



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 Tulln zum Verkauf an. Interessenten erklären durch ihre Teilnahme am gegenständlichen Verkaufsprozess, den nachfolgend näher dargestellten Bedingungen ausdrücklich und unwiderruflich zuzustimmen.

1. Liegenschaftsdaten

EZ 1157

KG 20189 Tulln

Bezirksgericht Tulln

Gst. Nr. 2667/1

Grundfläche im unverbürgten bücherlichen Flächenausmaß 2.236 m²

Flächenwidmung Bauland Wohngebiet mit Beschränkung 3 Wohneinheiten (BW-3 WE)

Bebauungsdichte 40%, Bebauungsweise offen/gekuppelt, Bauklasse I und II

Adresse: 3430 Tulln, Obere Gwendtgasse 6

2. Lage, Beschreibung

Bei dem Verwertungs-Gegenstand handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück. Dieses ist dreieckig angeordnet, weitgehend eben und befindet sich in ruhiger und verkehrsberuhigter Wohnlage etwa 10 Gehminuten zum Zentrum von Tulln. Das 1963 errichtete Haus wurde laufend saniert und besteht aus Keller, Erd- und Obergeschoß. Dem Gebäude ist eine Garage mit Abstellraum angebaut.

Unverbürgte Nutzflächen:

Kellergeschoß ca. 77 m²

Erdgeschoß ca. 107 m² einschl. Wintergarten

Obergeschoß ca. 88 m²



Der Heizwärmebedarf (lt. Energieausweis von 2009) beträgt 40 kWh/m²a.

Das Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes verzeichnet.

3. Mindest-Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis für die Liegenschaft EZ 1157 KG 20189 Tulln, Bezirksgericht Tulln beträgt EUR 1,099.000,00 (in Worten Euro Einemillionneunundneunzigtausend).

Der Verkäufer erklärt, von der Option nach § 6 Abs 2 UStG keinen Gebrauch zu machen und die Liegenschaft umsatzsteuerfrei zu verkaufen.

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 12038

Eine sonstige Kontaktaufnahme mit Vertretern, Organen oder Mitarbeitern des Verkäufers ist untersagt.

Die rechtliche Betreuung des Verkaufsverfahrens erfolgt durch Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Fleischmarkt 1; diese sind sowohl Vertragserrichter als auch Treuhänderin und für die Vertragsabwicklung verantwortlich.

Eine Teilnahme an diesem Verwertungsverfahren sowie die Legung eines Angebotes 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

Freitag, 20. November 2026, 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 Tulln Obere Gwendtgasse 6; 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.

Der Verkäufer ist berechtigt, Interessenten, deren Kaufangebot 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 und ausgeschieden.



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 (Meistbieter) zu verlangen.

Aus allen rechtzeitig eingelangten, vollständigen und richtigen (d.h. verbindlichen und unbedingten) Angeboten wird sodann der Bestbieter (Meistbieter) ermittelt. Dieser 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 potenziellen 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, 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 darüberhinausgehenden 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.

Allfällig im Zusammenhang mit der Teilnahme am gegenständlichen Verkaufsprozess entstehende 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 entstehende 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 abubrechen.

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

Luftbild

Kaufangebotsformular

Kaufvertragsentwurf

Treuhandvereinbarung-Entwurf

Auszug Bebauungsplan

Auszug Energieausweis

Planskizzen

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 1157

Letzte TZ 5392/2000

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2667/1	GST-Fläche	*	2236
	Bauf.(10)		174
	Gärten(10)	2062	Obere Gwendtgasse 6

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 8989/1968 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 2667/1

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Bundesland Niederösterreich

ADR: Amt der NÖ Landesregierung Abt Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten,
Landhauspl. 1, St. Pölten 3109

a 2783/1962 Urkunde 1961-03-16 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 2,18

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 1:1.000 50 m

Druckdatum: 28.04.2026

1. Bieter:

Anschrift

E-Mail

Telefon

Bei Erwerb durch eine Gesellschaft: Bestätigung, dass die für den Bieter handelnden Personen zur rechtsverbindlichen Abgabe dieses Anbots berechtigt sind und alle hierfür erforderlichen internen Zustimmungen vorliegen.

