**Anlage Nr 3**

Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Immobilienertragsteuer

durch die

Sokolski Madany Rechtsanwälte OG;

erfasst unter Erfassungs-Nr.:…………………………………….

Die Sokolski Madany Rechtsanwälte OG, 1090 Wien, Liechtensteinstraße 12/2/10, erklärt hiermit, dass eine Selbstberechnung sämtlicher mit diesem Kaufvertrag verbundenen Erwerbsvorgänge gemäß § 11 GrEStG vorgenommen worden ist und die Eigentumseintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer gemäß § 13 GrEStG abgeführt wird.

Wien, am

Sokolski Madany Rechtsanwälte OG

# KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**Republik Polen**

Hietzinger Hauptstr. 42c

1130 Wien

nachstehend als „Verkäuferin“ genannt einerseits, und

**[#]**

**[#]**

**[#]**

nachstehend als „Käuferin“ genannt andererseits

betreffend die Liegenschaft EZ 5805, KG 01806 Mauer, Bezirksgericht Liesing

wie folgt:

1. **Kaufgegenstand**

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 5805, KG 01806 Mauer, bestehend aus dem Grundstück Nr. 728/2 Bauf. (10) Gärten (10) mit einer Gesamtfläche gemäß Grundbuchauszug von 1.002 m², samt darauf errichteten Gebäude/n (im Folgenden kurz „Kaufgegenstand“ genannt).

Die Vertragsparteien nehmen den aktuellen Grundbuchsstand dieser Liegenschaft wie folgt zur Kenntnis:

|  |
| --- |
| KATASTRALGEMEINDE 01806 Mauer EINLAGEZAHL 5805BEZIRKSGERICHT Liesing\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*Letzte TZ 22608/2012Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE 728/2 G GST-Fläche \* 1002 Bauf.(10) 322 Gärten(10) 680 Kroißberggasse 8Legende:G: Grundstück im Grenzkataster\*: Fläche rechnerisch ermitteltBauf.(10): Bauflächen (Gebäude)Gärten(10): Gärten (Gärten)\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* 6 a 3612/1981 Bauplatz (auf) GSt 728/2 8 a gelöscht\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* 1 ANTEIL: 1/1 Republik Polen ADR: Hietzinger Hauptstr. 42b, Wien 1130 d 942/1989 Eigentumsrecht (E 25.039/87) e 22608/2012 Namensänderung\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* 8 gelöscht\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* |

1. **Kaufpreis**

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

Kaufpreis: Euro (Euro ####)

In diesem Kaufpreis ist bereits berücksichtigt, dass die Verkäuferin lediglich die unten in Punkt 6 angeführte, eingeschränkte Gewährleistung und Haftung übernimmt und dass es sich um ein renovierungsbedürftiges Gebäude handelt.

Die Vertragsparteien verzichten nicht auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 6 Abs 1 Z 9 UstG, sodass die gesetzliche Umsatzsteuer nicht zur Verrechnung kommt.

Die Käuferin verpflichtet sich, bis zum Stichtag der Vertragsunterzeichnung den gesamten Kaufpreis in Höhe von EUR [###] [in Worten] ausschließlich auf das hiefür eröffnete, den Bestimmungen des Elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches der Rechtsanwaltskammer Wien unterliegende Treuhand-Anderkonto Nr. **IBAN AT## 2011 1407 1112 45##,** bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, lautend auf Sokolski Madany Rechtsanwälte OG, mit der Bezeichnung „**Kaufpreis Liegenschaft Kroißberggasse**“, zu erlegen.

Festgehalten wird, dass das von der Käuferin im Rahmen der Ausschreibung entrichtete Vadium in Höhe von EUR [###] von der Verkäuferin auf das vorgenannte Treuhand-Anderkonto vor dem Stichtag der Vertragsunterzeichnung weitergeleitet bzw. unter Ausnutzung der übergebenen Bankgarantie abgerufen wird, sodass die Käuferin nur mehr den Differenzbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR [###] [in Worten] zur Anweisung zu bringen hat.

Die Auszahlung von Treuhand-Anderkonto an die Verkäuferin erfolgt gemäß Punkt 3. Die auf dem Treuhand-Anderkonto allenfalls anfallenden Zinsen, abzüglich Kapitalertragssteuer und Kontoführungsgebühren, stehen der Verkäuferin zu. Diese sind bei Schließung des Treuhandkontos vom Treuhänder an die Verkäuferin zu überweisen. Der Treuhänder übernimmt keine Verantwortung für die Höhe des Zinssatzes auf dem Treuhand-Anderkonto. Ein allfälliger Abgang oder Negativsaldo des Treuhand-Anderkontos aufgrund von Bankspesen oder Abrechnung der Verwahrgebühr für Liquidität bei Einzelanderkonten geht zulasten der Verkäuferin.

