

## **4 Kaufvertrag mit ausländischem Käufer, Vormerkung**

### **KAUFVERTRAG**

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

1. Herrn Alfons **Pospisil**, geb 10. 10. 1935, Pensionist, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 100/2/5, als Verkäufer einerseits,

und

2. Herrn Anatolije **Puschkin**, geb 23. 6. 1968, Kaufmann, 20100 Mailand, Via Roma 15, Italien, als Käufer andererseits,

wie folgt:

#### § 1

Herr Alfons Pospisil ist auf Grund des Kaufvertrages vom 13. 1. 2013 Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 120 Grundbuch 01506 Neustift am Walde angeschrieben. Die Liegenschaft ist lastenfrei.

#### § 2

Herr Alfons Pospisil verkauft und übergibt hiermit an Herrn Anatolije Puschkin und dieser kauft und übernimmt in sein Eigentum die Liegenschaft EZ 120 Grundbuch 01506 Neustift am Walde, Gerichtsbezirk Döbling, mit allen diesbezüglichen Rechten und Pflichten, samt allem, was damit fest verbunden ist, insbesondere dem darauf befindlichen Wohnhaus Waldweg 3.

#### § 3

Der Kaufpreis beträgt vereinbarungsgemäß 725.000 € (siebenhundertfünfundzwanzigtausend Euro). Der Käufer hat anlässlich der Vertragserrichtung dem von den Vertragsparteien einseitig nicht widerruflich zum Treuhänder bestellten Urkundenverfasser für den Verkäufer bereits eine unwiderrufliche Bankgarantie der Kommerzbank AG über den Betrag des Kaufpreises übergeben. Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien beauftragt, diese Bankgarantie mit Vorliegen

a) des Genehmigungsbescheides der MA 35 zu diesem Rechtsgeschäft nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz<sup>1)</sup> und

b) Vormerkung des Eigentumsrechtes<sup>2)</sup> des Käufers am Kaufobjekt bei unverändertem Lastenstand,  
an den Verkäufer auszufolgen.

#### § 4

Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass das Vertragsobjekt frei von Besitz- und Benützungsrechten dritter Personen und ohne bürgerliche oder außerbürgerliche Lasten übereignet wird. Er haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß und einen bestimmten Bauzustand des Wohnhauses, welches dem Käufer aus eigener Wahrnehmung bekannt ist. Der Verkäufer erklärt, dass das Gebäude der Baubewilligung

entspricht und ihm keine verdeckten Mängel bekannt sind. Ein gültiger Energieausweis wurde bereits vor Vertragsunterfertigung übergeben<sup>3</sup>).

#### § 5

Die Übergabe des Vertragsobjektes unter Übertragung von Gefahr, Last und Vorteil an den Käufer erfolgt mit Zustellung des Genehmigungsbescheides nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz<sup>4</sup>), wovon der Urkundenverfasser die Vertragsparteien verständigen wird. Die Parteien vereinbaren als Stichtag zur Verrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben den darauf folgenden Monatsersten.

#### § 6

Der Verkäufer hat den Käufer über die bestehende Gebäudeversicherung informiert und ihm die Versicherungspolizze ausgehändigt. Er verpflichtet sich zur umgehenden Information des Versicherers über den Abschluss dieses Rechtsgeschäftes. Es ist Sache des Käufers, ob er in den bestehenden Versicherungsvertrag eintritt oder ihn in der gesetzlichen Kündigungsfrist aufkündigt. Prämienbeträge oder -nachzahlungen, die aus einer allfälligen vorzeitigen Vertragsauflösung resultieren, gehen auf Rechnung des Käufers.

#### § 7

Der Käufer erklärt russischer Staatsbürger zu sein und seinen ständigen Wohnsitz in Italien zu haben.

#### § 8

Der Verkäufer bewilligt bei seiner Liegenschaft EZ 120 Grundbuch 01506 Neustift am Walde, Gerichtsbezirk Döbling, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Anatolije Puschkin, geb 23. 6. 1968.

Der Beschluss über die Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung des Kaufobjektes TZ 4212/15 befindet sich schon in treuhändiger Verwahrung des Urkundenverfassers<sup>5</sup>).

#### § 9

Der Käufer trägt die Kosten der Errichtung, Genehmigung und Verbücherung des Vertrages alleine, ebenso die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1%. Er erteilt gesondert Auftrag an den Urkundenverfasser, für ihn die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr zu diesem Vertrag vorzunehmen<sup>6</sup>).

