

Die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer  
und Eintragungsgebühr erfolgte zu  
ErfNr. 10-130/118/2022

## KAUFVERTRAG

### 1. VERTRAGSPARTEIEN

#### **1.1. VERKÄUFER**

**Mag. Stefanie Baumfried, geb. am 07.11.1984**  
Webereg 37, A-8451 Heimschuh

und

**MMag. Dr. Christof Netzer, geb. am 09.08.1977**  
Webereg 37, A-8451 Heimschuh

#### **1.2. KÄUFER**

**Mag. Wolfram Jaschke, geb. am 31.01.1980**  
Haspingerstraße 10, A-6020 Innsbruck

und

**Julia Jaschke, BA, geb. am 11.02.1983**  
Haspingerstraße 10, A-6020 Innsbruck

Das Wort „Käufer“ oder „Verkäufer“ bezeichnet in diesem Vertrag sowohl einzelne Personen, als auch mehrere Käufer oder Verkäufer, auch wenn sie mit Artikeln der Einzahl beschrieben werden. Maßgeblich sind die zu Punkt 1.angeführten, oder der angeführte Käufer bzw. Verkäufer.

Zur besseren Lesbarkeit, insbesondere aber zur einfacheren Abwicklung, werden in diesem Vertrag personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z.B. „Käufer“ statt „Käuferin“. Dies soll keinesfalls eine Geschlechtsdiskriminierung, oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

### 2. GRUNDBUCHSTAND UND RECHTSVERHÄLTNISSE:

Der Verkäufer ist aufgrund des Kaufvertrages vom 23.05.2019 (TZ 1986/2019 im Rang 1191/2019) Eigentümer von jeweils 107/4924-Anteilen (B-LNr. 75 und 76), mit denen Wohnungseigentum an Wohnung Top 18 untrennbar verbunden ist, an der Liegenschaft EZ 3541 KG 81310 Telfs. Die Liegenschaft besteht aus GST 2739/3 mit Sonst (10) im Ausmaß von 350 m<sup>2</sup>, Gärten (10) im Ausmaß

von 1.566 m<sup>2</sup>, Baufl. (10) im Ausmaß von 1.151 m<sup>2</sup> und, sohin insgesamt aus 3.074 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaftsadresse ist Schlichtling 19 -25 in A-6410 Telfs.

KATASTRALGEMEINDE 81310 Telfs EINLAGEZAHL 3541  
 BEZIRKSGERICHT Telfs  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 75, 76 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 641/2021  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2739/3	G	GST-Fläche	*	3074
		Bauf.(10)		1158
		Gärten(10)		1566
		Sonst(10)		350
				Schlichtling 19
				Schlichtling 21

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 2 a 3132/2000 VERWALTER: Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H  
 4 a 3132/2000 RECHT der Errichtung, des Betriebes und der Erhaltung eines Kanales auf Gst 2739/2 in EZ 2581 und Gst 2739/20 in EZ 3747 für Gst 2739/3  
 5 a 232/2015 RECHT des immerwährend dauernden und unentgeltlichen Begehens und Befahrens auf Gst 2739/2 in EZ 2581 für Gst 2739/3  
 6 a 232/2015 RECHT der immerwährend dauernden und unentgeltlichen Errichtung, Erhaltung und Benützung eines Müllraums auf Gst 2739/2 in EZ 2581 für Gst 2739/3  
 7 a 232/2015 RECHT der immerwährend dauernden und unentgeltlichen Errichtung, Erhaltung und Mitbenützung einer SAT-Anlage auf Gst 2739/2 in EZ 2581 für Gst 2739/3  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 75 ANTEIL: 107/4924  
 Mag. Stefanie Baumfried  
 GEB: 1984-11-07 ADR: Unterer Mooswaldweg 6, Obsteig 6416  
 a 3132/2000 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18  
 b 1986/2019 IM RANG 1191/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht  
 c 1986/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
 76 ANTEIL: 107/4924  
 MMag. Dr. Christof Netzer  
 GEB: 1977-08-09 ADR: Unterer Mooswaldweg 6, Obsteig 6416  
 a 3132/2000 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18  
 b 1986/2019 IM RANG 1191/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht  
 c 1986/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 7 a 3132/2000  
 DIENSTBARKEIT des dauernden, immerwährenden und unbeschränkten Gehens und Fahrens gem. Punkt XV a) Vertrag 2000-10-25 auf Gst 2739/3 für Gst 2739/2 in EZ 2581 und Gst 2739/20 in EZ 3747  
 8 a 3132/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem. Punkt XVII Vertrag 2000-10-25  
 110 auf Anteil B-LNR 75 76  
 a 2150/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-09-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 258.000,--