Liegenschaft EZ 1157, KG 20189 Tulln, Bezirksgericht Tulln, bestehend aus Gst-Nr. 2667/1 und der Liegenschaftsadresse 3430 Tulln, Obere Gwendtgasse 6

Der Bieter legt hiermit ein rechtsverbindliches, unbedingtes, vorbehaltloses und unwiderrufliches Angebot zum Erwerb des Kaufgegenstandes zu den nachstehenden Bedingungen, den Bedingungen der Informationsbroschüre und des beiliegenden Kaufvertragsentwurfs. Der Bieter bietet für die Liegenschaft einen Kaufpreis von
 €
 in Worten Euro



4. Kosten / Gebühren und Abgaben

Die folgenden Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben werden von der kaufenden Partei getragen:

- a. Grunderwerbsteuer iHv 3,5% der Kaufgegenleistung
- b. Gerichtliche Eintragungsgebühr iHv 1,1% des Kaufpreises
- c. Vertragserrichtungskosten iHv pauschal 1,20 % des Kaufpreises zzgl. Ust. und Barauslagen
- d. Für den Fall einer von der Treuhänderin gegenüber einer finanzierenden Bank des Käufers zu übernehmenden Treuhandschaft die Kosten von pauschal 0,5 % der einzutragenden Pfandsumme

5. Erklärungen

- a. Dieses Angebot gilt verbindlich bis 3 Monate nach Ende der Angebotsfrist gemäß Informationsbroschüre sohin bis einschließlich zum 20. Februar 2027.
- b. Sollte der Bieter zur Abgabe eines nachgebesserten Angebots eingeladen werden, verlängert sich die Bindungsfrist für das jeweils zuletzt gelegte Angebot automatisch um weitere drei (3) Monate ab dessen Abgabe; dies gilt auch für allfällige weitere Nachbesserungsrunden.
- c. Erklärung, dass die Bedingungen der Informationsbroschüre (Vergabebedingungen), sowie die Regelungen des der Informationsbroschüre beiliegenden Muster-Kaufvertrages und der Informationsbroschüre beiliegenden Muster-Treuhandvereinbarung vollinhaltlich, unbedingt und unwiderruflich akzeptiert werden.
- d. Der Bieter bestätigt hiermit ausdrücklich, dass die Finanzierung des angebotenen Kaufpreises samt sämtlicher Nebenkosten zum Zeitpunkt der Angebotslegung gesichert ist und der Bieter in der Lage ist, den angebotenen Kaufpreis samt Nebenkosten fristgerecht gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages zu entrichten.



- e. Der Bieter verpflichtet sich, im Falle des Zuschlags den auf Grundlage des Kaufvertragsentwurfs finalisierten Kaufvertrag binnen einer Woche ab Zusendung käuferseitig einseitig beglaubigt zu unterfertigen und den Kaufpreis samt Nebenkosten fristgerecht gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages treuhändig zu erlegen.
- f. Dieses Anbot unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen und unter Ausschluss der Anwendbarkeit des UN-Kaufrechts.
- g. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Anbot wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts am Sitz des Verkäufers vereinbart.

Ort und Datum

....., am

.....
Rechtsverbindliche Unterschrift/Firmenstempel

[Unverbindlicher und freibleibender Entwurf, 29.09.2026]

TREUHANDVEREINBARUNG ZUM KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- A. **Land Niederösterreich (vormals: Bundesland Niederösterreich)**
p.A. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und Liegenschafts-
management
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1
als verkaufende Partei einerseits
(nachfolgend die **VERKAUFENDE PARTEI** genannt)

und

- B. **[•], FN [•] / geb. [•]**
[•]
als kaufende Partei andererseits
(nachfolgend die **KAUFENDE PARTEI** genannt; VERKAUFENDE PARTEI und
KAUFENDE PARTEI nachfolgend gemeinsam **TREUGEBER** genannt)

und

- C. **Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114 b**
1010 Wien, Fleischmarkt 1
als Treuhänderin
(nachfolgend die **TREUHÄNDERIN** genannt)

