

Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages

- I. Walter Fridrichovsky, geb. 08.12.1960 (im Folgenden kurz „Verkäufer“ genannt), ist Eigentümer des nachstehenden, auf einer circa 40 m² großen Teilfläche (Beilage ./B1) des Grundstücks mit der Nummer 1633 (innenliegend der Liegenschaft EZ 989, KG 01603 Donauefeld) errichteten Superädifikats im Nahebereich der U6-Station Neue Donau (im Folgenden kurz „Kaufgegenstand“ genannt):

Eingeschoßiges Gewerbeobjekt (Imbissrestaurant) bestehend aus WC Damen und Herren inklusive Vorraum mit Waschbecken, WC für Personal, Kühlzelle, Küche (samt Küchenausstattung) und Kundenbereich.

Das im Kaufgegenstand befindliche Inventar ist – vorbehaltlich einer gesonderten Vereinbarung – nicht Teil des Kaufgegenstandes.

- II. Der Kaufgegenstand ist auf der in Beilage ./B1 dargestellten Fläche errichtet, für die derzeit im Rahmen einer Interessentensuche ein neuer Bestandnehmer gesucht wird. Im Rahmen dieser Interessentensuche wird von einer interdisziplinären Personenkommission ein geeigneter Bestandnehmer (siegreicher Bewerber) ermittelt und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz (Bestandgeber der Bestandfläche) präsentiert.
- III. Der Verkäufer bietet dem siegreichen Bewerber der zuvor genannten Interessentensuche (im Folgenden auch „Käufer“ genannt) verbindlich und unwiderruflich den Ankauf des Kaufgegenstandes zu den in der Beilage ./A1 angeführten Vertragsbedingungen (bestand- und grundbücherlich lastenfrei) zu einem Kaufpreis in der Höhe von **EUR 113.000,00** an.
- IV. Der Verkäufer erklärt, derzeit Bestandnehmer der im beiliegenden Lageplan (Beilage ./B1) dargestellten Fläche (im Folgenden „Bestandfläche“ genannt) zu sein und verpflichtet sich, die, von jedweden Bestandberechtigten Dritter befreite Bestandfläche an die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz zu übergeben.
- V. Der Kaufvertrag kommt zu den Bestimmungen gemäß diesem Angebot durch Annahme des Kaufangebotes durch den Käufer (oder der allenfalls noch zu gründenden Gesellschaft) unter folgenden aufschiebenden Bedingungen, die kumulativ vorliegen müssen, zustande:
1. der Verkäufer stellt die Bestandfläche frei von Rechten Dritter und unter Verzicht auf jedwede Ablöseforderungen im Zusammenhang mit von diesem errichteten oder zurückgelassenen Bauten, Anlagen und Einrichtungen an die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz zurück; zu diesem Zweck erklärt der Verkäufer bereits jetzt unwiderruflich, auf seine Bestandrechte an der Bestandfläche im vollen Umfang zu verzichten, sodass das diesbezügliche Bestandverhältnis mit der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz bei Rückstellung als einvernehmlich aufgelöst gilt;
 2. zwischen dem Käufer und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz wird ein Bestandvertrag über die Bestandfläche abgeschlossen;
 3. der Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr müssen bei der Treuhänderin und Vertragserrichterin HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Zelinkagasse 10, erliegen.
- VI. Über die Rückstellung und Übernahme der Bestandfläche wird jeweils ein Übergabeprotokoll angefertigt, welches von den Parteien zu unterfertigen ist.
- VII. An dieses Angebot fühlt sich der Verkäufer bis zum Abschluss eines Bestandvertrages im Rahmen der Interessentensuche gebunden, längstens jedoch bis 30.09.2024.
- VIII. Bei Annahme dieses Angebotes verpflichtet sich der Verkäufer binnen 14 Tagen ab Verständigung, dass der Käufer siegreicher Bewerber der Interessentensuche ist, den intabulierungsfähigen Kaufvertrag (Beilage ./A1) zu unterfertigen.

Beilagen: Kaufvertrag (Beilage ./A1);
Lageplan (Beilage ./B1).

