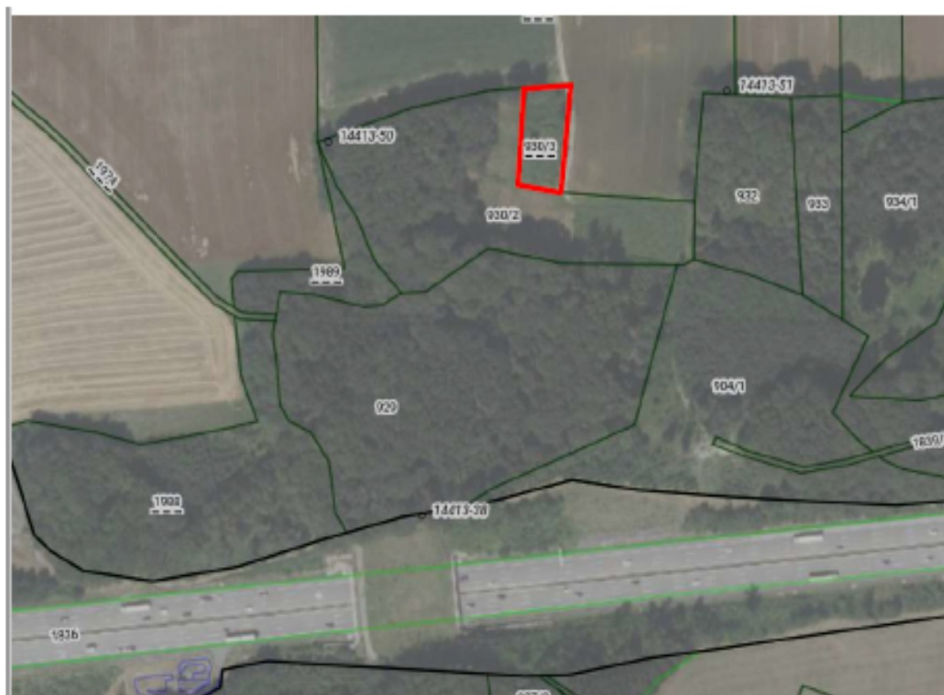


Beabsichtigte Veräußerung der „FAn Kammelbach 4“

Gst.Nr. 930/3, EZ 247, KG 14413 Plaika



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	3
1.5. Immobilienertragsteuer	3
2. Liegenschaftsgrundlagen	4
2.1. Lagebeschreibung und Erreichbarkeit	4
2.2. Beschreibung der Anlage	4
2.3. Flächenwidmungsplan und Raumordnungsbestimmungen	5
2.4. Lasten und Beschränkungen	5
2.5. Anschlüsse	5
3. Beilagen	6
3.1. Grundbuch	6
3.2. Pläne	6
3.3. Altlasten und Verdachtsflächenkataster	6
3.4. Fotodokumentation	7-8
4. Kaufvertragsentwurf	9-12
5. Allgemeine Geschäfts- und Verfahrensbedingungen	12-15

1.1. Grundstücksdaten

KG 14413 Plaika: EZ 247 Gst.Nr. 930/3

Grundstücksfläche lt. Grundbuch: 1.427 m² (rechnerisch ermittelt)

1.2. Eigentümer, Verwaltung, Kontakte

Eigentümer: Republik Österreich (Heeresverwaltung)

Verwaltung:

Bundesministerium für Landesverteidigung, vertreten durch die
Direktion 7 – Infrastruktur
Abteilung Liegenschaftsverwaltung
Roßauer Lände 1
1090 Wien

Ansprechperson für Fragen zur Liegenschaft oder zum Verkaufsverfahren:

Herr HR Karl ARNHOF
Tel.: 050201 - 10 – 32510
Handy: 0664 / 622 1719
E-Mail: k.arnhof@hbv.gv.at

Ansprechperson für Besichtigungen:

Militärkommando Niederösterreich
Herr StWm Herwig BÜCHL
Handy: 0664 / 622 3456

1.3. Mindestverkaufspreis, Angebotsabgabe, Verfahren

Der Mindestverkaufspreis beträgt € 15.600,00.

