



INFORMATIONSBROSCHÜRE

Das Land Niederösterreich, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, bietet im Rahmen einer öffentlichen Verkaufsausschreibung die folgende Liegenschaft in der Katastralgemeinde Biedermannsdorf zum Verkauf an.

Kaufinteressenten erklären durch ihre Teilnahme an gegenständlichem Verkaufsprozess, den nachfolgend näher dargestellten Bedingungen ausdrücklich und unwiderruflich zuzustimmen.

1. Grundstücksdaten

Grundbuch 16103 Biedermannsdorf
EZ 299, Grundstück Nr. 668
Unverbürgtes Flächenausmaß 907 m²

2. Lage, Beschreibung

Die mit einem Wohnhaus bebaute Liegenschaft 2362 Biedermannsdorf, Laxenburger Straße 3, befindet sich im südöstlichen Ortsverband von Biedermannsdorf.

Das aus 2 Wohneinheiten bestehende Haus diente zuletzt als Einfamilienhaus und gliedert sich in Teil-Keller und Erdgeschoß. Der Dachboden ist unausgebaut. An die östliche Grundgrenze ist ein Garagengebäude angebaut. Das ursprüngliche Baujahr geht aus den Bauakten nicht hervor; es erfolgte ca. 1985 ein Zubau und die Bausubstanz wurde laufend instandgehalten.

Das Objekt wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt.

Unverbürgte Nutzflächen:

Kellergeschoß ca.	40,00 m ²
Erdgeschoß	148,48 m ²



Wärme- und Energiebedarf: Der Energieausweis ist dieser Informationsbroschüre angeschlossen.

Die Liegenschaft befindet sich lt. rechtmäßigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Biedermannsdorf im Bauland – Wohngebiet. Die Bebauungsbestimmungen sind aus dem beiliegenden Flächenwidmungsplan ersichtlich. Es wird empfohlen, eine allfällige Bebauung bzw. Nutzung vorweg mit der (Bau-)Behörde bzw. einem Ziviltechniker/Architekten abzuklären.

Die Grundstücke sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

3. Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis (Gesamtkaufpreis) für die Liegenschaft beträgt **€ 467.000,- (in Worten: Euro vierhundertsevenundsechzigtausend)**.

4. Verkaufsprozess

Der beabsichtigte Verkauf der Liegenschaft erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung nach dem Meistbieterprinzip, die nicht dem Vergaberecht unterliegt.

Anfragen während des Verkaufsverfahrens sind ausschließlich zu richten an:

**Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und
Liegenschaftsmanagement**
z.H. Herrn Fritz Vogler, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
friedrich.vogler@noel.gv.at
0676/812 120 38



Eine Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren sowie die Legung eines Kaufanbotes ist ausschließlich zu den Bedingungen dieser Informationsbroschüre zulässig. Als kaufinteressiert gelten daher nur jene, die sich in einem Kaufangebot ausdrücklich und schriftlich den Bedingungen der Informationsbroschüre (Vergabe-Bedingungen) unterwerfen.

Kaufinteressenten werden ersucht, bis spätestens

Montag, 22. Juli 2024 12:00 Uhr einlangend

das beiliegende Formular (Verbindliches Kaufangebot) vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterfertigt per Post an das

**Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und
Liegenschaftsmanagement,
z.H. Herrn Fritz Vogler, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten**

zu übermitteln oder persönlich dort abzugeben.

Das Angebot ist in ein verschlossenes Kuvert zu geben und das Kuvert mit dem deutlichen Vermerk

„Kaufangebot Biedermansdorf EZ 299; DAS KUVERT NICHT ÖFFNEN“

zu versehen. Dieses – das Angebot enthaltende, verschlossene und mit dem vorgenannten Vermerk versehene – Kuvert ist sodann in ein weiteres gesondertes Versandkuvert zu geben.

Die Verkäuferin ist berechtigt, Interessenten, deren Kaufanbot Mängel aufweist, die Möglichkeit einer Verbesserung binnen 7 Tagen einzuräumen; eine Änderung der Höhe des angebotenen Kaufpreises ist jedoch nicht zulässig (sofern nicht im Sinne



der nachstehenden Regelungen im Bieterverfahren überhaupt eine Kaufpreisbesserung zugelassen wird). Nicht verbesserte Angebote bzw. Angebote, die trotz Verbesserung nach wie vor Mängel aufweisen, werden im weiteren Verkaufsprozess nicht berücksichtigt.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, die Beibringung einer Kaufpreissicherstellung in Form einer Bankgarantie mit einer Laufzeit von 3 Monaten über die Bindungsfrist des Kaufanbotes hinaus vom Bestbieter zu verlangen.

Aus allen rechtzeitig eingelangten, vollständigen und richtigen (d.h. verbindlichen und unbedingten) Angeboten wird sodann der Bestbieter (Meistbieter) ermittelt. Der Meistbieter wird festgestellt durch den Vergleich der angebotenen Kaufpreise.

Im Fall einer Bieter-/Interessentenmehrheit ist der Verkäufer berechtigt, sämtlichen Bietern die Möglichkeit zur Kaufpreisnachbesserung und/oder – allenfalls auch später hinzugekommenen – Interessenten die Möglichkeit zur Angebotslegung einzuräumen. Dem Bestbieter (Meistbieter) wird sodann unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung ehestmöglich der Zuschlag erteilt. Im Rahmen der Festlegung der Vertragsbedingungen ist der Verkäufer zur Festlegung von sachlich gerechtfertigten Abweichungen berechtigt.

Der Verkäufer behält sich weiters das ausdrückliche Recht vor, den vorstehend beschriebenen Verkaufsprozess, die durch die Informationsbroschüre festgelegten Verkaufsbedingungen und/oder die Bedingungen des Musterkaufvertrages sowie der Mustertreuhandvereinbarung abzuändern und zu adaptieren oder den Verkaufsprozess überhaupt zu beenden. Weiters ist der Verkäufer berechtigt, Gespräche mit einem, mehreren oder allen Kaufinteressent(en) zu beenden. Ansprüche der Kaufinteressenten gegen die Verkäuferin aus dem Grund der Abänderung, Adaptierung oder (vorzeitigen) Beendigung der Verkaufsbedingungen, des Verkaufsprozesses sowie der Vertragsbedingungen sind – aus welchem Rechtsgrund auch immer – ausdrücklich ausgeschlossen.



Nach der Verständigung eines Bestbieters von der Zuschlagserteilung ist von diesem binnen einer Woche nach Zusendung des finalisierten Kaufvertragstextes der Kaufvertrag käuferseitig einseitig beglaubigt zu unterfertigen und sodann binnen zwei weiteren Wochen der Kaufpreis samt Nebenkosten treuhändig gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erlegen.

5. Sonstiges, Inhalt der Informationsbroschüre, Haftungsausschluss

Die vorliegende Informationsbroschüre soll potentiellen Kaufinteressenten einen Überblick über die gegenständliche Liegenschaft verschaffen und als Entscheidungsgrundlage für eine nähere Prüfung des Erwerbes dienen.

Die in dieser Informationsbroschüre enthaltenen Angaben sind selektiv und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Änderungen und Anpassungen können jederzeit durchgeführt werden und es besteht keine Verpflichtung, allfällige Unrichtigkeiten, die erst nach Erstellung dieser Informationsbroschüre offenkundig werden, zu korrigieren. Kaufinteressenten wird daher geraten, professionellen Rat über die rechtlichen, finanziellen, steuerlichen und sonstigen Konsequenzen eines Erwerbes einzuholen und eine eigene Überprüfung und Analyse des Kaufgegenstandes (z.B. die Einsichtnahme in Grundbuch, Flächenwidmungsplan, Bauakte, etc.) durchzuführen.

Sollte ein ermittelter Bestbieter – aus welchem Grund auch immer – wider Treu und Glauben die Kaufabwicklung vereiteln, sohin insbesondere den Kaufvertrag nicht fristgerecht unterfertigen, den Kaufpreis samt Nebenkosten nicht vollständig und fristgerecht erlegen bzw. unberechtigt einen Rücktritt vom Kaufgeschäft erklären, ist der Verkäufer berechtigt, umgehend ein allfälliges zweitbestes Angebot anzunehmen und vom vertragsbrüchigen Bestbieter jedenfalls den Kaufpreisausfall und die Bezahlung zusätzlich entstehender Verwertungskosten zu verlangen.



Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Diese Informationsbroschüre ist eine unverbindliche und freibleibende Einladung zur Angebotslegung. Es beinhaltet keine verbindliche Verpflichtung des Verkäufers zur Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaft. Diese Informationsbroschüre ist nicht als Zusicherung (Gewährleistung) eines später allfällig abzuschließenden

Kaufvertrages zu verstehen. Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen des Verkäufers für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Gewährleistungszusage des Verkäufers. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, die Verkaufsbedingungen, den Verkaufsprozess sowie die Vertragsbedingungen jederzeit einseitig abzuändern oder von einem Verkauf ohne Angabe von Gründen Abstand zu nehmen, den Verkaufsprozess zu unterbrechen oder zu beenden bzw. keinen Kaufvertrag – insbesondere wenn die Genehmigung durch die zuständigen landesinternen Gremien nicht erlangt werden kann – zu schließen. Alle Änderungen der Verkaufsbedingungen, des Verkaufsprozesses, der Vertragsbedingungen und/oder des Bestbieter-Verfahrens sowie Entscheidungen, das Bestbieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden, werden in geeigneter Form bekanntgegeben.

Allfällige im Zusammenhang mit der Teilnahme am gegenständlichen Verkaufsprozess entstehenden Kosten, Aufwendungen oder Gebühren sind ausschließlich von den Kaufinteressenten selbst zu tragen. Der Verkäufer haftet gegenüber Kaufinteressenten nicht für allfällig im Zusammenhang mit der Prüfung der Liegenschaft entstehenden Kosten oder Gebühren. Dies gilt auch dann, wenn der Verkäufer sich entscheiden sollte, die Verkaufsbedingungen, den



Verkaufsprozess sowie die Vertragsbedingungen zu ändern und/oder den Verkaufsprozess zu unterbrechen oder vorzeitig abzubrechen.

Durch die Teilnahme an diesem Verkaufsprozess oder durch die Abgabe eines (verbindlichen) Angebotes verzichten die Kaufinteressenten ausdrücklich auf die Geltendmachung von jeglichen Ansprüchen (insbesondere aus dem Titel des Schadensersatzes oder Gewährleistung sowie auf den Ersatz frustrierter Aufwendungen).

Immobilienmakler, Berater oder sonstige im Auftrag Dritter handelnde Personen können an diesem Verkaufsprozess nur teilnehmen, wenn sie den Namen ihres Auftraggebers bekanntgeben und das Auftragsverhältnis nachweisen. Eine Abgeber-Provision der Verkäuferseite ist ausdrücklich ausgeschlossen.

6. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Das Verkaufsverfahren wie auch ein allfällig abzuschließender Kaufvertrag unterliegen Österreichischem Recht, dies unter Ausschluss seiner internationalprivatrechtlichen Kollisionsnormen und unter Ausschluss der Anwendbarkeit der Bestimmungen des UN-Kaufrechts. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht für St. Pölten.