Wien, am

1. 2. 2024
Datum

Wally Friedrichson
Unterschrift Verkäufer

Käufer oder deren zukünftige Gesellschafter

Name/Firma des Käufers:

Gesellschafter/Mitglieder:

Gesellschafter/Mitglieder:

Gesellschafter/Mitglieder:

Gesellschafter/Mitglieder:

Gesellschafter/Mitglieder:

Kontaktperson/Ansprechpartner:

Anschrift:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Der Käufer nimmt hiermit dieses Kaufangebot verbindlich und unwiderruflich an, erklärt, dass die Finanzierung gesichert ist und verpflichtet sich binnen 14 Tagen ab Verständigung des Käufers, dass er siegreicher Bewerber der Interessentensuche ist, den intabulierungsfähigen Kaufvertrag (Beilage .A1) mit dem Verkäufer zu unterfertigen.

_____, am
Ort

Datum

Unterschrift Käufer

KAUFVERTRAG

ENTWURF

abgeschlossen zwischen

Walter Fridrichovsky, geb. 08.12.1960
Lormweg 23
1210 Wien
(im Folgenden kurz "**verkaufende Partei**" genannt)

sowie



(im Folgenden kurz "**kaufende Partei**" genannt)

wie folgt:

I. Rechtsverhältnisse

- 1.1. Die **verkaufende Partei** ist Eigentümer des nachstehenden, auf einer circa 40 m² großen Teilfläche (Beilage ./B1) des Grundstücks mit der Nummer 1633 (innenliegend der Liegenschaft EZ 989, KG 01603 Donauefeld) errichteten Superädifikats im Nahebereich der U6-Station Neue Donau (im Folgenden kurz „Kaufgegenstand“ genannt):

Eingeschoßiges Gewerbeobjekt (Imbissrestaurant) bestehend aus WC Darnen und Herren inklusive Vorraum mit Waschbecken, WC für Personal, Kühlzelle, Küche (samt Küchenausstattung) und Kundenbereich.

Das im Kaufgegenstand befindliche Inventar ist - vorbehaltlich einer gesonderten Vereinbarung - nicht Teil des Kaufgegenstandes.

- 1.2. Die oben bezeichneten Bauwerke wurden in der Absicht ausgeführt, dass sie nicht stets auf den in Punkt 1.1. genannten Grundstücken bleiben sollen und stellen demgemäß Superädifikate im Sinne des § 435 ABGB dar.

II. Grundbuchsstand

Auszug aus dem Hauptbuch

EZ 989, KG 01603 Donauefeld

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donauefeld EINLAGEZAHL 989

BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 305/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1500/32	GST-Fläche *	844	
	Sonst(20)	257	
	Sonst(30)	96	
	Sonst(70)	491	
1500/46	Sonst(10)	* 11	
1630/1	G GST-Fläche *	180132	
	Bauf.(10)	18	
	Gewässer(10)	170441	
	Gewässer(30)	9673	
1630/2	G GST-Fläche *	17731	
	Sonst(10)	12178	
	Sonst(30)	5553	
1630/3	G GST-Fläche *	1702	
	Sonst(10)	1109	
	Sonst(30)	593	
1630/4	GST-Fläche	1042	
	Bauf.(10)	257	
	Sonst(10)	785	
1630/7	G GST-Fläche *	20769	
	Gewässer(10)	10432	
	Gewässer(30)	10337	
1630/8	GST-Fläche	108033	
	Bauf.(10)	497	
	Sonst(70)	107536	
1630/9	G GST-Fläche *	87620	
	Bauf.(10)	2367	
	Wald(10)	8688	
	Sonst(20)	153	
	Sonst(30)	1032	
	Sonst(70)	75380	Am Rollerddamm 2
1630/10	G Sonst(10) *	3706	
1631	G GST-Fläche *	3973	
	Sonst(10)	3048	
	Sonst(30)	925	
1633	GST-Fläche	48853	
	Bauf.(10)	1162	
	Sonst(10)	28322	
	Sonst(20)	260	
	Sonst(30)	6938	
	Sonst(40)	4385	
	Sonst(70)	7786	U-Bahn Station Neue Donau GNR 1633 Am Wasserpark W
1638/3	GST-Fläche *	157	
	Sonst(20)	60	
	Sonst(30)	24	
	Sonst(70)	73	
1638/4	Sonst(10)	112	
1638/5	Sonst(10) *	62	
1638/6	GST-Fläche *	254	
	Sonst(10)	81	
	Sonst(30)	173	

