

Beabsichtigte Veräußerung
Grundstück mit „Bunker“
4310 Mauthausen, KG Haid



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	2
1.1. Grundstücksdaten	2
1.2. Eigentümer, Verwaltung, Kontakte	2
1.3. Mindestverkaufspreis, Angebotsabgabe, Verfahren	2
1.4. Allgemeine Bestimmungen	2
1.5. Immobilienertragsteuer	3
2. Liegenschaftsgrundlagen	4
2.1. Lagebeschreibung und Erreichbarkeit	4
2.2. Beschreibung der Anlage	5
2.3. Flächenwidmungsplan und Raumordnungsbestimmungen	6
2.4. Lasten und Beschränkungen	6
2.5. Anschlüsse	6
3. Beilagen	7
3.1. Grundbuch, Auszug aus der Katastralmappe	7
3.2. Pläne	8
3.3. Altlasten und Verdachtsflächenkataster	8
3.4. Fotodokumentation	8
4. Kaufvertragsentwurf	9-15
5. Allgemeine Geschäfts- und Verfahrensbedingungen	16-19

1. Allgemeines

1.1. Grundstücksdaten

Grundstück Nr. 1764/2, Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche
EZ 366, KG 43103 Haid, Bezirksgericht Perg
Grundstücksfläche lt. Grundbuch: 951 m² (rechnerisch ermittelt)

1.2. Eigentümer, Verwaltung, Kontakte

Eigentümer: Republik Österreich (Heeresverwaltung)

Verwaltung:

Bundesministerium für Landesverteidigung, vertreten durch das
Militärische Immobilienmanagementzentrum
Abteilung Liegenschaftsverwaltung
Roßauer Lände 1
1090 Wien

Ansprechperson für Fragen zur Liegenschaft oder zum Verkaufsverfahren:

Herr Ing. Michael KRAUS
Tel.: 050201 - 10 - 32512
E-Mail: m.kraus@hbv.gv.at

Ansprechperson für Besichtigungen:

Militärkommando Oberösterreich
Herr Vizeleutnant Franz GRABNER
Tel: 050201 – 40 - 40311
E-Mail: franz.grabner.4@hbv.gv.at

1.3. Mindestverkaufspreis, Angebotsabgabe, Verfahren

Der Mindestverkaufspreis beträgt € 3.000,--.

Es werden nur schriftliche Angebote mit dem vollständigen Namen, der Adresse, einer Telefonnummer, einer konkreten Angebotssumme in Euro mit eigenhändiger Unterschrift berücksichtigt.

Eine E-Mail-Adresse wäre erwünscht.

Frist für die Abgabe: bis spätestens Freitag, 27.11.2020 (einlangend)

Sollten mehrere Angebote einlangen, behält sich die Verkäuferin vor eine Bestpreisermittlung iSd Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz idGF durchzuführen.

1.4. Allgemeine Bestimmungen

- Der Kaufpreis ist mit der Unterfertigung des Kaufvertrages durch den Käufer / die Käuferin, noch vor Gegenzeichnung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin, zu bezahlen.
- Die Republik Österreich ist nicht zum Verkauf verpflichtet und behält sich ausdrücklich vor, ohne Angabe von Gründen, den Verkauf jederzeit auszusetzen.



- Auf die Bestimmungen des Oö Grundverkehrsgesetzes 1994 idgF wird hingewiesen. Es obliegt dem Käufer / der Käuferin sich diesbezüglich bei den zuständigen Behörden zu informieren und die Eignung als Käufer / Käuferin abzuklären. Im Falle einer erforderlichen Rückabwicklung des Kaufgeschäftes wegen der Versagung der behördlichen Bewilligung ist die Republik Österreich jedenfalls vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- Im Rahmen der Errichtung des Kaufvertrages wird auch eine Nachbesserungsverpflichtung für den Käufer / die Käuferin vereinbart werden, wonach für den Fall der nachträglichen Wertsteigerung des Grundstückes (z.B. durch Umwidmung in Bauland) eine im Detail noch festzulegende Nachbesserungszahlung schlagend wird.
- Kaufgegenstand ist das Grundstück mit der Bunkeranlage wie es liegt und steht.
- Nicht im Kaufgegenstand und im gebotenen Kaufpreis enthalten sind allfällig noch vorhandene bewegliche Ausrüstungsgüter in der Anlage sowie die Umzäunung. Diese können auf Ersuchen des Käufers / der Käuferin gegen eine dem Alter und Zustand entsprechende Abgeltung übernommen werden. Die Berechnung dieser Güter erfolgt nach Zuschlagserteilung. Die Anlage kann auf Wunsch des Käufers / der Käuferin auch in geräumtem Zustand übergeben werden.
- Dem Käufer / der Käuferin wird vor der Angebotsabgabe die Besichtigung der Anlage angeraten, zumal spätere Reklamationen des Käufers / der Käuferin über den Zustand des Grundstückes und der Anlagen nicht mehr akzeptiert werden können.
- Die physische Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt nach beiderseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages und der erfolgten Einzahlung des Kaufpreises unter Ausfertigung eines Übergabe- und Übernahmeprotokolles durch das Militärkommando Oberösterreich.

