



Dr. Bernd Zankel | Notar | Kaiserfeldgasse 27 | 8010 Graz | www.notar-graz.at
Dr. Sonja Pichler | Mag. Martin Schrank | Mag. Florentine Zankel
Tel: +43(0)316-830283 | Fax: DW 83 | zankel@notar-graz.at

14115-...

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) der **SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH**, FN 315291p, Winterleiten 22, 9463 Reichenfels

als Verkäuferin einerseits und

- 2), geboren am ..., SV-Nr. ..., ...

als Käufer... andererseits wie folgt:

1. Vertragsliegenschaft/Vertragsgegenstand

1.1. Vertragsliegenschaft

Die Verkäuferin ...ist ...war auf Grund des Kaufvertrages vom 16.10.2017 ...grundbücherlich ...außerbücherlich Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 1018 KG 75318 Velden am Wörthersee**, Grundbuch des Bezirksgerichtes Villach, bestehend aus dem Grundstück 736/38 der KG 75318 Velden am Wörthersee im Katastrausmaß von 1.080 m². Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Wohnhaus Markus-Pernhart-Straße 3 in Velden am Wörthersee (Villa Flora).

...Die Verkäuferin hat bereits Miteigentumsanteile an der Vertragsliegenschaft verkauft.

1.2. Vertragsgegenstand

...Beim ersten Käufer nur ideelle Anteile ohne WE

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Miteigentumsanteile der Verkäuferin an der Vertragsliegenschaft mit denen aufgrund des Wohnungseigentumsvertrages vom ... das Wohnungseigentum (WE) an folgenden Wohnungseigentumsobjekten verbunden ...ist ...sein wird:

- .../524 (= .../1048) Anteile / WE an der Wohnung Nummer ... im Haus ...Markus-Pernhart-Straße 3
- .../524 (= .../1048) Anteile / WE am Kraftfahrzeugabstellplatz Nummer ...

Dieser Vertragsgegenstand ist in der Planbeilage dargestellt.

Dieser Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist grundbücherlich ...nicht durchgeführt und de... Käufer... bekannt... D... Käufer... verpflichte... sich alle in diesem Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten Pflichten, welche die Verkäuferin im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum am Vertragsgegenstand eingegangen ist, einzuhalten.

Folgende bewegliche Sachen im Alter von rund ... Jahren und einem Neuwert von EUR ... sind auch Vertragsgegenstand: ... Der darauf entfallende Teilkaufpreis in Höhe von EUR 4.800,00 ist daher bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht zu berücksichtigen.

2. Willenseinigung

Die Verkäuferin verkauft und übergibt nun an d... Käufer... und diese... kauf... und übern... von der Verkäuferin den Vertragsgegenstand samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör sowie den selbstständigen und unselbstständigen Bestandteilen, so wie der Vertragsgegenstand heute liegt und steht und den Vertragspartnern aus eigener Anschauung genau bekannt ist und mit allen Grenzen und Rechten, mit denen die Verkäuferin diesen bisher besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt war ins Alleine...igentum.

...Die Käufer erwerben ideelle je .../1048 Anteile bezogen auf die gesamte Vertragsliegenschaft unter gleichzeitiger Begründung einer Eigentümerpartnerschaft am Vertragsgegenstand.

3. Kaufpreis

Die Verkäuferin erklärt ausdrücklich und mit Zustimmung d... Käufer..., das Optionsrecht im Sinn des § 6 Abs. 2 UStG nicht in Anspruch zu nehmen.

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt insgesamt EUR ...

Der Kaufpreis wird wie folgt beglichen:

D... Käufer... verpflichte... sich ...solidarisch den Kaufpreis längstens innerhalb ... nach allseitiger grundbuchsgültiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages zu bezahlen und zwar durch Überweisung desselben auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers bei der Notartreuhandbank Aktiengesellschaft, BIC: RZBAATWW, IBAN: ..., lautend auf „Kaufsache Sieben Dörfer-...“.

Mit Erlag auf diesem Treuhandkonto ist der Kaufpreis beglichen. Es wird bis zur Fälligkeit keine Verzinsung, Wertsicherung und Sicherstellung vereinbart. Für einen eventuellen Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen vereinbart.