für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b 2150/2019 Kautionsband

111 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

27.01.2022 14:58:50

Das Grundstück hat folgende Lage:



Der WE-Vertrag (TZ3132/2000) und das angeschlossene Gutachten zur Wohnung Top 18  
Nachstehendes aus:

**Wohnung Top 18**

im EG+OG+2.OG Mitte/West gelegen, bestehend aus 3 Zimmern, Küche-Essen, Vorraum, WC, 2 Abstellräumen, Gang, Bad/WC, Podest, Nutzfläche 80,07 m<sup>2</sup>

Zubehör: interne Treppe EG/OG, interne Treppe OG/2.OG, Gartenanteil 1 9,29 m<sup>2</sup>, Gartenanteil 2 6,05 m<sup>2</sup>, Terrasse EG (West) 10,70 m<sup>2</sup>, Dachterrasse 36,06 m<sup>2</sup>, Kellerabteil A18 2,93 m<sup>2</sup>, Tiefgaragenabstellplatz 5 12,60 m<sup>2</sup>, Tiefgaragenabstellplatz D25 13,63 m<sup>2</sup> Nutzwert 107

Wohnung TOP 18, Maisonette Typ A im EG+OG+2.OG Mitte/West gelegen, bestehend aus Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnen, Küche-Essen, Bad/WC, WC, Abstellen 1+2, Vorraum, Gang und Podest

Nutzfläche EG	41,55 m <sup>2</sup>	x 0,97
Nutzfläche OG	38,00 m <sup>2</sup>	x 1,00
Podest 2.OG	<u>0,52 m<sup>2</sup></u>	x 0,98

Gesamtnutzfläche 80,07 m<sup>2</sup> Nutzwert 79

dazugehörend:

interne Treppe EG-OG		Nutzwert	2
interne Treppe OG-2.OG		Nutzwert	2
Gartenanteil 1 9,29 m <sup>2</sup>	x 0,08	Nutzwert	1 ✓
Gartenanteil 2 6,05 m <sup>2</sup>	x 0,08	Nutzwert	1 ✓
Terrasse EG (West) 10,70 m <sup>2</sup>	x 0,25	Nutzwert	3 ✓
Dachterrasse 36,06 m <sup>2</sup>	x 0,15	Nutzwert	5 ✓
Kellerabteil Nr.A 18 2,93 m <sup>2</sup>	x 0,20	Nutzwert	1 ✓
Tiefgaragenabstellplatz Nr.5 12,95 m <sup>2</sup>	x 0,48	Nutzwert	6 ✓
Tiefgaragenabstellplatz Nr.D 25 13,63 m <sup>2</sup>	x 0,48	Nutzwert	7 ✓

Nutzwert Wohnung TOP 18 ..... 107 ✓

**3. KAUFGEGENSTAND UND KAUF**

Kaufgegenständlich sind diese jeweils 107/4924-Anteile (B-LNr. 75 und 76), mit denen Wohnungseigentum an Wohnung Top 18 untrennbar verbunden ist, an der Liegenschaft EZ 3541 KG 81310 Telfs. Der Kaufgegenstand ist dem Käufer bekannt, auf den Inhalt der übergebenen Urkunden wird verwiesen.

Der Verkäufer, Mag. Stefanie Baumfried, geb. am 07.11.1984, und MMag. Dr. Christof Netzer, geb. am 09.08.1977, verkauft und übergibt diese jeweils 107/4924-Anteile (B-LNr. 75 und 76), mit denen

Wohnungseigentum an Wohnung Top 18 untrennbar verbunden ist, an der Liegenschaft EZ 3541 KG 81310 Telfs, samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör wie sie liegen und stehen unter Bedachtnahme auf die geleistete Gewähr und der Käufer Mag. Wolfram Jaschke, geb. am 31.01.1980, und Julia Jaschke, BA, geb. am 11.02.1983, kauft und übernimmt diese Anteile samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör wie sie liegen und stehen ebenso unter Bedachtnahme auf die geleistete Gewähr je zur Hälfte.

