhandkonto von den Käufern zu tragen sind, sofern die anreifenden Zinsen auf dem Treuhandkonto zur Abdeckung der Spesen nicht ausreichen.
- c) Den Treuhanderlag zuzüglich Zinsen abzüglich Spesen unverzüglich an die Verkäuferin auf das von ihr bekanntzugebende Konto zu überweisen, sobald das Eigentumsrecht der Käufer ob dem Kaufgegenstand im Grundbuch einverleibt ist.
- d) Den Treuhanderlag zuzüglich Zinsen abzüglich Spesen an die Käufer auf das Konto IBAN ..... BIC ..... bei der Bank ..... rückzuüberweisen, falls die Einverleibung des Eigentumsrechts der Käufer nicht bis spätestens xxx Datumsangebe xxx ob dem Kaufgegenstand möglich ist.

**DRITTENS:** Die Vertragsteile erklären, den wahren Wert von Leistung und Gegenleistung zu kennen und als angemessen anzuerkennen, dies auch nach ausdrücklicher Belehrung über die Vorschriften der §§ 934 ff ABGB. Die Vertragsteile

erklären weiters an Eides statt, dass die Käufer Österreichische Staatsangehörige und Deviseninländer im Sinne der derzeit geltenden Österreichischen Devisenbestimmungen sind.

**VIERTENS:** Die verkaufende Partei haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes, wohl aber dafür, dass dieses vollkommen satz- und lastenfrei ist, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird. Es bleibt der kaufenden Partei überlassen, das Kaufobjekt von den nicht übernommenen Lasten auf Kosten der verkaufenden Partei freizustellen.

Für das Vorkaufsrecht CLNr 1 liegt dem Vertragssrichter die Löschungserklärung, ebenso der Rangordnungsbeschluss zu TZ 2997/2013 des Verbotsberechtigten Franz Muster vor.

Die Verkäufer leisten jedoch den Käufern Gewähr, dass

- a) der Kaufgegenstand frei von Bestandrechten und sonstigen Benützungrechten Dritter ist;
- b) der Kaufgegenstand nicht in einem Prozess verfangen ist;
- c) sämtliche Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen bis zum Verrechnungsstichtag entrichtet sind;
- d) der Kaufgegenstand frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten ist;
- e) nach ihrem Wissen auf dem Kaufgegenstand nie grundwassergefährdende Anlagen, Maßnahmen oder Unterlassungen bestanden haben und die Liegenschaft daher nicht mit einer Altlast im Sinne des Wasserrechtsgesetzes oder des Altlastensanierungsgesetzes belastet ist; und

**FÜNFTENS:** Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei erfolgt mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Die kaufende Partei hat daher vom Kaufobjekt von diesem Zeitpunkt an Gefahr und Zufall zu tragen. Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zahlt die kaufende Partei ab Besitzübernahme.

**SECHSTENS:** Die mit der Errichtung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren aller Art, einschließlich der Grunderwerbsteuer zahlt die kaufende Partei. Diese hat auch alleine den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt.

Der Vertragserrichter wird von beiden Vertragsparteien einseitig unwiderruflich angewiesen, die Selbstbemessung der Grunderwerbsteuer und der Immobilienertragsteuer zu veranlassen.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien wird jedenfalls gebeten

- a) allfällige Zahlungsaufträge direkt der kaufenden Partei
- b) die Unbedenklichkeitsbescheinigung aber den Vertragserrichtern xxx Name des Treuhänders xxx zuzustellen.

**SIEBENTENS:** Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung der kaufenden Partei ausgefolgt wird. Der verkaufenden Partei gebührt eine Abschrift.

**ACHTENS:** Falls zur grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäfts noch weitere Erklärungen der Vertragsteile erforderlich sein sollten, verpflichten sich diese hiemit, solche jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

Die Vertragsparteien erteilen in diesem Zusammenhang den Rechtsanwälten xxx Name des Treuhänders xxx, und zwar jedem für sich, die unwiderrufliche Vollmacht, allfällige Nachträge zu diesem Kaufvertrag zu verfassen, beglaubigt oder unbeglaubigt zu unterfertigen, notwendige Eingaben oder Ansuchen bei Behörden vorzunehmen sowie alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrags inklusive aller Ergänzungen und zum Zweck der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich sind.

Allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

**NEUNTENS:** Festgehalten wird, dass das Vertragsobjekt nach dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Musterdorf als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet ist und der gegenständliche Kaufvertrag daher keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

**ZEHNTENS:** Die Parteien beauftragen den Schriftenverfasser ausdrücklich auch mit der Selbstberechnung der von der verkaufenden Partei geschuldeten Immobilienertragsteuer und mit der Überweisung des geschuldeten Immobilienertragsteuerbetrages.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich, den für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer erforderlichen Betrag bei der Vertragserrichtung beim Vertragserrichter zu erlegen.

Punkt 11 – ist hier angeführt auf Grund der Sachwalterschaft vom Sachwalterschaftsgericht-Musterstadt zu Herrn Franz Muster. Sofern keine Sachwalterschaft in Bezug auf den Verkäufer oder Käufer existiert, ist Punkt 11 nicht zu berücksichtigen.

**ELFTENS:** Festgehalten wird, dass der Kaufvertrag aufschiebend bedingt ist durch die Genehmigung des Bezirksgerichtes Musterstadt als Sachwalterschaftsgericht in Ansehung der Sachwalterschaft für den Erstverkäufer Franz Muster.

xxx Ortsangabe, Datum xxx

xxx Unterschriften der Beteiligten xxx