1.5. Immobilienertragsteuer

Vom Käufer / Von der Käuferin ist sicherzustellen, dass die gesetzlich geltende Meldepflicht der Verkäuferin hinsichtlich der Immobilienertragsteuer (ImmoEst) vom Parteienvertreter des Käufers / der Käuferin (Notar oder berechtigter Anwalt) wahrgenommen wird. Auch ist der Parteienvertreter zur gesetzlich vorgeschriebenen Berechnung und Bestätigung der Höhe der ImmoEst, nach Bereitstellung von Unterlagen durch die Käuferin, verpflichtet. Der Parteienvertreter ist auch zur Überweisung (Bevorschussung) der berechneten ImmoEst an das Finanzamt 1/23 in Wien vom Käufer / von der Käuferin zu beauftragen. Die Refundierung der bezahlten ImmoEst von der Verkäuferin an den Parteienvertreter erfolgt 30 Tage nach Vorschreibung durch den Parteienvertreter.

Alle im Zusammenhang resultierenden Notariats- oder Anwaltskosten werden vom Käufer / von der Käuferin getragen.

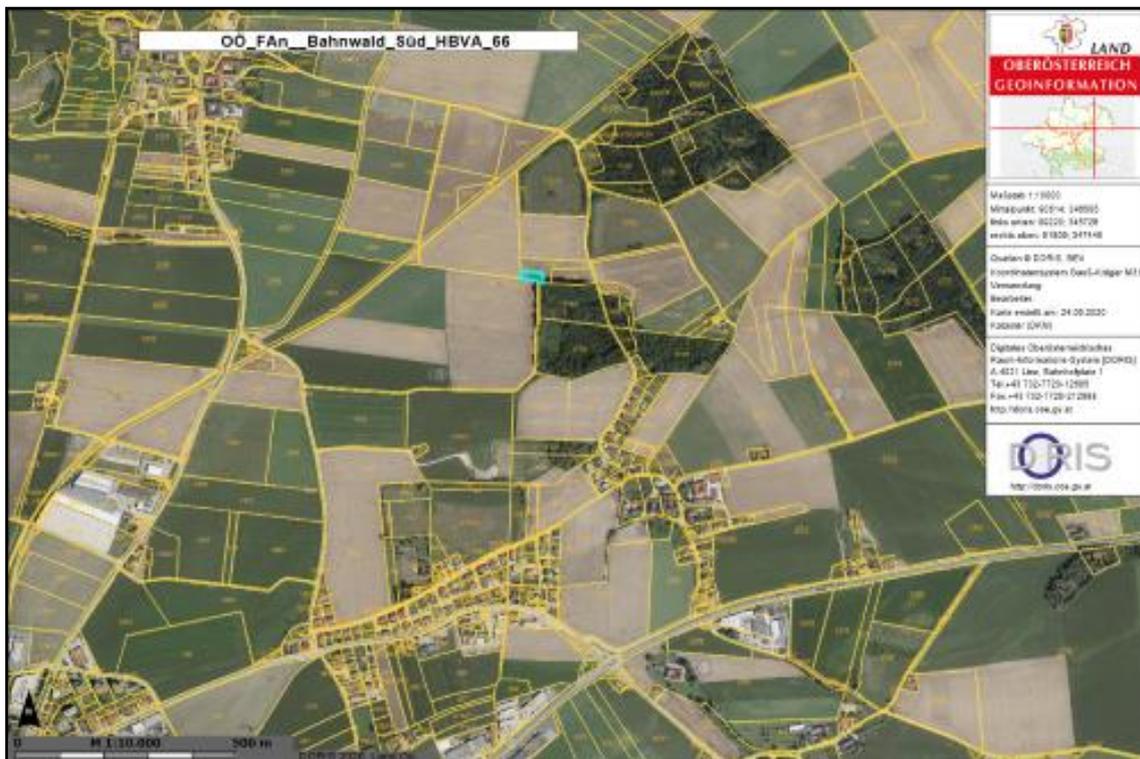


2. Liegenschaftsgrundlagen

2.1. Lagebeschreibung und Erreichbarkeit



Datenquelle: www.bing.com



Datenquelle: www.doris.ooe.gv.at



Datenquelle: www.doris.ooe.gv.at

Das Grundstück Nr. 1764/2, EZ 366, KG 43103 Haid ist teilweise bewaldet. Es befindet sich östlich der Ortschaft Oberzirking, nahe und östlich der vorbeiführenden Donauuferbahn-Trasse. Auf dem beinahe ebenen Grundstück befindet sich eine errichtete „Feste Anlage“.

Das Grundstück grenzt direkt an öffentliches Gut der Marktgemeinde Mauthausen (Gst. Nr. 1807).

2.2. Beschreibung der Anlage

Auf dem Grundstück befindet sich eine militärische Anlage und Anlagenteile, welche als militärischer Sonderbau gelten und daher bei der Errichtung keiner behördlichen Bewilligung bedürften.

Die behördliche Bewilligung für eine zivile Nutzung dieser Anlagen muss sich der Käufer / die Käuferin selbst einholen. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Nutzbarkeit der Anlage.

Ebenso hat der Käufer / die Käuferin die Verkäuferin hinsichtlich allfälliger behördlicher Ab- und Rückbauverpflichtungen schad- und klaglos zu halten.

2.3. Flächenwidmungsplan und sonstige Raumordnungsbestimmungen

Flächenwidmungsplan (ohne Maßstab)



Datenquelle: www.doris.oee.gv.at

Das Grundstück Nr. 1764/2 ist als „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ ausgewiesen.

2.4. Lasten und Beschränkungen

Die REPUBLIK ÖSTERREICH – Heeresverwaltung räumte grundsätzlich den ursprünglichen Verkäufern des genannten Grundstückes das Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 1068 ff ABGB ein. Dieses Wiederkaufsrecht ist aber aufgrund des Ablebens der Begünstigten als gegenstandslos zu betrachten.