1638/8	Sonst (20) *	552	
1638/10	G Bauf. (10) *	31	
1638/12	G Bauf. (10) *	9	
1643/1	GST-Fläche	37811	
	Bauf. (10)	6169	
	Gärten (10)	29962	
	Sonst (10)	1680	Am Nordbahndamm 8
			Arbeiterstrandbadstraße 25A
			Bahndammweg 17A
			Arbeiterstrandbadstraße 25
			Arbeiterstrandbadstraße 7
			Arbeiterstrandbadstraße 23B
			Arbeiterstrandbadstraße 19
			Arbeiterstrandbadstraße 11
			Arbeiterstrandbadstraße 3A
			KLG Obstfreunde Parz. 1
			KLG Obstfreunde Parz. 2
			KLG Obstfreunde Parz. 2A
			KLG Obstfreunde Parz. 3
			KLG Obstfreunde Parz. 3A
			KLG Obstfreunde Parz. 4
			KLG Obstfreunde Parz. 5
			KLG Obstfreunde Parz. 6
			KLG Obstfreunde Parz. 7A
			KLG Obstfreunde Parz. 8
			KLG Obstfreunde Parz. 9
			KLG Obstfreunde Parz. 10
			KLG Obstfreunde Parz. 13
			KLG Obstfreunde Parz. 14
			KLG Obstfreunde Parz. 15
			KLG Obstfreunde Parz. 15A
			KLG Obstfreunde Parz. 19A
			KLG Obstfreunde Parz. 14A
			KLG Obstfreunde Parz. 16
			KLG Obstfreunde Parz. 18
			KLG Obstfreunde Parz. 19
			KLG Obstfreunde Parz. 20
			KLG Obstfreunde Parz. 35
			KLG Obstfreunde Parz. 36
			KLG Obstfreunde Parz. 37
			KLG Obstfreunde Parz. 21
			KLG Obstfreunde Parz. 21A
			KLG Obstfreunde Parz. 22
			KLG Obstfreunde Parz. 23
			KLG Obstfreunde Parz. 24
			KLG Obstfreunde Parz. 25
			KLG Obstfreunde Parz. 26
			KLG Obstfreunde Parz. 26A
			KLG Obstfreunde Parz. 27 VEREINSHAUS
			KLG Obstfreunde Parz. 28
			KLG Obstfreunde Parz. 29
			KLG Obstfreunde Parz. 30
			KLG Obstfreunde Parz. 31
			KLG Obstfreunde Parz. 33
			KLG Obstfreunde Parz. 34
			KLG Obstfreunde Parz. 38
			KLG Obstfreunde Parz. 39
			KLG Obstfreunde Parz. 43
			KLG Obstfreunde Parz. 44
			KLG Obstfreunde Parz. 45
			KLG Obstfreunde Parz. 46
			KLG Obstfreunde Parz. 47
			KLG Obstfreunde Parz. 48
			KLG Obstfreunde Parz. 7
			KLG Obstfreunde Parz. 40
			KLG Obstfreunde Parz. 41
			KLG Obstfreunde Parz. 42
			KLG Obstfreunde Parz. 17A
			KLG Obstfreunde Parz. 12
			KLG Obstfreunde Parz. 9A

			KLG Obstfreunde Parz.32
			Arbeiterstrandbadstraße 17
			KLG Obstfreunde Parz.17
			KLG Obstfreunde Parz.28A
			KLG Obstfreunde Parz.16A
			KLG Obstfreunde Parz.1A
			KLG Obstfreunde Parz.4A
			Arbeiterstrandbadstraße 3
			Arbeiterstrandbadstraße 21
			Arbeiterstrandbadstraße 5
			Arbeiterstrandbadstraße 13
			Arbeiterstrandbadstraße 15
			Arbeiterstrandbadstraße 23
			Arbeiterstrandbadstraße 23A
			Arbeiterstrandbadstraße 9
			Arbeiterstrandbadstraße 11A
			Arbeiterstrandbadstraße 7A
			Arbeiterstrandbadstraße 23C
			Bahndammweg 17
			Arbeiterstrandbadstraße 33
			Arbeiterstrandbadstraße 29
			Arbeiterstrandbadstraße 27
			Arbeiterstrandbadstraße 31
			Arbeiterstrandbadstraße 27A
			Arbeiterstrandbadstraße 21A
1643/3	G GST-Fläche *	1564	
	Bauf.(10)	86	
	Sonst(10)	484	
	Sonst(30)	994	
1643/4	Sonst(10) *	801	
1643/5	Sonst(20) *	762	
1647	GST-Fläche	434	
	Gärten(10)	352	
	Sonst(10)	82	Arbeiterstrandbadstraße 35
			Arbeiterstrandbadstraße 37
			Arbeiterstrandbadstraße 39

