

KAUFVERTRAG

UFERGASTHAUS OASE
zwischen Strom-km 2,95 und Strom-km 3,025

abgeschlossen zwischen

Edith Hofstätter
geb am 20.05.1947
Carabelligasse 5/14
1210 Wien

als verkaufende Partei
(unabhängig von Geschlecht, Rechtsform und Anzahl die „VERKAUFENDE PARTEI“)
einerseits

und

[Name/Firma]
FN [●] / geb am [●]
[Adresse]
[Adresse]

als kaufende Partei
(unabhängig von Geschlecht, Rechtsform und Anzahl die „KAUFENDE PARTEI“)
andererseits

(VERKAUFENDE PARTEI und KAUFENDE PARTEI jeweils die „VERTRAGSPARTEI“ und
gemeinsam die „VERTRAGSPARTEIEN“)

wie folgt:

1. ALLGEMEIN

- 1.1. Die Stadt Wien ist zu 2/3 Anteilen und die Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung) ist zu 1/3 Anteilen grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 9, KG 01661 Kaiserebersdorf Herrschaft, Bezirksgericht Donaustadt, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 368/1, 368/10, 368/16, 368/17, 368/18, 368/19, 368/20, 368/21, 368/22, 368/23, 368/24 und 368/25 mit der Liegenschaftsadresse Stromkilometer 4L, 1220 Wien (die „LIEGENSCHAFT“). Der Grundbuchstand der LIEGENSCHAFT stellt sich wie in **Beilage 1** dar.
- 1.2. Die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz (die „DHK“) hat ein außerbücherliches Fruchtgenussrecht an der LIEGENSCHAFT. Die DHK hat eine Teilfläche des auf der LIEGENSCHAFT befindlichen Grundstücks Nr. 368/17 (die „TEILFLÄCHE“) mit Bestandvertrag vom 05.08.1985 vermietet. Die VERKAUFENDE PARTEI beabsichtigt nunmehr, den Bestandvertrag über die TEILFLÄCHE im Einvernehmen mit der DHK aufzulösen. Die DHK beabsichtigt, in der Folge mit der KAUFENDEN PARTEI einen Bestandvertrag über die TEILFLÄCHE abzuschließen (der „BESTANDVERTRAG“).
- 1.3. Die VERKAUFENDE PARTEI ist infolge des rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses des BG Floridsdorf vom 30.07.2026, Eigentümerin des auf der TEILFLÄCHE errichteten Superädifikats (das „SUPERÄDIFIKAT“) geworden und beabsichtigt, dieses zu verkaufen. Bei dem SUPERÄDIFIKAT handelt es sich um ein Restaurant mit Gastgarten (ehemaliges „Ufergasthaus OASE“). Der im SUPERÄDIFIKAT zuvor geführte Gastronomiebetrieb wurde bereits vor längerer Zeit eingestellt. Gegenstand des Kaufvertrags ist somit ausschließlich das Superädifikat (Warenlager, Kundenstock, Vertrags- und Lieferantenbeziehungen sowie Dienstnehmer sind nicht mitumfasst).

2. KAUFGEGENSTAND

- 2.1. Nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrags („der KAUFVERTRAG“) verkauft und übergibt die VERKAUFENDE PARTEI an die KAUFENDE PARTEI und kauft und übernimmt die KAUFENDE PARTEI von der VERKAUFENDEN PARTEI das auf der TEILFLÄCHE situierte SUPERÄDIFIKAT, das im Plan, **Beilage 2**, rot schraffiert dargestellt ist (der „KAUFGEGENSTAND“).
- 2.2. Der KAUFGEGENSTAND wurde im Jahr 1986 errichtet und ist ein zweigeschoßiges Gebäude bestehend aus einem Kellergeschoß (Straßenebene) mit einer Nutzfläche von rund 179,50 m² und einem Erdgeschoß mit einer Nutzfläche von rund 187,88 m². In den letzten Jahren wurden diverse Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen an dem KAUFGEGENSTAND vorgenommen (siehe **Beilage 3**). Angrenzend an alle Seiten zur Donauinsel ist der KAUFGEGENSTAND mit einem Gastgarten versehen. An der Ostseite des

Gebäudes befindet sich eine freie und befestigte Fläche, die als Gastgarten für bis zu 200 Personen benutzt wurde.