Die Vertragspartner erteilen dem Vertragsverfasser als Treuhänder den unwiderruflichen Auftrag, über den Kaufpreis einschließlich der auf dem Treuhandkonto angefallenen Zinsen abzüglich KEST. und Kontoführungsspesen nach Vorliegen folgender Urkunden beim Treuhänder wie folgt zu verfügen:

- grundbuchsgültige Lastenfreistellungsurkunden für nicht übernommene Lasten
- Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung am Vertragsgegenstand mit einem zum heutigen Tag unveränderten Lastenstand
- Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG hinsichtlich des Vertragsgegenstandes zugunsten d... Käufer... im Grundbuch
- Urkunde über die positive Erledigung dieses Vertrages bei der Grundverkehrsbehörde
- Bestätigung d... Käufer... (schriftlich, Telefax, E-Mail) über die vertragskonforme Übergabe des Vertragsgegenstandes

Der Treuhänder hat mit dem Kaufpreis, soweit erforderlich, zunächst den Vertragsgegenstand von allen nicht übernommenen Lasten freizustellen. Dazu hat er die Forderungen mit den von den Gläubigern bekannt gegebenen Beträgen, hinsichtlich

derer den Treuhänder keine Überprüfungspflicht trifft, gegen Erhalt der grundbuchsgültigen Lastenfreistellungsurkunden zu tilgen.

Soweit der Kaufpreis nicht dafür verwendet wird ist er vom Treuhänder an die Verkäuferin auszubezahlen und zwar durch Überweisung auf ein gesondert bekannt zu gebendes Konto.

Zwischen den Vertragspartnern und dem Treuhänder wurde eine gesonderte Treuhandvereinbarung geschlossen, welche die Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der treuhändigen Abwicklung festlegt.

4. Grundbucheintragung

Die Verkäuferin sagt d... Käufer... die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes am Vertragsgegenstand zu.

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrages folgende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

Es wird in **EZ 1018 KG 75318 Velden am Wörthersee:**

- 1) die Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung W ... im Haus Markus-Pernhart-Straße 3 ...und am Kraftfahrzeugabstellplatz KFZ ... für d... Käufer... gemäß § 40 (2) WEG angemerkt
- 2) die vorstehende Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG gelöscht, wenn das ideelle Miteigentum und/oder Wohnungseigentum für d... Käufer... einverleibt wird
- 3) ...auf den .../1048 Anteilen der Verkäuferin verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W ... im Haus Markus-Pernhart-Straße 3... und auf den .../1048 Anteilen der Verkäuferin verbunden mit Wohnungseigentum am Kraftfahrzeugabstellplatz KFZ ... das Eigentumsrecht für d... Käufer... einverleibt.
- 4) ...auf den .../1048 Anteilen der Verkäuferin verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W ... im Haus Markus-Pernhart-Straße 3... und auf den .../1048 Anteilen der Verkäuferin verbunden mit Wohnungseigentum am Kraftfahrzeugabstellplatz KFZ ... das Eigentumsrecht für die Käufer je zur Hälfte einverleibt und die so entstandenen je .../1048 ...und je .../1048 Anteile der Käufer verbunden mit dem genannten Wohnungseigentum gemäß §§ 5 (3) und 13 (3) WEG verbunden.

5. Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz und zur ausschließlichen Nutzung de... Käufer... mit Übergang von Vorteil, Last, Gefahr und Zufall erfolgt am ..., fristgerechte Kaufpreisleistung auf das Treuhandkonto vorausgesetzt. Die Verkäuferin verpflichtet sich daher, den Vertragsgegenstand de... Käufer... bis zum genannten Termin von allen nicht verkauften beweglichen Sachen geräumt und gereinigt mit allen vorhandenen Schlüsseln zu übergeben und bis zum vereinbarten Termin der tatsächlichen Übergabe im derzeitigen Zustand zu erhalten. Die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen öffentlichen Abgaben, Versicherungsprämien und weiteren Betriebskosten gehen ab dem auf die Übergabe folgenden Monatsersten zu Lasten de... Käufer....

Die Betriebskostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode wirkt sich ausschließlich zugunsten oder zulasten der Verkäuferin aus. Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass die Hausverwaltung ARIS Immobilientreuhand GmbH, Kratkystraße 2, 8020 Graz, mit einer Kopie dieses Vertrages von diesem Rechtsgeschäft informiert wird. Zu dieser Gesellschaft, an der die Verkäuferin beteiligt ist, besteht daher ein Naheverhältnis der Verkäuferin.

6. Gewährleistung

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständiger für Bauwesen und Immobilien Ing. Josef Gradwohl in Velden am Wörthersee hat am 23.11.2017 ein Gutachten über den Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Vertragsliegenschaft, insbesondere über die in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten, erstattet. Dieses Gutachten wird diesem Vertrag als Beilage angeschlossen und bildet einen integrierenden Bestandteil desselben.

Die folgenden Eigenschaften des Vertragsgegenstandes, wofür Gewähr geleistet wird, sind bedungene Eigenschaften desselben. Die Verkäuferin sichert daher zu und leistet dafür Gewähr mit der Verpflichtung d... Käufer... diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten, dass betreffend den Vertragsgegenstand

- 1) in seinem Zustand am Übergabstichtag alle Baubewilligungen rechtskräftig erteilt sind, darin enthaltene Auflagen erfüllt sind bzw. Dauerauflagen bis zum Übergabstichtag eingehalten werden, keine behördlichen Beseitigungs- und/oder Abbruchaufträge vorliegen und öffentlichrechtlich die Benützung zulässig ist.
- 2) keine eingeleiteten öffentlichrechtlichen und/oder privatrechtlichen Verfahren bestehen.