(TREUGEBER und TREUHÄNDERIN jeweils nachfolgend auch **VERTRAGSPARTEI**,
gemeinsam nachfolgend auch die **VERTRAGSPARTEIEN** genannt)

wie folgt:



1. Präambel

- 1.1. Die TREUGEBER haben am heutigen Tag einen Kaufvertrag über den Erwerb der Liegenschaft EZ 1157 KG 20189 Tulln Bezirksgericht Tulln, bestehend aus GSt-Nr 2667/1 im unverbürgten grundbücherlichen Ausmaß von 2.236 m² und der Grundstücksadresse Obere Gwendtgasse 6, 3430 Tulln (nachfolgend **LIEGENSCHAFT** genannt) geschlossen (nachfolgend **KAUFVERTRAG** genannt).
- 1.2. Die LIEGENSCHAFT samt darauf befindlichem Gebäude samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör sowie allen bücherlichen und außerbücherlichen Rechten der VERKAUFENDEN PARTEI an der LIEGENSCHAFT oder Teilen davon bilden den einheitlichen Kaufgegenstand (nachfolgend **KAUFGEGENSTAND** genannt).
- 1.3. Die TREUGEBER haben gemäß Punkt 7 des KAUFVERTRAGES vereinbart, die treuhändige Abwicklung des KAUFVERTRAGES in einer gesonderten Treuhandvereinbarung zu regeln. Demgemäß kommen die VERTRAGSPARTEIEN überein wie folgt:

2. Kaufpreiserlag und Nebengebühren

- 2.1. Der vereinbarte Kaufpreis für den KAUFGEGENSTAND beträgt gemäß Punkt 5.1 des KAUFVERTRAGES EUR [] (in Worten Euro []) (nachfolgend **KAUFPREIS** genannt).
- 2.2. Die VERKAUFENDE PARTEI hat im KAUFVERTRAG von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs 2 UStG idgF nicht Gebrauch gemacht, sodass der KAUFPREIS nicht der Umsatzsteuer unterliegt.
- 2.3. Gemäß Punkt 5.4 des KAUFVERTTRAGES ist der KAUFPREIS längstens binnen 14 (vierzehn) Kalendertagen nach einseitig durch die KAUFENDE PARTEI beglaubigter Unterfertigung dieses Vertrages durch die KAUFENDE PARTEI vollständig und zu treuen Händen auf das von der TREUHÄNDERIN eigens für diese Vertragsabwicklung gemäß den Bestimmungen über das elektronische anwaltliche Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien eingerichtete Treuhandkonto bei der [], IBAN [] lautend auf „Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH“ mit dem Verwendungszweck „Kaufvertrag Obere Gwendtgasse 6“, zu erlegen.
- 2.4. Gemäß Punkt 5.5 des KAUFVERTRAGES hat die KAUFENDE PARTEI gleichzeitig mit dem KAUFPREIS die Grunderwerbsteuer als auch die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von derzeit insgesamt 4,6 % des KAUFPREISES, sohin ein Betrag von EUR [], auf das Anderkonto der TREUHÄNDERIN bei der Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck, IBAN **AT02 2050 3033 0346 2372** mit dem Verwendungszweck „GrEst und Eintragungsgebühr; Kaufvertrag Obere Gwendtgasse 6“, zu erlegen.
- 2.5. Die TREUHÄNDERIN wird die TREUGEBER über den erfolgten Erlag des KAUFPREISES auf das oben genannte Treuhandkonto sowie über den erfolgten Erlag der Nebengebühren auf das oben genannte Anderkonto durch



Übermittlung einer Kopie des entsprechenden Kontoauszuges (E-Mail ausreichend) informieren.

3. Immobilien'ertragsteuer

- 3.1. Die TREUHÄNDERIN wird beauftragt, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr vorzunehmen und ist daher auch verpflichtet, eine allfällige Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilien'ertragssteuer der VERKAUFENDEN PARTEI vorzunehmen.
- 3.2. Die VERKAUFENDE PARTEI verpflichtet sich diesbezüglich, der TREUHÄNDERIN alle hierzu erforderlichen Informationen offen zu legen und beauftragt die TREUHÄNDERIN, die Immobilien'ertragsteuer auf dieser Basis selbstzuberechnen und aus dem Kaufpreiserlag direkt an das für die VERKAUFENDE PARTEI zuständige Finanzamt abzuführen. Die VERKAUFENDE PARTEI haftet der TREUHÄNDERIN für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer diesbezüglichen Angaben.