Sonstige Belastungen bestehen nicht. Es bestehen keinerlei offene Forderungen.

2.5. Anschlüsse

Das gegenständliche Grundstück ist an keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

3. Beilagen

3.1. Grundbuch und DKM



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 43103 Haid EINLAGEZAHL 366
BEZIRKSGERICHT Perg

Letzte TZ 1202/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
542/2 G Gärten(10) * 597
1671/14 G Wald(10) * 950
1764/2 G Landw(10) * 951
GESAMTFLÄCHE 2498

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
4 a 1165/2011 Abschreibung Gst 2085/2 zur EZ 304
6 a 700/1978 1202/2016 Recht des Gehens u. der Abstellung eines
Heeresfahrzeuges hins. Gst 2444 für Gst 542/2

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Republik Österreich (Heeresverwaltung)
ADR: Franz Josefs-Kai 7-9 1010
a 1097/1977 Kaufvertrag 1977-02-07 Eigentumsrecht

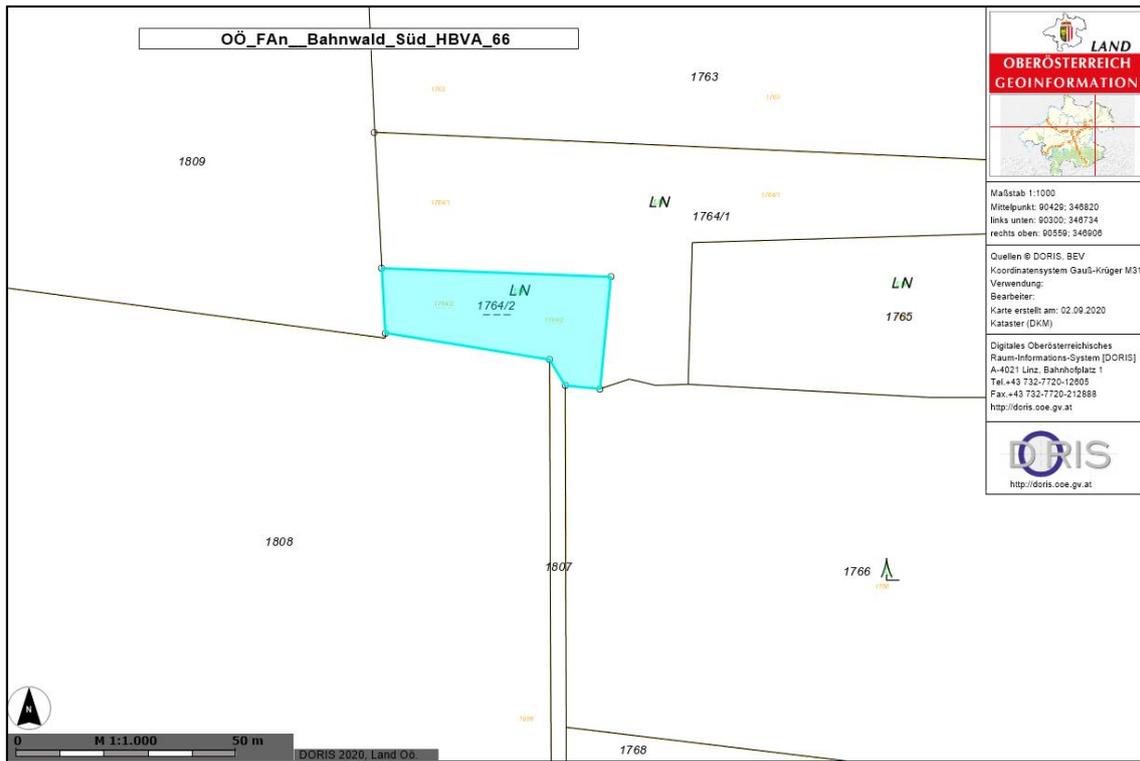
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Mauthausen.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

Grundbuch

25.06.2020 08:49:34





Datenquelle: www.doris.ooe.gv.at

3.2. Grundrisspläne

Objektpläne der Anlagen stehen nicht zur Verfügung.

3.3. Altlasten und Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.



4. Kaufvertragsentwurf

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen der **Republik ÖSTERREICH/Heeresverwaltung**, vertreten durch die Bundesministerin für Landesverteidigung, diese vertreten durch das **MILITÄRISCHE IMMOBILIENMANAGEMENTZENTRUM**, 1090 WIEN, Roßauer Lände 1, nachfolgend kurz als „Verkäuferin“ bezeichnet einerseits und

Herrn/Frau Vorname Nachname, geboren am XX.XX.XXXX, wohnhaft in PLZ Ort, Straße Nr., im Folgenden kurz als „Käufer/in“ bezeichnet, andererseits wie folgt:

I. Eigentum

Die Republik ÖSTERREICH/Heeresverwaltung ist alleinige grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes 1764/2, inneliegend in der EZ 366, KG 43103 Haid, Bezirksgericht Perg, im Ausmaß von 951 m².

II. Kaufgegenstand

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der/die Käufer/in kauft und übernimmt das im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichnete Grundstück wie es derzeit liegt und steht und wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt ist, im gegenwärtigen Zustand, mit allem sachlichen und rechtlichen Zubehör sowie allen Unter-, Ein- und Aufbauten.