Der Verkäufer hat für die Immobilienertragsteuer<sup>7</sup>) selbst aufzukommen und erteilt ebenfalls gesondert Auftrag an den Urkundenverfasser zur Selbstberechnung der Einkommensteuer aus der Veräußerung dieser Liegenschaft und zur Abfuhr des selbstberechneten Betrages aus dem Treuhänderlag an das Finanzamt bei Fälligkeit.

## § 10

Die Urschrift des Vertrages gehört nach grundbücherlicher Durchführung dem Käufer.

Wien, am 1. 9. 2015

Alfons Pospisil eh<sup>8)</sup>

Anatolije Puschkin eh<sup>8)</sup>

- Anm:**
- 1) Beim Erwerb grundbücherlicher Rechte durch Ausländer sind die jeweiligen diesbezüglichen Ausländergrunderwerbsbestimmungen der einzelnen Bundesländer zu beachten.
  - 2) Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung muss gem § 160 Abs 1 BAO für Vormerkungen nicht vorgelegt werden.
  - 3) Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 (BGBl I 2012/27). Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
  - 4) Verwaltungsbescheide sind erst mit der Zustellung wirksam (§ 62 Abs 1 AVG).
  - 5) Siehe Muster 201, 201 a.
  - 6) Bei Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr sind die Grunderwerbsteuer-Selbstberechnungsverordnung BGBl II 2015/156 und die Grundbuchsgebührenverordnung BGBl II 2015/157 zu beachten (Angabe der Vorgangsnummer auf dem Kaufvertrag).
  - 7) Steuerpflicht gem § 30 Abs 3 EStG 1988.
  - 8) Unterschriften beglaubigt.



## 5 Erbschafts Kauf

Geschäftszahl: 19/15

### Notariatsakt

vom 1. September 2015

Vor mir, Dr. Heinz Maier, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in Wien, haben heute in meiner Amtskanzlei in 1120 Wien, Hauptstraße 11, die Parteien -----

1. Herr Franz **Grünberger**, geboren am 18. 2. 1970 (achtzehnten Februar neunzehnhundertsiebzig), Tischlermeister, Volksgartenstraße 10, 1170 Wien, als Verkäufer einerseits und-----
2. Herr Karl **Grabner**, geboren am 3. 8. 1965 (dritten August neunzehnhundertfünfundsechzig), kaufmännischer Angestellter, Hummelweg 10, 1180 Wien, als Käufer andererseits -----

errichtet den nachstehenden -----

### ERBSCHAFTSKAUFVERTRAG<sup>1</sup>

Erstens: Herr Siegfried Grünberger ist am 10. 10. 2012 (zehnten Oktober zweitausendzwoölf) ohne Hinterlassung einer letztwilligen Verfügung verstorben. Das Verlassenschaftsverfahren wird zu 5 A 177/12 a des Bezirksgerichtes Wien-Innere Stadt durchgeführt. Sein Sohn Herr Franz Grünberger ist zu einem Drittel des Nachlasses als gesetzlicher Erbe berufen. Er verkauft und übergibt hiermit an Herrn Karl Grabner und dieser kauft und übernimmt die dem Verkäufer als gesetzlichen Miterben zu einem Drittel angefallene, von ihm noch nicht angetretene und noch nicht inventierte Erbschaft um den vereinbarten Kaufpreis von 45.000 € (fünfundvierzigtausend Euro). -----

Zweitens: Der Käufer verpflichtet sich diesen Kaufpreis bis längstens 30. 9. 2015 (dreißigsten September zweitausendfünfzehn) auf das Konto des Erbschaftsverkäufers bei der Volksbank AG zu bezahlen. Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinst. Bei Verzug gebühren 10% (zehn Prozent) jährliche Verzugszinsen. Eine Wertsicherung oder Sicherstellung des Kaufpreises wird nicht vereinbart. -----

Drittens: Der Käufer tritt mit Abschluss dieses Vertrages in alle Rechte und Verpflichtungen des Verkäufers als Miterbe nach dessen verstorbenem Vater ein. Der Erbschaftskäufer hat auf Vermögensbestandteile, die dem Verkäufer nicht als Erben, sondern aus einem anderen Grunde gebühren und ihm auch ohne Erbrecht gebührt hätten, keinen Anspruch. Er verpflichtet sich, den Erbschaftsverkäufer hinsichtlich aller Nachlassverbindlichkeiten vollkommen schad- und klaglos zu halten.-----