4. Treuhandauftrag

- 4.1. Die VERTRAGSPARTEIEN bestellen einvernehmlich die Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114 b, 1010 Wien, Fleischmarkt 1, zur Treuhänderin und erteilen der TREUHÄNDERIN folgenden einseitig nicht widerruflichen Treuhandauftrag:
- 4.1.1. Die TREUHÄNDERIN wird von den TREUGEBERN beauftragt und bevollmächtigt, nach
- (a) Vorliegen des von den TREUGEBERN unterfertigten KAUFVERTRAGES,
 - (b) vollständigem Erlag der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf dem Anderkonto der TREUHÄNDERIN gemäß Punkt 2.4

die Selbstberechnung und Abführung der durch den KAUFVERTRAG ausgelösten Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr durchzuführen. Die TREUHÄNDERIN ist somit berechtigt und beauftragt, die Selbstberechnungserklärung gemäß § 12 GrEStG abzugeben. Falls eine Selbstberechnung gemäß § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte (zB weil Punkte 4.2(a) bis (c) nicht vorliegen), wird die TREUHÄNDERIN ermächtigt, die Gebührenanzeige zu erstatten und den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen. Sollte die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für den Erwerbsvorgang vom Finanzamt Österreich/Dienststelle Sonderzuständigkeiten erhöht bzw verringert werden, so ist der entsprechende Betrag von der KAUFENDEN PARTEI nachzuzahlen bzw von der TREUHÄNDERIN an die KAUFENDEN PARTEI zurückzuzahlen.

Gleichzeitig mit der Selbstberechnung und Abführung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr ist die TREUHÄNDERIN verpflichtet, dem für die Erhebung der Einkommenssteuer der VERKAUFENDEN PARTEI zuständigen Finanzamt Mitteilung zu machen und die Immobilien'ertragsteuer auf Grund der Erklärungen und Angaben der VERKAUFENDEN PARTEI zu entrichten. Die



TREUHÄNDERIN ist somit berechtigt und beauftragt, die Selbstberechnungserklärung gemäß § 30b Abs 1 EStG abzugeben.

4.1.2. Anschließend, dh nach Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen gemäß Punkt 4.1.1 sowie nach

- (a) vollständigem Erlag des KAUFPREISES auf dem Treuhandkonto der TREUHÄNDERIN,
- (b) Vorliegen der Freigabebestätigung der Rechtsanwaltskammer Wien über die Registrierung der gegenständlichen Treuhandschaft im elektronischen anwaltlichen Treuhandbuch, sowie
- (c) Vorliegen eines sonst im Vergleich zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung unveränderten Lastenstandes,

wird die TREUHÄNDERIN beauftragt, die unverzügliche Einverleibung des – ausgenommen allfällig einzuverleibender Pfandrechte der KAUFENDEN PARTEI – lastenfreen Eigentumsrechtes der KAUFENDEN PARTEI ob dem KAUFGEGENSTAND zu beantragen.

Klarstellend wird festgehalten, dass es sich bei diesem (Treuhand-)Auftrag ausdrücklich nicht um eine Wirksamkeitsbedingung für den KAUFVERTRAG, sondern um eine Handlungsanweisung der TREUGEBERN an die TREUHÄNDERIN handelt.

4.1.3. Nach erfolgter Durchführung im Grundbuch gemäß Punkt 4.1.2 hat die TREUHÄNDERIN den KAUFPREIS wie folgt auszuzahlen:

- (a) die Immobilienertragssteuer der VERKAUFENDEN PARTEI an das für die VERKAUFENDE PARTEI zuständige Finanzamt;
- (b) den verbleibenden Restkaufpreis samt zwischenzeitig angereifter Zinsen, jedoch abzüglich KEST und Kontoführungsspesen, an die VERKAUFENDE PARTEI auf das von dieser der TREUHÄNDERIN bekannt gegebene Konto.

Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren, dass die Ersichtlichkeit der Einverleibung des Eigentumsrechtes der KAUFENDEN PARTEI ob dem KAUFGEGENSTAND im elektronischen Grundbuch für das Vorliegen der vorgenannten Auszahlungsvoraussetzung ausreicht. Die Zustellung des Beschlusses des Bezirksgerichtes Tulln, mit welchem die vertragsgemäße Einverleibung des Eigentumsrechtes der KAUFENDEN PARTEI ob dem KAUFGEGENSTAND bewilligt wird, ist sohin nicht Auszahlungsvoraussetzung. Die VERTRAGSPARTEIEN verzichten bereits jetzt auf die Erhebung eines Rechtsmittels gegen diesen vorgenannten Grundbuchsbeschluss, sofern die Verbücherung vertragskonform und antragsgemäß vorgenommen wurde.

4.2. Für den Fall, dass der KAUFVERTRAG nicht wirksam oder später aufgehoben wird oder einer der TREUGEBER rechtswirksam vom Vertrag zurücktritt, hat die TREUHÄNDERIN den bei ihr hinterlegten Betrag – sofern und soweit dieser nicht im Sinne der Bestimmungen dieses Vertrages bereits ausbezahlt wurde –



samt den seit Erlagstag angefallenen Zinsen abzüglich KEST und Kontospesen der KAUFENDEN PARTEI zurück zu überweisen und die bei ihr hinterlegten Urkunden umgehend an den jeweils Bezugsberechtigten ohne weitere Zustimmung der Vertragsteile herauszugeben.

- 4.3. Die TREUGEBER verzichten für die Zeit der Wirksamkeit des Treuhandvertrages auf das Recht, jene Urkunden von der TREUHÄNDERIN ausgefolgt zu erhalten, welche die TREUHÄNDERIN für die Erfüllung ihrer mit dem Treuhandauftrag übernommenen Verpflichtung benötigt.

5. Allgemeine Treuhandbestimmungen

- 5.1. Die TREUHÄNDERIN wird die in dieser Vereinbarung gegenständliche Treuhandtschaft bei der Rechtsanwaltskammer Wien melden. Die TREUGEBER entbinden die TREUHÄNDERIN diesbezüglich von ihrer beruflichen Verschwiegenheitspflicht gegenüber der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien. Die TREUGEBER bestätigen, dass die TREUHÄNDERIN ihnen das Statut 2025 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien (elektronisches anwaltliches Treuhandbuch – eATHB) vor Unterfertigung dieses Vertrages zur Kenntnis gebracht hat.
- 5.2. Die TREUGEBER nehmen zur Kenntnis, dass gemäß § 10a Abs 5 der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut die TREUHÄNDERIN der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von der TREUHÄNDERIN übernommenen Treuhandtschaft nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs 1 lit g RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die Treuhandtschaft betreffenden Unterlagen einschließlich des von ihm nach § 10a Abs 1 RAO zu führenden Verzeichnisses zu ermöglichen hat. Die TREUGEBER entbinden daher die TREUHÄNDERIN in diesem Umfang von ihrer Verschwiegenheitspflicht.
- 5.3. Die TREUGEBER verpflichten sich,
- (a) die Treuhandmeldung an die RAK Wien Zug um Zug mit Unterfertigung des KAUFVERTRAGES sowie
 - (b) allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen prompt nach Vorlage durch die TREUHÄNDERIN
- zu unterfertigen.
- 5.4. Die TREUHÄNDERIN hat weiters zum Zwecke der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung den Offenlegungspflichten gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den gesetzlichen Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß Finanzmarkt-Geldwäschegesetz sowie gemäß RAO (insbesondere §§ 8a bis 8f RAO) zu entsprechen, womit sich die TREUGEBER ebenfalls ausdrücklich einverstanden erklären. Gemäß § 3 Abs 2 EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) treffen die TREUHÄNDERIN außerdem Feststellungs- und Offenlegungspflichten zum Zwecke der Ermittlung einer allfälligen EU-Quellensteuerpflicht.