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das vertragsgegenständliche Grundstück gemäß Punkt I. dieses Vertrages wird einvernehmlich mit € X.XXX,XX (in Worten: Euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) vereinbart und ist vor Vertragsunterfertigung kostenfrei unter Angabe des Zahlungsgrundes, „**Kaufvertrag lt. Note GZ, BMF-XXXXXX/XXXX-X/X/XXXX**“, auf das PSK-Kto des BMF, IBAN: AT 03 0100 0000 0505 0134, BIC: BUNDATWW, einzubezahlen. Diese Einzahlung ist vom/von der Käufer/in durch Vorlage der Durchführungsbestätigung des Kreditinstitutes bei Vertragsunterfertigung nachzuweisen.



Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, aus dem der/die Käufer/in als Bestbieter hervorging.

Dem Käufer/Der Käuferin ist der wahre Wert der Liegenschaft bekannt und er/sie erklärt, dass die Bedingungen dieses Kaufvertrages im Hinblick auf die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung sowohl subjektiv als objektiv angemessen, als auch den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Vertragsparteien entsprechend sind, sodass im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht gegeben sind. Sollten diese Voraussetzungen dennoch gegeben sein, wofür den Parteien freilich kein Anhaltspunkt vorliegt, erklärt der/die Käufer/in weiter, die Sache aus besonderer Vorliebe um einen außerordentlichen Wert zu übernehmen.

Im Zusammenhang mit dem Budgetbegleitgesetz vom 13. Mai 1998 und den damit verbundenen steuerlichen Änderungen bei Grundstückstransaktionen wird darauf hingewiesen, dass in den angeführten Kaufpreisangaben keine Umsatzsteuer enthalten ist und von der Verkäuferin auch keine vorgeschrieben wird.

IV. Erreichbarkeit

Der/Die Käufer/in nimmt zur Kenntnis, dass eine Erreichbarkeit des Grundstückes über öffentliches Gut gegeben ist. Es obliegt dem/der Käufer/in auf eigene Veranlassung und eigene Kosten eine Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit mit den betroffenen Grundeigentümern zu vereinbaren.

V. Baulichkeiten

Der/Die Käufer/in nimmt zur Kenntnis, dass sich auf dem im Punkt I. dieses Vertrages näher beschriebenen kaufgegenständlichen Grundstück Nr. 1764/2 eine militärische Anlage befindet. Diese wurde baurechtlich nach den militärischen Bauvorschriften errichtet.

Die vorstehende bauliche Anlage, so wie sie derzeit liegt und steht, geht mit Übergabe bzw. Übernahme in das Eigentum des/der Käufers/Käuferin über. Ab dem darauf folgenden Tag gehen Lasten, Gefahr und Zufall auf den/die Käufer/in über.

Mit der Überlassung der militärischen Anlage verpflichtet sich der/die Käufer/in, die Republik ÖSTERREICH in jeder Hinsicht, auch gegenüber Dritten, vollkommen schad- und klaglos zu halten.



Die Umwidmung der militärischen Anlage für zivile Zwecke sowie allfällige hierzu erforderliche behördlichen Bewilligungen hat der/die Käufer/in auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko zu erwirken.

VI. Flächenwidmung

Der/Die Käufer/in ist über die derzeitige Flächenwidmung „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ informiert und nimmt diese zur Kenntnis.

VII. Nachbesserung des Kaufpreises

Der/Die Käufer/in ist darüber informiert und nimmt zur Kenntnis, dass die Ermittlung des Kaufpreises auf der Grundlage der derzeitigen Flächenwidmung „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ erfolgte.

Für den Fall, dass sich für das kaufgegenständliche Grundstück innerhalb der nächsten 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages durch eine Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen oder durch andere Umstände oder Tatsachen oder Rechtsausformungen oder einer Änderung der bestehenden Nutzung, unabhängig von wem diese herbeigeführt wurden, eine bessere Ausnutzbarkeit und/oder Verwendungsmöglichkeit bzw. Bebaubarkeit oder sonstige Wertsteigerung im Zusammenhang mit Schotterabbau/Gewinnung, Materiallagerung und dergleichen ergibt, verpflichtet sich der/die Käufer/in zur Leistung einer Nachbesserung in der Höhe von 50% der Wertsteigerung zum Kaufpreis. Auch im Falle einer Weiterveräußerung innerhalb der nächsten 10 Jahre ist ein etwaiger Mehrwert als Nachbesserungszahlung fällig.

Die Berechnung eines allfälligen Nachbesserungsbetrages erfolgt durch einen unabhängigen gerichtlich beideten Sachverständigen, welcher von der Verkäuferseite bestimmt wird, wobei die Kosten vom Käufer zu tragen sind.

Der/Die Käufer/in ist verpflichtet, diese Nachbesserungsvereinbarung auf sämtliche Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum an das kaufgegenständliche Grundstück zu überbinden.

Sämtliche im Zusammenhang bekannt gewordenen Hinweise und Informationen, welche eine Wertsteigerung zur Folge haben könnten, sind unverzüglich vom/von der Käufer/in schriftlich an die Verkäuferin mitzuteilen und ein sich ergebender Nachbesserungsbetrag innerhalb von 4 Wochen nach Vorschreibung an die Verkäuferin zu bezahlen.