- 3) keine Geldlasten, keine bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie keine Besitz- und Bestandrechte Dritter bestehen.
- 4) ...Zugang und Zufahrt rechtlich und tatsächlich so uneingeschränkt gesichert sind, dass dies ohne irgendwelche Leistungen d... Käufer... vom nächstgelegenen öffentlichen Gut gegeben ist....Zufahrtsgenehmigung
- 5) keine Rückstände für öffentliche Abgaben und Betriebskosten bestehen.
- 6) keine Forderung der Eigentümergemeinschaft und keine Rückgriffsforderung eines anderen Wohnungseigentümers gegen die Verkäuferin bestehen, denen nach § 27 WEG ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukäme.
- 7) keine Altablagerungen insbesondere im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes und landesgesetzlichen Vorschriften und darüber hinaus auch keine sonstigen Altlasten, deren Dekontaminierung von der Behörde angeordnet wird oder werden kann, existieren.

De... Käufer... ist im Übrigen der tatsächliche Zustand des Vertragsgegenstandes aus eigener Wahrnehmung genau bekannt.

D... Käufer... bestätig... vor Vertragsabschluss betreffend den Vertragsgegenstand einen Energieausweis erhalten zu haben.

7. Allgemeine Bestimmungen

7.1. Rechtsnachfolge

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger aller Vertragspartner über. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragspartnern auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter.

7.2. Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner Genehmigung.

7.3. Staatsbürgerschaft

D... Käufer... erklär... österreichische... Staatsbürger... und Deviseninländer... zu sein.

7.4. Ranganmerkung

Über Auftrag aller Vertragspartner wird/wurde eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung über den Vertragsgegenstand erwirkt, wobei der Vertragsverfasser unwiderruflich mit der einzigen Beschlussausfertigung zur Absicherung dieses Vertrages verständigt wird.

7.5. Vollmacht

Die Vertragspartner bevollmächtigen Herrn Mag. Martin Schrank, geb. 12.12.1978, Notarsubstitut, Kaiserfeldgasse 27, 8010 Graz, Nachträge zu diesem Vertrag beinhaltend alle Maßnahmen zur Herstellung des Vertragswillens, Gesuche um Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung betreffend die Vertragsliegenschaft und Übereinkommen zur Begründung oder Abänderung von Wohnungseigentum und Berichtigung der Mindestanteile/Miteigentumsanteile auch in beglaubigter Form zu unterfertigen. Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod und ermächtigt ausdrücklich zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung.

7.6. Kosten, Steuern und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten, Verkehrsteuern und Gebühren aller Art gehen unbeschadet der hierfür nach außen gesetzlich auch die Verkäuferin treffenden Solidarhaftung im Innenverhältnis der Vertragspartner zu Lasten de... Käufer..., welche... die Vertragsbeurkundung in Auftrag gegeben ha... Auf eine Besicherung dieser Zahlungspflicht wird ausdrücklich verzichtet. Die Vertragspartner sind mit der Selbstberechnung der Steuern und Gebühren, welche auf Grund dieses Vertrages entstehen und wofür eine Selbstberechnung gesetzlich vorgesehen ist, durch den Vertragsverfasser einverstanden. Die Verkäuferin hat die Kosten für die Freistellung des Vertragsgegenstandes von nicht übernommenen Lasten zu tragen.

7.7. Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das gemeinsames Eigentum aller Vertragspartner ist. Jeder Vertragspartner erhält eine Kopie. Nach Grundbuchsdurchführung kommt das Original in die Verwahrung de... Käufer....

7.8. Beilagen

Es folgen nun das erwähnte Gutachten und die Planbeilage:

ING. JOSEF GRADWOHL
Baumeister
Allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
für Bauwesen u. Immobilien

Telefon: 04274 / 2159
Fax: 04274 / 2159
Mobil- Tel: 0650 / 4032772
email: gradwohl.velden@aon.at



Hochweg 9
9220 Velden am Wörther See

Sieben Dörfer Immobilien GmbH
Winterleiten 22
9463 Reichenfels

Velden, am 23.11. 2017



GUTACHTEN

über den Erhaltungszustand der Liegenschaft EZ 1018, GB 75 318 Velden
(Appartementhaus – Villa Flora), Markus-Pernhart-Straße 3, 9220 Velden am
Wörthersee

Ing. Josef Gradwohl
SV für Bauwesen und Immobilien

Appartemenhaus – Villa Flora
GB 75 318, EZ 1018

9220 Velden
Markus-Pernhart-Str. 3

1. Allgemeines:

Für die Begutachtung des Erhaltungszustandes liegt zu Grunde:

- Die Befundaufnahme am 25.9.2017.
Anwesend : Christa Urabl
Der Unterzeichnete
- Das Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F. §37 Abs.4 ,WEG 2002.
- Die augenscheinliche Befundung (keine zerstörerische Kontrolle der Baumasse)
- Die Gespräche mit den Liegenschaftseigentümern

1. Befundung :

1.1 Stichtag: Die Befundaufnahme am 25.9.2017

2.2 Chronologie – Gebäudeherstellung/Erweiterung:

1. Baustufe (ursprüngliche Herstellung): um 1960
2. Baustufe – Umbau und Erweiterung: 1992 – 1993
3. Herstellung Carport (Westseite): 1996
4. Zentralheizung Erneuerung um 2013
(Brennwert-Ölkessel Brötje, Ölverbrauch lt. Angabe
Fr. Urabl 1500 – 2000 l/Jahr)

Ing. Josef Gradwohl
SV für Bauwesen und Immobilien

Appartementhaus – Villa Flora
GB 75 318, EŽ 1018

9220 Velden
Markus-Pernhart-Str. 3

2.3 Baukonstruktion :

Baukonstruktion:

<u>Keller:</u>	Boden -	Beton massiv
	Wände -	Beton massiv
	Decke -	Stahlbeton
	Stiege ins EG -	Stahlbeton, Stiegenauftritte Filzboden
<u>EG – bis 2. OG:</u>	Wände -	massiv, ~30 cm Mauerwerk, + 5 cm WDVS („Vollwärmeschutz“)
	Decken -	massiv
	Stiegen -	massiv bis 2. OG, Stiegen ins DG – Holzstiege, Auflage – Bodenfilz
<u>Dachgeschoß:</u>		Kniestock ~ 1,0 bis ~ 1,50 m
<u>Dachschräge:</u>		Dachsparren – Isolierung – Trockenputz
<u>Dachkonstruktion:</u>		Satteldach - teilweise Dachgauben für Belichtung - Bramac Dachziegel (hinterlüftet).7

2.4 Ist- und energetischer Zustand des Gebäudes:

- Die Liegenschaft vermittelt einen üblich gewarteten Zustand.
- Die Bausubstanz entspricht der Herstellungszeit (1. Baustufe um 1960).
Die Generalsanierung und der Umbau erfolgten 1992/1993 zum seinerzeitigen Standard.
- Für die Heizungsanlage wird heutiger Standard angenommen.

Nach der 5-teiligen Werteskala nach Ross (1 neuwertig bis 5 wertlos) wird die Baulichkeit mit 2 (normale Unterhaltung) eingestuft.

Energetischer Zustand der Baulichkeiten:

- Ein Energieausweis von 12. 9. 2017 ist vorhanden.
- Als Heizwärmebedarf wird angegeben:

Ing. Josef Gradwohl
SV für Bauwesen und Immobilien

Appartementhaus – Villa Flora
GB 75 318, EZ 1018

9220 Velden
Markus-Pernhart-Str. 3

HWB = 85 SK = Zuordnung C ≤ 100 kWh/m²a
(Mindeststandard nach Neubau bzw. Sanierung).

Anmerkung: 10 kWh/m²a entsprechen ca. 1 l Heizöl oder 1 m³ Erdgas/
Jahr.

3. Gutachten:

- Das Gebäude entspricht der Herstellungszeit (siehe Pkt.2.2 Chronologie-Gebäude) .
- das üblich gewartete Gebäude weist keine augenscheinliche Baumängel auf(siehe Pkt.1).
- Für die zukünftige Nutzungsdauer des Gebäudes werden folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:
 - Der Nutzungsdauerkatalog des SV-Verbandes (2006) :
 - Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn-, Miet- und
Geschäftsgebäude 60-80 Jahre
 - Dachraumbauten 40-60 Jahre
 - Immobilienbewertung „Bienert-Funk“ ,3.Auflage 2014 ; 60-80 Jahre
 - Eigene Erfahrungswerte

Ergebnis: Nachdem das Gebäude im Jahr 1993 generalsaniert wurde (Alter nach der Sanierung = 24 Jahre) wird die Restnutzungsdauer nach der Sanierung der „Allgemeinen Teile“ mit rd.20 Jahre (Dachbauten) bis rd.56 Jahre (restl.Gebäude) angenommen.

Der Sachverständige:



4

...hier Plan einfügen

...



Dr. Bernd Zankel | Notar | Kaiserfeldgasse 27 | 8010 Graz | www.notar-graz.at
Dr. Sonja Pichler | Mag. Martin Schrank | Mag. Florentine Zankel
Tel: +43(0)316-830283 | Fax: DW 83 | zankel@notar-graz.at

Urkund dessen die folgenden Unterschriften:

...Graz, am ...

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH