

Musterkaufvertrag der TeamReal KG

- 1.1. **Verkäufer** (wird in diesem Musterkaufvertrag auch bei einer Personenmehrheit und der besseren Verständlichkeit halber geschlechtsneutral als „Verkäufer“ bezeichnet).....
- 1.2. **Käufer** (wird in diesem Musterkaufvertrag auch bei einer Personenmehrheit und der besseren Verständlichkeit halber geschlechtsneutral als „Käufer“ bezeichnet).....
- 2.) **Kaufgegenstand:** wie in der zugrunde liegenden Kaufvereinbarung angeführt.....
- 3.) Der vereinbarte **Kaufpreis** beträgt (wie in der zugrunde liegenden Kaufvereinbarung angeführt).....
- 4.) Der Kaufpreis wird in folgender Weise entrichtet:
 - a) Die Bezahlung des Kaufpreises hat - sofern nicht in weiterer Folge im grundbuchsfähigen Kaufvertrag einvernehmlich anderes vereinbart wird - binnen 14 Tagen ab allseitiger grundbuchsfähige Unterfertigung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages zu Händen des nachstehend angeführten Vertragsverfassers auf dessen noch gesondert bekannt zu gebendes Treuhandkonto mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag zu erfolgen, diesen dann an den Verkäufer zur Auszahlung zu bringen, sobald die Voraussetzungen für die Einverleibung des geldlastenfreien Eigentumsrechtes am Kaufobjekt zu Gunsten des Käufers vorliegen, oder diesen zur Erwirkung der gänzlichen Geldlastenfreiheit zu verwenden und erst dann einen allfälligen Restbetrag an den Verkäufer zu überweisen..
 - b) Für den Fall des Zahlungsverzuges sind vom Käufer an den Verkäufer Verzugszinsen von acht Prozent über dem jeweiligen Basiszinssatz zu bezahlen.
- 5.) **Zustand des Objektes und Gewährleistung:**

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt, der Zustand ist ihm bekannt und wird von ihm genehmigt. Der Verkäufer haftet weder für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Größe oder Lage noch für einen bestimmten Ertrag, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand, falls nicht nachfolgend Gegenteiliges angeführt ist, **geldlastenfrei** und gänzlich frei von außerbücherlichen und bücherlichen Lasten in das Eigentum des Käufers übergeht, mit Ausnahme von allfälligen Bestandsrechten und allgemeinen Dienstbarkeiten laut Grundbuchauszug.
- 6.) **Verrechnungsstichtag und Übergabe:**
 - a) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den Besitz und Genuss des Käufers, vollkommen geräumt (dies soferne der Kaufgegenstand nicht vermietet oder mit anderen bekannten und vom Käufer genehmigten Bestandsrechten belastet ist) von allen nicht mitverkauften Fahrnissen, erfolgt am sofern der Käufer seine Zahlungsverpflichtungen gemäß Pkt. 4. bis dahin vollständig erfüllt hat.
 - b) Mit dem vorstehend bestimmten Tag gehen auch Last und Gefahr des Kaufgegenstandes auf den Käufer über. Ab diesem Tag hat der Käufer auch alle mit dem Besitz und dem Eigentum der Kaufliegenschaft verbundenen Bewirtschaftungskosten aller Art, Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Heizkosten, sowie die öffentlichen Abgaben zu tragen und gehen allfällige Erträge (z.B. Mieterträge) des Kaufgegenstandes auf ihn (sie) über.

Die Verrechnung von Nutzen und Lasten erfolgt mit dem darauffolgenden Monatsersten.
- 7.) **Vertragserrichtung und Kosten:**

Die mit der Errichtung des Kaufvertrages in grundbuchsfähiger Form und die mit der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten und Gebühren, wie insbesondere die Vertragskosten, die Grunderwerbssteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr sowie bei der Aufnahme eines Darlehens damit verbundene Spesen und Gebühren trägt der Käufer.

Die mit der Lastenfreistellung und der Treuhandschaft zur Lastenfreistellung verbundenen Kosten und Gebühren sind vom Verkäufer zu tragen.

Zum Vertragsverfasser wird einvernehmlich der im Kaufanbot / in der Kaufvereinbarung angeführte Vertragsverfasser bestellt, der auch die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung bzw. die allenfalls erforderliche Lastenfreistellung des Kaufobjektes, wie auch die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages vorzunehmen hat.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass gegenständlicher Vertrag innerhalb von vier Wochen nach beidseitiger Unterfertigung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern anzuzeigen ist.

8.) Nebenabreden:

Mündliche Nebenabreden zu diesem Kaufanbot bestehen nicht. Abänderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von der bedungenen Schriftlichkeit.

9.) Der Käufer erklärt an Eides statt, **österreichischer** Staatsbürger oder Staatsbürger eines Landes der EU und Deviseninländer zu sein.

Der Käufer erklärt zudem, sofern der Kaufgegenstand im Bundesland Salzburg gelegen ist, dass:

- die Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 SGGV 2001 vorliegen, weiters - sofern der Kaufgegenstand eine Wohnung ist - dass dieser als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz genutzt wird oder - sofern der Kaufgegenstand keine Wohnung ist - dass dieser zur Deckung des betrieblichen Bedarfes genutzt wird. Sofern der Käufer weder österreichischer Staatsbürger, noch EU-Bürger ist, oder die Befreiungstatbestände des §11 Abs 2 SGGV 2001 nicht vorliegen, nimmt er zur Kenntnis, dass die Gültigkeit des Kaufvertrages von der Zustimmung der zuständigen Grundverkehrsbehörde des Landes Salzburg abhängig ist.

Der Käufer verpflichtet sich, sollte eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung notwendig sein, unverzüglich nach Abschluss des Rechtsgeschäftes auf seine (ihre) Kosten einen diesbezüglichen Antrag auf Genehmigung an die Grundverkehrsbehörde zu stellen.

Für den Fall, dass sich das Kaufobjekt nicht im Bundesland Salzburg befindet, gelten die dem jeweiligen Bundesland entsprechenden grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen.

10.) Die vom Verkäufer aus Anlass der Kaufvereinbarung zu bezahlende **Vermittlungsprovision** an die TeamReal KG von drei Prozent des Kaufpreises (Bemessungsgrundlage dafür ist der in diesem Kaufanbot angeführte Kaufpreis für den Kaufgegenstand inkl. des Kaufpreises für ein allfälliges Inventar) zuzügl. USt soll sichergestellt werden dadurch, dass der Kaufvertragserrichter hiemit unwiderruflich angewiesen wird, einen Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe der vorgenannten Vermittlungsprovision an die TeamReal KG auf ein von der TeamReal KG gesondert bekannt zu gebendes Geschäftskonto vorweg zu überweisen, wobei der Verkäufer erklärt, dass dadurch die vereinbarte Lastenfreistellung der Liegenschaft insbesondere von Geldlasten nicht beeinträchtigt wird. Zum Zwecke der Ermöglichung dieser Überweisung sind die Kaufvertragsparteien auch unwiderruflich damit einverstanden, dass auf dem zum Zwecke der Treuhandabwicklung des Kaufvertrages vom Vertragserrichter einzurichtenden Treuhandkonto mit Dispositionskontrolle, bzw. dem diesbezüglich zu unterfertigenden **Kontoverfügungsauftrag** als „sonstiger Begünstigter“ auch die TeamReal KG angeführt wird. Käufer und Verkäufer erklären einvernehmlich und unwiderruflich, dass es sich bei Punkt 10.) um eine Vereinbarung zwischen Käufer, Verkäufer und der TeamReal handelt und diese Vereinbarung ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Vertragsparteien und der TeamReal nicht verändert oder aufgehoben werden kann. Kommt der Verkäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen (z.B. durch Unterlassung einer erforderlichen Unterschrift etc.) trotz schriftlicher Aufforderung nicht nach, sodass eine Abrechnung des verkäuferseitigen Vermittlungshonorars dem Treuhänder nicht möglich ist, wird das verkäuferseitige Vermittlungshonorar jedoch sofort beim Verkäufer fällig.

11.) **Information Vermittlungshonorar TeamReal:**

Käufer und Verkäufer nehmen zur Kenntnis, dass:

-der Anspruch auf Zahlung des vereinbarten Vermittlungshonorares (Bemessungsgrundlage dafür ist der in diesem Kaufanbot angeführte Kaufpreis für den Kaufgegenstand inkl. des Kaufpreises für ein allfälliges Inventar) gemäß Provisionsregelung in der Kundeninformation: Informationen zum Maklervertrag und allgemeine Geschäftsbedingungen (die Vertragsparteien bestätigen auch hiermit den **Erhalt** dieses Informationsblattes) in der dort angeführten Höhe und des verkäuferseitig lt. Vermittlungsauftrag vereinbarten Vermittlungshonorares mit der Annahme des Kaufanbotes entstanden ist und längstens binnen 7 Tagen nach Ausstellung der Honorarnote zur Zahlung auf ein von der TeamReal KG gesondert auf deren Rechnung bekannt zu gebendes Geschäftskonto zur Zahlung fällig ist. Für den Fall des Zahlungsverzuges sind Verzugszinsen von 1% per Monat und eine Bearbeitungsgebühr zu leisten. Das Vorliegen des grundbuchsfähigen Kaufvertrages ist nicht Voraussetzung für die Fälligkeit der Provision.

-der Anspruch der TeamReal KG auf Bezahlung des vereinbarten Vermittlungshonorars vereinbarungsgemäß auch dann bestehen bleibt, sollte der Vertrag nachträglich von den Parteien aus welchen Gründen immer, insbesondere z. B. wegen Willensmängeln, aufgehoben werden.