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 Dienstag, 30. April 2024 (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 der NÖ Grundverkehrsgesetzes 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 der Grundstücke (z.B. durch Umwidmung in Bauland) eine im Detail noch festzulegende Nachbesserungszahlung schlagend wird.
- Kaufgegenstand ist das Grundstück mit der Bunkeranlage wie sie 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 Anlagen angeraten, zumal spätere Reklamationen des Käufers / der Käuferin über den Zustand der Grundstücke 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 Niederösterreich.

1.5. Immobilien'ertragsteuer

Vom/Von der Käufer/in ist sicherzustellen, dass die gesetzlich geltende Meldepflicht der Verkäuferin hinsichtlich der Immobilien'ertragsteuer (ImmoEST) vom rechtsfreundlichen Vertreter des/der Käufers/in wahrgenommen wird. Auch ist der rechtsfreundliche Vertreter zur gesetzlich vorgeschriebenen Anzeige, Meldung an das Finanzamt für Großbetriebe in der Höhe der ImmoEST, nach Bereitstellung von Unterlagen (Verkäuferin), verpflichtet. Die Verkäuferin überweist, im Wege der Meldung durch den rechtsfreundlichen Vertreter die Immobilien'ertragsteuer fristgerecht an das zuständige Finanzamt für Großbetriebe (FA) zu Steuernummer: 09 530/0489, BM f Landesverteidigung – Budgetabt IBAN: AT88 0100 0000 0550 4116. Alle im Zusammenhang resultierenden Notariats- oder Anwaltskosten werden vom/von der Käufer/in getragen.

2.1. Lagebeschreibung und Erreichbarkeit



Datenquelle: [GIS NÖ](#)

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Bergland im niederösterreichischen Mostviertel und gehört zum pol. Bezirk Melk. Das Dorf Plaika liegt an der Landesstraße L96, die knapp außerhalb von Plaika aus der Wiener Straße B1 abzweigt. und gehört zum pol. Bezirk Melk. **Das Grundstück hat keine Anbindung ans öffentliche Gut** und daher auch keine rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit. Die bisherige Zufahrt ist über ein Privatgrundstück als „persönliche Dienstbarkeit“ für die Republik Österreich vereinbart. Dieses Recht kann an eine/n Käuferin/Käufer nicht übertragen werden. Es obliegt daher der/dem Käuferin/Käufer, auf eigene Veranlassung und Kosten, eine Zufahrtsregelung mit den betroffenen Grundeigentümern zu vereinbaren.

2.2. Beschreibung der Anlage

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



Datenquelle: www.atlas.noel.gv.at

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das Grundstück als „Wald“ eingetragen.

2.4. Lasten und Beschränkungen

Gemäß Grundbuchsauzug bestehen keine Lasten und Beschränkungen. Es bestehen keinerlei offene Forderungen. Bei dem Grundstück besteht ein Vorkaufsrecht.

2.5. Anschlüsse

Das gegenständliche Grundstück hat **keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen** angeschlossen.

3.1. Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14413 Plaika EINLAGEZAHL 247
 BEZIRKSGERICHT Melk

 Letzte TZ 898/2006

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
896/2	G Wald(10)	* 848	
930/3	G Wald(10)	* 1427	
934/3	G Wald(10)	* 989	
1425/2	G Wald(10)	* 679	
GESAMTFLÄCHE		3943	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
 2 a gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Republik Österreich (Heeresverwaltung)
 ADR: Franz Josefs-Kai 7-9 1010
 a 1076/1979 Kaufvertrag 1978-11-21 Eigentumsrecht
 b 1076/1979 Vorkaufsrecht
 c 1077/1979 Vorkaufsrecht
 d 1078/1974 Vorkaufsrecht