Viertens: Der Erbschaftskäufer verpflichtet sich, dem Verkäufer auch ein Drittel der von diesem getragenen Begräbniskosten im Betrag von 2.325 € (zweitausenddreihundertfünfundzwanzig Euro) zu ersetzen. Der Erbschaftsverkäufer erklärt, dass ihm mit Zahlung der vereinbarten Beträge von insgesamt 45.775 € (fünfundvierzigtausendsiebenhundertsiebzig Euro) keinerlei Forderungen gegen den Erbschaftskäufer aus irgendeinem Rechtsgrund zustehen werden. -----

Fünftens: Dem Erbschafts Kauf wird kein Inventar zugrunde gelegt. -----

Sechstens: Der Verkäufer haftet dem Käufer nicht für den Umfang und den Wert des verkauften Erbteils und der einzelnen Bestandteile der Verlassenschaft oder für Art und für Höhe der Nachlassverbindlichkeiten, sondern lediglich für die Richtigkeit seines Erbrechtes. Jede weitere Haftung und Gewährleistung wird ausgeschlossen. Der Käufer verpflichtet sich, im Verlassenschaftsverfahren eine bedingte Erbantrittserklärung abzugeben. -----

Siebtens: Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Bestimmung des Paragraphen 1282 (eintausendzweihundertzweiundachtzig) des ABGB, wonach der Verkäufer gegenüber Verlassenschaftsgläubigern und Vermächtnisnehmern zur ungeteilten Hand neben dem Käufer haftet. -----

Achtens: Bei diesem Rechtsgeschäft handelt es sich um ein für beide Seiten gewagtes Geschäft (Glücksvertrag). Eine Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes wird daher nicht in Frage kommen. -----

Neuntens: Die Kosten der Errichtung und Vergebührung des Vertrages werden von Herrn Karl Grabner getragen. Die auf den Kaufpreis entfallende Grunderwerbsteuer ist vom Erwerber zu tragen.<sup>2)3)</sup> -----

Hierüber wurde der vorstehende Notariatsakt aufgenommen, den Parteien vorgelesen, von ihnen aus ihrem Willen entsprechend genehmigt und von ihnen mit der Bestimmung zur Hinausgabe beliebig vieler Ausfertigungen an die Parteien von mir eigenhändig unterfertigt. -----

Die Parteien sind mir nach Namen und Geburtsdaten persönlich bekannt. --

Wien, am 10. 1. 2013 (zehnten Jänner zweitausenddreizehn) -----

Karl Grabner eh

Franz Grünberger eh  
Amtssiegel. Dr. Heinz Maier, öffentlicher Notar eh

- Anm:** 1) Die Bestimmungen über den Erbschafts Kauf finden sich in den §§ 1278 bis 1283 ABGB. Verkäufer ist der Erbe, dem die Erbschaft zumindest angefallen sein muss. Gegenstand des Kaufvertrages ist die Erbschaft mit allen Aktiva und Passiva bzw der Erteil des Verkäufers. Jene Vorteile, die dem Erben aus einem anderen Grund als dem Erbrecht zukommen, gehören nicht zu den Aktiva, wie auch seine persönlichen Verbindlichkeiten nicht zu den Passiva zählen. Der Erbschafts Kauf ist in Form eines Notariatsaktes zu errichten oder gerichtlich zu protokollieren. Dem steht die Protokollierung durch den Gerichtskommissär gleich (SZ 23/46). Wenn dem Erbschafts Kauf kein Inventar zugrunde gelegt wird, ist er ein Glücksgeschäft. Der Verkäufer haftet dem Käufer in diesem Fall nur dafür, dass sein Erbrecht richtig ist. Den Nachlassgläubigern und den Vermächtnisnehmern haftet er neben dem Käufer.
- 2) Soweit der Kaufpreis nicht dem GrEstG unterliegt, ist bei einem Erbschafts Kauf ohne Errichtung eines Inventars die Rechtsgeschäftsgebühr von 2 vH gem § 33 TP 17 Abs 1 Z 2 GebG (Hoffnungskauf beweglicher Sachen) zu entrichten.
- 3) Diese Übertragung ist ertragsteuerrechtlich nicht relevant. Bei der Veräußerung ist allerdings auf den Anschaffungszeitpunkt und die historischen Anschaffungs- bzw Herstellungskosten des Erblassers abzustellen, soweit Liegenschaftsvermögen weiterveräußert wird (§ 30 Abs 1 EStG 1988).