Eine Kaufpreisreduktion aus welchem Grund auch immer wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VIII. Belastungen

Der/Die Käufer/in ist in Kenntnis, dass den seinerzeitigen Vorbesitzern, Herrn Vorname Nachname, geb. XX.XX.XXXX und Frau Vorname Nachname, geb. XX.XX.XXXX, das in Grundbuch nicht ersichtlich gemachte persönliche Recht am kaufgegenständlichen Grundstück, wie nachstehend aus dem Kaufvertrag 27.01.1977/7.02.1977 zitiert, eingeräumt wurde, nämlich:

„Die REPUBLIK ÖSTERREICH – Heeresverwaltung räumt den Verkäufern das Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 1068 ff ABGB, hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstückes für jenen Fall ein, dass die REPUBLIK ÖSTERREICH – Heeresverwaltung die auf dem Grundstück errichtete Anlage auflässt und nicht mehr für analoge Zwecke benötigt.“

Dieses Wiederkaufsrecht ist aufgrund des Ablebens der Begünstigten als gegenstandslos zu betrachten. Als Nachweis des Ablebens wird dem /der Käufer/in jeweils eine Sterbebestätigung (Kopie) der Marktgemeinde Mauthausen übergeben.

Im Grundbuch der EZ 366, KG 43103 Haid bestehen keinerlei Lasten.

Darüber hinaus leistet die Verkäuferin dafür Gewähr, dass das vertragsgegenständliche Grundstück frei von bürgerlichen Lasten und Verpflichtungen auf den/die Käufer/in übergeht.

IX. Versicherungen

Die Verkäuferin erklärt, dass hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft keine Versicherungsverträge bestehen und auch bis zum Zeitpunkt der Übergabe keine Versicherungsverträge hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen werden.

X. Grundverkehrserklärung

Der/Die Käufer/in nimmt zur Kenntnis, dass er/sie auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko die allenfalls erforderliche grundverkehrsbehördliche Bewilligung im Sinne des OÖ Grundverkehrsgesetz 1994 einzuholen hat. Unter Berücksichtigung der Voraussetzung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gilt der Kaufvertrag als auflösend bedingt abgeschlossen und es erfolgt eine Rückabwicklung mit Rücküberweisung des vereinbarten Kaufpreises im Falle der Nichtzustimmung durch die Grundverkehrsbehörde.



XI. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung, der behördlichen Bewilligung sowie der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben einschließlich der vom Kaufgegenstand zu entrichtenden Grunderwerbsteuer sowie die Grundbucheinverleibungsgebühr hat der/die Käufer/in zu tragen. Gleichfalls hat der/die Käufer/in die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung zu tragen.

Dem/Der Käufer/in obliegt auch die Veranlassung der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages, wobei sich der/die Käufer/in verpflichtet, diese innerhalb eines Jahres nach beiderseitiger Vertragsunterfertigung zu veranlassen.

XII. Erklärung zur Immobilienertragsteuer

Der/Die Käufer/in verpflichtet sich, im Wege des von ihm/ihr beauftragten Notars oder Rechtsanwaltes (Parteienvertreter), eine Erklärung zur Immobilienertragsteuer (ImmoEST) dem Finanzamt 1/23 zur Steuernummer „09 530/0489 BM f Landesverteidigung – Budgetabt“ abzugeben. Die dazu notwendigen Unterlagen werden dem Parteienvertreter durch die Verkäuferin zur Verfügung gestellt.

Die verkaufende Partei beauftragt den Parteienvertreter des/der Käufers/in, dem Finanzamt den errechneten Betrag als vom Steuerpflichtigen bekanntgegebene Vorauszahlung mitzuteilen und diese Kosten fristgerecht an das zuständige Finanzamt 1/23 (FA09) zu Steuernummer: 09 530/0489, BM f Landesverteidigung – Budgetabt (IBAN: AT62 0100 0000 0550 4099, BIC: BUNDATWW) zu überweisen.

Die Refundierung dieser Kosten an den Käufervertreter durch die Verkäuferin erfolgt, nach getätigter Überweisung der ImmoEST an das Finanzamt, innerhalb von 30 Tagen nach Vorschreibung durch den Käufervertreter.

Allfällige Kosten aus dieser Selbstberechnung, der Meldung sowie der Bevorschussung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter trägt der/die Käufer/in.

XIII. Lage, Zustand

Der/Die Käufer/in hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt: Lage, Beschaffenheit und Zustand des Kaufgegenstandes sind ihm/ihr bekannt.

Die Verkäuferin übernimmt keinerlei Gewähr für eine bestimmte physische Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes, für die Richtigkeit



der angegebenen Flächenausmaße sowie für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Altlasten und Bodenkontaminationen.

Die Übergabe erfolgt mit allen Rechten und Pflichten mit welchen die Verkäuferin das Grundstück bisher besessen und benützt hat bzw. zu benützen berechtigt war und werden vom/von der Käufer/in ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit übernommen. Der/Die Käufer/in hat die Republik ÖSTERREICH diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die Verkäuferin leistet jedoch volle Gewähr dafür, dass das vertragsgegenständliche Grundstück frei von bürgerlichen Lasten auf den/die Käufer/in übergeht und alle bis zum Übergabestichtag des Kaufgegenstandes zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu den Fälligkeitsterminen fristgerecht bezahlt wurden.

Etwaige außerbücherliche Rechte oder Lasten Dritter sind vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit zu übernehmen und hat der Käufer die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Über die in den oben angegebenen Punkten beschriebenen Haftungen hinausgehende gesetzliche oder vertragliche Ansprüche können vom/von der Käufer/in nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass ihm Mängel oder für den Vertragsabschluss wesentliche Umstände von der Verkäuferin arglistig verschwiegen wurden oder die Verkäuferin Mängel vorsätzlich verursacht hat und der/die Käufer/in die Mängel weder kannte noch kennen musste.