- 2.3. Die VERKAUFENDE PARTEI hat der KAUFENDEN PARTEI in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises (EAVG) spätestens bei Kaufvertragsunterfertigung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis übergeben.
- 2.4. Der Verkauf und die Übergabe des KAUFGEGENSTANDS erfolgen nach Maßgabe des Punkts 4 so wie dieser liegt und steht und von der VERKAUFENDEN PARTEI bisher besessen und benützt wurde oder besessen und benützt werden hätte können, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör.
- 2.5. Hinsichtlich der LIEGENSCHAFT ist im Grundbuch unter C-LNR 1 die Dienstbarkeit der Duldung einer elektrischen Leitung auf Gst 368/1 368/10 368/16 368/17 368/18 368/19 368/20 368/21 368/22 bis 368/25 gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsübereinkommen 1964-09-01 für österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft eingetragen. Die unter C-LNR 1 einverlebte Dienstbarkeit wird im Zuge der Übertragung des Eigentumsrechts an dem KAUFGEGENSTAND auf die KAUFENDE PARTEI nicht gelöscht.

3.

KAUFPREIS

- 3.1. Der Kaufpreis für den KAUFGEGENSTAND beträgt EUR 120.000,00 (in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro) (der „KAUFPREIS“) und ist ein unveränderlicher, pauschaler Fixpreis.
- 3.2. Der KAUFPREIS ist nach § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG unecht von der Umsatzsteuer befreit.
- 3.3. Die KAUFENDE PARTEI verpflichtet sich, den gesamten KAUFPREIS binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung auf das vom Vertragserrichter und Treuhänder, der FSM Rechtsanwälte GmbH, FN 481820 i, Lange Gasse 50, 1080 Wien (der „VERTRAGSERRICHTER“ oder der „TREUHÄNDER“), für diesen Vertrag eingerichtete und bei der Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen des dort geführten Treuhandbuchs angemeldete Anderkonto bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, IBAN: , BIC: GIBAATWWXXX, lautend auf FSM Rechtsanwälte GmbH (das „TREUHAND-KONTO“), zu überweisen.
- 3.4. Der TREUHÄNDER wird dem KAUFPREIS die auf die VERKAUFENDE PARTEI entfallende Immobilienertragsteuer ab Bekanntgabe derselben durch die VERKAUFENDE PARTEI entnehmen und fristgerecht an das zuständige Veranlagungsfinanzamt der VERKAUFENDEN PARTEI auf deren Steuer-Nummer abführen. Die VERKAUFENDE PARTEI hält den TREUHÄNDER für die Richtigkeit ihrer Angaben schad- und klaglos.

- 3.5. Der um die abzuführende oder bereits abgeführte Immobilienertragsteuer reduzierte KAUFPREIS ist nach Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zur Auszahlung an die VERKAUFENDE PARTEI fällig:
- a. Hinterlegung des KAUFVERTRAGS in die Sammlung der gerichtlich hinterlegten Urkunden des Bezirksgerichts Donaustadt;
 - b. Abschluss des BESTANDVERTRAGS zwischen der KAUFENDEN PARTEI und der DHK;
 - c. vollständiges Einlangen
 - des KAUFPREISES auf dem TREUHANDKONTO;
 - der Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr auf dem in Punkt 6.2 bezeichneten Konto;
 - d. Einlangen eines beidseitig unterfertigten Übernahmeprotokolls beim TREUHÄNDER, mit dem die tatsächlich erfolgte Übergabe des KAUFGEGENSTANDS an die KAUFENDE PARTEI nachgewiesen wird (Kopie reicht aus).
- 3.6. Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen dem TREUHÄNDER den unwiderruflichen Auftrag,
- a. den um die abzuführende oder bereits abgeführte Immobilienertragsteuer reduzierten Restbetrag des KAUFPREISES zuzüglich Zinsen und abzüglich KEST und Bankspesen (dazu zählen auch Verwahrtgelte sowie die Spesen der Schließung des TREUHANDKONTOS) bei Fälligkeit gemäß Punkt 3.5 auf ein von der VERKAUFENDEN PARTEI bestimmtes Konto auszus zahlen sowie
 - b. zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr (sowie der Immobilienertragsteuer) und zur fristgerechten Entrichtung derselben.
- 3.7. Die Hinterlegung des KAUFVERTRAGS im Grundbuch gilt als dem TREUHÄNDER bereits dann nachgewiesen, wenn diese im Grundbuch ersichtlich ist. Die Zustellung des Grundbuchsbeschlusses ist zur Auszahlung daher nicht erforderlich. Die VERTRAGSPARTEIEN verzichten bereits jetzt auf die Erhebung eines Rechtsmittels gegen diesen vorgenannten Grundbuchsbeschluss.
- 3.8. Die VERTRAGSPARTEIEN halten fest, dass die in Punkt 3.5 genannten Auszahlungsvoraussetzungen ausschließlich für die Abwicklung der Treuhand vereinbart werden und diese keinesfalls für das Grundbuch relevante oder gar aufschiebende Bedingungen darstellen.