GESAMTFLÄCHE 516965

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

Seite 3 von 5

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 3777/1951 4105/1973 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 1 Bescheid 1951-01-20 1951-06-29 hins Gst 1643/1 1643/2
- 2 a 2701/1953 4105/1973 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 1 Bescheid 1953-04-15 hins Gst 1643/1 1643/2 Los 33
- 3 a 772/1958 4105/1973 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 1 Bescheid 1953-04-15 hins Gst 1643/1 1643/2
- 4 a 2121/1979 Verpflichtung zur Abtragung nach Inhalt und Umfang gem Pkt 1 Bescheid 1978-07-25
- 7 a 1066/1983 Tauschvertrag 1980-03-10 Zuschreibung Gst 1638/3 1638/4 1638/5 1638/6 1500/32 aus Eisenbahnbuch EZ 7 (Kaiser Ferdinands Nordbahn) Abschnitt Donaufeld
- 16 a 262/1997 Teilung Gst 1630/1 in 1630/1 1630/7, 1630/8 1630/9
- 19 a 539/2002 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1629 aus EZ 1597 Einbeziehung in Gst 1630/7
- 20 a 1714/2002 Zuschreibung Gst 1629 aus EZ 1597, Einbeziehung in Gst 1630/7
b 2289/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 29 a 1375/2008 Denkmalschutz betreffend Bronzeplastik auf Gst 1643/1 (Arbeiterstrandbadstr. 31)

30 a 3126/2009 Superädifikat auf Gst 1643/1
31 a 1634/2015 Superädifikat auf Gst 1630/1
32 a 1635/2015 Superädifikat auf Gst 1630/1 1630/9
33 a 3220/2018 Urkundenhinterlegung hins Gst 1645/1
34 a 2241/2023 Urkundenhinterlegung hins Gst 1643/1
35 a 305/2024 Urkundenhinterlegung hins Gst 1643/1
***** B *****
1 ANTEIL: 1/6
Stadt Wien
ADR: Rathaus 1082
a 1461/1943 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 2/6
Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung)
ADR: Bundesstrombauamt, Hetzg. 2 1030
a 1130/1932 3216/1950 Eigentumsrecht
b 1505/1984 Namensänderung und Anschrift berichtigt
c 7096/1984 Namensänderung
d 7096/1984 Adressenänderung
3 ANTEIL: 3/6
Stadt Wien
ADR: Rathaus 1082
a 1130/1932 3216/1950 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 11799/1924 892/1989
DIENSTBARKEIT der Belassung, Duldung und Erhaltung der
Floridsdorferbrücke, der Zufahrt sowie des Betretens hins
Gst 1631 1630/1 1630/2 1630/3 1630/4 1633 gem Pkt I
Übereinkommen 1924-07-14 für Stadt Wien
b 2013/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1479
2 a 11799/1924 892/1989
DIENSTBARKEIT der Unterlassung von der Brücke gefährdenden
Herstellungen und Vorkehrungen auf den Gst 1631 1630/1
1630/2 1630/3 1630/4 1633 gem Pkt II Übereinkommen
1924-07-14 für Stadt Wien
b 2013/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1479
***** HINWEIS *****

III.

Kaufgegenstand, Kaufabrede

- 3.1. Die **verkaufende Partei** verkauft und übergibt und die **kaufende Partei** kauft und übernimmt von ersterer die in Punkt 1.1. bezeichneten Superädifikate ("**Kaufgegenstand**") mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die **verkaufende Partei** diese bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

IV.

Kaufpreis, Fälligkeit

- 4.1. Der für den Kaufgegenstand vereinbarte Kaufpreis beträgt..... **EUR 113.000,00** (Euro einhundertdreizehntausend). **Umsatzsteuer wird nicht verrechnet.**
- 4.2. Die Vertragsparteien erklären, den Kaufpreis nach gründlicher Abwägung aller preisbestimmenden Faktoren einvernehmlich festgesetzt zu haben und anerkennen diesen wechselseitig als angemessen.