Dieser Informationsbroschüre sind angefügt:

Grundbuch-Auszug

Luftbilder

Flächenwidmungsplan

Verdachtsflächenkataster-Abfragen

Energieausweis

Kaufangebotsformular

Kaufvertragsentwurf

Treuhandvereinbarung-Entwurf

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16103 Biedermannsdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 299

Letzte TZ 8466/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
668 G GST-Fläche * 907
Bauf.(10) 262
Gärten(10) 645 Laxenburger Straße 3

Legende:

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

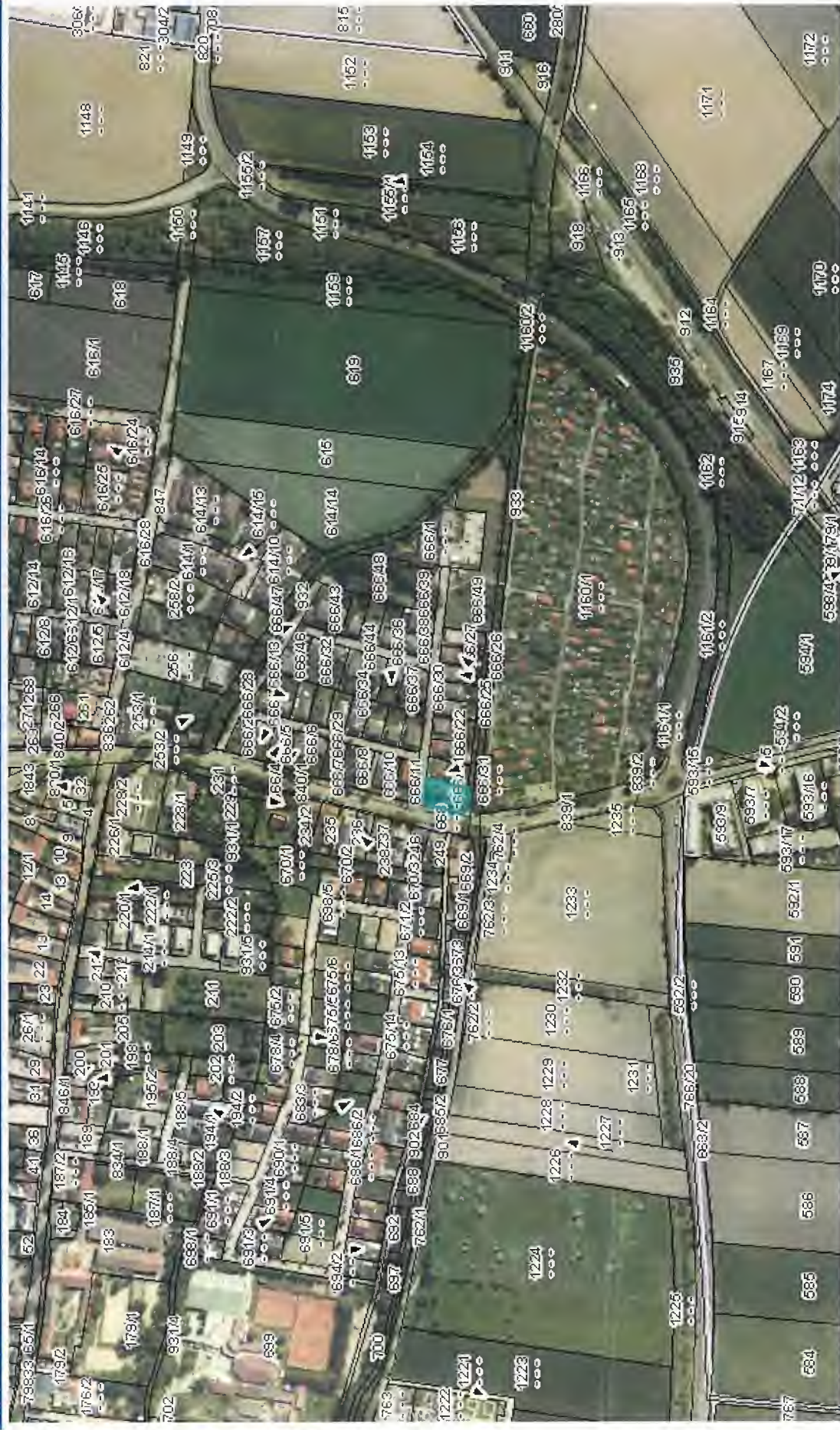
***** A2 *****
4 a 8466/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 668
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung B) Öffentliches Gut
ADR: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Straßenspezialtechnik, Landhauspl.
1, St. Pölten 3109
a 1473/1949 Amtsbestätigung 1949-07-25 Eigentumsrecht
b 6840/2000 Änderung Adresse und Verwaltungszweig
c 5830/2005 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
***** C *****

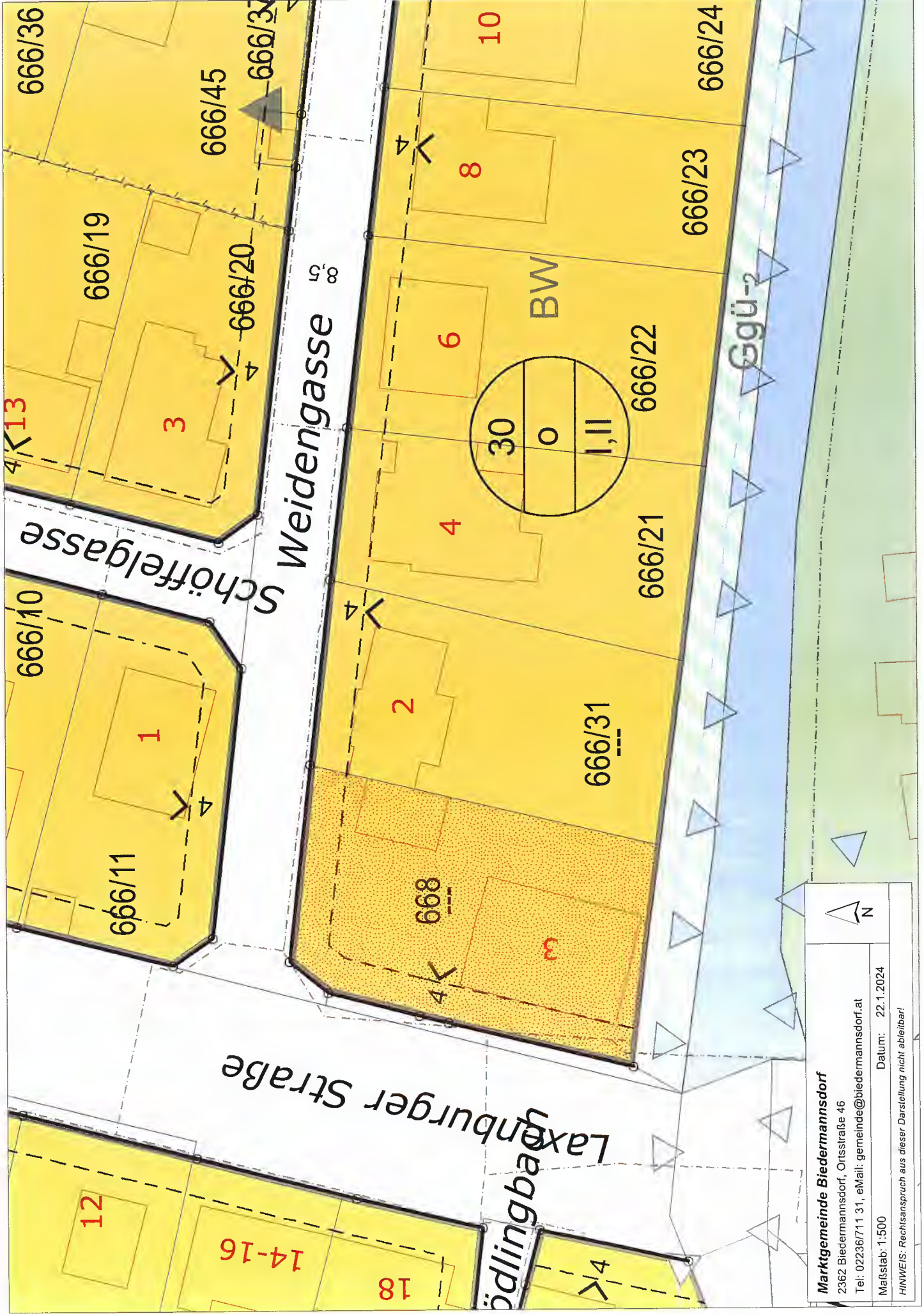
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,77



Quellen: Land Niederösterreich, BEV
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
Verwendungszweck:





Marktgemeinde Biedermannsdorf

2362 Biedermannsdorf, Ortsstraße 46
 Tel: 02236/711 31, eMail: gemeinde@biedermannsdorf.at

Maßstab: 1:500 Datum: 22.1.2024

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Legende Flächenwidmungsplan

Bauland	BW Wohngebiete	BW-2WE Wohngebiete, max. 2 Wohneinheiten	BW-A1 Wohngebiete - Aufschließungszonen	BS Sondergebiete	BA Agrargebiete	BA-A1 Agrargebiete - Aufschließungszonen	BB Betriebsgebiete	BK Kerngebiete	BI Industriegebiete
Grünland	Glf Land- und Forstwirtschaft	Gg Gartenerien	Geb erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Gkg Kleingärten	Gsp Sportsplätzen	Gp Parkanlagen	G++ Friedhöfe	Gspi Spielplätze	Ggu Grüngürtel mit Funktionstestlegung
Verkehrsflächen	Vp Private Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung	Ö Öffentliche Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung	Z Zusatzbezeichnungen: 20% Beschränkung der Erweiserung der Wohnnutzfläche Einstellgebäude - Nutzfläche eingeschränkt auf Bestand	1. Uferbegleitgrün	2. Orts- und Landschaftsbildschutz, Uferbegleitgrün	3. Ufer- und Siedlungsbegleitgrün	4. Siedlungsgliederung/Abstandsfläche		

Kennlichmachungen

TO Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft	TO Wald, auf anderen Widmungslflächen	TR Transformator	PW Pumpwerk	P Parkplatz	EL Elektrische Freileitung, mit Angabe der Spannung	UL Unterirdische Leitung, mit Signatur der Art der Leitung	BG Bergbaugelände	S1 Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche	S2 Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt	A Autobahn mit Nummernbezeichnung	L Landesstraße B mit Nummerbezeichnung	L Landesstraße L mit Nummerbezeichnung	E Öffentliche Eisenbahn
--	--	-------------------------	--------------------	--------------------	--	---	--------------------------	--	---	--	---	---	--------------------------------

Ö Öffentliches Gebäude	16 Eignungszone für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe gem. Regionalem Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland	BD Bodendenkmal	N Gewässer	U Überflutungsgebiet - HQ100'	GW Grundwasserschongebiet	ND Naturdenkmal	G Grenzen	G Gemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Gemeinden)	B Bauandlungsgrenzung
-------------------------------	--	------------------------	-------------------	--------------------------------------	----------------------------------	------------------------	------------------	---	------------------------------

HQ 100 - Datenquellen:
 - Bereich Mödlingbach;
 - Abflussuntersuchung (IV), Mödling;
 - Land Niederösterreich, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Wasserverschaffung, Datenherlalt: Dez. 2011
 - restl. Gemeindegebiet:
 - Geodaten der Abteilung Hydrologie und Geoinformation-NGIS der Niederösterreichischen Landesregierung, Jänner 2012

Legende Bebauungsplan

Bebauungsdaten	B Bebauungsdichte	B Bebauungsweise (o. offen, k. gekuppelt, g. geschlossen)	B Bebauungshöhe (Bauklassen)	G Geschosflächenzahl = Summe der Flächen aller über dem Gelände liegenden Geschosse	F freie Anordnung der Gebäude	H höchstzulässige Gebäudehöhe in m
Fluchtlinien	BA Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen	BA Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht	BA Baufluchtlinie mit Anbaupflicht	BA Straßenfluchtlinie	BA Straßenfluchtlinie (mit Natur übereinstimmend)	BA Straßenfluchtlinie mit Anbaupflicht

Zonen und Gebiete	S Schutzzone	F Freiflächen	K KFZ-Abstellanlage	L Linien Wege	S Sonstiges	BN-1 Bezugsniveau gem. §4 Z 11a NO BO 2014	X Straßenniveau in m über Adria	BB'S Besondere Bestimmungen
--------------------------	---------------------	----------------------	----------------------------	----------------------	--------------------	---	--	------------------------------------

3. Gestaltung von Gebäuden
 3.1 Im Bauland Wohngebiet (BW) dürfen Gebäude höchstens eine bebauete Fläche von 400 m² aufweisen. Diese Bestimmungen gelten nicht für Grundstücke mit dem Sonderzeichen „S“.
 3.2 Im Bauland Wohngebiet (BW) darf die Gesamtanzahl an Gebäuden pro Grundstück nicht mehr als zwei sein.
 Diese Bestimmungen gelten nicht für Grundstücke mit dem Sonderzeichen „S“.

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mödling
Gemeinde	Biedermannsdorf
Katastralgemeinde	Biedermannsdorf (16103)
Grundstück	668

Information:

Das Grundstück 668 in Biedermannsdorf (16103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

BM Michael Pruckner
Wr. Neustädterstr. 60
2601 Sollenau

office@planen-bauen.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Straßenmeisterei Mödling

Straßenmeisterei Mödling
Laxenburger Str. 3
2362 Biedermannsdorf



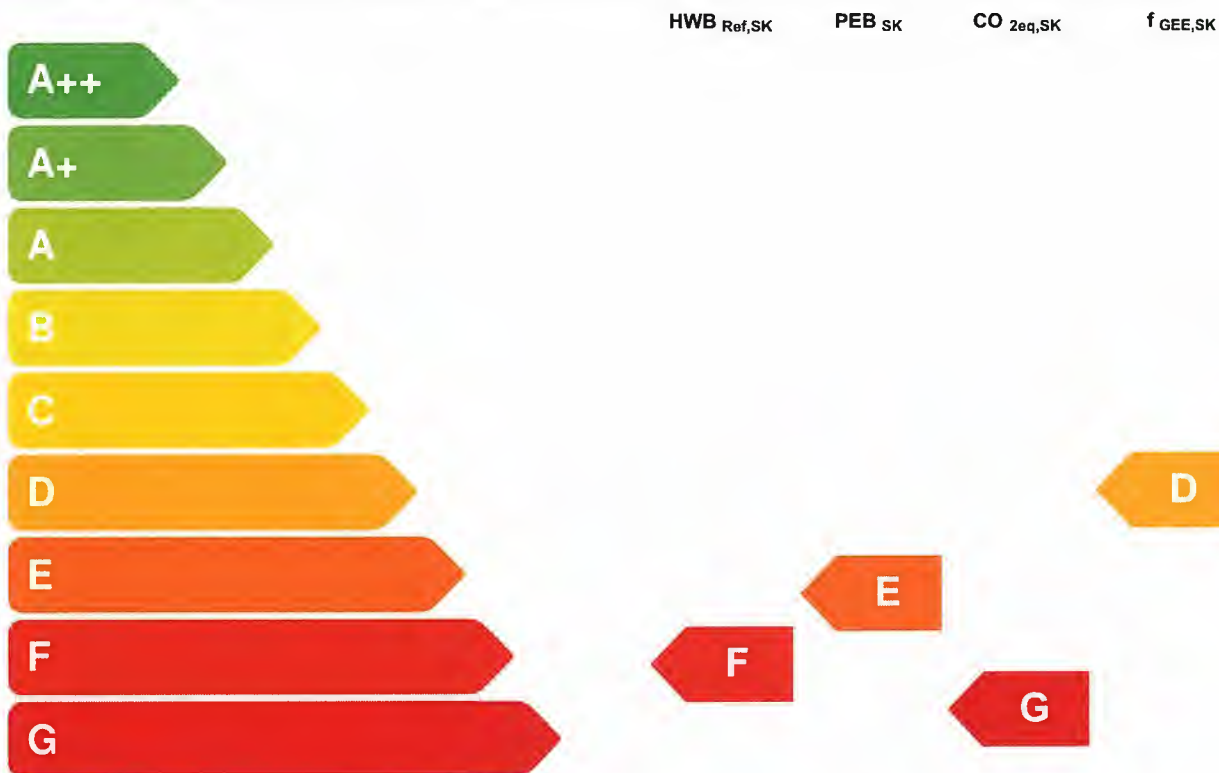
23.05.2024

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Straßenmeisterei Mödling	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnnutzfläche EG	Baujahr	1985
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Laxenburger Str. 3	Katastralgemeinde	Biedermansdorf
PLZ/Ort	2362 Biedermansdorf	KG-Nr.	16103
Grundstücksnr.	668	Seehöhe	185 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref,SK}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	202,4 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	161,9 m ²	Heizgradtage	3 657 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	695,8 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	634,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,91 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,10 m	mittlerer U-Wert	0,76 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	73,17	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 206,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 206,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 262,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,11

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

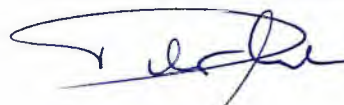
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 46 520 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 229,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 46 520 kWh/a	HWB _{SK} = 229,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 551 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 55 872 kWh/a	HEB _{SK} = 276,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,93
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,10
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,16
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 811 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 58 683 kWh/a	EEB _{SK} = 290,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 66 119 kWh/a	PEB _{SK} = 326,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 64 314 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 317,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 1 805 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 8,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 14 435 kg/a	CO _{2eq,SK} = 71,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,13
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 23.05.2024
Gültigkeitsdatum 22.05.2034
Geschäftszahl

ErstellerIn
Unterschrift

BM Michael Pruckner
Wr. Neustädterstr. 60, 2601 Sollenau



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK **230** **f** GEE,SK **2,13**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	202 m ²	charakteristische Länge l _c	1,10 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	696 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,91 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	634 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Empfehlungen zur Verbesserung Straßenmeisterei Mödling

Allgemeines

Das Dämmen der obersten Geschößdecke (20cm Wärmedämmunug) sowie der Tausch der Fenster (3-fach Isolierverglasung) würde eine Reduktion der Wärmeverluste um 20% bewirken.

Gebäudehülle

- Dämmung oberste Decke
- Fenstertausch

Haustechnik

- Dämmung Wärmeverteilungen

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2019). Empfehlung von Maßnahmen derer Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist:

Projektanmerkungen

Straßenmeisterei Mödling

Allgemein

Die Eingabe der Daten erfolgt auf Grund der zur Verfügung gestellten Planunterlagen sowie der technischen Beschreibung des Eigentümers. Für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen, keine Untersuchungen durchgeführt und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Aussteller des Energieausweises beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteils (Material). Die Qualität der verwendeten Materialien, die Bauteileigenschaften und deren Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Die Bauteilaufbauten (U-Werte) wurden, sofern aus den Unterlagen und auf Grund der Bauteilstärke und des Bauzeitalters in Anlehnung an die Defaultwerte des OIB Leitfadens V.2.6 für energietechnisches Verhalten von Gebäuden bzw. aus dem Handbuch für Energieberater, angenommen.

Das Gutachten wurde nach besten Wissen aufgrund der erhobenen und bekannt gewordenen Sachverhalte verfasst. Sollten zukünftige weitere relevante Sachverhalte bekannt werden, ist das Gutachten diesbezüglich zu ergänzen.

Die Berechnung erfolgt lt. OIB Richtlinie 2019.
Der Energieausweis wurde für die Wohnnutzfläche im Erdgeschoss erstellt.

Heizlast Abschätzung

Straßenmeisterei Mödling

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

Straßenmeisterei Mödling
Laxenburger Str. 3
2362 Biedermansdorf
Tel.:

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -12,3 °C
Berechnungs-Raumtemperatur: 22 °C
Temperatur-Differenz: 34,3 K

Standort: Biedermansdorf
Brutto-Rauminhalt der
beheizten Gebäudeteile: 695,85 m³
Gebäudehüllfläche: 634,30 m²

Bauteile

	Fläche A [m ²]	Wärmed.- koeffizient U [W/m ² K]	Korr.- faktor f [1]	Leitwert [W/K]
AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	145,34	0,660	0,90	86,32
AD02 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum Anbau	57,04	0,319	0,90	16,36
AW01 Aussenwand	109,65	1,272	1,00	139,47
AW02 Aussenwand Anbau	66,53	0,516	1,00	34,35
FE/TÜ Fenster u. Türen	20,79	1,548		32,18
EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdreich)	156,98	0,830	0,70	91,19
KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller	45,40	0,659	0,70	20,95
IW01 Wand zu Stiegenhaus Anbau	24,87	0,493	0,70	8,59
IW02 Wand zu Stiegenhaus	7,71	1,141	0,70	6,16
Summe OBEN-Bauteile	202,38			
Summe UNTEN-Bauteile	202,38			
Summe Außenwandflächen	176,18			
Summe Innenwandflächen	32,58			
Fensteranteil in Außenwänden 10,6 %	20,79			

Summe [W/K] **436**

Wärmebrücken (vereinfacht) [W/K] **44**

Transmissions - Leitwert [W/K] **479,12**

Lüftungs - Leitwert [W/K] **40,07**

Gebäude-Heizlast Abschätzung Luftwechsel = 0,28 1/h [kW] **17,8**

Flächenbez. Heizlast Abschätzung (202 m²) [W/m² BGF] **88,00**

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.
Für die Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung gemäß ÖNORM H 7500 erforderlich.

Die erforderliche Leistung für die Warmwasserbereitung ist unberücksichtigt.

Bauteile

Straßenmeisterei Mödling

AW01 Aussenwand

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0200	0,830	0,024
Vollziegelmauerwerk	B	0,4500	0,760	0,592
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt 0,4700	U-Wert	1,27

IW02 Wand zu Stiegenhaus

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0200	0,830	0,024
Vollziegelmauerwerk	B	0,4500	0,760	0,592
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt 0,4700	U-Wert	1,14

AW02 Aussenwand Anbau

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0100	0,830	0,012
Hochlochziegelmauer	B	0,2500	0,580	0,431
EPS F	B	0,0500	0,038	1,316
Spachtelung	B	0,0050	1,400	0,004
Kunstharzputz	B	0,0030	0,700	0,004
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt 0,3180	U-Wert	0,52

IW01 Wand zu Stiegenhaus Anbau

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Innenputz	B	0,0100	0,830	0,012
Hochlochziegelmauer	B	0,2500	0,580	0,431
EPS F	B	0,0500	0,038	1,316
Spachtelung	B	0,0050	1,400	0,004
Kunstharzputz	B	0,0030	0,700	0,004
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt 0,3180	U-Wert	0,49

AD01 Decke zu unconditioniertem geschloss. Dachraum

bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ	
Vollziegelbelag	B	0,0400	0,760	0,053	
Schüttung (Sand, Kies, Splitt)	B	0,0400	0,700	0,057	
Schalung	B	0,0250	0,130	0,192	
Tram dazw.	B		0,120	0,292	
Luft	B	17,5 % 82,5 %	0,2000	0,313	0,527
Schalung	B	0,0250	0,130	0,192	
Schilfbauplatten	B	0,0050	0,075	0,067	
Innenputz	B	0,0100	0,490	0,020	
RT _o 1,5331 RT _u 1,4977 RT 1,5154		Dicke gesamt 0,3450	U-Wert	0,66	
Tram:	Achsabstand 0,800 Breite 0,140	Rse+Rsi	0,2		

AD02 Decke zu unconditioniertem geschloss. Dachraum Anbau

bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
Dachbodendämmelement 110mm	B	0,1100	0,039	2,821
Stahlbeton	B	0,2000	2,300	0,087
Innenputz	B	0,0150	0,490	0,031
Rse+Rsi = 0,2		Dicke gesamt 0,3250	U-Wert	0,32

EB01 erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdoberfläche)

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Bodenbelag	B	0,0100	1,300	0,008
Zementestrich	B	0,0500	1,330	0,038
Wärmedämmung	B	0,0300	0,032	0,938
U-Beton	B	0,1200	2,300	0,052
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt 0,2100	U-Wert	0,83

Bauteile

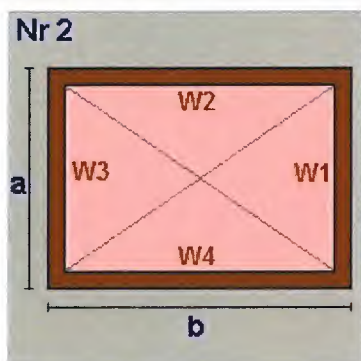
Straßenmeisterei Mödling

KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller				
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Bodenbelag	B	0,0100	1,300	0,008
Zementestrich	B	0,0500	1,330	0,038
Wärmedämmung	B	0,0300	0,032	0,938
Ausgleichsbeton	B	0,0800	2,200	0,036
Vollziegelmauerwerk	B	0,1200	0,760	0,158
	Rse+Rsi = 0,34	Dicke gesamt 0,2900	U-Wert	0,66

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]
*... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht
RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ONORM EN ISO 6946

Geometrieausdruck Straßenmeisterei Mödling

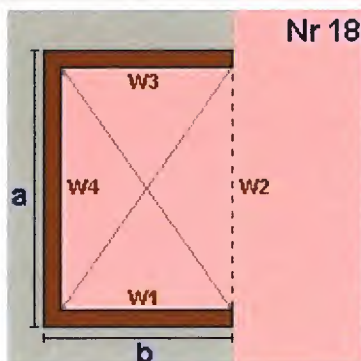
EG Grundform



a = 8,45 b = 17,20
 lichte Raumhöhe = 2,95 + obere Decke: 0,35 => 3,30m
 BGF 145,34m² BRI 478,90m³