Die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Kaufvertrag trägt die Käuferin. Bei beglaubigter Unterfertigung des Kaufvertrags durch die Käuferin verpflichtet sich die Käuferin,

1. die auf den Kaufpreis von EUR ### (in Worten) entfallende Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 %, somit von EUR ### (in Worten), sowie
2. die Eigentums-Eintragungsgebühr in Höhe von derzeit 1,1%, somit von EUR ### (in Worten) ausschließlich auf das Treuhand-Anderkonto **IBAN AT09 2011 1827 8661 9102** bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, lautend auf Sokolski Madany Rechtsanwälte OG

zu erlegen (siehe dazu auch Punkt 9). Festgehalten wird, dass für die Rechtzeitigkeit des Erlags der Eingang auf den genannten Treuhand-Anderkonten maßgeblich ist.

Betreffend die Bezahlung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wird der Treuhänder die Selbstberechnung vornehmen. Er ist jedenfalls unwiderruflich ermächtigt, für die fristgerechte Weiterleitung der Grunderwerbsteuer sowie der grundbuchsgerichtlichen Eintragungsgebühr Sorge zu tragen.

Im Falle des Verzugs der Käuferin mit fälligen Zahlungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag wird ein Verzugszinssatz in Höhe von 9 % p.a. vereinbart.

Diese Verzugszinsregelung gilt auch für den Fall, dass die Käuferin die Auszahlung der am Treuhand-Anderkonto erliegenden Gelder an die Verkäuferin unrechtmäßig verzögert (zB wenn es zur Verzögerung der Auszahlung aus Gründen der Fremdfinanzierung von Seiten der Käuferin kommt).

1. **Auszahlung des Kaufpreises**

Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien einseitig nicht widerruflich beauftragt und ermächtigt, nach

1. Vorliegen des von allen Vertragsparteien grundbuchsfähig unterfertigten Kaufvertrages,
2. Vorliegen des Originals des Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung mit einer Restlaufzeit von zumindest acht Monaten oder Vorliegen des Beschlusses über die Eintragung des Eigentumsrechts der Käufer im Grundbuch,
3. Freigabe der Treuhandschaft durch die Rechtsanwaltskammer Wien,

den Kaufpreis samt Zwischenzeitig angereifter Zinsen (abzüglich Kapitalertragsteuer und abzüglich Kontoführungsspesen) binnen angemessener Frist an die Verkäuferin auf deren Konto bei der [Bankinstitut], IBAN: ###, BIC: ###, auszubezahlen. Festgehalten wird, dass die physische Übergabe des Kaufgegenstandes an die Käuferin keine Auszahlungsvoraussetzung ist.

Unmittelbar nach vollständiger Auszahlung des gesamten Kaufpreises gemäß Punkt 3 auf das Konto der Verkäuferin oder, wenn dies aus der Fremdfinanzierung der Käuferin geboten ist, schon vorher, jedenfalls frühestens nach vollständigem treuhändigen Erlag des Kaufpreises am Treuhandanderkonto ist die Eintragung des Eigentumsrechts der Käuferin beim Grundbuchsgericht durch den Treuhänder zu beantragen. Der Erlag des Kaufpreises ist dem Grundbuchsgericht durch den Treuhänder nicht nachzuweisen.

Die oben unter Punkt 3 angeführten Unterlagen werden vom Treuhänder bis zur vollständigen Auszahlung des Kaufpreises gemäß Punkt 3 auf das Konto der Verkäuferin treuhändig verwahrt und anschließend für die Eintragungen beim Grundbuchsgericht verwendet.

1. **Übergabe und Übernahme**

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt den unter Punkt 1 dieses Vertrages bezeichneten Kaufgegenstand wie er 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 Ein- und Aufbauten.

Die Übergabe und Übernahme des von Fahrnissen geräumten Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käuferin erfolgt binnen zwei Wochen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages an einem zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festgesetztem Tag; damit gehen auch Zufall und Gefahr von der Verkäuferin auf die Käuferin über. Die Übergabe und Übernahme ist durch ein Übergabeprotokoll, das von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen und zu datieren ist, zu dokumentieren.

