

beim Treuhandregister eingetragen
unter Register Nr. N301203-4

Die Grunderwerbsteuer wurde gem.
GrEstG und die Eintragungsgebühr gem.
GGG durch Notar Mag. Martin Lux, Graz,
selbst berechnet zu
Erfassungsnummer
Graz, am

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn Michael Knöbl, geboren am 27.12.1965, Liebenauer Hauptstraße 93b/7/43, 8041 Graz, als Verkäufer einerseits, und
2. Herrn Dr. Martin Göttfried, geboren am 22.02.1983, Ulrichsweg 17 c, 8045 Graz und Frau Mag. Michaela Göttfried, geboren am 18.11.1981, Ulrichsweg 17 c, 8045 Graz, als Käufer andererseits,

wie folgt:

1. Rechtsverhältnisse

- 1.1. Der Verkäufer ist aufgrund des rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses vom *** in der Verlassenschaft nach Brigitte Ammerer, geboren am 11.01.1943, verstorben am ***, zu *** des Bezirksgerichtes Graz-***, außerbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 281 KG 76106 Grabelsdorf, die zum nachstehend angeführten Datum folgende Eintragungen aufweist:

KATASTRALGEMEINDE 76106 Grabelsdorf
BEZIRKSGERICHT Völkermarkt

EINLAGEZAHL 281

***** ABFRAGEDATUM 27.05.2022

Letzte TZ 2788/1989

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
151/4	GST-Fläche	216	
	Bauf. (10)	22	

	Gärten(10)	194	
152/6	GST-Fläche	435	
	Bauf. (10)	37	
	Gärten(10)	362	
	Sonst(10)	36	Zur Lehrersiedlung 18
GESAMTFLAECHE		651	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a 867/1957 751/1958 806/1958 903/1958 Grunddienstbarkeit
Geh- und Fahrweg an Gst 152/4 152/8 152/10

b 157/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 127

c 2788/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 130

3 a 982/1960 Grunddienstbarkeit
Wasserbezug Wasserleitung an Gst 152/12 152/13
für Gst 152/6

b 2788/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 130

4 a 1115/1985 Grunddienstbarkeit
Geh- und Fahrweg an Gst 152/11

b 2788/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 130

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Brigitte Ammerer

GEB: 1943-01-11 ADR: Weilburgpl. 3, Baden 2500

a 2788/1989 Schenkungsvertrag 1989-09-27 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 157/1958

DIENSTBARKEIT

Geh- und Fahrweg über Gst 152/6
für Gst 152/3

b 444/1960 weiters herrschend Gst 151/3 152/5

c 2788/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 130

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

1.2. Die vorgenannte Liegenschaft stellt das Kaufobjekt dar. Geldwertes Inventar wird nicht mitverkauft.

1.3. Festgestellt wird, dass das Kaufobjekt vollkommen geldlastenfrei ist.

2. Kaufvereinbarung

Der Verkäufer verkauft und übergibt das im Punkt 1. beschriebene Kaufobjekt mit allen Rechten und Pflichten, so wie er dieses besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, je zur Hälfte, an die Käufer und diese kaufen und übernehmen je zur Hälfte das Kaufobjekt vom Verkäufer.

3. Kaufpreis

3.1. Kaufpreishöhe:

Der Kaufpreis beträgt..... € 100.000,00

(Euro einhunderttausend).

In diesem Kaufpreis ist ausdrücklich keine Umsatzsteuer enthalten und verzichtet der Verkäufer auf die Optierung zur Umsatzsteuer.

3.2. Fälligkeit:

Die Käufer verpflichten sich zur ungeteilten Hand, den gesamten Kaufpreis binnen vier Wochen nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf ein Treuhandkonto des Urkundenverfassers zu überweisen und erteilen sämtliche Vertragsteile dem Urkundenverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag, nach Vorliegen des Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung des Kaufobjektes im Original beim Urkundenverfasser und des rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses im Original beim Urkundenverfasser, die selbstberechnete Immobilienertragsteuer an das zuständige Finanzamt zu überweisen, die Kosten der Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer zu entnehmen und bei unverändertem Grundbuchsstand gemäß Punkt 1.1. den Restkaufpreis zuzüglich Zinsen, abzüglich Spesen, an den Verkäufer auf eine von diesem namhaft zu machende Bankverbindung zu überweisen.

3.3. Treuhandauftrag:

Die Vertragsparteien bestellen den Urkundenverfasser in gegenständlicher Kaufvertragsangelegenheit zum Treuhänder. Im Hinblick auf diese vom Urkundenverfasser zu übernehmende Treuhandschaft erteilen die Vertragsparteien dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die Treugeber, die Summe des Treuhandrahmens, sowie den Tag des Beginns und der Beendigung der gegenständlichen Treuhandschaft im Treuhandregister des Österreichischen Notariats, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, zu registrieren und erteilen ihre Zustimmung dazu, dass Mitteilungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhandschaft durchführenden Notar (Notarsubstituten), an allfällige von diesem Vertrag betroffene Geldinstitute und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können.

Die Treugeber entbinden den Notar als Treuhänder, soweit er nach den geltenden Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für notarielle

Treuhandschaften Auskunfts- und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat, von seiner Verschwiegenheitspflicht gemäß § 37 NO.

Die Vertragsparteien stimmen zu, dass der Notar die allfälligen von diesem Vertrag betroffenen Geldinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses gemäß § 38 BWG bei Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung entbindet.

Die Vertragsparteien erklären nach Belehrung durch den Urkundenverfasser in Kenntnis zu sein, dass die von ihnen in diesem Vertrag erteilten, einseitig unwiderruflichen Aufträge, ohne die ausdrückliche Zustimmung des Urkundenverfassers als Treuhänder weder abgeändert noch widerrufen oder aufgehoben werden können und Änderungen der Aufträge zu ihrer Rechtswirkung jedenfalls der Schriftform bedürfen.

Die Vertragsparteien erklären, insbesondere darüber in Kenntnis zu sein, dass eine Auflösung des Treuhandverhältnisses jedenfalls an die Zustimmung des Notars als Treuhänder gebunden ist.

3.4. Verzinsung:

Bei Zahlungsverzug sind fällige Beträge mit 4 % jährlich zu verzinsen. Eine laufende Verzinsung, Wertsicherung oder grundbücherliche Sicherstellung des Kaufpreises bis zum Eintritt der Fälligkeit wird nicht vereinbart.

4. Gewährleistung

Der Verkäufer haftet den Käufern nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder eine sonstige Eigenschaft oder Beschaffenheit des Kaufobjektes, das die Käufer aus eigener Wahrnehmung, insbesondere hinsichtlich der Zufahrt und des Vorhandenseins oder Fehlens von Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom) hinreichend zu kennen erklären, sofern nicht ausdrücklich nachstehend anderes vereinbart wird, wohl aber dafür, dass

- das Kaufobjekt mit Ausnahme der in Punkt 1. genannten Dienstbarkeit CLNr. 1, die von den Käufern zur Kenntnis und weiteren Duldung genommen wird, lastenfrei in das Eigentum der Käufer übergeht,
- am Kaufobjekt keine Bestandrechte oder sonstige außerbücherliche Rechte bestehen,
- die öffentlichen Abgaben des Kaufobjektes bezahlt sind und das Kaufobjekt somit frei von solchen in das Eigentum der Käufer übergeht.

Festgestellt wird, dass die Zufahrt zum Kaufgegenstand über die EZ *** KG *** (öffentliches Gut) erfolgt.

Die Vertragsparteien, insbesondere die Käufer, erklären nach Rechtsbelehrung durch den Urkundenverfasser, darüber in Kenntnis zu sein, dass die Käufer offenkundige Dienstbarkeiten gegen sich gelten lassen müssen, unabhängig davon, ob ihnen diese Dienstbarkeiten bekannt oder - etwa durch Nichtdurchführung zumutbarer Nachforschungen - fahrlässig unbekannt sind.

Die Käufer sind in Kenntnis, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes nicht als Verdachtsfläche verzeichnet ist.

Die Vertragsteile erklären einvernehmlich, dass der Verkäufer grundsätzlich nicht dafür haftet, dass

- der Vertragsgegenstand mit Altlasten behaftet ist,
- auf dem Vertragsgegenstand Sonderabfälle im Sinne der Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes, gesammelt oder gelagert wurden,
- auf dem Vertragsgegenstand Maßnahmen gesetzt wurden, die eine Gewässerunreinigung im Sinne der Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes nach sich ziehen könnten.

Der Verkäufer haftet jedoch bis zur Höhe des Kaufpreises für derartige Lasten, wenn ihm diese - etwa durch Nichtdurchführung zumutbarer Nachforschungen - fahrlässig unbekannt sind.

Für den Fall, dass ihm diese bekannt sind, haftet der Verkäufer dafür, dass das Kaufobjekt keine Kontaminierung beziehungsweise Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes beziehungsweise Abfallwirtschaftsgesetzes oder ähnlicher gesetzlicher Rechtsvorschriften aufweist, und hält der Verkäufer die Käufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

Der Verkäufer haftet den Käufern dafür, dass hinsichtlich des Kaufobjektes keine eingeleiteten verwaltungsbehördlichen Verfahren oder bescheidmäßig bereits verfügte öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Belastungen bekannt sind oder vorliegen, sowie dass für den derzeitigen Bestand alle erforderlichen Bewilligungen vorliegen, insbesondere dass bei der zuständigen Baubehörde für die uneingeschränkte Benützung des Wohnhauses alle erforderlichen Anzeigen bzw. Bewilligungen gemäß den

Bestimmungen des geltenden Baugesetzes vorhanden sind und dass keine schwebenden Verfahren, die in den Rechtsbestand des Kaufobjektes eingreifen oder das Kaufobjekt betreffen, anhängig sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass ein den Vertragsgegenstand betreffender Energieausweis nicht vorliegt und gilt daher eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Nach ausführlicher Belehrung durch den Urkundenverfasser sind die Vertragsparteien in Kenntnis, dass gemäß § 7 Absatz 2 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 die Käufer berechtigt sind, ihr Recht auf Aushändigung eines Energieausweises gerichtlich geltend zu machen oder selbst einen Energieausweis einzuholen und die ihnen daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen drei Jahren nach Vertragsabschluss vom Verkäufer zu fordern.

Die Vertragsparteien erklären, dem gegenständlichen Vertrag daher keinen Energieausweis zugrunde zu legen.

Die Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag aus dem Rechtsgrund des Irrtums und des Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzufechten.

5. Übergabszeitpunkt

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz der Käufer erfolgt mit Einlangen des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto des Urkundenverfassers.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt, insbesondere das Wohnhaus, **bis längstens ***** besenrein und von allen Fahrnissen geräumt und in keinem schlechteren als dem zuletzt besichtigten Zustand an die Käufer zu übergeben und sämtliche zu dem Wohnhaus gehörigen Schlüssel, insbesondere Haustor-, Keller-, Garten-, Postkastenschlüssel an die Käufer auszuhändigen.

Ab geräumter Übergabe, spätestens ab dem genannten Termin, gehen Nutzen und Vorteil sowie Gefahr und Zufall in Ansehung des Kaufobjektes auf die Käufer über.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt bis zum Übergabezeitpunkt im derzeitigen Zustand zu erhalten, wenn nicht zu verbessern und in angemessener Höhe gegen Brandschaden und sonstige Elementarereignisse nachweislich versichert zu halten und die Versicherungssumme über Verlangen der Käufer zu deren Gunsten sperren zu lassen.

Die Vertragsteile erklären, in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 69 ff des Versicherungsvertragsgesetzes zu sein, insbesondere darüber, dass eine für das Kaufobjekt bestehende Hausbündel- (Elementar-)versicherung auf die Käufer übergeht, der Versicherung die Veräußerung unverzüglich anzuzeigen ist (andernfalls die Versicherung allenfalls von der Verpflichtung zur Leistung frei wird) und die Käufer berechtigt sind, diesen Versicherungsvertrag binnen einem Monat nach Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch zu kündigen.