Mit Übergabe des kaufgegenständlichen Grundstücks in den physischen Besitz des/der Käufers/Käuferin mittels Übergabe- und Übernahmeprotokoll gehen Gefahr und Zufall auf den/die Käufer/in über und ist die Republik ÖSTERREICH vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der auf die beiderseitige Unterfertigung des Kaufvertrages folgende Monatserste gilt als Stichtag für die Verrechnung der laufende Nutzen und Lasten.

XIV. Inländererklärung

Der/Der Käufer/in erklärt an Eides Statt, Deviseninländer und österreichischer Staatsbürger zu sein.

XV. Aufsandung

Die Verkäuferin erteilt hiermit ihre ausdrückliche und vorbehaltlose Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nachstehende Eintragungen im Grundbuch der KG 43103 Haid, Bezirksgereicht Perg, jedoch nicht auf ihre Kosten, vorgenommen werden:



- a) Die lastenfreie Abschreibung des Gst. Nr. 1764/2 im Ausmaß von 951 m² vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 366, KG 43103 Haid;
- b) die Zuschreibung desselben zu Gutsbestand XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX unter gleichzeitiger Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten Herrn/Frau Vorname Nachname, geboren am XX.XX.XXXX, wohnhaft in PLZ Ort, Straße Nr..
- c) XXXXXXXX

XVI. Gerichtszuständigkeiten

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist im bezirksgerichtlichen Verfahren das Bezirksgericht Perg und im Verfahren vor Gerichtshöfen das Landesgericht für Zivilrechtssachen in WIEN ausschließlich zuständig.

XVII. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.

XVIII. Schriftform

Die Vertragsparteien vereinbaren Schriftform. Allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages erlangen daher nur dann Gültigkeit, wenn sie von beiden Seiten schriftlich unter gegenseitiger Unterfertigung festgehalten worden sind, wobei auf Verkäuferseite zusätzlich die dort erforderlichen Genehmigungen und Ermächtigungen vorliegen müssen.

XIX. Ausfertigung

Der vorliegende Kaufvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die für den Käufer bestimmt ist. Die Verkäuferin erhält eine beglaubigte Fotokopie des Vertrages.

WIEN, am , am

Republik Österreich/Heeresverwaltung
 Militärisches Immobilienmanagementzentrum Der
 Leiter:

Der/Die Käufer/in:



5. Allgemeine Geschäfts- und Verfahrensbedingungen

Verfahren:

Die Veräußerung dieser Liegenschaft wird in einem transparenten und mehrstufigen Bieterverfahren durchgeführt, das nicht dem österreichischen Vergaberecht unterliegt.

Kaufinteressenten, die am Erwerb dieser Liegenschaft interessiert sind, werden eingeladen, am Bieterverfahren teilzunehmen.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum BFG 2020 ist im Gegenstand eine öffentliche Feilbietung mit einer Ausbietungsfrist von mindestens 2 Monaten erforderlich.

Das Bieterverfahren wird ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt. Sämtliche Unterlagen sind ausschließlich in deutscher Sprache oder in beglaubigter Übersetzung in die deutsche Sprache vorzulegen.

Langen mehrere Angebote ein, die zumindest den von der Verkäuferin festgelegten Mindestverkaufspreis ausweisen, behält sich die Verkäuferin die Durchführung einer Bestpreisermittlung vor. Zu Zwecken der Bestpreisermittlung werden sämtliche Interessenten, die zuvor ein entsprechendes Angebot abgegeben haben, eingeladen, im Rahmen einer Bestpreisermittlung, deren Zeitpunkt und Ort nach Prüfung und gegebenenfalls Verbesserung der schriftlichen Angebote noch gesondert bekannt gegeben wird, ihre Angebote nachzubessern. Die Verkäuferin wird im Anschluss an die Bestpreisermittlung mit jenem Bieter, der am Schluss der Verkaufsverhandlung das höchste Kaufpreisangebot abgegeben hat, unverzüglich die Erstellung eines grundbuchfähigen Kaufvertrages einleiten.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, das Bieterverfahren und/oder den Verkaufsprozess jederzeit unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes einseitig abzuändern, das Bieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden oder keinen Kaufvertrag über die gegenständliche Liegenschaft abzuschließen. Alle Änderungen des Bieterverfahrens und/oder des Verkaufsprozesses sowie allfällige Entscheidungen, das Bieterverfahren oder den Verkaufsprozess zu unterbrechen oder zu beenden, werden von der Verkäuferin in geeigneter Form bekanntgegeben. Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass ein Verkauf unter dem gemeinen Wert der Liegenschaft gesetzlich unzulässig ist.

Die Verkäuferin haftet gegenüber Bieter bzw. Kaufinteressenten nicht für allfällige im Zusammenhang mit der Untersuchung der Liegenschaft entstehende Kosten oder Gebühren, auch dann nicht, wenn sich die Verkäuferin entscheiden sollten, den Verkaufsprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abubrechen.

Kaufvertrag:

Der in der Beilage dargestellte Kaufvertragsentwurf ist für Interessenten hinsichtlich seiner preisrelevanten Punkte, wie insbesondere Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen, bindend. Änderungen sind nur im Einvernehmen mit der Verkäuferin unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes möglich.

Die Verkäuferin geht grundsätzlich davon aus, dass lediglich solche Kaufinteressenten Angebote über den Kauf der Liegenschaft abgeben, die nicht Konsument iSd Bundesgesetzes vom 8. März 1979, mit den Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz - KSchG), StF: BGBl. Nr. 140/1979, sind. Allfällige Interessenten die dennoch Konsumenten iSd KSchG sind, haben



die Verkäuferin im Zuge der Erstattung ihres Anbots auf diesen Umstand hinzuweisen. Sollte der im Zuge des Ausbietungsverfahrens ermittelte Käufer Konsument im Sinne des KSchG sein, wird der gegenständliche Kaufvertragsentwurf unter Bedachtnahme der zwingenden Bestimmungen des KSchG, jedoch unter möglichster Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebots, angepasst.