#### **4. KAUFPREIS**

Der Kaufpreis für diese kaufgegenständlichen 107+107/4924-Anteile beträgt insgesamt

**€ 520.000,00**

(in Worten: EUROfünfhundertzwanzigtausend)

Der **Kaufpreis** ist in der Form zu entrichten, dass dieser zur Gänze in der Höhe von € 520.000,00 (in Worten: EUROfünfhundertzwanzigtausend) dem hiermit bestellten Treuhänder Rechtsanwalt MMag. Christian Mertens, Templstraße 6, A-6020 Innsbruck, auf das Anderkonto des Treuhänders **IBAN AT39 5700 0300 5570 1226**, das dieser eingerichtet hat, spätestens binnen 14 Tagen nach grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Vertragsparteien einlangend, zu überweisen ist.

Der Treuhänder wird von den Vertragsteilen unwiderruflich, unabhängig von irgendwelchen bekanntgegebenen und allenfalls entgegenstehenden Rechten und Ansprüchen ermächtigt und ist hiezu auch verpflichtet, in dem Fall, in dem eine Finanzierung des Kaufpreises und/oder eine Löschung von Geldlasten nicht treuhändig abgewickelt wird, aus dem erliegenden Kaufpreis vorweg bei Erlag des Kaufpreises und daher vor Eintritt der nachstehenden Bedingungen das Vermittlungshonorar, so dies nicht direkt vom Verkäufer bezahlt wird, auf das Konto IBAN: AT92 5700 0300 5336 2572 der Tyrol Immo GmbH zu überweisen und dann die zu C-LNr. 110 in der EZ 3541 KG 81310 Telfs zu Gunsten der Hypo Tirol Bank AG einverleibte Geldlast abzudecken und/oder Lösungsquittungen auf Kosten des Verkäufers hinsichtlich der vorgenannten Hypothek zu erwirken, sowie den nach Abdeckung dieser Lasten auf dem Treuhandkonto erliegenden Kaufpreisrestbetrag samt abgereifter Zinsen und nach Abzug der Kontoführungsspesen und des Verwahrtgeltes unter Maßgabe nachstehender Einschränkung im Hinblick auf die Immobilienertragssteuer bzw. Sondervorauszahlung auf das Konto **IBAN: AT61 3631 6000 0042 5157**, lautend auf Dr. Christian Netzer, welches vom Verkäufer bekanntgegeben wurde, zur Anweisung zu bringen, sobald der Beschluss auf Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Käufers in der Kanzlei des Vertragsverfassers und Treuhänders eingelangt und der Kaufgegenstand übergeben ist, wovon der Vertragsverfasser und Treuhänder von dem Käufer in Kenntnis zu setzen ist und der aus dem Titel der Immobilienertragssteuer errechnete und bekannt gegebene Betrag auf dem bekannt gegebenen Konto erliegt, insofern der Vertragsverfasser und Treuhänder nicht von der ihm freistehenden Möglichkeit Gebrauch macht, aus dem Kaufpreis die Immobilienertragssteuer bzw. die Sondervorauszahlung abzudecken.

In dem Falle, in dem der Verkäufer mit dem Erlag der errechneten und bekannt gegebenen **Immobilienersertragssteuer bzw. der Sondervorauszahlung** in Verzug ist, steht dem Treuhänder unwiderruflich, unabhängig von irgendwelchen bekannt gegebenen und allenfalls entgegenstehenden Rechten und Ansprüchen die Möglichkeit offen, aus einem allfällige erliegenden

Kaufpreis bzw. Kaufpreisrest die Immobilienertragssteuer abzuführen oder diesen Betrag bei der Überweisung an den Verkäufer mit der Widmung der Bezahlung der Immobilienertragssteuer oder der Sondervorauszahlung zurückzubehalten und hieraus in der Folge die Immobilienertragssteuer bzw. die Sondervorauszahlung zu entrichten.