***** C *****
 1 a 1076/1979
 VORKAUFSRECHT hins Gst 896/2
 gem P 7) 8) Kaufvertrag 1978-11-21,
 Kaufvertrag 1979-01-02, Kaufvertrag 1978-11-02
 für Karoline Graf
 2 a 1077/1979
 VORKAUFSRECHT hins Gst 934/3
 gem P 7) 8) Kaufvertrag 1978-11-21,
 Kaufvertrag 1979-01-02, Kaufvertrag 1978-11-02 für
 Franz Reiter
 Leopoldine Reiter
 3 a 1078/1979
 VORKAUFSRECHT hins Gst 930/3
 gem P 7) 8) Kaufvertrag 1978-11-21,
 Kaufvertrag 1979-01-02, Kaufvertrag 1978-11-02 für
 Josef Mayrhofer
 Katharina Mayrhofer

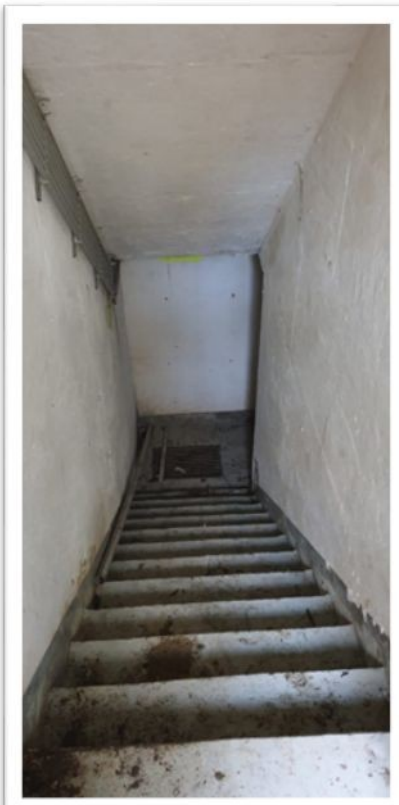
Datenquelle: www.portal.austria

3.2. Pläne

Objektspläne der Anlage stehen nicht zur Verfügung.

3.3. Altlasten und Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.





KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen der **Republik Österreich/Heeresverwaltung**, vertreten durch die Bundesministerin für Landesverteidigung, diese vertreten durch den Heeresimmobiliendirektor der **Direktion 7 - Infrastruktur**, 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:

1. Kaufgegenstand

Die Republik ÖSTERREICH/Heeresverwaltung ist alleinige grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 930/3, KG 14413 Plaika, EZ 247, Bezirksgericht Melk, im Gesamtausmaß von 1.427 m².

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das vertragsgegenständlichen Grundstück gemäß Punkt 1. dieses Vertrages wird einvernehmlich mit € X.XXX,XX (in Worten: Euro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) vereinbart und ist vor Vertragsunterfertigung kostenfrei unter Angabe des Zahlungsgrundes, „**Kaufvertrag lt. Note GZ, BMF-XXXXXX/XXXX-X/X/XXXX**“, auf das Konto des BMF, IBAN: **AT 03 0100 0000 0505 0134**, 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 Liegenschaften 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.

3. Baulichkeiten und Erreichbarkeit

Der/Die Käufer/in nimmt zur Kenntnis, dass sich auf dem im Punkt 1. dieses Vertrages näher beschriebenen kaufgegenständlichen Grundstück 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. Der/Die Käufer/in nimmt zur Kenntnis, dass eine Erreichbarkeit des Grundstückes über öffentliches Gut nicht gegeben ist.

4. Flächenwidmung

Der/Die Käufer/in ist über die derzeitige Flächenwidmung informiert und nimmt diese zur Kenntnis.

Gst. Nr. 930/3 : „Wald“

5. Nachbesserungsklausel

Der/Die Käufer/in ist darüber informiert und nimmt zur Kenntnis, dass die Ermittlung des Kaufpreises auf der Grundlage der derzeitigen Flächenwidmung „Glf“ Grundland und Forstwirtschaft 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.