Als Stichtag zur Verrechnung der Nutzungen und Erträge wird der der Übergabe nächstliegende Monatserste vereinbart. Ab dem Stichtag trägt daher der Käufer alle im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand anfallenden Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben. Die Verkäuferin verpflichtet sich, der Käuferin bei Vertragsunterfertigung alle sich in ihrer Verfügungsmacht befindlichen, den Vertragsgegenstand betreffenden Dokumente und Unterlagen (Pläne, Bescheide, Bewilligungen, Verträge, Polizzen etc.), soweit vorhanden im Original, und sämtliche Schlüssel betreffend den Kaufgegenstand zu übergeben.

1. **Gewährleistung und Schadenersatzeinschränkungen**

Die Käuferin hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt. Lage, Beschaffenheit und Zustand des Kaufgegenstandes sind ihr bekannt. Die Käuferin hat im [Monat/Jahr] eine Verkaufsmappe der Verkäuferin erhalten, in der Informationen zum Kaufgegenstand inkl. Entwurf des Kaufvertrages enthalten waren.

Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr und auch sonst keine Haftung für eine bestimmte physische Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, Ertrag, eine bestimmte Gesamtenergieeffizienz oder eine Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes, für die Richtigkeit der angegebenen Flächenausmaße sowie für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kriegsrelikten.

Etwaige Rechte oder Lasten Dritter werden von der Käuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mitübernommen und die Käuferin hat die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, dies gilt jedoch nur insoweit, als diese der Käuferin vor Vertragsabschluss bekannt gegeben worden sind, solche Rechte oder Lasten offensichtlich oder für die Käuferin aus öffentlich einsehbaren Urkunden, Registern uä ersichtlich waren.

Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass der Kaufgegenstand – soweit die Käuferin gemäß diesem Kaufvertrag keine Lasten übernimmt oder selbst Dritten einräumt – frei von allen bücherlichen Geldlasten in das Eigentum der Käuferin übergeht. Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass alle bis zum Vertragsstichtag des Kaufgegensandes zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu den Fälligkeitsterminen fristgerecht bezahlt wurden. Über die in diesem Punkt angeführten Haftungen hinausgehende gesetzliche oder vertragliche Ansprüche können von der Käuferin nicht geltend gemacht werden (Gewährleistungs- und Haftungsausschluss).

Sofern die Verkäuferin (oder Personen für welche die Verkäuferin einzustehen hat) aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag zum Ersatz von Nicht-Personenschäden gegenüber der Käuferin verpflichtet ist, wird die Haftung der Verkäuferin auf vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldete Schäden eingeschränkt.

1. **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**

Die Käuferin ist über die bestehende Flächenwidmung informiert und nimmt diese zur Kenntnis. Vereinbart ist, dass die Verkäuferin keinerlei Haftung übernimmt, falls sich die Bebaubarkeit und/oder Widmung ändert.

1. **Energieausweis**

Der Energieausweis wurde der Käuferin vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben.

1. **Treuhandabwicklung**

Für die treuhändige Abwicklung und grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages wird die Sokolski Madany Rechtsanwälte OG (FN 444112g), Liechtensteinstraße 12/2/10, 1090 Wien (in Folge „Treuhänder“ genannt), als Treuhänder bestellt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine entsprechende gesonderte Treuhandvereinbarung mit dem Treuhänder zu unterfertigen (zu den Kosten siehe Punkt 9 dieses Vertrages).

1. **Kosten / Gebühren / Steuern**

Die Kosten der Treuhandschaft sowie alle mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrags verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern, insbesondere Beglaubigungskosten, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, trägt die Käuferin.

Für den Fall, dass sich die Gebühren und/oder Steuern nach Abschluss des Kaufvertrages erhöhen und diese Erhöhungen auf das gegenständliche Vertragsverhältnis anwendbar sind, hat diese die Käuferin – ohne zeitliche Beschränkung – zu tragen.

Die eigenen Beratungskosten aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Kaufvertrag trägt jede Vertragspartei selbst.

Die Käuferin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die (allfällige) Selbstbemessung der Grunderwerbsteuer, die treuhändige Auszahlung des Kaufpreises und die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts der Käuferin vom Treuhänder durchgeführt werden darf.