Der Verkäufer erklärt, über Steuerbefreiungen im Sinne des EstG informiert zu sein. In Falle einer Inanspruchnahme einer Steuerbefreiung, insbesondere einer Hauptwohnsitzbefreiung, erklärt der Verkäufer ausdrücklich, dass die Voraussetzungen für diese Steuerbefreiung gegeben sind. Wird eine Steuerbefreiung geltend gemacht, erfolgt die Auszahlung des auf dem Treuhandkonto erliegenden Kaufpreises ohne einen Abzug und/oder Rückbehalt der Immobilienertragsteuer.

Der Treuhänder wird weiters unwiderruflich ermächtigt, aus dem für die Bezahlung der **Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr** gewidmeten Betrag nach Vorschreibung durch das zuständige Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern den vorgeschriebenen Betrag zur Erwirkung der Unbedenklichkeitsbescheinigung oder bei Selbstberechnung auf das von diesem bekannt gegebene Konto zur Anweisung zu bringen. Sollte der zur Steuer- und Gebührenzahlung gewidmeten und erliegenden Betrag aus welchen Gründen immer nicht hinreichen, hat der Käufer nach Mitteilung durch den Treuhänder den darüberhinausgehenden Betrag unverzüglich auf dieses Anderkonto zu überweisen. Ein über den zu der gewidmeten Zahlung noch erliegender Differenzbetrag ist dem Käufer nach Einlagen des Beschlusses auf Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Käufers auf das von ihm bekannt zu gebende Konto zurückzuerstatten, wozu der Treuhänder wie oben unwiderruflich ermächtigt ist.

Es werden Verzugszinsen in der Höhe von 6 % p.a. vereinbart.

Das Gesuch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käufer wird erst nach Erlag des vollen Kaufpreises, im Falle der Selbstberechnung nach Erlag der errechneten Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, überreicht.

## **5. GEWÄHRLEISTUNG**

Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt, kennt dessen Zustand und übernimmt diesen im besichtigten Zustand, wie er derzeit liegt und steht. Als Zustand der Immobilie wird jener, wie bei der Besichtigung am **11.01.2022** beschrieben und gesehen vereinbart. Der Käufer erklärt, dass ihm die Inhalte des Elektrotechnikgesetzes (ETG) und der Elektrotechnikverordnung 2020 – ETV 2020 jeweils in der geltenden Fassung bekannt sind und er die Prüfung des Kaufgegenstandes insbesondere im Hinblick auf eine allfällige Vermietung und die Eignung hiefür selbst vornimmt bzw. selbst vorgenommen hat.

Der Verkäufer leistet keine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit und einen bestimmten Zustand des Kaufgegenstandes, wohl aber dafür, dass dieser frei von außerbücherlichen und grundbücherlichen Lasten ist, soweit die Übernahme von Bestandsrechten oder eine Lastenübernahme zwischen den Vertragsparteien nicht ausdrücklich und schriftlich vereinbart wurde. Die zu C-LNr. 7 einverlebten Dienstbarkeit wird genauso übernommen, wie die zu C-LNr. 8 einverlebte Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 WEG, deren Inhalt dem Käufer bekannt ist. Der Verkäufer leistet nur Gewähr für verdeckte, aber ihm bekannte Mängel an der Liegenschaft, wie zB. Kontaminierungen und Altlasten, darüber hinaus jedoch ausdrücklich nicht.

## **6. VERRECHNUNGSSTICHTAG UND ÜBERGABE**

Jedenfalls nach Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto des Vertragsverfassers und grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgt die Übergabe und Übernahme.

Ab dem Zeitpunkt der Übergabe und Übernahme gehen Besitz und Genuss, Wag und Gefahr und ab dem auf die Übergabe folgenden nächsten Monatsersten die Verpflichtung zur Tragung aller hinsichtlich der verkaufsgegenständlichen Anteile an der Liegenschaft EZ 3541 KG 81310 Telfs bestehenden öffentlichen Gebühren und sonstigen Auslagen und Abgaben, welcher Art auch immer, auf den Käufer über. Der Verkäufer erklärt, dass keine Rückstände bestehen. Im anderen Falle verpflichtet er sich zur sofortigen und unverzüglichen Bezahlung der offen aushaftenden Rückstände und hält den Käufer diesbezüglich völlig schad- und klaglos.