- 3.9. Die in diesem KAUFVERTRAG vollständig festgelegte Treuhandschaft wird im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien) nach den Bestimmungen des *Statuts 2025 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“* (in der Fassung vom 22.05.2025) abgewickelt. Die VERTRAGSPARTEIEN bestätigen, dass ihnen dieses Statut vor Unterfertigung dieses KAUFVERTRAGS zur Kenntnis gebracht wurde.

Gemäß § 10a Abs 4 der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut hat der TREUHÄNDER der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der vom TREUHÄNDER übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs 1 lit g RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die von ihm übernommenen Treuhandschaften betreffenden Unterlagen, einschließlich des von ihm nach § 10a Abs 1 RAO zu führenden Verzeichnisses, zu ermöglichen. Der TREUHÄNDER unterliegt zudem den Offenlegungspflichten gemäß Finanzmarkt-Geldwäschegesetz gegenüber Kredit- und Finanzinstituten sowie den Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß §§ 8 bis 8f RAO. Die VERTRAGSPARTEIEN entbinden den TREUHÄNDER insoweit von seiner Verschwiegenheitspflicht, wie dies für die Erfüllung seiner in diesem Absatz genannten Pflichten erforderlich ist.

- 3.10. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen zur Treuhandmeldung unverzüglich nach Vorlage durch den TREUHÄNDER zu unterfertigen und diesem zu übermitteln.
- 3.11. Die VERKAUFENDE PARTEI ist berechtigt, von diesem KAUFVERTRAG zurückzutreten, wenn die KAUFENDE PARTEI mit der Überweisung des KAUFPREISES, der Grunderwerbsteuer oder der Grundbuchseintragungsgebühr (auch nur teilweise) in Verzug gerät und trotz schriftlicher Erinnerung durch den TREUHÄNDER ihrer Zahlungsverpflichtung binnen 14 Tagen ab Zugang dieser Erinnerung nicht nachkommt.
- 3.12. Die VERTRAGSPARTEIEN beauftragen den TREUHÄNDER, im Falle eines berechtigten Rücktritts durch eine VERTRAGSPARTEI oder einer einvernehmlichen Aufhebung des KAUFVERTRAGS durch die VERTRAGSPARTEIEN, alle von der KAUFENDEN PARTEI auf das TREUHANDKONTO erfolgten Zahlungen, jeweils zuzüglich Zinsen sowie abzüglich KEST und Bankspesen (dazu zählen auch die zu erwartenden Spesen der Schließung des TREUHANDKONTOS), an die KAUFENDE PARTEI zurückzuzahlen.
- 3.13. KAUFENDE PARTEI und VERKAUFENDE PARTEI sind im Falle einer Rückabwicklung des KAUFVERTRAGS verpflichtet, unverzüglich sämtliche notwendigen und zweckmäßigen Erklärungen in der jeweils erforderlichen oder zweckmäßigen Form abzugeben und Unterschriften – auch in beglaubigter Form – zu leisten sowie dem TREUHÄNDER allenfalls notwendige Urkunden zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft insbesondere die Übergabe der zur grundbücherlichen Rückabwicklung erforderlichen Urkunden in

grundbuchsfähiger Form, wie Einverleibungs-, Löschungs- oder Freilassungserklärungen. Die VERTRAGSPARTEIEN haben ferner alle notwendigen und zweckmäßigen Schritte für die Auszahlungen zu setzen, insbesondere die geänderte Treuhandmeldung an die Rechtsanwaltskammer Wien zu unterfertigen.

- 3.14. Die Nebenkosten, wie insbesondere Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr und Beglaubigungsgebühr samt Barauslagen und gesetzlicher Umsatzsteuer sind im KAUFPREIS nicht enthalten und von der KAUFENDEN PARTEI gesondert zu entrichten.

4. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

- 4.1. Die VERKAUFENDE PARTEI verpflichtet sich, den KAUFGEGENSTAND samt allen Schlüsseln und Zugangsberechtigungen sowie allen mit dem KAUFGEGENSTAND im Zusammenhang stehenden Unterlagen bis spätestens vier Wochen nach Abschluss des KAUFVERTRAGS zu übergeben. Die VERKAUFENDE PARTEI ist aber nur insoweit zur Übergabe verpflichtet, als ihr vom TREUHÄNDER die vollständige Zahlung des KAUFPREISES auf das TREUHANDKONTO (gemäß Punkt 3.3) sowie der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr auf das Gebühren-Anderkonto des TREUHÄNDERS (gemäß Punkt 6.2) bestätigt worden ist.
- 4.2. Über die Übergabe und Übernahme des KAUFGEGENSTANDS ist im Rahmen eines zwischen den VERTRAGSPARTEIEN zu vereinbarenden Übergabetermins ein von beiden VERTRAGSPARTEIEN zu unterzeichnendes Übernahmeprotokoll zu erstellen. Ab der tatsächlichen Übergabe und Übernahme des KAUFGEGENSTANDS treffen die KAUFENDE PARTEI sämtliche mit dem KAUFGEGENSTAND im Zusammenhang stehenden Gefahren, Lasten sowie Zufall. Der Tag der tatsächlichen Übergabe und Übernahme (bzw der Tag, an dem die KAUFENDE PARTEI zur Übernahme verpflichtet gewesen wäre) wird auch als „ÜBERGABESTICHTAG“ bezeichnet. Als Verrechnungssstichtag für Betriebskosten und sonstige verrechnungspflichtige Einnahmen und Ausgaben wird der auf die tatsächliche Übergabe des KAUFGEGENSTANDS folgende Monatserste vereinbart (der „VERRECHNUNGSSTICHTAG“).
- 4.3. Eine allfällige Differenz zwischen der Jahresabrechnung für das aktuelle Kalenderjahr und den geleisteten Vorauszahlungen wird von der VERKAUFENDEN PARTEI und der KAUFENDEN PARTEI in jenem Verhältnis getragen, dass die VERKAUFENDE PARTEI etwaige Nachzahlungen für den Zeitraum bis zum VERRECHNUNGSSTICHTAG und die KAUFENDE PARTEI jene ab dem VERRECHNUNGSSTICHTAG zu tragen haben (erfolgt der VERRECHNUNGSSTICHTAG daher zB mit 1. Oktober, so beträgt das Verhältnis 9:3). Gleiches gilt für etwaige Gutschriften, die von der KAUFENDEN PARTEI an die VERKAUFENDE PARTEI im aliquoten Ausmaß zurückzuerstatten sind.

- 4.4. Die VERTRAGSPARTEIEN werden im Rahmen der Übergabe bzw unmittelbar danach alle Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, usw) vom Eigentümerwechsel benachrichtigen. Die VERKAUFENDE PARTEI verpflichtet sich, allfällige Kosten, welche bis zum VERRECHNUNGSSTICHTAG unberichtigt aushaften, zu bezahlen und die KAUFENDE PARTEI diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

