



**Grundstücke Nr. 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16 und 78/17 der EZ 2087, sowie Grundstücke Nr. 78/2 und 78/3 der EZ 2247, je KG 63112 Gösting, Graz – Raach**

## **Vertragsbestimmungen**

Verkäuferin: die im Firmenbuch unter **FN 165279 h** eingetragene **GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH** mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Graz und der Geschäftsanschrift Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94, 8010 Graz

### Sach- und Rechtslage, Vertragsobjekt

- 1.1.** Die GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, EZ 2087, und Grundstücke Nr. 78/2, 78/3, EZ 2247, je KG 63112 Gösting, im unverbürgten Ausmaß von 11.413 m<sup>2</sup>.
- 1.2.** Vertragsobjekt sind die angeführten Grundstücke.
  - 1.2.1.** Die Verkäuferin stellt fest, dass das Vertragsobjekt in dem Zustand übergeben wird, den es zum Zeitpunkt der Besichtigung aufweist,
  - 1.2.2.** hinsichtlich des Vertragsobjekts keine Eintragungen im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster aufscheinen,
  - 1.2.3.** der Zugang zum Vertragsobjekt vom Waldweg und der Raachgasse erfolgt.

## **2.**

### Willenseinigung und Kaufpreis

- 2.1.** Die **Verkäuferin** verkauft und übergibt in das Eigentum des Käufers, ....., und dieser kauft und übernimmt von ersterer in sein Eigentum die vorstehend beschriebenen Grundstücke Grundstücke Nr. 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 78/10, 78/11, 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/17, EZ 2087, und Grundstücke Nr. 78/2, 78/3, EZ 2247, je KG 63112 Gösting, im unverbürgten Ausmaß von 11.413 m<sup>2</sup>, samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör, so, wie dieses Vertragsobjekt derzeit liegt und steht und den Vertragsparteien aus eigener Ansicht genau bekannt ist, mit denselben Rechten, Grenzen und Verbindlichkeiten, mit denen die Verkäuferin das Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat oder doch hiezu berechtigt gewesen wäre.

- 2.2.** Der beiderseits vereinbarte und als angemessen erachtete Kaufpreis in Höhe von € ..... (in Worten: ..... ) versteht sich als Pauschalkaufpreis.

Das Rechtsgeschäft ist als steuerfrei im Sinne des Umsatzsteuergesetzes 1994 zu behandeln. Die Verkäuferin verzichtet auf die Ausübung des ihr zustehenden Optionsrechtes zur Steuerpflicht des Grundstücksumsatzes.

### **3.**

#### Berichtigung des Kaufpreises

- 3.1.** Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtkaufpreis binnen 14 (vierzehn) Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages zu treuen Händen auf ein Anderkonto des Urkundenverfassers, zu überweisen.
- 3.2.** Auf eine grundbücherliche Sicherstellung und Verzinsung des Kaufpreises bis zur Fälligkeit sowie die Vereinbarung einer Wertsicherung wird von der Verkäuferin ausdrücklich verzichtet. Ab dem Fälligkeitstag ist der Gesamtkaufpreis mit 6 % pro Jahr zu verzinsen. Solche allfälligen Verzugszinsen sind mit dem Kapital zur Zahlung fällig.
- 3.3.** Die Vertragsparteien kommen ausdrücklich dahingehend überein, dass mit Eingang des Gesamtkaufpreises auf dem Anderkonto dieser jedenfalls als berichtigt gilt.
- 3.4.** Anweisung an den Treuhänder:
- 3.4.1.** den Gesamtkaufpreis nach Einlangen auf dem Anderkonto treuhändig zu verwahren und nach Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch (Vorliegen des Beschlusses beim Urkundenverfasser), zuzüglich allenfalls angereifter Zinsen, abzüglich Kapitalertragsteuer und Spesen an die Verkäuferin auf ein von dieser namhaft zu machendes Konto zu überweisen,
- 3.4.2.** für den Kaufvertrag die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr vorzunehmen,
- 3.4.3.** die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr nach Einlangen auf dem Anderkonto zum Fälligkeitstermin an das Finanzamt Graz, Bemessungsgruppe für Gebühren und Verkehrssteuern und das zuständige Bezirksgericht in Graz zu überweisen,
- 3.4.4.** den Kaufvertrag erst nach vollständiger Berichtigung des Gesamtkaufpreises und der Nebenkosten im Grundbuch durchzuführen. Dem Gericht gegenüber ist diesbezüglich kein gesonderter Nachweis zu erbringen, es genügt der Antrag des Urkundenverfassers.

4.

Treuhandhaftung/Treuhandregister

- 4.1. Der Urkundenverfasser als Treuhänder ist verpflichtet, die im Vertrag übernommene Treuhandhaftung zu registrieren und der Verkäuferin eine entsprechende Registrierungsbestätigung der Österreichischen Notariatskammer oder der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer über die betreffende Treuhandhaftung ausfolgen.

5.

Übergabe und Übernahme, Räumung

- 5.1. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes unter Übergang von Besitz und Genuss, Vorteil, Last und Gefahr auf den Käufer gilt Zug um Zug mit Berichtigung des gesamten Kaufpreises und der gesamten Vertragsnebenkosten gemäß Vertragspunkt 3. (unwiderrufliches Einlangen auf dem Anderkonto) als vollzogen (**Übergabestichtag**).
- 5.2. Die Steuern und anderen öffentlichen Abgaben hievon trägt der Käufer ab dem auf die Übergabe folgenden Monatsersten (**Verrechnungsstichtag**).
- 5.3. Festgehalten wird, dass das Vertragsobjekt unbebaut ist.

6.

Dienstbarkeiten

- 6.1. Der Grundbuchsstand des Vertragsobjektes stellt sich zum 16.7.2020 wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 63112 Gösting EINLAGEZAHL 2087  
 BEZIRKSGERICHT Graz-West  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 5122/2014  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
78/4	G Gärten(10)	* 707	
78/5	G Gärten(10)	* 581	
78/6	G Gärten(10)	* 715	
78/7	G Gärten(10)	* 800	
78/8	G Gärten(10)	* 736	
78/9	G Gärten(10)	* 593	
78/10	G Gärten(10)	* 600	
78/11	G Gärten(10)	* 714	
78/12	G Gärten(10)	* 559	
78/13	G Gärten(10)	* 548	
78/14	G Gärten(10)	* 611	
78/15	G Gärten(10)	* 680	
78/16	G Gärten(10)	* 651	
78/17	G GST-Fläche	* 862	
	Bauf.(10)	30	
	Gärten(10)	832	
GESAMTFLÄCHE		9357	

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 7 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 GBG Gebäude und Baumanagement Graz GmbH (FN 165279h)  
 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94, Graz 8010  
 i 5445/2007 IM RANG 21376/2006 Kaufvertrag 2007-09-19 Eigentumsrecht  
 j 1975/2011 Vorkaufsrecht  
 k 5122/2014 Firmenwortlaut, Adresse  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 6 a 1975/2011  
 VORKAUFSRECHT gem Pkt 2. Vereinbarung 2011-03-03 für  
 Stadt Graz  
 b gelöscht  
 7 a 21440/2013  
 DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art  
 sowie Errichtung, Duldung und Erhaltung von Wasser- und  
 Stromleitungen aller Art  
 über Gst 78/15 78/16 78/17  
 gem Pkt II. Dienstbarkeitsvertrag 2013-07-01  
 für Gst 79/21

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

KATASTRALGEMEINDE 63112 Gösting EINLAGEZAHL 2247  
 BEZIRKSGERICHT Graz-West

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 5122/2014  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
78/2	G Sonst(10)	* 1817	
78/3	G Sonst(10)	* 238	
GESAMTFLÄCHE		2055	

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 2 a 3362/2005 Kaufvertrag 2004-07-06 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 45/1  
 aus EZ 1770, Einbeziehung in Gst 78/2  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 GBG Gebäude und Baumanagement Graz GmbH (FN 165279h)  
 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94, Graz 8010  
 e 5445/2007 IM RANG 21376/2006 Kaufvertrag 2007-09-19 Eigentumsrecht  
 f 1975/2011 Vorkaufsrecht  
 g 5122/2014 Firmenwortlaut, Adresse  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 28250/2001 3361/2005  
 DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, des Betriebes,  
 der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaues einer  
 Kabelleitung mit einer Betriebsspannung bis zu 24 kV sowie  
 von Kabelleitungen die auch der Nachrichtenübertragung -  
 auch durch beliebige Dritte - dienen können  
 auf Gst 78/2 78/3  
 gemäß Pkt 2. 3. 4. 8. Dienstbarkeitsvertrag 2001-10-18 für  
 Steiermärkische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft  
 b 3361/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
 2087  
 2 a 6865/1906 3362/2005  
 DIENSTBARKEIT Wasserableitung über Gst 78/2 für EZ 1  
 b 3362/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
 1770

- 3 a 6865/1906 3362/2005  
DIENSTBARKEIT Fahrweg für leichte Fuhrwerke vom Gst 944  
über Gst 78/2 zur Bezirksstraße für EZ 1  
b 3362/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
1770
- 4 a 30834/2001 3362/2005  
DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, des Betriebes, der  
Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaues einer  
Kabelleitung mit einer Betriebsspannung bis zu 24 kV sowie  
von Kabelleitungen die auch der Nachrichtenübertragung  
dienen können auf Gst 78/2 gemäß Pkt 2. 3. 4. 8.  
Dienstbarkeitsvertrag 2001-11-05 für  
Steiermärkische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft  
b 3362/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
1770
- 5 a 3362/2005  
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art  
über Gst 78/2  
gem Pkt X. Kaufvertrag 2004-07-06  
für Gst 45/1 EZ 1770
- 9 a 1975/2011  
VORKAUFSRECHT gem Pkt 2. Vereinbarung 2011-03-03 für  
Stadt Graz  
b gelöscht
- 10 a 21440/2013  
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art  
sowie Errichtung, Duldung und Erhaltung von Wasser- und  
Stromleitungen aller Art  
über Gst 78/3  
gem Pkt II. Dienstbarkeitsvertrag 2013-07-01  
für Gst 79/21

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

**6.2.** Der Käufer nimmt die im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 2087, KG 63112 Gösting, in C-LNr. 7a einverlebte Dienstbarkeit betreffend die Grundstücke Nr. 78/15, 78/16 und 78/17 zur Kenntnis und übernimmt diese ohne Anrechnung auf den Kaufpreis:

Durch die Dienstbarkeit wird die Wassergenossenschaft Raach zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art sowie zur Errichtung, Duldung und Erhaltung von Wasser- und Stromleitungen aller Art über bzw. in einer 4 m breiten Teilfläche der Gdst. Nr. 78/15, 78/16 und 78/17, KG Gösting, berechtigt. Die Leitungen haben im südlichen Bereich der Servitutsfläche entlang der Grundstücksgrenze zu verlaufen.

**6.3.** Der Käufer nimmt weiters die im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 2247, KG 63112 Gösting, in C-LNr. 1a, 2a, 3a, 4a und 5a einverlebten Dienstbarkeiten betreffend das Grundstück Nr. 78/2 und in C-LNr. 1a und 10a einverlebten Dienstbarkeiten betreffend das Grundstück Nr. 78/3 zur Kenntnis und übernimmt diese ohne Anrechnung auf den Kaufpreis:

Die in C-LNr. 1a und 4a einverlebte Dienstbarkeit berechtigt die (nunmehr:) Energie Steiermark, auf den Gdst. Nr. 78/2 und 78/3, eine Kabelleitung bis zu 24kV sowie Kabelleitungen, die auch der Nachrichtenübertragung dienen können, zu errichten, zu betreiben, Instand zu halten, zu erneuern und umzubauen.

Die in C-LNr. 2a einverleibte Dienstbarkeit räumt für die Liegenschaft EZ 1, KG 63112 Gösting, das Servitut der Wasserableitung über das Gdst. Nr. 78/2 ein.

Die in C-LNr. 3a einverleibte Dienstbarkeit räumt den Eigentümern der EZ 1, KG 63112 Gösting, das Servitut eines Fahrwegs für leichte Fuhrwerke über das Gdst. 78/2 ein.

Die in C-LNr. 5a einverleibte Dienstbarkeit räumt dem Eigentümer des Gdst. Nr. 45/1, KG 63112 Gösting, das Recht ein, auf dem Gdst. Nr. 78/2, KG Gösting, zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren.

Durch die in C-LNr. 10a intabulierte Dienstbarkeit wird die Wassergenossenschaft Raach zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art sowie zur Errichtung, Duldung und Erhaltung von Wasser- und Stromleitungen aller Art über bzw. in einer 4 m breiten Teilfläche des Gdst. Nr. 78/3, KG Gösting, berechtigt. Die Leitungen haben im südlichen Bereich der Servitutsfläche entlang der Grundstücksgrenze zu verlaufen.

#### Haftung und Gewährleistung

- 6.4.** Der Käufer erklärt, das Vertragsobjekt eingehend besichtigt zu haben, dieses aus eigener Anschauung genau zu kennen. Ebenso bekannt ist die Ausweisung im geltenden Flächenwidmungsplan für den Kaufgegenstand.
- 6.5.** Die Verkäuferin übernimmt mit Ausnahme der Dienstbarkeiten aus Punkt 6. angeführten Dienstbarkeiten keine Haftung welcher Art auch immer, insbesondere auch nicht für ein bestimmtes Flächenausmaß, einen bestimmten Ertrag, eine bestimmte Bebaubarkeit sowie eine besondere Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Vertragsobjektes. Ebenso übernimmt die Verkäuferin keinerlei Gewähr oder Haftung für die Bodenbeschaffenheit und somit für eine Kontaminationsfreiheit sowie für die Freiheit von allfälligen Kriegsrelikten auf der Liegenschaft.

#### 7.

#### Rechtswirksamkeit

Der Kaufvertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner behördlichen Genehmigung.

#### 8.

#### Rücktrittsrecht

- 8.1.** Die Verkäuferin ist - ungeachtet allfälliger gesetzlicher Rücktrittsrechte - berechtigt, vom Vertrag unter Setzung einer von den Vertragsparteien als angemessen anerkannten 5-tägigen Nachfrist zurückzutreten, wenn der Käufer den Kaufpreis entgegen der unter Vertragspunkt 3. getroffenen Vereinbarung und/oder die Nebenkosten des Vertrages gemäß Vertragspunkt 10. nicht fristgerecht zur Überweisung bringt.

- 8.2.** Dieses Rücktrittsrecht steht der Verkäuferin bis zum Einlangen des Kaufpreises und der Nebenkosten auf dem im vorgenannten Vertragspunkt genannten Anderkonto des Urkundenverfassers unbefristet zu.  
Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass ein die Verkäuferin im Zusammenhang mit dem Vertragsrücktritt entstandener Schaden vom Käufer gesondert zu ersetzen ist.
- 8.3.** Der Rücktritt ist mittels eingeschriebenen Briefes an den säumigen Käufer und den Urkundenverfasser zu erklären und wird mit Einlangen dieses Briefes beim Urkundenverfasser bzw. Käufer wirksam.

## 9.

### Kosten, Steuern und Gebühren

- 9.1.** Die Kosten und Gebühren der Errichtung und Verbücherung des Vertrages einschließlich der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr werden vom Käufer getragen, der auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Dieser hält die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
- 9.2.** Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung und Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 9.3.** Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR ..... und die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von EUR ....., binnen 8 Tagen nach Unterfertigung des Vertrages auf das Anderkonto des Urkundenverfassers ..... zu überweisen.
- 9.4.** Etwaige Ertragssteuern – Immobilienertragssteuer – gehen zu Lasten der Verkäuferin.

## 10.

### Urkunde

- 10.1.** Die Vertragsparteien verzichten auf das Recht der Anfechtung des Kaufvertrages wegen Irrtums und wegen allfälliger Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes.
- 10.2.** Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen des Kaufvertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- 10.3.** Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung des Kaufvertrages bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

- 10.4.** Als Erfüllungsort für alle Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag wird Graz und für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes in Graz vereinbart.
- 10.5.** Auf den Kaufvertrag wird die Anwendung materiellen Rechtes der Republik Österreich (ohne Verweisungsnormen) vereinbart.
- 10.6.** Das Original des Kaufvertrages ist nach grundbücherlicher Durchführung dem Käufer auszufolgen, während die Verkäuferin eine einfache oder über Verlangen eine beglaubigte Kopie erhält.