Wand W1	27,84m ²	AW01	Aussenwand
Wand W2	49,43m ²	AW01	
	Teilung 2,20 x 3,30 (Länge x Höhe)		
	7,25m ²	IW02	Wand zu Stiegenhaus
Wand W3	27,84m ²	AW01	
Wand W4	56,67m ²	AW01	
Decke	145,34m ²	AD01	Decke zu unkonditioniertem geschloss.
Boden	99,94m ²	EB01	erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter
Teilung	45,40m ²	KD01	

EG Anbau



Anzahl 2
 a = 7,35 b = 3,88
 lichte Raumhöhe = 2,67 + obere Decke: 0,33 => 3,00m
 BGF 57,04m² BRI 170,82m³

Wand W1	23,24m ²	AW02	Aussenwand Anbau
Wand W2	-44,03m ²	AW01	Aussenwand
Wand W3	23,24m ²	IW01	Wand zu Stiegenhaus Anbau
Wand W4	44,03m ²	AW02	Aussenwand Anbau
Decke	57,04m ²	AD02	Decke zu unkonditioniertem geschloss.
Boden	57,04m ²	EB01	erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter

EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m²]: 202,38
EG Bruttorauminhalt [m³]: 649,72

Deckenvolumen EB01

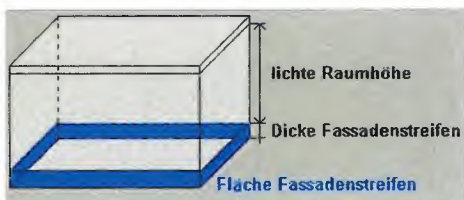
Fläche 156,98 m² x Dicke 0,21 m = 32,96 m³

Deckenvolumen KD01

Fläche 45,40 m² x Dicke 0,29 m = 13,17 m³

Bruttorauminhalt [m³]: 46,13

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung



Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	- EB01	0,210m	34,40m	7,22m ²
AW02	- EB01	0,210m	22,46m	4,72m ²
IW01	- EB01	0,210m	7,76m	1,63m ²
IW02	- EB01	0,210m	2,20m	0,46m ²

Geometrieausdruck
Straßenmeisterei Mödling

Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]:	202,38
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]:	695,85

Fenster und Türen

Straßenmeisterei Mödling

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	U _g W/m ² K	U _f W/m ² K	PSI W/mK	Ag m ²	U _w W/m ² K	AxU _{xf} W/K	g	fs			
B	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)			1,23	1,48	1,82	0,60	1,00	0,040	1,41	0,79		0,60				
B	Prüfnormmaß Typ 2 (T2)			1,23	1,48	1,82	1,40	1,55	0,050	1,41	1,56		0,60				
2,82																	
N																	
B	T2	EG	AW01	1	1,02 x 1,70		1,02	1,70	1,73	1,40	1,55	0,050	1,32	1,57	2,73	0,60	0,65
1							1,73				1,32		2,73				
O																	
B	T2	EG	AW02	2	1,30 x 1,36		1,30	1,36	3,54	1,40	1,55	0,050	2,74	1,57	5,54	0,60	0,65
B	T2	EG	AW02	4	0,60 x 0,80		0,60	0,80	1,92	1,40	1,55	0,050	1,13	1,69	3,24	0,60	0,65
6							5,46				3,87		8,78				
S																	
B	T2	EG	AW01	1	1,16 x 1,83		1,16	1,83	2,12	1,40	1,55	0,050	1,54	1,64	3,49	0,60	0,65
B	T1	EG	AW01	1	1,02 x 1,70		1,02	1,70	1,73	0,60	1,00	0,040	1,32	0,81	1,40	0,60	0,65
2							3,85				2,86		4,89				
W																	
B	T2	EG	AW01	1	1,68 x 1,86		1,68	1,86	3,12	1,40	1,55	0,050	2,45	1,59	4,96	0,60	0,65
B	T2	EG	AW01	1	1,16 x 1,84		1,16	1,84	2,13	1,40	1,55	0,050	1,55	1,64	3,50	0,60	0,65
B	T2	EG	AW01	1	1,02 x 1,86		1,02	1,86	1,90	1,40	1,55	0,050	1,33	1,67	3,16	0,60	0,65
B	T2	EG	AW01	1	1,54 x 1,68		1,54	1,68	2,59	1,40	1,55	0,050	1,98	1,60	4,15	0,60	0,65
4							9,74				7,31		15,77				
Summe				13			20,78				15,36		32,17				

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche
g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor
Typ... Prüfnormmaßtyp

B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

Rahmen

Straßenmeisterei Mödling

Bezeichnung	Rb.re. m	Rb.li. m	Rb.o. m	Rb.u. m	%	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Sp. Anz.	V-Sp. Anz.	Spb. m	
Typ 1 (T1)	0,080	0,080	0,080	0,080	22								Kunststoff-Fensterrahmen
Typ 2 (T2)	0,080	0,080	0,080	0,080	22								Holz-Rahmen
1,30 x 1,36	0,080	0,080	0,080	0,080	23								Holz-Rahmen
0,60 x 0,80	0,080	0,080	0,080	0,080	41								Holz-Rahmen
1,16 x 1,83	0,080	0,080	0,080	0,080	28			1	0,080				Holz-Rahmen
1,02 x 1,70	0,080	0,080	0,080	0,080	24								Kunststoff-Fensterrahmen
1,68 x 1,86	0,080	0,080	0,080	0,080	22			1	0,080				Holz-Rahmen
1,16 x 1,84	0,080	0,080	0,080	0,080	28			1	0,080				Holz-Rahmen
1,02 x 1,86	0,080	0,080	0,080	0,080	30			1	0,080				Holz-Rahmen
1,54 x 1,68	0,080	0,080	0,080	0,080	24			1	0,080				Holz-Rahmen
1,02 x 1,70	0,080	0,080	0,080	0,080	24								Holz-Rahmen

Rb.li, re, o, u Rahmenbreite links, rechts, oben, unten [m]

Stb. Stulpbreite [m]

Pfb. Pfostenbreite [m]

Typ Prüfnormmaßtyp

H-Sp. Anz Anzahl der horizontalen Sprossen

V-Sp. Anz Anzahl der vertikalen Sprossen

% Rahmenanteil des gesamten Fensters

Spb. Sprossenweite [m]

RH-Eingabe
Straßenmeisterei Mödling

Raumheizung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Radiatoren, Einzelraumheizer

Systemtemperatur 40°/30°

Regelfähigkeit Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Verteilung

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Nein		20,0	Nein	15,27	0
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	16,19	100
Anbindeleitungen	Nein		20,0	Nein	113,33	

Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

Bereitstellung

Bereitstellungssystem Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff

Standort konditionierter Bereich

Energieträger Gas

Heizgerät Brennwertkessel

Modulierung mit Modulierungsfähigkeit

Heizkreis gleitender Betrieb

Baujahr Kessel ab 2015

Nennwärmeleistung 23,00 kW freie Eingabe

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems $k_r = 1,00\%$ Fixwert

Kessel bei Volllast 100%

Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht $\eta_{100\%} = 97,3\%$ Defaultwert

Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen $\eta_{be,100\%} = 97,3\%$

Kessel bei Teillast 30%

Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht $\eta_{30\%} = 108,1\%$ Defaultwert

Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen $\eta_{be,30\%} = 108,1\%$

Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung $q_{bb,Pb} = 0,5\%$ Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Umwälzpumpe 62,81 W Defaultwert

*) Wert pro Wärmebereitstellungseinheit (Wohnung bzw. Nutzungseinheit)

WWB-Eingabe
Straßenmeisterei Mödling

Warmwasserbereitung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral
kombiniert mit Raumheizung

Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Wärmeverteilung ohne Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Nein		20,0	Nein	9,10	100
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	8,10	100
Stichleitungen					32,38	Material Stahl 2,42 W/m

Speicher

Art des Speichers indirekt beheizter Speicher
Standort konditionierter Bereich
Baujahr Ab 1994
Nennvolumen 200 l freie Eingabe

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 2,07 \text{ kWh/d}$ Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Speicherladepumpe 56,30 W Defaultwert

*) Wert pro Wärmebereitstellungseinheit (Wohnung bzw. Nutzungseinheit)

Gesamtenergieeffizienzfaktor

gemäß ÖNORM H 5050-1:2019 (Referenzklimabedingungen)

Straßenmeisterei Mödling

Brutto-Grundfläche	202 m ²
Brutto-Volumen	696 m ³
Gebäude-Hüllfläche	634 m ²
Kompaktheit	0,91 1/m
charakteristische Länge (lc)	1,10 m

HEB_{RK} **249,0** kWh/m²a *(auf Basis HWB_{RK} 206,9 kWh/m²a)*

HEB_{RK,26} **111,0** kWh/m²a *(auf Basis HWB_{RK,26} 73,4 kWh/m²a)*

HHSB **13,9** kWh/m²a

HHSB₂₆ **13,9** kWh/m²a

EEB_{RK} **262,9** kWh/m²a *EEB_{RK} = HEB_{RK} + HHSB - PVE*

EEB_{RK,26} **124,8** kWh/m²a *EEB_{RK,26} = HEB_{RK,26} + HHSB₂₆*

f_{GEE,RK} **2,11** *f_{GEE,RK} = EEB_{RK} / EEB_{RK,26}*

Gesamtenergieeffizienzfaktor

gemäß ÖNORM H 5050-1:2019 (Standortklimabedingungen)

Straßenmeisterei Mödling

Brutto-Grundfläche	202 m ²	
Brutto-Volumen	696 m ³	
Gebäude-Hüllfläche	634 m ²	
Kompaktheit	0,91 1/m	
charakteristische Länge (lc)	1,10 m	
HEB _{SK}	276,1 kWh/m ² a	(auf Basis HWB _{SK} 229,9 kWh/m ² a)
HEB _{SK,26}	122,1 kWh/m ² a	(auf Basis HWB _{SK,26} 73,4 kWh/m ² a)
HHSB	13,9 kWh/m ² a	
HHSB ₂₆	13,9 kWh/m ² a	
EEB _{SK}	290,0 kWh/m ² a	$EEB_{SK} = HEB_{SK} + HHSB - PVE$
EEB _{SK,26}	136,0 kWh/m ² a	$EEB_{SK,26} = HEB_{SK,26} + HHSB_{26}$
f_{GEE,SK}	2,13	$f_{GEE,SK} = EEB_{SK} / EEB_{SK,26}$



Verbindliches Kaufangebot

1. Bieter:

Name und Geburtsdatum/Firma und Firmenbuchnummer, Anschrift, E-Mail, Telefon, Staatsbürgerschaft des Bieters (bzw. der Gesellschafter)

.....
.....
.....

2. Bezeichnung des Kaufgegenstandes:

Liegenschaft EZ 299 KG 16103 Biedermannsdorf

3. Kaufpreis

€

in Worten Euro

4. Bestätigung über die käuferseitige Übernahme folgender Kosten

- a. Grunderwerbsteuer 3,5% der Kaufgegenleistung
- b. Gerichtliche Eintragungsgebühr 1,1% des Kaufpreises
- c. Vertragserrichtungskosten pauschal 1,50 % des Kaufpreises zzgl. Ust. und Barauslagen



5. Erklärung

- a. Verbindlichkeit des Angebotes bis 3 Monate nach Angebotsfrist
- b. Erklärung, dass die Bedingungen der Informationsbroschüre (Vergabebedingungen), sowie die Regelungen des beiliegenden Muster-Kaufvertrages, der beiliegenden Muster-Treuhandvereinbarung vollinhaltlich akzeptiert werden

Ort und Datum

....., am

.....
Rechtsverbindliche Unterschrift/Firmenstempel

Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß §§ 11 - 13 GrEStG 1987
und der gerichtlichen Eintragungsgebühr gem. § 10a GGV
durchgeführt am durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG
zu Erf.Nr.

dr. peter urbanek
dr. christian lind
dr. bernd schmied
dr. ulla reisch
mag. josef gallauner, m.a.s.
dr. martina haag
dr. nora aburumleh, em
mag. christian marchhart
mag. robert steinacher
mag. georg hampel
dr. gabriela richter, ll.m.
mag. gerhard stefan
mag. regina krahofer, pll.m.
mag. martin führer, ll.m., fh-lerktor
mag. katharina kahrer
mag. daniela gartner
mmag. sabrina hopfel
mag. stephanie pšick-göls
mag. slobodan matic

domgasse 2
a-3100 st. pölten
tel | 02742 | 351 550
fax | 02742 | 351 550-5
office.st.poelten@ulsr.at

landstraßer hauptstraße 1a, ebene
07, top 09
a-1030 wien
tel | 01 | 212 55 00
fax | 01 | 212 55 00-5
office.wien@ulsr.at

göglstraße 11b
a-3500 krems
tel | 02732 | 484 600
fax | 02732 | 484 610
office.krems@ulsr.at
www.ulsr.at

Konzept, Fassung 28.05.2024

Kaufvertrag

abgeschlossen am Tag der Unterfertigung durch die letzte Vertragspartei
zwischen

1. Land Niederösterreich, pA Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Gebäudeverwaltung,
Landhausplatz 1, 3100 St. Pölten, als verkaufende Partei einerseits

und

2. [REDACTED], geb./FN [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], als kaufende Partei andererseits

(verkaufende Partei und kaufende Partei gemeinsam im Folgenden auch „die Vertragsparteien“)

wie folgt:

1. Kaufgegenstand; Darstellung der Rechtsverhältnisse

- 1.1. Das Land Niederösterreich, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der im Punkt 1.2 näher beschriebenen Liegenschaft EZ 299 KG 16103 Biedermannsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 668 im Ausmaß von unverbindlich 907 m² (im Folgenden „die Liegenschaft“).

Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Gebäude aus zwei Wohneinheiten, welches zuletzt als Einfamilienhaus diente, mit der Liegenschaftsadresse Laxenburger Straße 3, 2362 Biedermannsdorf.

Diese Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Gebäudebestand bildet den Gegenstand dieses Kaufvertrages (im Folgenden „der Kaufgegenstand“).

- 1.2. Der Grundbuchsstand des Kaufgegenstandes, welchem die näheren Liegenschaftsdaten sowie die Grundstücksadresse entnommen werden können, stellt sich wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 16103 Biedermannsdorf EINLAGEZAHL 299
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 8466/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
668 G GST-Fläche * 907
Bauf.(10) 262
Gärten(10) 645 Laxenburger Straße 3
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
4 a 8466/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 668
***** B *****
I ANTEIL: 1/1
Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung B) Öffentliches Gut
ADR: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Straßenspezialtechnik, Landhauspl.
1, St. Pölten 3109
a 1473/1949 Amtsbestätigung 1949-07-25 Eigentumsrecht
b 6840/2000 Änderung Adresse und Verwaltungszweig
c 5830/2005 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

1.3. Die Vertragserrichtung ist ausschließlich auf Grundlage der von den Vertragsparteien erteilten Informationen sowie dem vom Vertragsrichter geprüften Grundbuchstand erfolgt. Eine Prüfung der Grundbucheintragung A2-LNR 4 war dem Vertragsrichter nicht möglich, da ihm die zugrundeliegenden Urkunden nicht zur Verfügung gestellt wurden. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich darauf, dass der Vertragsrichter den Kaufgegenstand darüberhinausgehend prüft. Dies weder durch Besichtigung des Kaufgegenstandes oder der Liegenschaft an Ort und Stelle, noch im Rahmen einer Prüfung von Plänen, allfälligen Bestandsverträgen, Zinslisten oder Zinserträgen, Bebauungsplänen, Baubewilligungen, Bodenbeschaffenheit, Versicherungen, Widmungen. Der Vertragsrichter wurde auch nicht damit beauftragt, in den Bauakt Einsicht zu nehmen oder die Wirtschaftlichkeit des vorliegenden Rechtsgeschäftes zu beurteilen.

1.4. Festgehalten wird, dass es sich bei dem Kaufgegenstand um ein bis zuletzt als Einfamilienhaus genutztes Objekt handelt und der Kaufgegenstand in diesem bereits bewohnten Zustand verkauft und bestandfrei übergeben wird. Die kaufende Partei erwirbt den Kaufgegenstand wie er liegt und steht.

Die kaufende Partei hat sich über sämtliche für die Beurteilung des Kaufgegenstandes maßgeblichen Umstände, sohin insbesondere über Zustand, Art, Umfang, Bestand, Aufschließung, Widmung und Nutzungs-/Bebauungsmöglichkeiten des Kaufgegenstandes informiert und diese selbst geprüft.

2. Käuferklärung; Kaufpreis

2.1. Das Land Niederösterreich, in der Folge kurz verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt die in ihrem Alleineigentum stehende und im Punkt 1.1 näher beschriebene Liegenschaft EZ 299 KG 16103 Biedermannsdorf samt dem darauf errichteten Gebäude und mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die verkaufende Partei dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, an [REDACTED] geb./FN [REDACTED], in der Folge kurz kaufende Partei genannt, und **dieser kauft und übernimmt/diese kaufen und übernehmen** von der verkaufenden Partei den oben bezeichneten Kaufgegenstand zum beiderseits vereinbarten Gesamtkaufpreis von € [REDACTED] (in Worten: Euro [REDACTED]) **in ihr alleiniges/je zur Hälfte in ihr** Eigentum.

Die verkaufende Partei gibt bekannt, dass sie von einer allfälligen Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 UstG 1994 keinen Gebrauch macht. Das Rechtsgeschäft wird umsatzsteuerbefreit ausgeführt.

3. Kaufpreiszahlung; Treuhandauftrag

3.1. Der Kaufpreis von € [REDACTED] (in Worten: Euro [REDACTED]) sowie die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von insgesamt € [REDACTED] (in Worten: Euro [REDACTED], im Folgenden „Nebenkosten“) wurde vor Unterfertigung des Kaufvertrages durch die letzte Vertragspartei seitens der kaufenden Partei treuhändig bei Rechtsanwalt Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Domgasse 2, 3100 St. Pölten (im Folgenden kurz „Vertragsrichter und Treuhänder“), als gemeinsamer Treuhänder der Vertragsparteien erlegt, welcher über diese Beträge gemäß gesonderter, gemeinsam mit diesem Kaufvertrag geschlossenen Treuhandvereinbarung zu verfügen hat.

4. Übergabe und Übernahme

4.1. Die Übergabe und Übernahme des von Fahrnissen geräumten Kaufgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei erfolgt mit dem Tage der Vertragsunterfertigung durch die letzte Vertragspartei.

4.2. Die kaufende Partei trägt ab diesem Zeitpunkt der Übergabe Gefahr und Zufall. Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzen (Erträgenissen) und Lasten (Aufwendungen) wird der auf die Übergabe folgende Monatserste vereinbart (Verrechnungstichtag). Von dieser Stichtagsregelung ausgenommen sind verbrauchsabhängige Kosten, wie z.B. des Strom- und Gasverbrauchs, welche die kaufende Partei bereits ab Übergabe des Kaufgegenstands zu tragen hat.

4.3. Verpflichtungen und Verbindlichkeiten, die den Zeitraum vor dem Verrechnungstichtag betreffen, sind unabhängig davon, ob sie ihren Entstehungsgrund vor oder nach dem Verrechnungstichtag haben, von der verkaufenden Partei zu tragen, auch wenn sie der kaufenden Partei vorgeschrieben werden. Soweit derartige Verpflichtungen und

Verbindlichkeiten den Zeitraum nach dem Verrechnungsstichtag betreffen, sind sie unabhängig vom Zeitpunkt ihres Entstehungsgrundes und unabhängig vom Vorschreibungsempfänger von der kaufenden Partei zu erfüllen. Die Abgrenzungsregelung gilt nicht, sofern in diesem Vertrag, insbesondere im Rahmen der zugesagten Gewährleistungen, Abweichendes vereinbart wird.

5. Gewährleistung

5.1. Die verkaufende Partei leistet keine Gewähr für Ausmaß, Zustand, Beschaffenheit, Verwendbarkeit, Verwertbarkeit, Grenzverlauf, Widmung, Bebaubarkeit, ein bestimmtes Erträgnis oder eine besondere Eigenschaft des Kaufgegenstandes, soweit dies nicht gegen zwingendes Recht verstößt oder in diesem Vertrag nichts Anderes geregelt wird.

5.2. Die verkaufende Partei erklärt, dass keine Optionsrechte, Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechte Dritter hinsichtlich des Kaufgegenstandes bestehen und keinerlei einverleibungs- oder anmerkungs-fähigen Urkunden zur Begründung von bürgerlichen Rechten am Kaufgegenstand bestehen. Die verkaufende Partei ist sohin uneingeschränkt berechtigt, den Kaufgegenstand zu veräußern.

5.3. Die verkaufende Partei leistet ausschließlich Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand – mit Ausnahme der Eintragung

***** A2 *****

4 a 8466/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 668

– frei von bürgerlichen Lasten sowie frei von Bestandrechten in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht und der Kaufgegenstand nicht streitverfangen ist.

5.4. Die verkaufende Partei übernimmt weder die Gewähr noch die Haftung dafür, dass der Kaufgegenstand frei von Kontaminierungen und Altlasten (einschließlich Kriegsrelikten und archäologischen Funden) ist, die – unter welcher Bezeichnung auch immer – Gegenstand bundes- oder landesrechtlicher Abfall- oder Umweltvorschriften sind und/oder eine Haftung, Beseitigungs- oder eine Zahlungspflicht begründen können.

Die verkaufende Partei erklärt, dass ihr das Vorliegen von Kontaminierungen oder Altlasten auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft nicht bekannt ist.

Festgehalten wird, dass der Kaufgegenstand im Verdachtsflächenkataster nicht aufscheint.

- 5.5. Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei vor Unterfertigung dieses Vertrages den Energieausweis betreffend den Kaufgegenstand übergeben. Die Vertragsparteien bestätigen mit Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages über das Energieausweisvorlagegesetz 2012 (EAVG 2012) in der geltenden Fassung seitens des Vertragsverfassers und Treuhänders belehrt worden zu sein. Weiters bestätigt die kaufende Partei, dass ihr rechtzeitig vor Abgabe ihrer Vertragserklärung ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis seitens der verkaufenden Partei vorgelegt und zwischenzeitig auch ausgehändigt worden ist.

6. Gleichwertigkeit der Leistungen; Willensmängel

- 6.1. Die Vertragsparteien erklären im Sinn des § 935 ABGB, den wahren Wert des Kaufgegenstandes zu kennen und anerkennen Leistung und Gegenleistung aus diesem Vertrag ausdrücklich und in konstitutiver Weise als ortsüblich und gleichwertig. Leistung und Gegenleistung entsprechen daher ihren wirtschaftlichen Vorstellungen.

- 6.2. Sämtliche Ansprüche aus Willensmängeln, insbesondere Irrtumsanfechtungsansprüche, sind nach dem Willen der Vertragsparteien ausgeschlossen, soweit dies nicht gegen zwingendes Recht verstößt.

7. Staatsbürgerschaft

- 7.1. Die kaufende Partei erklärt an Eides statt Staatsbürger und somit EU-Bürger sowie Deviseninländer zu sein.

- 7.2. Die kaufende Partei erklärt an Eides statt, dass sie eine juristische Person mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland ist und an ihr Ausländer im Sinne des § 2. Z 1 oder 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht überwiegend beteiligt sind und sie daher nicht Ausländerin im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes ist.

8. Vollmachtseinräumung

8.1. Festgehalten wird, dass dem Urkundenverfasser der Auftrag zur Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages von der kaufenden Partei erteilt wurde.

8.2. Sämtliche Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Treuhänder RA Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, sowie RA Mag. Slobodan Matic, geb. 26.01.1985, jeden davon einzeln und für sich alleine, für sie Grundbuchsgesuche wie auch sonstige Eingaben und Anträge zu verfassen und für alle Vertragsteile als Antragsteller einzureichen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles vorzukehren und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit dies zur Durchführung des gegenständlichen Vertrages erforderlich ist; gegebenenfalls auch Anträge zur grundverkehrsbehördlichen Bewilligung zu überreichen, Rechtsmittel zu ergreifen und insbesondere auch im allseitigen und gleichzeitigen Vollmachtsnamen sämtlicher Vertragsteile, welche die gemeinsame Vertretung hiermit ausdrücklich genehmigen, Änderungen und Ergänzungen des Vertragstextes vorzunehmen, auch gesonderte Aufsandungserklärungen zu verfassen und im allseitigen und gleichzeitigen Vollmachtsnamen sämtlicher Vertragsteile beglaubigt oder unbeglaubigt (auch als Notariatsakt) zu fertigen, soweit dies zu dessen grundbücherlichen Durchführung unter Berücksichtigung des Vertragszweckes erforderlich ist.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass der vereinbarte Kaufpreis jenem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung des Kaufgegenstandes üblicherweise zu erzielen wäre (Verkehrswert), sodass dieser als Bemessungsgrundlage für die Nebenkosten heranzuziehen ist. Der Vertragserrichter wird von den Vertragsparteien bevollmächtigt und angewiesen, diesen Umstand im Rahmen der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichenfalls auch gegenüber dem Grundbuchsgericht zu bestätigen.

8.3. Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen weiters RA Mag. Slobodan Matic, geb. 26.01.1985, und RA Mag. Daniela Gartner, geb. 07.03.1985, beide Domgasse 2, 3100 St. Pölten, jeden davon einzeln und für sich, im Rahmen des Statuts der Treuhand-Einrichtung der Rechtsanwaltskammer für die gegenständliche Kaufabwicklung

Kontoverfügungsaufträge und allfällige Änderungsmeldungen, auch in beiderseitigem und gleichzeitigem Vollmachtsnamen sämtlicher Vertragsparteien, welche die gemeinsame Vertretung hiermit ausdrücklich genehmigen, zu fertigen.

- 8.4. Ein allfälliger Vollmachts- und Auftragswiderruf kann nur durch sämtliche Vertragsparteien gemeinsam und mit Zustimmung des Bevollmächtigten erfolgen. Die Beauftragung und Bevollmächtigung wird auch mit Wirkung über den **Tod der Vertragsparteien** hinaus erteilt.

9. Gebühren und Kosten; Grunderwerbsteuersicherstellung; Solidarhaftung

- 9.1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, insbesondere die Nebenkosten, trägt die kaufende Partei und hält diesbezüglich die verkaufende Partei schad- und klaglos.

Sämtliche Aufwendungen und Kosten im Zusammenhang mit der Führung des Treuhandkontos mit Dispositionskontrolle der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich (Kontoführung, Kontoschließung, Umsatzprovisionen, allfällige Negativzinsen u.ä. – wobei allfällige Habenzinsen abzüglich der Kapitalertragsteuer, im Folgenden „KESt“, am Treuhandkonto von der kontoführenden Bank im Zuge der Kontoschließung mit diesen Kosten gegenverrechnet werden) trägt die kaufende Partei.

Die mit der Abwicklung des Kaufvertrages sowie der Treuhandvereinbarung im Zusammenhang stehenden Barauslagen (insbesondere Dokumentenarchivgebühren, Gebühren für Abfragen in öffentlichen Registern, Portokosten, Kopierkosten, etc.) werden pauschaliert mit dem Betrag von € 85,00 zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart und der kaufenden Partei angelastet. Die mit der Antragstellung beim Grundbuch vom Vertragserrichter und Treuhänder zu leistende Gerichtsgebühr in Höhe von derzeit € 47,00 je Grundbuchsgesuch sowie die an die Rechtsanwaltskammer zu leistende Gebühr der Registrierungsmeldung in Höhe von derzeit netto € 30,00 werden der kaufenden Partei – ebenso wie auf sie entfallende Aufwendungen und Kosten für die Führung des Treuhandkontos – neben der vorgenannten Barauslagenpauschale verrechnet.

Die Vertragsparteien haften für die anfallenden Nebenkosten unabhängig von der von ihnen im Innenverhältnis getroffenen Regelung kraft gesetzlicher Anordnung als Gesamtschuldner. Für etwaige Rückstände an den Nebenkosten besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht am Kaufgegenstand, das im Grundbuch nicht eingetragen sein muss.

Die Beglaubigungskosten werden vom beglaubigenden Notar der kaufenden Partei gesondert in Rechnung gestellt.

9.2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung wie auch die durch das Rechtsgeschäft ausgelösten persönlichen Steuern trägt jeder Vertragsteil selbst. Eine allfällige Immobilienertragsteuer ist dementsprechend von der verkaufenden Partei zu tragen.

9.3. Die Kosten für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer oder Mitteilung gemäß § 30c EStG 1988 sowie die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes (einschließlich damit verbundener Gerichtsgebühren) werden von der verkaufenden Partei in deren Zahlungspflicht übernommen.

Der Vertragsrichter wurde weder von der verkaufenden, noch der kaufenden Partei mit der Überprüfung der aus dem vorliegenden Rechtsgeschäft resultierenden steuerlichen Situation beauftragt. Der Vertragsrichter empfiehlt der verkaufenden Partei vor Vertragsunterfertigung die Unterstützung eines Steuerberaters oder Wirtschaftstreuhänders zur Beurteilung der steuerlichen Konsequenzen des gegenständlichen Kaufvertrages in Anspruch zu nehmen. Die Vertragsparteien sollten sich daher über allfällige steuerliche, insbesondere umsatzsteuerrechtliche sowie einkommensteuerrechtliche Folgen (einschließlich die Immobilienertragsteuer-Bestimmungen der §§ 30 ff EStG 1988) dieses Rechtsgeschäftes gesondert eingehend informieren.

Sie erklären daher unwiderruflich gegenüber dem Vertragsrichter keine Ansprüche und Forderungen, aus welchem Rechtsgrund auch immer, aus und im Zusammenhang mit der steuer- und abgabenrechtlichen Beurteilung und damit verbundenen wirtschaftlichen Konsequenzen des gegenständlichen Kaufvertrages zu erheben und auf allfällige Ansprüche in diesem Zusammenhang ausdrücklich zu verzichten.

9.4. Auf das gegenständliche Rechtsgeschäft sind die Bestimmungen der für Veräußerungsvorgänge ab dem 01.04.2012 anzuwendenden Regelungen der Immobilienertragsteuer anzuwenden.

Die verkaufende Partei beauftragt und ermächtigt den Vertragsrichter und Treuhänder eine Selbstberechnung hinsichtlich der durch diesen Veräußerungsvorgang ausgelösten Immobilienertragsteuer auf Grundlage der Angaben der verkaufenden Partei vorzunehmen und den Steuerbetrag zu entrichten.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich dem Vertragsrichter und Treuhänder spätestens anlässlich der Vertragsunterfertigung sämtliche für die Erstellung der

Selbstberechnungserklärung notwendigen Informationen und Unterlagen vollständig und wahrheitsgemäß zur Verfügung zu stellen.

Die verkaufende Partei garantiert die Vollständigkeit und Richtigkeit der dem Vertragserrichter und Treuhänder erteilten Informationen und übergebenen Unterlagen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Vertragserrichter die Berechnung der Immobilienertragsteuer ausschließlich auf Grundlage der von der verkaufenden Partei erteilten Informationen vorgenommen hat und er damit nicht für die objektive Richtigkeit der Steuer haftet, sondern lediglich für die Abführung des ermittelten Betrages.

10. Aufsandungserklärung

- 10.1. Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr fernerer Zutun, auch über einseitigen Antrag, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für [REDACTED], geb./FN [REDACTED], je zur Hälfte ob der Liegenschaft EZ 299 KG 16103 Biedermannsdorf erfolgen kann.

11. Sonstige Bestimmungen

- 11.1. Die Originalausfertigung dieses Vertrages verbleibt beim Vertragserrichter und Treuhänder zur grundbücherlichen Durchführung und wird danach an die kaufende Partei übergeben. Die verkaufende Partei erhält nach Unterfertigung eine unbeglaubigte Kopie.
- 11.2. Die Vertragsparteien wurden auf die Kündigungsbestimmungen bzw. Kündigungsfristen bei liegenschaftsbezogenen Versicherungsverträgen gemäß den §§ 69 ff Versicherungsvertragsgesetz und des Art. 4 Abs. 5 der Allgemeinen Bedingungen der Sachversicherung (ABS) aufmerksam gemacht. In diesem Zusammenhang wurden sie auch über die gesetzliche Vertragsübernahme durch den Erwerber sowie die Solidarhaftung für die laufende Prämie in Kenntnis gesetzt. Der Erwerber ist zur Kündigung des Versicherungsvertrages innerhalb eines Monats nach Zugang des Beschlusses über die grundbücherliche Eintragung seines Eigentumsrechtes berechtigt. Die kaufende Partei wird sich daher über den Inhalt und Umfang des Versicherungsschutzes allenfalls bestehender

Versicherungen informieren und ihr individuelles Versicherungsbedürfnis der Entscheidung über den Fortbestand durch die Erweiterung oder den Neuabschluss von Versicherungen zugrunde legen. Ab dem Verrechnungsstichtag hat die kaufende Partei die anteiligen Aufwendungen für die Versicherung zu bezahlen bzw der verkaufenden Partei anteilig bereits vorausbezahlte Beträge aliquot nach Aufforderung zu ersetzen. Sämtliche Leistungen aus der Versicherung stehen ab dem Verrechnungsstichtag ausschließlich der kaufenden Partei zu.

Die Vertragsparteien werden auch darauf hingewiesen, dass die Versicherung berechtigt sein kann, Prämienrabatte (Dauerrabatte) nach- bzw. zurückzufordern. Die verkaufende Partei verpflichtet sich dafür allein aufzukommen und hält die kaufende Partei diesbezüglich schad- und klaglos. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis ihrer Verpflichtung, diesen Veräußerungsvorgang der Versicherungsgesellschaft anzuzeigen sowie dass das Unterlassen der Anzeige die Leistungsfreiheit der Versicherungsgesellschaft zur Folge haben kann.

11.3. Auf den Vertrag findet österreichisches Recht unter Ausschluss seiner internationalprivatrechtlichen Kollisionsnormen und unter Ausschluss der Anwendbarkeit der Bestimmungen des UN-Kaufrechts Anwendung.

11.4. Als ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche allfälligen Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des für St. Pölten sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.

_____, am _____

Land Niederösterreich

_____, geb./FN _____

dr. peter urbanek
dr. christian lind
dr. bernd schmied
dr. ulla reisch
mag. josef gallauner, m.a.s.
dr. martina haag
dr. nora aburumieh, em
mag. christian marchhart
mag. robert steinacher
mag. georg hampel
dr. gabriela richter, ll.m.
mag. gerhard stefan
mag. regina krahofer, plf.m.
mag. martin führer, ll.m., fh-ilektor
mag. katharina kahrer
mag. daniela gartner
mmag. sabrina hoppel
mag. stephanie psick-göls
mag. slobodan matic

domgasse 2
a-3100 st. pölten
tel | 02742 | 351 550
fax | 02742 | 351 550-5
office.st.poelten@ulsr.at

landstraßer hauptstraße 1a, ebene
07, top 09
a-1030 wien
tel | 01 | 212 55 00
fax | 01 | 212 55 00-5
office.wien@ulsr.at

göglstraße 11b
a-3500 krems
tel | 02732 | 484 600
fax | 02732 | 484 610
office.krems@ulsr.at
www.ulsr.at

LandNLAD3/39

Konzept, Fassung 28.05.2024

Treuhandvereinbarung

abgeschlossen am Tag der Unterfertigung durch die letzte Vertragspartei zwischen

1. Land Niederösterreich, pA Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Gebäudeverwaltung, Landhausplatz 1, 3100 St. Pölten, als verkaufende Partei einerseits
2. [REDACTED], geb./FN [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], als kaufende Partei andererseits

sowie

3. RA Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Domgasse 2, 3100 St. Pölten,

wie folgt:

1. Präambel

1.1 Grundgeschäft:

■, geb./FN ■, (im Folgenden „kaufende Partei“) und das Land Niederösterreich, (im Folgenden „verkaufende Partei“), gemeinsam im Folgenden „Auftraggeber“, haben den Kaufvertrag (Beilage ./1, im Folgenden „Kaufvertrag“) abgeschlossen, mit welchem die kaufende Partei den Kaufgegenstand gemäß Vertragspunkt 1.1 des Kaufvertrages (im Folgenden „Kaufgegenstand“) um den Gesamtkaufpreis von € ■ (in Worten: Euro ■, im Folgenden „Kaufpreis“) erwirbt. Dieser Kaufvertrag ist Grundgeschäft dieser Treuhandvereinbarung. Zur Dokumentation dieses Grundgeschäftes wird eine Kopie dieses unmittelbar vor Unterfertigung der Treuhandvereinbarung notariell beglaubigt abgeschlossenen Kaufvertrages nachträglich, sohin nach Abschluss der gegenständlichen Treuhandvereinbarung, als Beilage ./1 angeschlossen.

1.2 Kaufvertrag:

Vertragserrichter des Kaufvertrages ist Rechtsanwalt Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968. Die maßgeblichen Kontaktdaten für Zustellungen an den Vertragserrichter sind:

Domgasse 2, 3100 St. Pölten

nagl@ulsr.at

Der Kaufvertrag sieht vor, dass RA Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, auch als Treuhänder für die treuhändige Abwicklung des Kaufpreises (im Folgenden kurz „Treuhänder“) bestellt wird.

1.3 Bestellung des Treuhänders:

Die Auftraggeber bestellen hiermit RA Dr. Bernd Schmied zu ihrem gemeinschaftlichen Treuhänder und letzterer übernimmt die Treuhandschaft nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Vereinbarung.

2. Treuhandauftrag

2.1 Die Auftraggeber sind damit einverstanden, dass der Treuhänder ein Treuhandkonto (im Folgenden kurz „Treuhandkonto“) bei der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und

Wien AG eröffnet, dessen Inhaber der Treuhänder ist. Verfügungs- und zeichnungsberechtigt über das Treuhandkonto ist der Treuhänder.

Daten des Treuhandkontos:

IBAN: [REDACTED]

Bezeichnung: [REDACTED]

Der Treuhänder hat den Auftraggebern den Informationsbogen für Einleger der kontoführenden Bank im Sinn des § 37 a BWG (Einlagensicherung) übergeben (Beilage ./2).

- 2.2 Der Kaufpreis von € [REDACTED] (in Worten: Euro [REDACTED]) sowie die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von insgesamt € [REDACTED] (in Worten: Euro [REDACTED], im Folgenden „Nebenkosten“) sind nach Maßgabe der im Kaufvertrag festgelegten Frist seitens der kaufenden Partei auf das Treuhandkonto zur Überweisung zu bringen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag der Gutbuchung des Kaufpreises am Treuhandkonto maßgeblich.
- 2.3 Die Veranlagung des Kaufpreises samt Nebenkosten erfolgt als täglich fälliges Geld, sodass der Treuhänder zu keiner besonderen Veranlagung verpflichtet ist.
- 2.4 Die Nebenkosten werden mit dem unwiderruflichen Auftrag erlegt, diese unverzüglich nach Zugang entsprechender Vorschreibungen zu bezahlen bzw. die Selbstberechnung der Nebenkosten vorzunehmen und bei Fälligkeit zu bezahlen. Sollten die Nebenkosten für den Erwerbsvorgang vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel erhöht oder verringert werden, so ist der entsprechende Betrag von der kaufenden Partei nachzuzahlen oder an die kaufende Partei rückzuüberweisen.
- 2.5 Im Fall eines Rücktrittes vom Kaufvertrag ist der Treuhänder berechtigt zum Kaufvertrag eine Gebührenanzeige beim zuständigen Finanzamt und soweit erforderlich eine Meldung im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer zu erstatten. Die bislang beim Treuhänder erlegten Beträge hat dieser sodann auf jene Konten zurückzuüberweisen, von denen sie angewiesen wurden.
- 2.6 Für den Fall einer (teilweisen) Aufbringung des Kaufpreises mittels einer Fremdfinanzierung, für welche der Treuhänder auch eine Treuhandchaft für ein finanzierendes (Kredit-)Institut zu

übernehmen hat, erteilen die Auftraggeber dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erst nach Sicherstellung der Erfüllung sämtlicher Treuhandbedingungen des finanzierenden (Kredit-)Institutes vorzunehmen. Die Auftraggeber genehmigen in diesem Sinne unwiderruflich auch eine Rücküberweisung des drittfinanzierten Kaufpreises an das finanzierende (Kredit-)Institut gemäß den Bedingungen des diesbezüglich übernommenen Treuhandauftrages.

- 2.7 Der Treuhänder wird von den Auftraggebern ermächtigt und bevollmächtigt von allfälligen Pfandgläubigern die Höhe des für die Lastenfreistellung erforderlichen Betrages anzufragen. Den Treuhänder trifft keine Prüfverpflichtung hinsichtlich der Höhe der von den Pfandgläubigern zur Durchführung der Lastenfreistellung bekanntgegebenen Beträge.
- 2.8 Die Auftraggeber erteilen dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, erst nach vollständigem Erlag des Kaufpreises sowie der Nebenkosten die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei zu beantragen und unverzüglich nach Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechtes am Kaufgegenstand für die kaufende Partei den Kaufpreis wie folgt zu verwenden:
- a) Einen Teilbetrag, welcher der selbstberechneten Immobilienertragsteuer entspricht, bei Fälligkeit an das zuständige Finanzamt auf das Konto bei der BAWAG P.S.K., IBAN: [REDACTED], BIC: BUNDATWW, lautend auf Finanzamt [REDACTED], sowie
 - b) den sodann verbleibenden Restkaufpreis an die verkaufende Partei im Wege der Überweisung auf das Konto bei [REDACTED], IBAN: [REDACTED], BIC: [REDACTED], lautend auf [REDACTED], auszufolgen.

Sämtliche Vertragsteile verzichten betreffend die Abwicklung des gegenständlichen Kaufvertrages eigene Grundbuchsgesuche bei Gericht einzubringen.

- 2.9 Der Treuhänder ist bereits zu Auszahlungen berechtigt, sobald die als Auszahlungsvoraussetzung bedungenen Eintragungen im elektronischen Grundbuch ersichtlich sind. Dies gilt nicht für Rangordnungsbeschlüsse, welche dem Treuhänder im Original vorliegen müssen, damit die diesbezügliche Auszahlungsvoraussetzung als eingetreten gilt. In allen anderen Fällen ist nach dem Willen der Auftraggeber die Beschlusszustellung nicht abzuwarten. Soweit Urkunden, die nicht vom Treuhänder errichtet wurden, als Auszahlungsvoraussetzung vereinbart sind, ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die Echtheit

der Unterschriften oder die Vertretungsbefugnis unterfertigender Personen oder die Übereinstimmung von Kopien mit Originalen zu überprüfen.

Ansprüche aus Willensmängeln und Leistungsstörungen, insbesondere Gewährleistungsansprüche sowie Ansprüche aus Garantien lassen den Treuhandauftrag nach dem Willen der Auftraggeber jedenfalls unberührt und bilden daher kein Auszahlungshindernis. Streitigkeiten zwischen den Auftraggebern über das Vorliegen oder Nichtvorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen sind im Verhältnis zwischen den Parteien des Grundgeschäftes auszutragen, sodass der Treuhänder in solchen Streitigkeiten entsprechend dem Willen der Auftraggeber kraft Vereinbarung nicht passivlegitimiert ist. Im Fall unklarer Sach- und/oder Rechtslage ist der Treuhänder berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit einer Verfügung über den Kaufpreis bis zur Klärung der Sach- und/oder Rechtslage zuzuwarten. Entsprechend dem Willen der Auftraggeber ist der Treuhänder in diesem Fall auch berechtigt, den am Treuhandkonto erliegenden Kaufpreis nach seinem Ermessen gemäß § 1425 ABGB gerichtlich zu erlegen.

Festgehalten wird, dass ein allenfalls im Rahmen der Ankauffinanzierung durch die kaufende Partei intabuliertes Pfandrecht der Lastenfreiheit ebenso wenig entgegensteht, wie ausdrücklich – gemäß dem Kaufvertrag – zu übernehmende Lasten. Die Auftraggeber verzichten demgemäß unwiderruflich auf Rechtsmittel gegen Bewilligungsbeschlüsse über den grundbücherlichen Vollzug der vorstehend genannten Grundbuchhandlungen und bevollmächtigen den Treuhänder ausdrücklich, auf Rechtsmittel zu verzichten und auch allfällige Rechtsmittel zurückzuziehen.

- 2.10 Der Treuhänder ist zur ordnungsgemäßen und zügigen Besorgung der Treuhandschaft entsprechend den Bestimmungen dieser Vereinbarung verpflichtet, ohne dass ihn dazu eine Haftung oder Garantie für einen bestimmten Erfolg trifft.

Im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der kaufenden Partei im Rahmen der Abwicklung des Treuhand- bzw. des Kaufvertrages, hat der Treuhänder die Verbücherung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei nicht zu beantragen, sofern die gleichzeitige Einverleibung des Pfandrechtes ob dem Kaufgegenstand für die ankauffinanzierende Bank nicht möglich sein sollte. Der Treuhänder hat diesfalls im Namen der finanzierenden Bank den Kaufvertrag solange treuhändig zurückzuhalten, bis die Zustimmung auch zur Einverleibung des Pfandrechtes für die finanzierende Bank gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei erteilt wird.

- 2.11 Der Treuhänder nimmt den Treuhandauftrag durch Mitfertigung der Treuhandvereinbarung an. Die Treuhandvereinbarung wird als Auftrag mit Wirkung über den **Tod der Auftraggeber bzw. Vertragsparteien** hinaus geschlossen. Eine Abänderung oder Auflösung dieses Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung des Treuhänders gebunden.

3. Versicherungsschutz; Haftungsbeschränkung; Treuhänderrisiko

- 3.1 Die Rechtsanwaltskammer Niederösterreich hat zur Sicherung der Treuhandabwicklungen nach dem Statut der Treuhand-Einrichtung eine Vertrauensschadenversicherung gegen jene Schäden abgeschlossen, die infolge vorsätzlich unerlaubter Verfügung über den im Rahmen der Treuhanderschaft anvertrauten Kaufpreis einem Klienten zugefügt werden.
- 3.2 Sofern im Einzelfall keine andere Vereinbarung getroffen wird, gilt nachstehende Haftungsbegrenzung:

Die Haftung des Treuhänders – egal aus welchem Rechtsgrund – ist im Falle leichter Fahrlässigkeit für den einzelnen Schadensfall mit insgesamt € 700.000,00 (in Worten: Euro siebenhunderttausend) begrenzt. Sofern die Auftraggeber Unternehmer iSd § 1 Abs 2 KSchG sind, gilt diese Haftungsbeschränkung auch im Fall einfach grober Fahrlässigkeit. Sofern ein höherer Versicherungsschutz für einzelne Leistungen des Treuhänders zur Verfügung steht, gilt für diese Leistungen die vorstehende Haftungsbegrenzung mit der Maßgabe, dass die Haftung beschränkt ist mit der im konkreten Schadensfall zur Verfügung stehenden Versicherungsdeckung.

Als einzelner Schadensfall zu verstehen ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten aus ein- und derselben Handlung oder die Summe der Ansprüche, die vom selben Berechtigten aus verschiedenen Handlungen in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang geltend gemacht werden, oder die Summe der Ansprüche aus einem aus mehreren Handlungen erfließenden einheitlichen Schaden. Für jeden einzelnen Schadensfall kommt, auch bei mehreren entschädigungspflichtigen Personen, nur eine einmalige Leistung (maximal im oben genannten Betrag) bezüglich aller Folgen eines Verstoßes in Frage. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber anderen Personen als den Auftraggebern begründet werden sollte, etwa, weil die Vertragsbeziehung mit den

Auftraggebern Dritte in ihren Schutzbereich einbezieht; diese Beschränkung gilt insbesondere gegenüber Gesellschaften, an denen die Auftraggeber mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind oder die an den Auftraggebern mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind oder mit diesen unter einheitlicher Leitung stehen oder sonst mit diesen verbunden sind. Bei Vorhandensein zweier oder mehrerer konkurrierender Geschädigter ist der Haftungshöchstbetrag für jeden einzelnen Geschädigten nach dem Verhältnis der Höhe der Ansprüche zu kürzen.

Soweit nicht gesetzlich eine kürzere oder zwingende andere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche gegen den Treuhänder, wenn sie nicht von einer Partei binnen sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem die Partei vom Schaden und der Person des Schädigers oder vom sonst anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt, gerichtlich geltend gemacht werden, längstens aber nach Ablauf von fünf Jahren nach dem schadenstiftenden bzw. anspruchsbegründenden Verhalten. Die Haftungsbeschränkung gilt auch zugunsten aller für den Treuhänder auf ständiger Basis tätigen Rechtsanwälte (zB als deren Gesellschafter oder ständige Werkvertragsnehmer oder in sonstiger Funktion).

Der Treuhänder haftet für im Rahmen der Leistungserbringung mit einzelnen Teilleistungen beauftragte (externe) Dritte nur bei Auswahlverschulden. Das gilt insbesondere für zugezogene Steuerberater sowie Wirtschaftstreuhänder.