5. GEWÄHRLEISTUNG

- 5.1. Die KAUFENDE PARTEI hat den KAUFGEGENSTAND eingehend besichtigt, kennt dessen Lage und Beschaffenheit und ist sich des in Punkt 2.2 umschriebenen Zustands des KAUFGEGENSTANDS bewusst. Sie kauft und übernimmt den KAUFGEGENSTAND in dem ihr bekannten Zustand wie er liegt und steht. Die VERKAUFENDE PARTEI leistet keine über die Festlegungen in diesem Vertrag hinausgehende Gewähr und haftet auch nicht aus einem anderen Titel für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Ertrag oder eine bestimmte Verwend- oder Verwertbarkeit des KAUFGEGENSTANDS.
- 5.2. Die VERKAUFENDE PARTEI haftet der KAUFENDEN PARTEI dafür, dass
- a. der KAUFGEGENSTAND geldlastenfrei (ohne Pfandrechte) und bestandsfrei (keine Miet- oder Pachtverträge oder sonstige Benützungsrechte Dritter) übergeben wird, wobei der zwischen der DHK und der VERKAUFENDEN PARTEI abgeschlossene BESTANDVERTRAG rechtzeitig aufgelöst wird,
 - b. keine Vertragsverhältnisse bzw offene oder unerledigte Aufträge gegenüber Dritten auf die KAUFENDE PARTEI übergehen, keinerlei offene Honorarforderungen oder sonstige Ansprüche Dritter bestehen und dass die VERKAUFENDE PARTEI die KAUFENDE PARTEI hinsichtlich allfälliger, aus welchem Titel immer geltend gemachter Ansprüche und Haftung aus Sachverhalten, die ihre Grundlage im Zeitraum vor dem Eigentümerwechsel haben, schad- und klaglos hält,
 - c. die VERKAUFENDE PARTEI an keinem Rechtsstreit über den KAUFGEGENSTAND beteiligt ist und nach bestem Wissen der VERKAUFENDEN PARTEI auch keine Rechtsstreitigkeiten drohen und
 - d. keine rückständigen Abgaben oder Betriebskosten für die Zeit bis zum VERRECHNUNGSSTICHTAG bestehen und sämtliche Abgaben, Steuern und Verbindlichkeiten, für deren Bezahlung die KAUFENDE PARTEI als Rechtsnachfolgerin herangezogen werden könnte, entrichtet sind.

- 5.3. Die VERKAUFENDE PARTEI tritt der KAUFENDEN PARTEI, dies jedoch erst mit Wirkung nach vollständiger Bezahlung, allfällige ihr im Zusammenhang mit dem KAUFGEGENSTAND zustehenden Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten auf erste schriftliche Aufforderung der KAUFENDEN PARTEI unentgeltlich ab.

6. KOSTEN

- 6.1. Sämtliche Kosten und Abgaben der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses KAUFVERTRAGS trägt die KAUFENDE PARTEI, das sind
- die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % der Bemessungsgrundlage, somit EUR 4.200,00 (Bemessungsgrundlage ist der KAUFPREIS);
 - die Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % der Bemessungsgrundlage, somit EUR 1.320,00 (Bemessungsgrundlage ist der KAUFPREIS);
 - das Honorar des Notars für die Beglaubigung der Unterschriften auf diesem Vertrag.
- 6.2. Die KAUFENDE PARTEI hat binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr, insgesamt somit den Betrag in der Höhe von EUR 5.520,00 auf das Gebühren-Anderkonto des TREUHÄNDERS mit IBAN AT77 2011 1838 1935 6702, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, BIC GIBAATWW, zu erlegen.
- 6.3. Die VERTRAGSPARTEIEN nehmen zur Kenntnis, dass es sich bei den in Punkt 6.1 errechneten Beträgen der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr um bloß vorläufig festgesetzte Beträge handelt, die durch eine allfällige Prüfung durch die Abgabenbehörde eine Änderung erfahren können. Diesfalls verpflichtet sich die KAUFENDE PARTEI, den nachträglich vorgeschriebenen Betrag umgehend zu entrichten. Sollte der nachträglich vorgeschriebene Betrag geringer als der in Punkt 6.2 errechnete Betrag ausfallen, steht die Rückerstattung bzw Rückforderung des zu viel bezahlten Betrags der KAUFENDEN PARTEI zu.
- 6.4. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen, steuerlichen oder sonstigen Beratung oder Vertretung trägt jede VERTRAGSPARTEI selbst. Allfällige im Zusammenhang mit diesem KAUFVERTRAG anfallende persönliche Steuern trägt diejenige VERTRAGSPARTEI, bei der diese anfallen (dies gilt insbesondere für die von der VERKAUFENDEN PARTEI zu tragende Immobilienertragsteuer).
- 6.5. Sofern und soweit Bankspesen durch die kontoführende Bank nicht dem TREUHANDKONTO angelastet, sondern dem TREUHÄNDER separat in Rechnung gestellt werden, ist der TREUHÄNDER berechtigt, diese Bankspesen derjenigen VERTRAGSPARTEI weiter zu

verrechnen, die diese Bankspesen gemäß den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen wirtschaftlich zu tragen hat. Die betreffende VERTRAGSPARTEI wird dem TREUHÄNDER diese Bankspesen binnen sieben Tagen nach Rechnungslegung durch den TREUHÄNDER ersetzen.