Interessenten, die Ausländer im Sinne der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung und Inländern auch nicht gleichgestellt sind, nehmen zur Kenntnis, dass der vorliegende Kaufvertragsentwurf im Falle des Erwerbs der Liegenschaft einvernehmlich sprachlich dahingehend anzupassen ist, dass es zu keiner Besserstellung gegenüber Inländern kommen kann.

Der Vertragserrichter kann vom Käufer bestimmt werden. Festgehalten wird jedoch, dass als Vertragserrichter nur ein in Österreich zugelassener öffentlicher Notar oder Rechtsanwalt akzeptiert wird, der als Mitglied der (freiwilligen) Treuhandrevision seiner Rechtsanwaltskammer registriert ist.

Der Kaufvertrag ist auf Kosten des Käufers im Original in zweifacher Ausfertigung zu errichten, wobei jede Vertragspartei ein Original erhält.

Kosten für eine etwaige Zufahrt, für etwaige sonstige erforderliche Bewilligungen oder für anfallende Gebühren und Steuern trägt ausschließlich der Käufer/die Käuferin.

Alle mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und öffentlichen Abgaben tragen der (die) Käufer(in), insbesondere auch die Grunderwerbsteuer und die Einverleibungsgebühr. Die Kosten ihrer rechtsfreundlichen und sonstigen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.

Dienstbarkeiten/Lasten:

Sämtliche auf der Liegenschaft bestehenden bücherlichen und außerbücherlichen Lasten gemäß beiliegendem Kaufvertragsentwurf sowie allfällige weitere außerbücherliche Lasten und Rechte Dritter sind vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

Nachbesserung:

Auf die im Kaufvertragsentwurf enthaltene Nachbesserungsklausel wird ausdrücklich hingewiesen.

Angebotsfrist:

Kaufinteressenten werden eingeladen, bis **27.11.2020 24:00 (einlangend)** ein den vorliegenden Verkaufsbedingungen entsprechendes, verbindliches, bedingungsloses, schriftliches Angebot über den Kauf der gegenständlichen Liegenschaft an das **Militärische Immobilienmanagementzentrum, Abteilung Liegenschaftsverwaltung, z.H. Herrn ADir RgR Obst Karl ARNHOF, Roßauer Lände 1, 1090 Wien**, zu richten.

Einem solchem Angebot ist eine Erklärung des Kaufinteressenten, ob er als Inländer oder als Ausländer im Sinne der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung gilt, beizulegen. Im Falle der Abgabe einer positiven Erklärung zur Inländereigenschaft, ist diese bei juristischen Personen durch Beifügung eines Firmenbuchauszugs und bei natürlichen Personen durch Vorlage einer Kopie des Staatsbürgerschaftsnachweises zu belegen.

Kaufinteressenten haben im Rahmen der Abgabe ihres Anbots glaubhaft zu machen, dass sie über ausreichende Finanzierungsmittel zum Erwerb der Liegenschaft verfügen. Hierzu geeignet sind insbesondere Kopien von – den Namen des Interessenten ausweisenden – Sparbüchern, Konto- und



Depotauszügen sowie entsprechende Bestätigungen und Bonitätsauskünfte von Banken; es können jedoch auch andere geeignete Bonitätsbescheinigungen vorgelegt werden.

Wenn die Anbotslegung für eine in Gründung befindliche Gesellschaft erfolgt, ist dieser Umstand im Rahmen der Anbotslegung ausdrücklich offenzulegen. In diesem Fall haften der Interessent und die in Gründung befindliche Gesellschaft solidarisch für alle sich aus dem vertraglichen und vorvertraglichen Verhältnis zwischen dem Interessenten/Käufer und der Verkäuferin ergebenden Pflichten. Dem Angebot ist seitens des Interessenten überdies eine Patronatserklärung für die in Gründung befindliche Gesellschaft beizulegen. Die Finanzierungszusage hat sich auch auf die in Gründung befindliche Gesellschaft zu beziehen.

Bei Anbotslegung eines Interessentenkonsortiums haften grundsätzlich alle Interessenten solidarisch, soweit die Verkäuferin – bei Vorliegen sonstiger ausreichender Sicherheiten – nicht ausdrücklich auf eine solche Solidarhaftung verzichtet. Wird das Angebot eines Interessenten durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter oder einen sonstigen Vertreter erstattet, ist im Rahmen der Anbotsabgabe der vollständige Name des Auftraggebers bekannt zu geben und eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

Mit der Abgabe eines Kaufanbots erklärt jeder Bieter bzw. jedes Bieterkonsortium, dass im Vorfeld der Angebotslegung keine Vereinbarungen, wonach jemand verspricht, bei der öffentlichen Ausbietung als Mitbieter nicht zu erscheinen oder nur bis zu einem bestimmten Preis oder sonst nur nach einem gegebenen Maßstab oder gar nicht mitzubieten, getroffen wurden (vgl § 177a EO). Weiters erklärt jeder Bieter bzw. jedes Bieterkonsortium, dass keine Vereinbarungen oder Absprachen getroffen wurden, die gegen die Grundsätze des freien Wettbewerbes verstoßen.