- 3.3 Die kaufende Partei hat bei Einlangen des Kaufpreises sowie der Nebenkosten auf dem Treuhandkonto schuldbefreiend bezahlt. Das weitere Treuhandchaftsrisiko trägt im Verhältnis der Vertragsparteien die verkaufende Partei.
- 3.4 Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen der das Treuhandkonto führenden Bank, soweit sie nicht auf die Veranlassung oder die Zustimmung des Treuhänders zurückgehen, liegen nicht im Verantwortungsbereich des Treuhänders.

4. Allgemeine Treuhandbedingungen

- 4.1 Die Treuhandabwicklung erfolgt gemäß dem Statut der Treuhand-Einrichtung der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich soweit in dieser Treuhandvereinbarung nichts Abweichendes geregelt wird. Den Auftraggebern wurde vom Treuhänder der wesentlichen Inhalt dieses Statuts zur Kenntnis gebracht und das „Informationsblatt Treuhand-Revision“ der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich (Beilage ./3) vorab zur Verfügung gestellt.

Die Auftraggeber sind verpflichtet dem Treuhänder jede Unterstützung, die zur Durchführung der Treuhanderschaft nach dem Statut der Treuhand-Einrichtung und zur Erreichung des Treuhandzweckes erforderlich ist, zukommen zu lassen. Die Auftraggeber haben dem Treuhänder bei der Abwicklung seines Treuhandauftrages demnach insbesondere auch sämtliche für die Durchführung notwendigen Urkunden zur Verfügung zu stellen und sämtliche notwendigen Unterschriften – in der jeweils erforderlichen Form – zu leisten sowie entsprechende notwendigen Erklärungen abzugeben, all dies unverzüglich über erste Aufforderung des Treuhänders. Dies gilt insbesondere auch für den gemäß dem Statut der Treuhand-Einrichtung zu errichtenden Kontoverfükungsauftrag sowie allfälligen Änderungen dazu. Die Auftraggeber sind daher verpflichtet, all diejenigen Handlungen vorzunehmen, die auf Basis einer redlichen und vernünftigen Beurteilung erforderlich oder zweckmäßig sind, um die Durchführung der Treuhanderschaft und die Erreichung des Treuhandzweckes so rasch wie möglich sicherzustellen, sowie ferner all diejenigen Handlungen zu unterlassen, die dies erschweren oder unmöglich machen.

- 4.2 Der Treuhänder verwahrt die Urkunden zur Durchführung der ihm übertragenen Treuhandabwicklung, insbesondere Rangordnungsbeschlüsse, für alle Auftraggeber derart treuhändig, dass bis zur fertigen Abwicklung dieses Treuhandauftrages unwiderruflich Ansprüche oder Weisungen bezüglich dieser Urkunden an ihn nur durch sämtliche Auftraggeber gemeinsam und mit seiner Zustimmung erteilt werden können. Die Auftraggeber verzichten bis zur vollständigen Erfüllung des Treuhandauftrages unwiderruflich zu Gunsten des Treuhänders auf jedes Verfügungsrecht über diese Urkunden.

Hinsichtlich jener Urkunden, welche dem Treuhänder von den Auftraggebern oder Dritten (zB Kreditgeber) zu übergeben sind und nicht von ihm verfasst wurden, ist der Treuhänder zu keiner Nachprüfung verpflichtet, sofern nicht Abweichendes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

- 4.3 Der Treuhänder hat dabei die ihn nach den §§ 8 ff RAO iVm den einschlägigen Bestimmungen des FM-GVG treffenden Verpflichtungen (Gesetzliche Prüf-, Feststellungs-, Offenlegungs- und Meldepflichten zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zum Zweck der Ermittlung einer allfälligen EU-Quellensteuerpflicht bzw. einer allfälligen Anwendbarkeit des FATCA-Abkommens mit den USA) zu erfüllen. Der Treuhänder ist gemäß diesen Bestimmungen bei allen Geschäften, bei denen er im Namen und auf Rechnung einer Partei Finanz- und Immobilientransaktionen durchführt, oder an deren Planung oder

Durchführung er mitwirkt, zur besonders sorgfältigen Prüfung, insbesondere im Hinblick auf die Gefahr der Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278 d StGB), verpflichtet. Die kaufende Partei erklärt in diesem Zusammenhang, allenfalls auch noch mittels gesondertem Formular, den Kaufgegenstand auf eigene Rechnung zu erwerben. Die kaufende Partei bestätigt dazu ausdrücklich, dass auf Käuferseite keinerlei Treuhandverhältnisse bestehen und sie daher mit dem Kaufvertrag selbst wirtschaftliches Eigentum am Kaufgegenstand erwirbt. Die Auftraggeber bestätigen in diesem Zusammenhang weiters, dass sie, ihre allfälligen direkten oder indirekten Gesellschafter, ihre/deren unmittelbaren Familienmitglieder (Ehepartner, Kinder, Lebensgefährten, Eltern, Schwiegerkinder) oder andere ihnen nahestehende Personen derzeit kein öffentliches Amt ausüben (politisch exponierte Person) und auch im letzten Jahr nicht ausgeübt haben. Die Auftraggeber erklären überdies, Deviseninländer gemäß § 1 DevG zu sein. Sie bestätigen auch, dass kein Grund für den Verdacht einer Geldwäsche besteht und verpflichten sich, gegebenenfalls alle für die Entkräftung eines Verdachtes erforderlichen Umstände unverzüglich offen zu legen.

- 4.4 Die Auftraggeber entbinden den Treuhänder im Verhältnis zueinander und im Verhältnis zu finanzierenden Bankinstituten der Auftraggeber sowie im Verhältnis zur Bank, bei welcher das Treuhandkonto geführt wird, wie auch zur Rechtsanwaltskammer, dem Bundesministerium für Inneres (Bundeskriminalamt) und den steuerlichen Vertretern der Auftraggeber von der Verschwiegenheitspflicht, damit der Treuhänder seinen Verpflichtungen gemäß dieser Treuhandvereinbarung sowie zur Veranlassung der Übermittlung von Kontoauszügen und Belegen in Kopie als auch zur Auskunftserteilung nachkommen kann. Die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht erstreckt sich auch auf Anfragen und die Auskunftserteilung samt der Vorlage von angeforderten Unterlagen gegenüber der anwaltlichen Standesbehörde, wie auch gegenüber anderen Behörden, sofern dazu eine gesetzliche Verpflichtung des Treuhänders besteht. Die Auftraggeber ermächtigen überdies den Treuhänder, jenes Kreditinstitut, bei dem das Treuhandkonto geführt wird, gegenüber der zuständigen Rechtsanwaltskammer und den Treugebern von der Verpflichtung der Wahrung des Bankgeheimnisses zu entbinden.

Eine Entbindung des Treuhänders von der gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht erfolgt ausdrücklich nicht in Bezug auf das EU-Meldepflichtgesetz, sodass die Meldepflicht auf den relevanten Steuerpflichtigen übergeht (§ 12 iVm §§ 7 und 11 Abs 1 und Abs 3, erster Satz EU-Meldepflichtgesetz). Der Vertragsrichter und Treuhänder hat die relevanten Steuerpflichtigen über die für ihn bestehende Befreiung von der Meldepflicht sowie über den gemäß § 12 EU-Meldepflichtgesetz erfolgten Übergang der Meldepflicht auf diese relevanten Steuerpflichtigen

informiert. Meldepflichtig sind grenzüberschreitende „marktfähige“ oder „maßgeschneiderte“ Gestaltungen, welche ein Risiko der Steuervermeidung oder der Umgehung des Gemeinsamen Meldestandards-Gesetzes oder der Verhinderung der Identifizierung des wirtschaftlichen Eigentümers aufweisen. Rein innerstaatliche Gestaltungen sind nicht von der Meldepflicht betroffen.

5. Sonstige Bestimmungen

5.1 Die Originalausfertigung dieser Treuhandvereinbarung verbleibt beim Vertragserrichter und Treuhänder. Die Auftraggeber erhalten nach Unterfertigung eine unbeglaubigte Kopie.

5.2 Die Auftraggeber erteilen ihr Einverständnis zur Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Weiterleitung der notwendigen Daten (insbesondere auch ihre persönlichen sowie sämtlicher auf das Grundgeschäft Bezug nehmender Daten) und Urkunden durch den Treuhänder wie auch durch die Rechtsanwaltskammer und die betroffenen Banken im Rahmen der Durchführung der Treuhandschaft nach dem Statut der Treuhand-Einrichtung. Die Auftraggeber sind auch mit der Speicherung und Erfassung der Urkunden und Daten im elektronischen Urkundenarchiv der Rechtsanwälte (Archivium) einverstanden. Die Auftraggeber stimmen weiters einer allfälligen Akteneinsicht durch die Revisionsbeauftragten der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich zu.

5.3 Ansprüche der Auftraggeber gegenüber dem Treuhänder aus dieser Vereinbarung können an Dritte nicht abgetreten werden.

5.4 Die mit der Errichtung und Abwicklung dieser Treuhandvereinbarung verbundenen Kosten, Abgaben, Gebühren und Bankspesen trägt die kaufende Partei. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

5.5 Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Sämtliche erteilten Treuhandaufträge sind einseitig unwiderruflich.

Die Auflösung und Aufhebung des Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung des Treuhänders gebunden. Die Auftraggeber verzichten auch auf einen Rücktritt von dieser Treuhandvereinbarung und von dem dieser Treuhandschaft zugrundeliegenden Grundgeschäft,

sobald der Treuhänder mit der Erfüllung der Treuhandschaft begonnen hat (erste Verfügungshandlung des Treuhänders über das Treuhandgut).

Eine spätere Abänderung oder Auflösung dieser Vereinbarung und des zugrundeliegenden Kaufvertrages ist bis zur Herstellung des vereinbarten Grundbuchstandes sohin nur mit Zustimmung aller Parteien der Treuhandvereinbarung und des Kaufvertrages einschließlich des Treuhänders sowie allfälliger anderer Berechtigter aus dieser Treuhandvereinbarung (wie insbesondere finanzierender Banken und Pfandgläubiger) möglich.

- 5.6 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gelten wirksame und durchführbare Bestimmungen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst weitgehend erreichen.
- 5.7 Die Auftraggeber erteilen für den Fall der dauerhaften Verhinderung des Treuhänders ihr Einverständnis zur Fortsetzung und Beendigung der Treuhandschaft durch einen Kanzleipartner, als auch durch einen von der zuständigen Rechtsanwaltskammer allenfalls zu bestimmenden Stellvertreter.

6. Beilagen

- 6.1 Die Auftraggeber bestätigen vom Treuhänder nachstehende Unterlagen erhalten zu haben:
- ./1 Kaufvertrag
 - ./2 Informationsbogen für Einleger
 - ./3 Informationsblatt - Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich

Sämtliche Beilagen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung dar.

_____, am _____

Land Niederösterreich

_____, am _____

_____, geb./FN _____

St. Pölten, am _____

Treuhänder Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968

Datenschutzrechtliche Zustimmung:

Ulsr ist aufgrund verschiedener gesetzlicher Bestimmungen (zB § 132 BAO, § 12 RAO, etc.) verpflichtet, Daten und Unterlagen der Partei/wirtschaftlichen Eigentümer aufzubewahren. Die Partei/der wirtschaftliche Eigentümer ermächtigt ulsr und stimmt zu, auch nach einem allfälligen Ablauf gesetzlicher Aufbewahrungspflichten die Unterlagen nicht zu vernichten und damit die bekannt gegebenen personenbezogenen Daten weiterhin zeitlich unbefristet aufzubewahren. Eine sonstige Verarbeitung, insb. Weitergabe an Dritte (ausgenommen Gerichte und Behörden), ist jedoch ausdrücklich untersagt. Die Partei/Der wirtschaftliche Eigentümer hat weiterhin das Recht, Kopien von vorhandenen Unterlagen anzufordern.

Ort, Datum

rechtsverbindliche Fertigung durch
Land Niederösterreich

**(Anmerkung: Die vorangehende Seite der
Treuhandvereinbarung ist jedenfalls zu
unterfertigen)**

Ort, Datum

rechtsverbindliche Fertigung durch
[redacted], geb./FN [redacted]

**(Anmerkung: Die vorangehende Seite der
Treuhandvereinbarung ist jedenfalls zu
unterfertigen)**