6. Grundbuchseintragung

Die Vertragsteile erteilen ihre Zustimmung dazu, dass auf Grund dieser Urkunde, auch über einseitiges Verlangen eines der Vertragsteile, folgende Grundbuchseintragung vorgenommen werden kann:

In EZ 281 KG 76106 Grabelsdorf die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Dr. Martin Göttfried, geboren am 22.02.1983 und Mag. Michaela Göttfried, geboren am 18.11.1981, je zur Hälfte.

7. Grundverkehrsbehördliche Bestimmungen

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vertrag den Bestimmungen des Kärntner Grundverkehrsgesetzes unterliegt.

8. Immobilien'ertragsteuer/Grunderwerbsteuer

- 8.1. Der Verkäufer erklärt, in Kenntnis zu sein, dass dieser Vertrag den Bestimmungen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 hinsichtlich der Immobilien'ertragsteuer unterliegt. Der Verkäufer erklärt weiters, in Kenntnis der diesbezüglichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 30 ff Einkommensteuergesetz, zu sein. Der Verkäufer beauftragt den Vertragserrichter unwiderruflich, die Selbstberechnung der Immobilien'ertragsteuer durchzuführen und erteilt dem Urkundenverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die errechnete Immobilien'ertragsteuer vom erliegenden Kaufpreis für ihn an das Finanzamt zu überweisen. Hierzu stellen die Vertragsparteien fest, dass es sich hierbei um Altvermögen handelt und daher 4,2% an Immobilien'ertragsteuer zu bezahlen sind.
- 8.2. Die Käufer beauftragen den Vertragserrichter unwiderruflich, sowohl die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß der §§ 11 ff GrEStG als auch der gerichtlichen Eintragungsgebühr durchzuführen und verpflichten sich, binnen vier Wochen ab Unterfertigung dieses Vertrages die Grunder-

werbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr im vorläufig errechneten Betrag von € 4.600,00 mittels des vom Vertragsserrichter unter einem ausgefolgten Erlagscheines auf ein Anderkonto des Urkundenverfassers treuhändig zur Weiterleitung an das Finanzamt zu überweisen.

9. Vollmacht

Die Vertragsteile erteilen Frau Anna Lena Huber, geb. 28.10.1995, per Adresse Pestalozzistraße 3, 8010 Graz, Vollmacht, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Ergänzungen und Abänderungen zu verfassen und mit dem Recht des Selbstkontrahierens für die Vertragsteile beglaubigt zu unterfertigen.

10. Nebenbestimmungen

- 10.1. Die Käufer erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger zu sein.
- 10.2. Die Käufer erklären in Kenntnis der Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, das Kaufobjekt auf eigene Rechnung zu erwerben und damit wirtschaftliche Eigentümer desselben zu sein.
- 10.3. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie der übernommenen Treuhandschaft verbundenen Kosten und Abgaben werden von den Käufern, die dem Urkundenverfasser den Auftrag zur Vertragsserrichtung erteilt haben, zur ungeteilten Hand getragen. Die Kosten für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer trägt der Verkäufer.
- 10.4. Die Parteien erklären, sich hinsichtlich sämtlicher steuerlicher Auswirkungen mit ihrer steuerlichen Vertretung besprochen zu haben, diese Urkunde in der vorliegenden Form abschließen zu wollen und in Kenntnis zu sein, dass der beurkundende Notar keinerlei Haftungen für steuerliche Folgen, welcher Art auch immer, aus dieser Urkunde übernimmt.
- 10.5. Die Kosten für eine allfällig zusätzliche rechtsfreundliche oder steuerliche Beratung trägt jene Vertragspartei selbst, die diese Beratung in Anspruch genommen hat.
- 10.6. Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

- 10.7. Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung des Vertrages verbundenen Daten vom Urkundenverfasser automationsunterstützt verarbeitet werden.
- 10.8. Das Original dieses Vertrages gehört nach grundbücherlicher Durchführung den Käufern, der Verkäufer erhält eine einfache, über Verlangen beglaubigte Kopie.

Graz, am ***

Michael Knöbl

Dr. Martin Göttfried

Mag. Michaela Göttfried