6. 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.

7. 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 NÖ Grundverkehrsgesetz 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.

8. 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 Grundbuchseinverleibungsgebühr 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 binnen zwei Monaten nach beiderseitiger Vertragsunterfertigung zu veranlassen.

9. Erklärung zur Immobilienwertsteuer

Der/Die Käufer/in beauftragt seinen rechtsfreundlichen Vertreter für die Verkäuferin, den errechneten Betrag der Immobilienwertsteuer dem Finanzamt für Großbetriebe anzuzeigen, abzugeben und der Verkäuferin die Meldung vorzuschreiben. Die dazu notwendigen Unterlagen werden dem rechtsfreundlichen Vertreter durch die Verkäuferin zur Verfügung gestellt. Die Verkäuferin überweist, im Wege der Meldung durch den rechtsfreundlichen Vertreter die Immobilienwertsteuer fristgerecht an das zuständige Finanzamt für Großbetriebe (FA) zu Steuernummer: 09 530/0489, BM f Landesverteidigung – Budgetabt IBAN: AT88 0100 0000 0550 4116. Allfällige Kosten aus dieser Selbstberechnung, der Meldung der Immobilienwertsteuer durch den rechtsfreundlichen Vertreter trägt der/die Käufer/in.

10. 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 außerbürgerliche 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 Grundstückes 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 laufenden Nutzen und Lasten.

11. Inländererklärung

Der/Der Käufer/in erklärt an Eides Statt, Inländer oder als Ausländer im Sinne der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung zu sein.

12. Aufsandung

Die Verkäuferin erteilt hiermit ihre ausdrückliche und vorbehaltlose Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einverständnis, nachstehende Eintragungen im Grundbuch der KG 14413 Plaika, Bezirksgericht Melk, jedoch nicht auf ihre Kosten, vorgenommen werden:

- a) Die Abschreibung des GSt. Nr. 930/3 im Ausmaß von 1.427 m² vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 247,
- b) die Zuschreibung desselben zu Gutsbestand XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX unter gleichzeitiger Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten Herrn/Frau Vorname Nachname, geboren am XX.XX.XXXX, wohnhaft in PLZ Ort, Straße Nr..
- c) XXXXXXXX

13. Gerichtszuständigkeiten

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

14. 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.

15. 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.

16. 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
Republik Österreich/Heeresverwaltung
Direktion 7 - Infrastruktur
Der Heeresimmobiliendirektor:

....., am
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 2022 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 möglicher 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 einfacher Ausfertigung zu errichten, wobei der Käufer/die Käuferin das Original erhält und die Verkäuferin eine beglaubigte Fotokopie. 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 bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten gemäß beiliegendem Kaufvertragsentwurf sowie allfällige weitere außerbürgerliche 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 **Dienstag, 30 April 2024 24:00 (einlangend)** ein den vorliegenden Verkaufsbedingungen entsprechendes, verbindliches, bedingungsloses, schriftliches Angebot über den Kauf der gegenständlichen Liegenschaft an die **Direktion 7 - Infrastruktur, Abteilung Liegenschaftsverwaltung, z.H. Herrn HR 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 Angebotes 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 Angebotsabgabe der vollständige Name des Auftraggebers bekannt zu geben und eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

Mit der Abgabe eines Kaufangebots 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 Angebots 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, 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 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.

Immobilienvertragssteuer:

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl. Nr. I 2012/22, wurde in § 30b Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988, die Immobilienvertragssteuer 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 (Immobilienvertragssteuer). Die Immobilienvertragssteuer 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 Immobilienvertragssteuer 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 Immobilienvertragssteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 zu entrichten haben und für deren Entrichtung haften.

Festgehalten wird, dass die Immobilienvertragssteuer 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 Immobilienvertragssteuer 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.