Die Kosten, Gebühren und Risiken aus oder im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises trägt ausschließlich die Käuferin. Die Käuferin erklärt, dass sie bei Kaufvertragsabschluss die Finanzierung des Kaufpreises samt Nebenkosten vollständig geklärt hat und diese gesichert ist.

Für die Abwicklung der Treuhandschaft samt grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrags durch den Treuhänder wird der Käuferin vom Treuhänder ein Honorar in Höhe von 1,2 % des Kaufpreises gemäß Punkt 2. (zuzüglich USt. und Barauslagen) in Rechnung gestellt. Dieses Honorar hat die Käuferin bei Kaufvertragsunterfertigung zu bezahlen. Die Kosten für eine allfällige Treuhandschaft des Treuhänders mit dem finanzierenden Bankinstitut der Käuferin betreffend die Einverleibung eines Pfandrechts oder/und der Beantragung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung sowie für die Erwirkung allfälliger Genehmigungen sind in diesem angeführten Honorar nicht enthalten und von der Käuferin gesondert zu tragen.

Zwischen den Vertragsparteien wird als Bemessungsgrundlage für die Höhe der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr Folgendes einvernehmlich festgelegt. Diese Bemessungsgrundlage hat der Treuhänder seiner (allfälligen) Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer samt Eintragungsgebühr zu Grunde zu legen:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Kaufpreis laut Punkt 2
 | Euro | […] |
| **Bemessungsgrundlage:** | **Euro** | **[…]** |

Die Käufer erteilt sohin dem Treuhänder den Auftrag, unverzüglich die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr vorrangig im Weg einer Selbstberechnung zu ermitteln oder subsidiär (sohin nur für den Fall, wenn eine Selbstberechnung gemäß § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte) den Grunderwerb im Weg einer Abgabenerklärung anzuzeigen; die Käuferin erklärt gleichzeitig, dass dieser Vertrag sämtliche grunderwerbsteuerlichen Grundlagen für die Selbstberechnung bzw. Anzeige enthält und bestätigt hiermit deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Das Risiko der Unrichtigkeit und/oder Unvollständigkeit dieser Bemessungsgrundlage trägt ohne zeitliche Begrenzung ausschließlich die Käuferin, sodass Nachzahlungen und allfällige Verwaltungsstrafen zu Lasten der Käuferin gehen.

Sollte die Grunderwerbsteuer und/oder die Eigentums-Eintragungsgebühr für diesen Erwerbsvorgang vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel erhöht bzw. verringert werden, so ist der Differenzbetrag von der Käuferin nach- bzw. vom Treuhänder an die Käuferin zurückzuzahlen.

1. **Inländererklärung**

*Die Käuferin erklärt an Eides statt, ### Staatsbürger zu sein. Die Käuferin erklärt Deviseninländerin zu sein.*

oder

*Die Käuferin erklärt verbindlich, dass sich ihr Stammkapital mehrheitlich im Besitz von Inländern oder inländischen Gesellschaften befindet, der Sitz der Gesellschaft im Inland ist und dem geschäftsführenden Organ überwiegend Inländer angehören.*

1. **Grundbücherliche Eintragung / Vollmacht**

Sollten zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien oder Änderungen dieses Kaufvertrags in Nebenbestimmungen erforderlich sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen die Sokolski Madany Rechtsanwälte OG (FN 444112g) (in Folge „Treuhänder“ genannt), ausdrücklich und einseitig unwiderruflich für sich und die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien,

1. die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrags vorzunehmen, mehrere Rangordnungen für beabsichtigte Veräußerungen und/oder für beabsichtigte Verpfändungen zu beantragen, sonstige Grundbuchsanträge aus oder im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft zu beantragen,
2. alle Erklärungen, Aufsandungserklärungen, Ergänzungen und/oder Nachträge zum Kaufvertrag vorzunehmen und für die Vertragsparteien zu fertigen, die zur grundbücherlichen Durchführung und/oder zur Herstellung der vereinbarten Rangordnung im Grundbuch (zB Vorrangeinräumung) notwendig oder zweckmäßig sind, Geld und Geldeswert für die Treugeber entgegenzunehmen; Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, sonstigen Verwaltungsbehörden und Gerichten abzugeben, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art,

dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung der Doppelvertretung und der Selbstkontrahierung des Treuhänders.

1. **Aufsandungserklärung**

Die Verkäuferin, die Republik Polen, erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne Ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft EZ 5805 Grundbuch KG 01806 Mauer das Eigentumsrecht für die Käuferin [###], betreffend 1/1 Anteilen einverleibt werde.