4.3. Nebenkosten (insbesondere Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung und Notar) sind im Kaufpreis nicht enthalten und sind von der **kaufenden Partei** gesondert zu entrichten.

4.4. Die **kaufende Partei** verpflichtet sich, den vereinbarten Kaufpreis gemäß Punkt 4.1. binnen 3 Wochen nach Unterfertigung dieses Vertrages treuhändig auf das im Rahmen des elektronischen anwaltlichen Treuhandbuches geführte Treuhandkonto der Treuhänderin HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH bei der _____, AT _____, BIC _____, lautend auf HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH, Subbezeichnung "_____" einzuzahlen. Die Vertragsparteien erteilen der Treuhänderin den einseitig unwiderruflichen Auftrag den Kaufpreis aus dem Treuhanderlag

- nach Vorliegen des Originals des allseitig unterfertigten Kaufvertrages bei der Treuhänderin;
- nach Vorliegen des Mietvertrages betreffend die Grundfläche, auf welcher der Kaufgegenstand errichtet ist;
- nach vollständigem Einlangen des Kaufpreises, der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr;
- nach Bestätigung der **kaufenden Partei** über die erfolgte ordnungsgemäße Übergabe des Kaufgegenstandes;
- nach Vorliegen des Beschlusses über die Einreihung dieses Kaufvertrages in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Urkunden frei von allen Lasten, welche nicht von der **kaufenden Partei** übernommen oder begründet wurden;
- nach Berechnung und Abfuhr der Immobilienertragssteuer sowie
- nach Freigabe des Treuhandkontos durch die Rechtsanwaltskammer Wien

samt Zinsen ab dem Erlagstag, abzüglich allfälliger Bankspesen, auf nachstehendes Konto der **verkaufenden Partei** zur Überweisung zu bringen:

IBAN: [...] lautend auf die verkaufende Partei

4.5. Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Treuhänderin, die HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH, Zelinkagasse 10, 1010 Wien, die Treuhandtschaft gemäß den Bestimmungen über die Abwicklung von Treuhandschaften im Rahmen des eATHB der RAK Wien abwickelt.

- 4.6. Die Vertragsparteien entbinden die Vertragsverfasserin im Verhältnis zueinander sowie im Verhältnis zur finanzierenden Bank und zu Banken, bei welchen Treuhand- und Anderkonten geführt werden, von der Verschwiegenheitspflicht, damit die Vertragsverfasserin ihren Verpflichtungen zur Veranlassung der Übermittlung von Kontoauszügen und Belegkopien als auch zur Auskunftserteilung nachkommen kann. Die Entbindung gilt auch gegenüber der anwaltlichen Standesbehörde, deren Anfragen die Vertragsverfasserin zu beantworten hat und der die Vertragsverfasserin alle im Zusammenhang mit der Treuhandtschaft stehenden Unterlagen auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen hat. Die Entbindung gilt auch in anderen Fällen oder gegenüber anderen Behörden, wenn die Vertragsverfasserin zur Auskunftserteilung, Vorlage bzw. anderen Formen der Offenlegung gesetzlich verpflichtet ist.
- 4.7. Die im Zuge des Kaufpreiserlages auf dem Treuhandkonto der Treuhänderin anfallenden Zinsen abzüglich der Kontoführungskosten kommen der **verkaufenden Partei** zu.

V. Übergabe und Übernahme

- 5.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und in den Genuss der **kaufenden Partei** erfolgt bis spätestens [xx.xx.2024], jedoch nicht vor Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto. An diesem Tag gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten und die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten auf die **kaufende Partei** über.
- 5.2. Der **kaufenden Partei** gebühren daher von diesem Tage an die Früchte und Nutzungen des erworbenen Kaufgegenstandes, wogegen sie auch ab diesem Tag sofort die Gefahr und den Zufall des Besitzes zu tragen hat.
- 5.3. Für Verrechnungszwecke wird festgehalten und klargestellt, dass die **kaufende Partei** ab diesem Tage sämtliche Steuern, Umlagen und öffentliche Abgaben zu tragen hat.
- 5.4. Über die Vorgangsweise der im Zuge der Übergabe des Kaufgegenstandes erforderlichen Ab- oder Ummeldungen von Versorgungseinrichtungen erklären die Vertragsparteien eine Einigung zu erzielen.