Die Übergabe und Übernahme dieser vertragsgegenständlichen Anteile erfolgt mit allen Rechten und Pflichten, mit denen der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat und zu besitzen oder zu benützen berechtigt war, jedoch unter Bedachtnahme auf die geleistete Gewähr. Als Zustand der Immobilie wird jener wie bei der Besichtigung am **11.01.2022** beschrieben und gesehen vereinbart.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine verdeckten Mängel an der Liegenschaft bekannt sind.

## **7. ENERGIEAUSWEIS**

Gemäß § 4 Abs. 1 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) hat der Verkäufer dem Käufer beim Verkauf eines Gebäudes, rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung, einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, oder eine vollständige Kopie desselben, binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Gemäß § 4 Abs. 2 EAVG 2012 kann der Verkäufer, wenn nur ein Nutzungsobjekt verkauft wird, die Verpflichtung nach Abs. 1 EAVG 2012 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes, oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes, im selben Gebäude, oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes erfüllen.

Dem Käufer wurde ein aufrechter und gültiger Energieausweis für das Kaufobjekt vorgelegt, dessen Erhalt er mit der Unterfertigung dieses Vertrages bestätigt.

## **8. RÜCKTRITT**

Der Verkäufer ist berechtigt aber nicht verpflichtet, den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, wenn der Vertrag nicht innerhalb einer Frist von 6 Wochen ab Annahme des Kaufangebotes vom Käufer grundbuchsfähiger daher beglaubigt unterfertigt wurde. Der Makler bevollmächtigt, die Rücktrittserklärung im Namen des Käufers entgegenzunehmen.

Der Käufer bestätigt, dass die Finanzierung des Kaufpreises samt Nebengebühren gesichert ist. Sollte der Kaufpreis nicht fristgerecht auf dem in diesem Vertrag angeführten Treuhandkonto einlangen, so steht dem Verkäufer unter Setzung einer Nachfrist von vier Wochen zur Vornahme der gesamten Kaufpreiszahlung, sowie der Steuern und Abgaben, ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu. Der Käufer verpflichtet sich in diesem Fall, alle aus einem eventuellen Rücktritt entstehenden Kosten zu tragen und den Verkäufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Die Vertragsparteien verpflichten den Vertragsverfasser in diesem Fall, die Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung

auf Kosten des Käufers unverzüglich löschen zu lassen, oder ebenso unverzüglich das Original des Beschlusses auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung an den Verkäufer eingeschrieben zu übermitteln. Das Risiko für die Übermittlung trägt der Käufer.

## **9. VERTRAGSANFECHTUNG**

Die Vertragsteile erklären einvernehmlich, dass der Abschluss dieses Rechtsgeschäftes insbesondere die für das Vertragsobjekt vereinbarten Gegenleistungen, ihren wirtschaftlichen Vorstellungen und Interessen entspricht.

Ausdrücklich verzichten die Vertragsparteien, dieses Rechtsgeschäft wegen Irrtums, List, Zwang oder Verletzung der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes im Sinne des § 934 ABGB anzufechten.

Die Kaufvertragsparteien erklären weiters, über die Vertragskonditionen von mit dem Vertragsgegenstand vergleichbaren Liegenschaften desselben Grundbuches informiert zu sein und im Hinblick auf die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung die vorstehenden Konditionen dieses Vertrages sowohl als objektiv angemessen, als auch ihren wirtschaftlichen Verhältnissen und Aussichten entsprechend – und sei dies auch aus dem Titel der besonderen Vorliebe – ausdrücklich zu akzeptieren.

## **10. RANGORDNUNG**

Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Absicherung des Käufers hinsichtlich des Kaufobjektes ein Gesuch um Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung beglaubigt zu unterfertigen und zwar gleichzeitig mit der Unterfertigung dieses Vertrages, wobei die einzige Beschlusausfertigung an den Vertragsverfasser und Treuhänder zuzustellen bzw. diesem zu übergeben ist.

## **11. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG**

Der Kaufvertrag ist mit Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen der zuständigen Behörden aufschiebend bedingt. Dem Grundbuchsgericht gegenüber gilt die Bedingung dann als eingetreten und nachgewiesen, wenn der Vertragsverfasser um grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages oder von Teilen davon ersucht und einen Antrag überreicht.

## **12. RECHTSÜBERGANG**

Die in dieser Urkunde angeführten Rechte und Verbindlichkeiten gehen auf die jeweiligen Rechts- und Besitznachfolger über.

## **13. DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG**

Die Vertragsparteien bestätigen die Kenntnisnahme über das Informationsblatt zur Datenschutzerklärung, in dem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu den Rechten aus der DSGVO angeführt sind.

## 14. KOSTEN, GEBÜHREN UND STEUERN

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, mit der der Vertragserrichter und Treuhänder ausschließlich vom Käufer beauftragt wurde, verbundenen Kosten, Abgaben, Gebühren und Steuern, insbesondere die Grunderwerbssteuer, hat der **Käufer** genauso zu tragen, wie jene Kosten, die im Zusammenhang mit der **Finanzierung** insbesondere durch Bankanstalten und der damit verbundenen treuhändigen Abwicklung stehen. Diese Kosten werden gesondert mit € 300,00 netto, sohin € 360,00 brutto für jede zu übernehmende Treuhandchaft verrechnet.

Die Kosten für die **Lastenfreistellung**, sohin insbesondere Kosten für das Erstellen von damit in Zusammenhang stehenden Erklärungen sowie einer treuhändigen Abwicklung, und jene Kosten, die in Zusammenhang mit der Immobilienertragssteuer stehen, hat der **Verkäufer** zu tragen. Diese Kosten werden gesondert mit € 300,00 netto, sohin € 360,00 brutto für jede zu übernehmende Treuhandchaft und/oder Lastenfreistellung verrechnet.

Der Käufer erlegt zur Abdeckung der **Grunderwerbssteuer** (3,5 % aus der Gegenleistung) den Betrag von **€ 18.200,00** und zur Abdeckung der **Eintragungsgebühr** (1,1 % aus dem Kaufpreis) den Betrag von **€ 5.720,00** mit Fälligkeit des anzuweisenden Kaufpreises auf das Konto bei der Hypo Tirol Bank AG, IBAN: AT09 5700 0002 0002 2490 BIC: HYPTAT22.

Gemäß § 30c Abs. 2 Z 2 EStG hat der (Immobilien(ertrags)Steuerpflichtige (Verkäufer) dem Vertragserrichter unverzüglich die für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage erforderlichen Unterlagen vorzulegen und deren Richtigkeit schriftlich zu bestätigen. Gemäß § 30c Abs. 3 EStG hat der Vertragsverfasser im Falle der Selbstberechnung die selbstberechnete Immobilienertragssteuer gemäß § 30b Abs. 1 zu entrichten und haftet für deren Entrichtung. Aus diesem Grunde nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass eine Selbstberechnung nur dann erfolgen wird, wenn die errechnete Immobilienertragssteuer bzw. die Sondervorauszahlung der Immobilienertragsteuer, sowie die Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, auf dem Kanzleianderkonto des Vertragsverfassers derart erliegt, dass dieser darüber verfügen kann. Aus diesem Grunde, insbesondere wegen einer beschleunigten Abwicklung durch eine Selbstberechnung, verpflichtet sich der Verkäufer die vorgeschriebene Immobilienertragssteuer bzw. die vorgeschriebene Sondervorauszahlung, sowie der Käufer die Grunderwerbsteuer und auf die bekannt gegebenen Konten zu überweisen.

Der Käufer verpflichtet sich, das mit netto € 4.000,00, zzgl. 20% USt., sohin insgesamt **€ 4.800,00**, vereinbarte Pauschalhonorar auf das Konto des Vertragsverfassers bei der Hypo Tirol Bank AG, IBAN: AT04 5700 0002 0002 2580, BIC: HYPTAT22, binnen 14 Tagen nach Grundbuchs-fähiger Unterfertigung zur Anweisung zu bringen.