## 6 Kaufvertrag mit Verlassenschaft

### KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der Verlassenschaft nach der am 20. 8. 2014 ohne Hinterlassung letztwilliger Verfügungen verstorbenen, zuletzt in 8010 Graz, Rosenhain 17, wohnhaft gewesenen Fachärztin Frau Dr. Regina **Huber**, geb 6. 1. 1936, bei Vertragsabschluss vertreten durch den gem § 810 ABGB allein vertretungsbefugten Erben Herrn Franz **Huber**, geb 10. 10. 1965, Angestellter, Heinrichstraße 44, 8010 Graz, als Verkäuferin einerseits,<sup>1)</sup>

und

2. Herrn Johann **Weisbacher**, geb 1. 12. 1955, Unternehmer, Jakominiplatz 37, 8010 Graz, als Käufer andererseits,

wie folgt:

#### 1. Grundlagen

1.1. Frau Dr. Regina Huber ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 350 Grundbuch 63103 Geidorf. Die Liegenschaft besteht aus dem einzigen Grundstück 721/5 Baufläche (Gebäude und begrünt) von 1.347 m<sup>2</sup>. Auf diesem Grundstück befindet sich das Wohnhaus Rosenhain 17.

1.2. Auf der Liegenschaft haftet die Grunddienstbarkeit des 20kv Kabels über Grundstück 721/5 zugunsten der Grazer Stadtwerke AG. Weiters ist die Liegenschaft belastet mit dem Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von 90.000 € (neunzigtausend Euro) zugunsten der Kreditbank AG.

1.3. Frau Dr. Regina Huber ist am 20. 8. 2014 verstorben. Im Verlassenschaftsverfahren nach ihr, welches zu 5 A 433/14b des Bezirksgerichtes Graz-Ost durchgeführt wird, haben die Kinder Franz Huber, geb 10. 10. 1965, und Christina Moser, geb 8. 9. 1970, jeweils zur Hälfte des Nachlasses unbedingte Erbantrittserklärungen abgegeben. Dem Sohn Herrn Franz Huber wurde vereinbarungsgemäß die alleinige Vertretung des Nachlasses im Sinne des § 810 ABGB eingeräumt, wie sich aus der Amtsbestätigung des Gerichtskommissärs öff Notar Dr. Fritz Zubrot vom 15. 9. 2014 ergibt.

#### 2. Verkauf

2.1. Die Verlassenschaft nach Frau Dr. Regina Huber verkauft und übergibt hiermit die angeführte Liegenschaft EZ 350 Grundbuch Geidorf an Herrn Johann Weisbacher und dieser kauft und übernimmt die angeführte Liegenschaft in sein Eigentum, samt allem was damit fest verbunden ist, mit allen diesbezüglichen Rechten und Pflichten und in den Grenzen der Liegenschaft entsprechend dem bisherigen Besitzstand.

2.2. Inventar ist nicht mitverkauft.

#### 3. Kauf

3.1. Der Kaufpreis beträgt vereinbarungsgemäß pauschal 350.000 € (dreihundertfünfzigtausend Euro).

3.2. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufpreis binnen zwei Wochen ab Vertragsabschluss auf das Konto IBAN AT41900030147730 der Erbgemeinschaft nach Dr. Regina Huber bei der Kreditbank AG zu bezahlen. Bei Verzug gebühren Verzugszinsen in der Höhe von 1% (einem Prozent) monatlich. Eine Wertsicherung oder Sicherstellung des Kaufpreises wird nicht vereinbart.

#### 4. Übergabe

4.1. Die Übergabe des Vertragsobjektes in die Nutzung des Erwerbers erfolgt nach Vorliegen der verlassenschaftsgerichtlichen Genehmigung zu diesem Rechtsgeschäft. Als Verrechnungstichtag für Betriebskosten und öffentliche Abgaben vereinbaren die Vertragsparteien den darauf folgenden Monatsersten.

4.2. Bis dahin sind die nicht mitverkauften Fahrnisse von der Liegenschaft zu räumen.

#### 5. Haftung, Gewährleistung

Die Verkäuferin haftet dafür, dass die verkaufte Liegenschaft frei von Besitz- und Benützungsrechten dritter Personen und ohne bürgerliche sowie außerbürgerliche Lasten übereignet wird, abgesehen von allfälligen öffentlichen Versorgungsleitungen durch das Grundstück. Die angeführte Grunddienstbarkeit wird vom Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Das Pfandrecht ist infolge Tilgung der zugrunde liegenden Schuld bereits löschungsreif. Eine Löschungsquittung befindet sich in Händen des Vertragsverfassers.

Ein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes BGBl I 2012/27 wurde vor Vertragsunterzeichnung übergeben.

#### 6. Haftung für Sachmängel

Der Käufer hat das Kaufobjekt genau besichtigt. Die Verkäuferin wird von jeder Haftung für Sachmängel, ausgenommen verborgene Mängel, entbunden.

#### 7. Anfechtung

Die Vertragsparteien erklären, dass sie den Kaufpreis entsprechend dem Wert des Kaufobjektes, wie es in dem vom gerichtlich beeideten Sachverständigen, DI Gerolf Martin, erstellten Gutachten vom 15. 9. 2014 ausgewiesen ist, bemessen haben, weshalb eine Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht in Frage kommen wird.

#### 8. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus dem Rechtsgeschäft wird das für die Lage der Liegenschaft sachlich zuständige Gericht vereinbart.

#### 9. Genehmigung

Der Käufer erklärt, dass er österreichischer Staatsbürger ist. Das Kaufobjekt liegt in keiner Vorbehaltsgemeinde im Sinne des steiermärkischen Grundverkehrs-



gesetzes. Das Rechtsgeschäft bedarf keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wohl aber der Genehmigung durch das Verlassenschaftsgericht.

### 10. Grundbuch

Die Parteien bewilligen einvernehmlich im Grundbuch bei der Liegenschaft EZ 350 Grundbuch Geidorf die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Johann Weisbacher, geb 1. 12. 1955.

### 11. Kosten

Der Käufer trägt die Kosten aus Anlass der Errichtung und Durchführung des Rechtsgeschäftes alleine, mit der Verpflichtung die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Die Kosten der verlassenschaftsgerichtlichen Genehmigung gehen ebenso wie die Sachverständigengebühr auf Rechnung der Verlassenschaft.

### 12. Steuerselbstberechnung

Der Käufer erteilt gesondert Auftrag an den Urkundenverfasser, für ihn die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr zu diesem Rechtsgeschäft vorzunehmen<sup>2)</sup>.

Weiters erteilt die Verkäuferin gesondert Auftrag an den Urkundenverfasser, für sie die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer nach den Bestimmungen des Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl I 2012/22 durchzuführen und verpflichtet sich zum Erlag des Steuerbetrages binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der bemessenen Immobilienertragsteuer mit dem Auftrag zur Abfuhr an das Finanzamt bei Fälligkeit.

Graz, am 1. 9. 2015

Franz Huber eh<sup>3)</sup>  
Johann Weisbacher eh<sup>3)</sup>

- Anm:** 1) Der Verkauf aus dem Nachlass kann erfolgen:
- durch einen Verlassenschaftskurator;
  - durch die Gesamtheit der erbantrittserklärten Erben;
  - durch einen der erbantrittserklärten Erben, dem durch Vereinbarung unter den Miterben das alleinige Vertretungsrecht eingeräumt wurde (§§ 171 ff AußStrG iVm § 810 ABGB). Über die Vertretungsbefugnis ist über Verlangen der Berechtigten eine Bestätigung durch den Gerichtskommissär auszustellen. Anmerkung zur Immobilienertragsteuer: Werden im Mit- oder Gesamthandigentum stehende Grundstücke veräußert, müssen die Einkünfte und die Immobilienertragsteuer für die einzelnen Miteigentümer ihrem Anteil entsprechend ermittelt werden. Dabei sind die individuellen Verhältnisse der Miteigentümer maßgeblich.
- 2) Bei Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr sind die Grunderwerbsteuer-Selbstberechnungsverordnung BGBl II 2015/156 und die Grundbuchsgebührenverordnung BGBl II 2015/157 zu beachten (Angabe der Vorgangsnummer auf dem Kaufvertrag).

- 3) Unterschrift des Käufers beglaubigt. Die Beglaubigung der Unterschrift des Verkäufers wird durch die Genehmigung des Rechtsgeschäftes durch das Verlassenschaftsgericht ersetzt (§ 31 Abs 2 GBG).