VI. Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern

- 6.1. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Abgaben, Gebühren, Steuern und Kosten trägt die **kaufende Partei**. Die Immobilienertragssteuer sowie die Kosten der Selbstberechnung und Abfuhr der Immobilienertragssteuer trägt die **verkaufende Partei**.

6.2. Die **kaufende Partei** verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr gleichzeitig mit Erlag des Kaufpreises bei der Vertragserrichterin auf deren Finanzamt-Anderkonto bei der UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT061200005221877307, BIC: BKAUATWW, lautend auf "HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH" wie folgt zu erlegen:

(a) Die Grunderwerbsteuer von 3,5 % im Betrag von..... EUR 3.955,00
(Euro dreitausendneuhundertfünfundfünfzig) und

(b) die Eintragungsgebühr von 1,1 % im Betrag von..... EUR 1.243,00
(Euro eintausendzweihundertdreiundvierzig)

sohin einen Gesamtbetrag in der Höhe von **EUR 5.198,00**
(Euro fünftausendeinhundertachtundneunzig)

dies mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag an die Treuhänderin, diese Beträge nach erfolgter Selbstberechnung abzuführen.

6.3. Der **verkaufenden Partei** wurde eine Checkliste zur Abfuhr der Immobilienertragssteuer übermittelt. Die Vertragsverfasserin wird aufgrund der von der **verkaufenden Partei** zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen die erforderlichen Mitteilungen an das zuständige Finanzamt erstatten und die Vorauszahlung berechnen. Die **verkaufende Partei** verpflichtet sich, die von der Vertragsverfasserin errechnete Immobilienertragssteuer aus dem Treuhanderlag zu bezahlen und ermächtigt die Treuhänderin diese Zahlung an das zuständige Finanzamt abzuführen.

6.4. Die **verkaufende Partei** garantiert die Vollständigkeit und Richtigkeit der der Vertragserrichterin erteilten Informationen und übergebenen Unterlagen.

6.5. Falls eine Selbstberechnung nach § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte, wird die Treuhänderin ermächtigt die Gebührenanzeige zu erstatten und den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegen zu nehmen.

6.6. Sollte die Grunderwerbsteuer und / oder Eintragungsgebühr für diesen Erwerbsvorgang vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern erhöht bzw. verringert werden, so ist dieser Betrag von der **kaufenden Partei** nachzuzahlen bzw. vom Treuhänder an die **kaufende Partei** zurückzuzahlen.

6.7. Im Falle des Zahlungsverzuges ist die **kaufende Partei** verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 4 % per anno zu bezahlen.

VII.

Haftung, Gewährleistung

7.1. Die **verkaufende Partei** trägt keine wie immer geartete Haftung für ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Vertragsgegenstandes.

- 7.2. Die kaufende Partei hat sich über den Zustand des Kaufgegenstandes und der Anlagen informiert. Darüber hinaus liegt ein Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Mag. Manuel Wipfler, MBA, vom 21.10.2022 vor.
- 7.3. Die **verkaufende Partei** leistet aber Gewähr dafür, dass
- a. der Kaufgegenstand frei von Geld- oder sonstigen Lasten, Bestandrechten oder sonstigen Benützungsberechtigungen in das unbeschränkte Eigentum der **kaufenden Partei** übergeht.
 - b. sämtliche Abgaben und Steuern hinsichtlich des Kaufgegenstandes entrichtet wurden. Die **verkaufende Partei** sichert zu, dass sämtliche Aufschließungskosten entrichtet wurden. Sie hält die **kaufende Partei** diesbezüglich schad- und klaglos.
 - c. derzeit keine eingeleiteten verwaltungsbehördlichen Verfahren oder bescheidmäßig bereits verfügte öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Belastungen bekannt sind oder sogar bereits vorliegen, ebenso wenig angekündigte oder bereits anhängige Rechtsstreitigkeiten.

VIII. Versicherungen

- 8.1. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass im Fall liegenschaftsbezogener Versicherungen dem Versicherer die Veräußerung unverzüglich anzuzeigen ist.

IX. Energieausweis

- 9.1. Festgehalten wird, dass für den Kaufgegenstand keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises besteht.