-mehrere Personen auf einer Vertragsseite für das Vermittlungshonorar zur ungeteilten Hand haften. Tritt einer der Vertragsteile nach allseitiger Kaufvereinbarung zurück, so hat der Zurücktretende das jeweils vereinbarte Vermittlungshonorar sowie einen allfälligen Schadenersatz (z.B. aus entgangenen Provisionsansprüchen gegenüber einem der Vertragsteile) an die TeamReal KG zu bezahlen. Die Vertragsteile sind verpflichtet, bis zur vollständigen Zahlung des Vermittlungshonorars der TeamReal KG jede Adressänderung nachweislich mitzuteilen.

-die Provision auch dann zu bezahlen ist, wenn der Käufer vor Ablauf der gestellten Anbotsfrist von diesem Anbot zurücktritt. Falls jedoch der Verkäufer dieses Anbot nicht fristgerecht annimmt, verpflichtet sich die TeamReal KG, alle bis dahin geleisteten Zahlungen spesen- und abzugsfrei zurückzuzahlen.

Diese Regelung gilt jedoch nur in Bezug auf die TeamReal KG und nicht zwischen den Vertragsteilen. Ein Rücktritt ist zwischen den Vertragsteilen unmittelbar zu regeln.

12.) Errichtung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages nach Gegenzeichnung des Kaufanbots

Gleichzeitig mit der Unterfertigung der Kaufanbotsurkunde durch alle Kaufvertragsparteien gilt die TeamReal KG von diesen bevollmächtigt, auf deren Namen u. Rechnung den bestellten Vertragsverfasser mit der Errichtung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages auf Grundlage der gegenständlichen Kaufanbotsurkunde und dieses Musterkaufvertrages zu beauftragen. Der diesbezüglich erstellte grundbuchsfähige Kaufvertrag ist dann von den Kaufvertragsparteien binnen 14 Tagen beglaubigt zu unterfertigen. Die Vertragsparteien sind unwiderruflich damit einverstanden und weisen den Vertragserrichter unwiderruflich an, dass dieser der TeamReal KG eine Kopie des von den Vertragsparteien beglaubigt unterfertigten Kaufvertrages umgehend übermittelt und dieser die TeamReal KG umfassend über die weitere Kaufvertragsabwicklung informiert.

13.) Der Käufer erklärt, dass die **Finanzierung** zum Erwerb des Objektes gesichert ist.

14.) Der Käufer haftet dem Verkäufer, aber auch der TeamReal KG für die Richtigkeit seiner **Erklärungen** und verpflichtet sich, Letztere im gegenteiligen Falle für alle Nachteile schad- und klaglos zu halten.

Sofern der Kaufanbotsteller im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufanbot an die TeamReal KG einen weiteren Auftrag zur Vermittlung des Verkaufes einer oder mehrerer Liegenschaften erteilen sollte(n), erklärt der Kaufanbotsteller rechtsverbindlich, dass dieser Auftrag zur Verkaufsvermittlung in keinem wirtschaftlichen oder rechtlichen Konnex mit dem gegenständlichen Anbot steht und dieses Angebot daher auch von keinerlei Bedingungen des Anbotstellers abhängig gemacht wurde.

15.) Bei einer Mehrheit von Personen auf Seiten der verkaufenden Partei und/oder der kaufenden Partei, erklären diese, dass jede Person der jeweiligen Partei die andere Person der gleichen Partei umfassend vertritt und bevollmächtigt ist, für diese rechtswirksam Erklärungen abzugeben.

16.) Beistellung von Informationen und Daten zum Kaufgegenstand

Der Verkäufer/Eigentümer erklärt gegenüber dem Käufer und der TeamReal KG, dass er alle den Kaufgegenstand betreffenden relevanten wesentlichen Umstände der TeamReal KG genannt hat und diese im Kaufanbot lückenlos angeführt und berücksichtigt wurden und das Kaufanbot demnach in jeder Hinsicht richtig und vollständig ist. **Der Verkäufer/Eigentümer und der Käufer/Anbotsteller erklären ausdrücklich, dass die TeamReal KG alle Angaben im Kaufanbot oder allfälligen Beilagen in keiner Weise zu prüfen hat.** Der Verkäufer/Eigentümer erklärt weiters, dass die verkehrs- und versorgungsmäßige Erschließung und Entsorgung des Kaufgegenstandes dauerhaft und uneingeschränkt sichergestellt ist und zB. außerbücherliche Dienstbarkeiten nicht bestehen. Er erklärt die TeamReal KG diesbezüglich und hinsichtlich sämtlicher Angaben im Kaufanbot oder in allfälligen Beilagen bzw. nicht- oder nicht vollständigen Angaben darin, gänzlich schad- und klaglos zu halten. Der **Käufer/Anbotsteller** erklärt **vor** Unterfertigung des Kaufanbotes die Angaben im Kaufanbot und allfälligen Beilagen den Kaufgegenstand betreffend, aus eigenem geprüft zu haben und keine wie immer gearteten weitere Erhebungen, Informationen oder Aufklärungen von der TeamReal KG zu benötigen.