1. **Versicherungsverträge**

Die Käuferin hat das Recht, innerhalb von einem Monat nach Übergang des Eigentumsrechtes am Vertragsgegenstand, sohin nach Einverleibung seines Eigentumsrechtes im Grundbuch, objektbezogene Versicherungsverträge aufzukündigen; eine allfällige Rückverrechnung des Dauerrabattes geht zu Lasten der Verkäuferin.

Die Käuferin ist verpflichtet, ab dem Vertragsstichtag gemäß Punkt 4 für eine ordnungsgemäße Versicherung der Liegenschaft Sorge zu tragen und hält die Verkäuferin dafür schad- und klaglos.

1. **Erklärung zur Immobilienertragsteuer**

Die Verkäuferin erklärt, dass es sich bei ihr steuerrechtlich um eine ausländische Körperschaft öffentlichen Rechts handelt, die aufgrund von Art. 23 des Wiener Übereinkommens über Diplomatische Beziehungen hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Räumlichkeiten der Mission von allen staatlichen, regionalen und kommunalen Steuern oder sonstigen Abgaben befreit ist. Festgehalten wird, dass der Kaufgegenstand (Gebäude, Gebäudeteile und das dazugehörige Gelände) für die Zwecke der Mission einschließlich der Residenz des Missionschefs verwendet wurden. Es entsteht daher keine Steuerschuld der Verkäuferin im Hinblick auf die Immobilienertragsteuer.

1. **Sonstige Bestimmungen**

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass dieses Rechtsgeschäft ihren wirtschaftlichen Interessen, ihrer Lage und Leistungsfähigkeit entspricht und erklären den wahren Wert von Leistung und Gegenleistung; insbesondere des Kaufgegenstandes, zu kennen und verzichten daher – sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen – darauf diesen Kaufvertrag wegen

1. nicht grob fahrlässig oder nicht vorsätzlich veranlasster Irrtümer des anderen Vertragspartners (§§ 871f ABGB) oder
2. Verkürzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes (§ 934 ABGB und § 351 UGB) oder
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage

anzufechten, anzupassen oder eine darauf gestützte Einrede zu erheben.

Der Käuferin ist der wahre Wert der Liegenschaft bekannt und 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 die Käuferin weiters, die Sache aus besonderer Vorliebe um einen außerordentlichen Wert zu übernehmen.

*Optional: Die Käuferin erklärt (i) Unternehmer im Sinn des § 1 KSchG zu sein und dass dieses Geschäft zum Betrieb ihres Unternehmens gehört und (ii) den gegenständlichen Kauf nicht als Verbraucher abzuschließen. Die Käuferin hat vor Kaufvertragsschluss ihre Unternehmereigenschaft geprüft. Behauptet die Käuferin in einer zukünftigen Auseinandersetzung mit der Verkäuferin, dass Bestimmungen dieses Kaufvertrags gegen zwingende Regelungen des Konsumentenschutzes verstoßen und daher nicht oder anders anzuwenden seien, ist die Verkäuferin jederzeit und ohne zeitliche Beschränkung berechtigt, den Rücktritt von diesem Kaufvertrag zu erklären und die Rückabwicklung des Kauf zu fordern.*

Auf das Rechtsverhältnis, auch soweit es das Zustandekommen oder die Beendigung betrifft, findet österreichisches Recht unter Ausschluss seiner Verweisungs- und Kollisionsnormen Anwendung.

*Für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, insbesondere auch über sein Zustandekommen, sein Bestehen und Nichtbestehen, wird als Wahlgerichtsstand die Zuständigkeit des für Wien Innere Stadt örtlich zuständigen, jeweils sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart.*

Sollten Bestimmungen unwirksam oder ungültig sein oder (auch rückwirkend) werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmung gilt eine solche als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder ungültigen Bestimmung am ehesten entspricht.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches die Käuferin erhält. Die Verkäuferin erhält eine beglaubigte Abschrift.

Die Käuferin ist verpflichtet, sämtliche ihr aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Diese Überbindungspflicht ändert nichts daran, dass die Käuferin der Verkäuferin auch nach Rechtsübertragung weiter unmittelbar und unbeschränkt haftet.

Sämtliche Beilagen sind integrierte Bestandteile dieses Vertrags.

Wien, am ##.##.2022

[Käuferin]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Verkäuferin [Republik Polen]