X. Bau- und Bebauungsbestimmungen

- 10.1. Die **kaufende Partei** hat sich über die für den Kaufgegenstand geltenden Bebauungsbestimmungen sowie Bebauungs- bzw. Umbau- oder Zubbaumöglichkeiten erkundigt. Von Seiten der **verkaufenden Partei** oder der VertragserrichterIn wurden keinerlei diesbezügliche Auskünfte erteilt oder Zusagen gegeben.
- 10.2. Die **verkaufende Partei** haftet demnach nicht für eine bestimmte Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes, wohl aber dafür, dass für den Kaufgegenstand allfällig erforderliche Baugenehmigungen, Anzeigen oder Benützungsbewilligungen vorliegen.

XI. Bestandvertrag

- 11.1. Die **kaufende Partei** erklärt, für den Abschluss bzw. die Übertragung der erforderlichen Bestandsverträge mit der Grundeigentümerin selbst zu sorgen.
- 11.2. Die **verkaufende Partei** verpflichtet sich, hierzu allfällig erforderliche Erklärungen (Verzicht etc.) über Aufforderung ohne Verzug zu übergeben.

XII. Inländereigenschaft

- 12.1. Die **kaufende Partei** erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

XIII. Hinterlegungserklärung

- 13.1. Die **verkaufende Partei** erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zur Hinterlegung dieses Kaufvertrages in die Sammlung der gerichtlich eingereichten Urkunden des Bezirksgerichtes Floridsdorf zum Zwecke des Erwerbs des Eigentumsrechtes für [...], an dem in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Superädifikat, auf dem Grundstück 1633, inneliegend der Liegenschaft EZ 989, KG 01603, Donauefeld.

XIV. Auftrag und Vollmacht

- 14.1. Die Vertragsteile beauftragen hiermit die HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH, Zelinkagasse 10, 1010 Wien, FN 191860 y, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen sie, in ihrem Namen alle notwendigen und zweckmäßigen Erklärungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag und auch Vertragsänderungen formeller Natur abzugeben, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig oder zweckmäßig sind, dies auch in beglaubigter Form oder in Form von Notariatsakten.
- 14.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, allfällige dafür erforderliche Rechtshandlungen zu setzen und Unterschriften zu leisten, dies formgerecht, das heißt auch in notarieller Form oder in Form eines Notariatsaktes.

XV. Vertragsausfertigungen

- 15.1. Das Original dieses Vertrages verbleibt bis zur grundbücherlichen Durchführung bei der Vertragsverfasserin. Danach erhält die **kaufende Partei** das Original, die

verkaufende Partei eine einfache Abschrift.

- 15.2. Die Vertragsparteien sind berechtigt, auf eigene Kosten weitere einfache oder beglaubigte Abschriften vom Original anfertigen zu lassen.

XVI. Sonstiges

- 16.1. Festgehalten wird, dass der Vertragsgegenstand durch die Vertragserrichterin und Treuhänderin nicht besichtigt wurde und dieser aus eigenem nicht bekannt ist.
- 16.2. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen und sind ungültig, sofern diese nicht schriftlich beigebracht werden. Ebenso bedarf der Schriftform ein allfälliges Abgehen von diesem Schriftformvorbehalt.
- 16.3. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über die Gültigkeit dieses Vertrages ist das für die Liegenschaft sachlich und örtlich zuständige Gericht.
- 16.4. Alle Vertragsparteien erklären, den wahren Wert des Kaufgegenstandes zu kennen, sie haben den Kaufpreis ihrem jeweiligen materiellen und ideellen Interesse entsprechend für angemessen und verzichten sohin, diesen Vertrag wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.
- 16.5. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger der Vertragsteile über. Jeder Vertragsteil ist überdies verpflichtet, allfällige mit diesem Kaufvertrag übernommene Verpflichtungen auf einen Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 16.6. Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht.
- 16.7. Gemäß § 11 RL-BA wird festgestellt, dass die Schriftverfasserin HASCH UND PARTNER Rechtsanwältinnen GmbH ausschließlich die **verkaufende Partei** vertritt und dies ausdrücklich sogleich der **kaufenden Partei** erklärt worden ist.
- 16.8. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder unwirksam sein, so werden die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon nicht berührt. Anstelle der ungültigen oder unwirksamen Bestimmung gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen oder unwirksamen Bestimmung unter Zwecksetzung der Parteien am nächsten kommt.