- 6.6. Die VERKAUFENDE PARTEI bestätigt, dass es sich bei dem KAUFGEGENSTAND um ein Neugrundstück handelt. Die auf den KAUFGEGENSTAND entfallenden Anschaffungskosten betragen gemäß § 30 Abs 3 EStG EUR 53.542,42. Der Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs 3 EStG beträgt EUR 120.000,00. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn beträgt EUR 82.843,52. Die anfallende und vom TREUHÄNDER abzuführende Immobilienertragsteuer beträgt somit voraussichtlich EUR 24.853,00.

7. VOLLMACHT

- 7.1. Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen der FSM Rechtsanwälte GmbH, FN 481820 i, Lange Gasse 50, 1080 Wien, für sich und ihre Rechtsnachfolger jeweils einseitig unwiderruflich nach Maßgabe dieses KAUFVERTRAGS die Vollmacht und ermächtigen den TREUHÄNDER, den gegenständlichen KAUFVERTRAG beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, – auch im Wege der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr – anzuzeigen, diesen KAUFVERTRAG grundbücherlich durchzuführen und allfällige Ergänzungen und Modifikationen des KAUFVERTRAGS (insbesondere Nachträge zum KAUFVERTRAG) samt Leistung der (allenfalls beglaubigten) Unterschriften (einschließlich Aufsandungserklärungen) im Vollmachtsnamen der VERTRAGSPARTEIEN vorzunehmen, wenn solche zur grundbücherlichen Durchführung dieses KAUFVERTRAGS erforderlich sein sollten, diesbezügliche Erklärungen gegenüber Behörden und Gerichten abzugeben, den KAUFVERTRAG, sofern erforderlich, bei der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen sowie Eingaben zu fertigen und entgegen zu nehmen.
- 7.2. Für den Fall der Auflösung dieses KAUFVERTRAGS, aus welchem Grund auch immer, beauftragt und bevollmächtigt die KAUFENDE PARTEI den TREUHÄNDER für sich und ihre Rechtsnachfolger hiermit einseitig unwiderruflich, eine verbücherungsfähige Aufsandungserklärung der KAUFENDEN PARTEI für die Einverleibung des Eigentumsrechts der VERKAUFENDEN PARTEI am KAUFGEGENSTAND zu fertigen und beim zuständigen Grundbuchgericht einzureichen.
- 7.3. Der TREUHÄNDER ist in allen Fällen zur Erteilung einer Untervollmacht (Substitution) mit gleichen Rechten und Pflichten berechtigt.

8.

AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die VERKAUFENDE PARTEI erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass der KAUFVERTRAG ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, zum Zweck des Eigentumserwerbs durch die KAUFENDE PARTEI an dem in Punkt 2 umschriebenen und auf dem Grundstück Nr. 368/17, inne liegend der Liegenschaft EZ 9, KG 01661 Kaiserebersdorf Herrschaft, Bezirksgericht Donaustadt, errichteten SUPERÄDIFIKATS in die Sammlung der gerichtlich hinterlegten Urkunden des Bezirksgericht Donaustadt hinterlegt wird.

9.

AUFLÖSENDE BEDINGUNG

- 9.1. Dieser KAUFVERTRAG steht unter der auflösenden Bedingung, dass der BESTANDVERTRAG zwischen der KAUFENDEN PARTEI und der DHK nicht binnen vier Monaten ab Unterfertigung dieses KAUFVERTRAGS abgeschlossen wird. Sollte der BESTANDVERTRAG nicht bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden, kommt es zu einer Rückabwicklung des KAUFVERTRAGS.
- 9.2. Der Nachweis des nicht fristgerechten Abschlusses des BESTANDVERTRAGS erfolgt durch notariell beglaubigte einseitige Bestätigung des TREUHÄNDERS.