Sämtliche Bieter bzw. Bieterkonsortien, die vor oder während des anhängigen Ausbietungsverfahrens dennoch Vereinbarungen oder Abreden im Sinne des vorigen Absatzes abschließen oder abzuschließen versuchen, verpflichten sich mit der Abgabe eines Anbots zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in Höhe von EUR 10.000,- an die Verkäuferin. Die am Ausbietungsverfahren teilnehmenden Bieter bzw. Bieterkonsortien nehmen überdies zur Kenntnis, dass sich die Verkäuferin die Geltendmachung darüberhinausgehende Ansprüche ebenso ausdrücklich vorbehält, wie die Ergreifung sonstiger geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung einer Schädigung der Verkäuferin. Auf mögliche öffentlich-rechtliche Konsequenzen im Zusammenhang mit verbotenen Bieterabsprachen weist die Verkäuferin an dieser Stelle ausdrücklich hin.

Die Kaufinteressenten nehmen zur Kenntnis, dass der Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft der Zustimmung des Bundesministeriums für Finanzen bedarf. Die Zustimmung ist nach Feststellung des Meistbieters durch die Verkäuferin einzuholen.

Die Bindung der Verkäuferin tritt erst mit grundbuchsfähiger Fertigung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin nach Genehmigung des Kaufvertrages ein. Sollte die Genehmigung des Kaufvertrages nicht erteilt werden, stehen dem Bieter keine wie auch immer gearteten Schadenersatzansprüche gegenüber der Verkäuferin zu.

Rücktritt und Pönale:

Sollte der ermittelte Meistbieter den zu bezahlenden Kaufpreis aus welchem Grund auch immer nicht innerhalb der festgesetzten Frist erlegen, kann die Verkäuferin ohne Setzung einer Nachfrist durch einseitige Erklärung den aus dem Verfahren ausscheiden und es werden in der Folge mit dem nächstgereihten Interessenten Vertragsverhandlungen aufgenommen. Der Meistbieter hat in diesem Fall ein Pönale in der Höhe von 3% des ausverhandelten Kaufpreises zuzüglich 20 % USt ohne Zeitaufschub auf das Konto der Republik Österreich, bei der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG, IBAN: AT03 0100 0000 0505 0134, BIC: BUNDATWW zu bezahlen. Bei jedem Rücktritt vom Angebot durch einseitige Erklärung des Bieters (Meistbieter, Zweitbieter, bzw.



alleiniger Bieter) ist ebenfalls ein Pönale in der Höhe von 3% des ausverhandelten Kaufpreises zuzüglich 20 % USt ohne Zeitaufschub auf das Konto das oa. Konto der Republik Österreich zu bezahlen.

Für den Zweitbieter gelten die vorgenannten Bedingungen analog, wobei als Frist für die Erlegung des Kaufpreises – sofern im Einzelfall nichts Abweichendes festgesetzt wurde – 14 Tage ab Verständigung durch die Verkäuferin als vereinbart gelten. Ebenso wird eine analoge Anwendung des obgenannten Pönales für den Fall eines alleinigen Bieters vereinbart.

Die Bindungsfrist des Zweitbieters an sein Angebot endet 3 Monate nach dem Datum der Verkaufsverhandlung, wobei für die Rechtzeitigkeit der Übersendung der Annahmeerklärung durch die Verkäuferin das Datum der Postaufgabe maßgeblich ist.

Immobilienwertsteuer:

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. Nr. I 2012/22, wurde in § 30b Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988, die Immobilienwertsteuer eingeführt; die Regelung ist am 1.4.2012 in Kraft getreten.

Gemäß § 30b Abs 1 iVm Abs 1a EStG 1988 ist für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen im Falle der Selbstberechnung eine auf volle Euro abzurundende Steuer in Höhe von 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten (Immobilienwertsteuer). Die Immobilienwertsteuer ist spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu leisten.

Gemäß § 30c Abs 2 EStG 1988 haben Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987 vornehmen, gleichzeitig dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gemäß § 2 Abs 3 Z 1 bis 3 oder 7 EStG 1988 erzielt werden (Z 1) und dies falls die Immobilienwertsteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 aufgrund der Angaben des Steuerpflichtigen selbst zu berechnen (Z 2).

§ 30c Abs 3 EStG 1988 bestimmt, dass die Parteienvertreter die selbstberechnete Immobilienwertsteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 zu entrichten haben und für deren Entrichtung haften.

Festgehalten wird, dass die Immobilienwertsteuer selbst, von der Verkäuferin zu tragen ist, weil Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen besteuert werden. Sofern sich aber der Käufer eines Parteienvertreters bedient und dieser die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG 1987 vornimmt, wird ausdrücklich auf dessen Verpflichtungen und Haftung gemäß § 30c Abs 3 EStG 1988 hingewiesen. Der Käufer verpflichtet sich für den Fall, dass dessen Parteienvertreter eine Selbstberechnung gemäß § 11 GrEStG 1987 vornimmt und auch die Immobilienwertsteuer abführt, sämtliche in diesem Zusammenhang entstehende Kosten des Parteienvertreters selbst zu tragen.

Sonstiges:

Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass sich diese Liegenschaftsdokumentation ausschließlich an Kaufinteressenten richtet. Sofern dieses Angebot Interessenten oder Dritte, die auch über eine Maklerkonzession verfügen, erhalten, weist die Verkäuferin ausdrücklich darauf hin, dass die Verwendung oder die Weitergabe der Unterlagen an Dritte nur mit ihrer ausdrücklichen Zustimmung gestattet ist. Es besteht kein Anspruch auf eine Abgeberprovision.