Wien, am _____

.....
Käufer

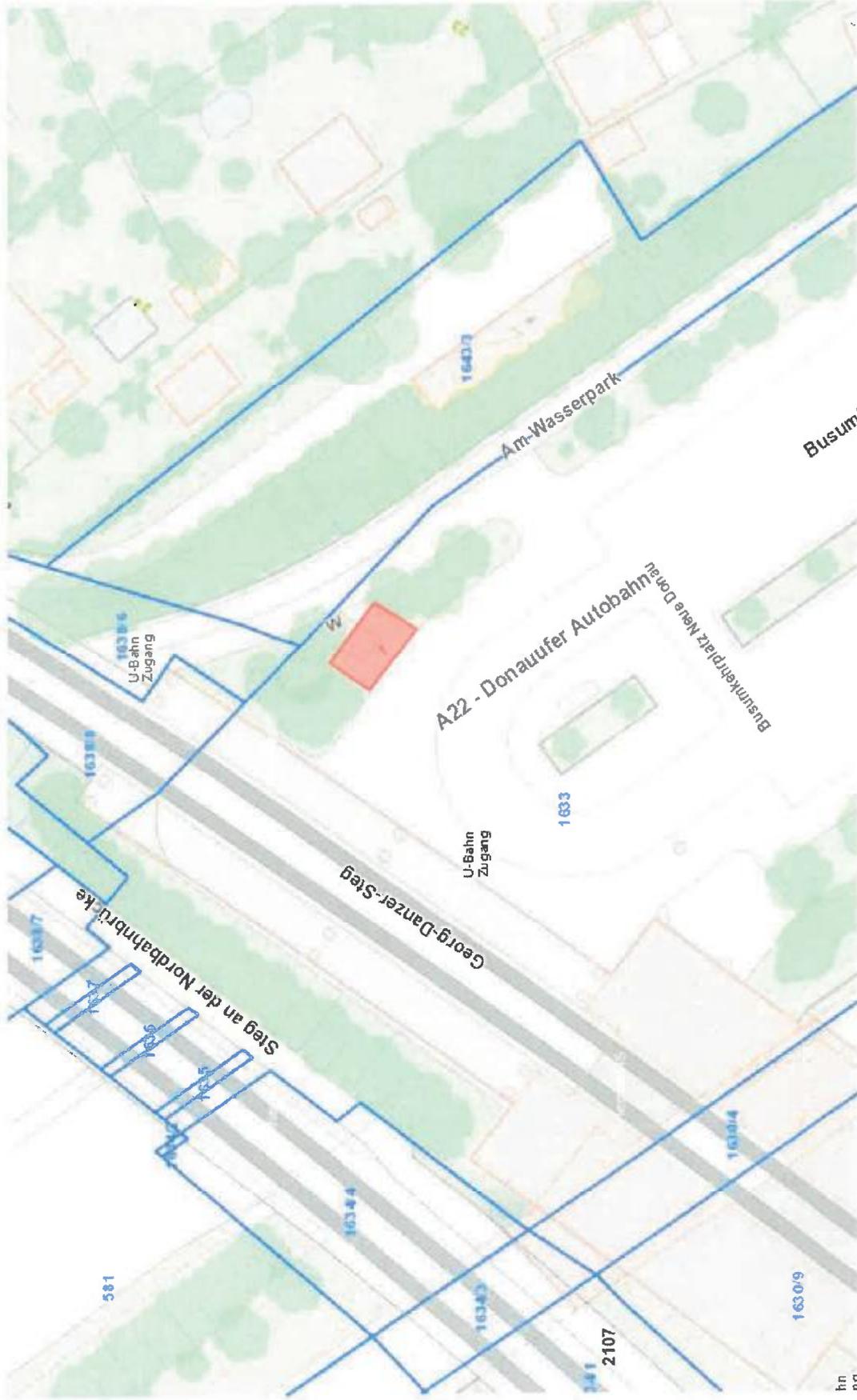
Wien, am _____

.....
Walter Fridrichovsky, geb. 08.12.1960

Wien, am _____

.....
HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH,
FN 191860 y
zur Annahme der Treuhandschaft

GSSt Nr. 1633, EZ 989, KG 01603 Donauefeld



Lageplanskizze - Beilage /1

Wolfgang Freudenberger