10.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 10.1. *[natürliche Person:* Die KAUFENDE PARTEI erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin und Deviseninländerin zu sein.] *[juristische Person:* Die KAUFENDE PARTEI erklärt an Eides Statt, eine österreichische Gesellschaft mit Sitz in Wien zu sein, die im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien eingetragen ist und an der Ausländer im Sinne des § 2 Z 1 oder 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht überwiegend beteiligt sind.] Es ist daher keine Genehmigung der Ausländergrundverkehrsbehörde erforderlich.
- 10.2. Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden; dies gilt auch für die dem TREUHÄNDER erteilten Vollmachten.
- 10.3. Die VERTRAGSPARTEIEN bestätigen, auf eine Besichtigung des KAUFGEGENSTANDS durch den VERTRAGSERRICHTER verzichtet zu haben.
- 10.4. Ist der TREUHÄNDER im Zweifel, ob die Voraussetzungen für eine nach diesem Vertrag vorgesehene Verfügung über den KAUFPREIS vorliegen, beispielsweise ob ein Rücktritt

von diesem KAUFVERTRAG berechtigt erklärt wurde, ist der TREUHÄNDER berechtigt, den KAUFPREIS bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung oder einer gemeinsamen schriftlichen Anweisung der VERTRAGSPARTEIEN gerichtlich zu hinterlegen.

- 10.5. Die diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierten und verbindlichen Bestandteil dieses Vertrags. Soweit Begriffe in diesem Vertrag in Form von Kapitälchen abgefasst sind (zB „KAUFPREIS“, „TREUHÄNDER“, etc), gelten dafür die jeweils in diesem Vertrag festgelegten Definitionen.
- 10.6. Dieser Vertrag unterliegt dem österreichischen Recht mit Ausnahme der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Für alle Streitigkeiten über das Eingehen, das Zustandekommen oder die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags oder über Rechtswirkungen aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Donaustadt.
- 10.7. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form (beispielsweise notarielle Beglaubigung) zwingend vorgesehen ist; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 10.8. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, undurchführbar oder undurchsetzbar sein oder werden, wird die Gültigkeit, Durchführbarkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags dadurch nicht berührt. Eine nichtige, undurchführbare oder undurchsetzbare Bestimmung dieses Vertrags gilt durch eine solche rechtswirksame, durchführbare und durchsetzbare Bestimmung ersetzt, die ihr nach dem rechtlich und wirtschaftlich verfolgten Zweck am nächsten kommt.
- 10.9. Die VERTRAGSPARTEIEN erklären, dass ihnen der wahre Wert des KAUFGEGENSTANDS bekannt ist und schließen demzufolge die Anfechtung wegen Irrtums und laesio enormis hiermit aus.
- 10.10. Die VERTRAGSPARTEIEN stimmen der elektronischen Speicherung dieses KAUFVERTRAGS sowie sämtlicher weiterer zur Grundbuchsführung notwendiger Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchive zu.
- 10.11. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche bis zur Grundbuchsdurchführung zu treuen Händen beim TREUHÄNDER hinterlegt bleibt und danach der KAUFENDEN PARTEI zusteht. Die VERKAUFENDE PARTEI erhält eine einfache Abschrift, auf ihren Wunsch und ihre Kosten auch eine oder mehrere beglaubigte Abschriften.
- 10.12. Die VERTRAGSPARTEIEN bestätigen die Kenntnisnahme der Datenschutzerklärung des TREUHÄNDERS, in welcher alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten

und zu ihren Rechten angeführt sind und welche unter <https://www.fsm.law/re-launch/datenschutz> jederzeit für sie eingesehen werden kann.

Beilagenverzeichnis:

Beilage 1: Grundbuchauszug

Beilage 2: Plan

Beilage 3: Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen

Wien, am _____

Wien, am _____

Edith Hofstätter
geb am 20.05.1947
(VERKAUFENDE PARTEI)


FN  / geboren am 
(KAUFENDE PARTEI)

Der TREUHÄNDER nimmt die Treuhänderbestellung samt den in diesem KAUFVERTRAG erteilten Treuhandaufträgen an:

Wien, am _____

FSM Rechtsanwälte GmbH
FN 481820 i
(TREUHÄNDER)