## 15. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiemit den Vertragserrichter RA MMag. Christian Mertens, geb. am 22.07.1963, unwiderruflich mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, die zur Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Gesuche zu stellen, zur Stellung von Grundbuchs-anträgen über die Einverleibung von Pfandrechten, sowie über die Einverleibung der Löschung von Pfandrechten, Freistellungen und Lösungsquittungen einzuholen, Bescheide, insbesondere Steuerbescheide,

sowie Geld- und Abgabenguthaben in Empfang zu nehmen und sie in allen Angelegenheiten dieses Vertrages zu vertreten.

Der Vertragserrichter wird weiters unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt, alles zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags Erforderliche vorzunehmen, wie insbesondere Nachträge aller Art (auch Aufsandungserklärungen) zu diesem Kaufvertrag für sämtliche Vertragsparteien auch in beglaubigter Form zu fertigen, sofern diese zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags erforderlich und/oder nützlich sind.

## **16. FESTSTELLUNGEN UND ERKLÄRUNGEN**

- Es wird die Beschränkung für Freizeitwohnsitze im Sinne der §§ 13ff TROG zur Kenntnis genommen.
- Der Käufer ist österreichischer Staatsbürger.
- Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsteile werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.
- Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.
- Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.
- Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie im Rahmen der Treuhandvereinbarung der Akteneinsicht durch das kontrollierende Mitglied des Ausschusses der Tiroler Rechtsanwaltskammer zustimmen und den Vertragsverfasser und Treuhänder RA MMag. Christian Mertens von der Wahrung seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht über die Abwicklung der Treuhandschaft gegenüber dem kontrollierenden Mitglied des Ausschusses der Tiroler Rechtsanwaltskammer ausdrücklich entbinden.

## **17. AUFсандUNGserklärung**

Sämtliche Vertragsparteien erklären somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages, auch nur über einseitiges Ansuchen einer Vertragspartei, nachstehende Grundbuchshandlungen in der EZ 3541 KG 81310 Telfs ob den 107+107/4924-Anteilen (B-LNr. 75 und 76), mit denen Wohnungseigentum an Wohnung Top 18 untrennbar verbunden ist, vorgenommen werden:

**Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für**

**Mag. Wolfram Jaschke, geb. am 31.01.1980**  
Haspingerstraße 10, A-6020 Innsbruck

und

**Julia Jaschke, BA, geb. am 11.02.1983**  
Haspingerstraße 10, A-6020 Innsbruck

je zur Hälfte und Verbindung dieser Anteile gem. § 13 WEG.

Leibnitz, am 08.02.2022



10



Beurkundungsregisterzahl: 202/2022, 205/2022

Die Echtheit der Unterschriften -----

- des Herrn **Magister Magister Doktor Christof Netzer**, geboren am 09.08.1977 (neunten August neunzehnhundertsiebenundsiebzig), 8451 Heimschuh, Weberegg 37, und -----
  - der Frau **Magister Stefanie Baumfried**, geboren am 07.11.1984 (siebenten November neunzehnhundertvierundachtzig), ebendort, -----
- wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Leibnitz, am achten Februar zweitausendzweiundzwanzig (08.02.2022). -----

Finanzgebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet.



*(Handwritten signature)*  
**Mag. Alexander Zach, M.A.**  
Substitut des öffentlichen Notars  
Mag. Michael Spath

Telts, am 17. FEB. 2022

*(Handwritten signature)*  
31. Jan 1982

*(Handwritten signature)*  
11.02.83



Beurkundungsregisterzahl: 72/2022

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften -----

1. des Herrn Wolfram **Jaschke**, geboren am 31.01.1980 (einunddreißigsten Jänner neunzehnhundertachtzig), 6020 Innsbruck, Haspingerstraße 10, und -----
2. der Frau Julia **Jaschke**, geboren am 11.02.1983 (elften Februar neunzehnhundert-dreiundachtzig), 6020 Innsbruck, Haspingerstraße 10. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.-----

Telfs, am 17.02.2022 (siebzehnten Februar zweitausendzweiundzwanzig).-----

  
**Öffentl. Notar**



Gebühr (GebG 1957) in Höhe von € 14,30 entrichtet

Mag. Alexander Einberger, öffentlicher Notar, Telfs