- 5.5. Die TREUGEGER entbinden die TREUHÄNDERIN daher insoweit von ihrer anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht, als dies notwendig ist, damit diese die sie nach dem anwaltlichen Standesrecht (insbesondere RAO), dem Bankwesengesetz, dem Finanzmarkt-Geldwäschegesetz und dem EU-QuStG treffenden Offenlegungs- und Meldepflichten gegenüber der Rechtsanwaltskammer Wien als Treuhandeinrichtung, gegenüber dem Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) sowie gegenüber den beteiligten (anderkontoführenden oder finanzierenden) Kredit- und Finanzinstituten erfüllen kann. Die TREUGEGER erteilen unwiderruflich ihre Zustimmung dazu, dass die TREUHÄNDERIN erforderlichenfalls die entsprechenden Auskünfte zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erteilt.
- 5.6. Die TREUGEGER verpflichten sich, der TREUHÄNDERIN alle Informationen, wie sie in der Richtlinie (EU) 2018/843 (fünfte EU-Geldwäsche-Richtlinie) und den FATF-Empfehlungen (Arbeitsgruppe zur Bekämpfung der Geldwäsche) dargelegt sind, zur Verfügung zu stellen. Insbesondere sind die TREUGEGER verpflichtet, die wirtschaftlichen Eigentümer offen zu legen. Die KAUFENDE PARTEI erklärt, dass weder sie noch ihre Gesellschafter, Geschäftsführer und/oder vertretungsbefugten Organe noch deren Angehörige unter die Kategorie der "politisch exponierten Personen", wie in der Richtlinie definiert und in §§ 8 f Rechtsanwaltsordnung (RAO) angeführt, fallen. Die TREUGEGER anerkennen weiters, dass Auszahlungen von Geldern vom Treuhandkonto einer Freigabe durch die treuhandkontoführende Bank hinsichtlich der „KYC“ („know your customer“) -Voraussetzungen und Anti-Geldwäschebestimmungen unterliegen. Die TREUGEGER stimmen ausdrücklich zu, der TREUHÄNDERIN bei der Erfüllung der „KYC“-Voraussetzungen und Anti-Geldwäschebestimmungen durch Übermittlung der notwendigen Unterlagen in korrekter Form und mit korrektem Inhalt (z.B. Identitätsnachweise, Registerauszüge, Selbstauskunfts-Formulare, etc) bestmöglich zu unterstützen. Die TREUHÄNDERIN wird von jeglicher Haftung in Bezug auf eine Verzögerung der Überweisung(en) bzw Auszahlung(en) von Geldern vom Treuhandkonto befreit, weil vor Auszahlung die Freigabe durch die treuhandkontoführende Bank hinsichtlich der „KYC“-Voraussetzungen und Anti-Geldwäschebestimmungen erlangt werden musste.
- 5.7. Die TREUHÄNDERIN hat die ihr zur Verfügung gestellten Urkunden (bzw Kopien davon) auch nicht auf deren Echtheit oder die Höhe der darin enthaltenen Beträge zu prüfen; die TREUHÄNDERIN darf vielmehr bei augenscheinlich (ohne Detailprüfung) ordnungsgemäßigem Vorliegen der Bedingungen dieser Treuhandvereinbarung die Auszahlung(en) vornehmen bzw veranlassen.
- 5.8. Die TREUHÄNDERIN übernimmt keinerlei Haftung im Zusammenhang mit Kapitalerhaltungsvorschriften bzw mit den Vorschriften über das Verbot der Einlagenrückgewähr.
- 5.9. Die TREUHÄNDERIN haftet nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit und die Haftung der TREUHÄNDERIN ist auf einen Betrag in Höhe des Kaufpreises unter dem KAUFVERTRAG begrenzt. Die Abtretung von Schadenersatzansprüchen ist unzulässig. Die Haftung für Personenschäden ist nicht begrenzt. Die Haftung beschränkt sich auf die TREUHÄNDERIN, nicht aber haften Partner, Bevollmächtigte oder Mitarbeiter der TREUHÄNDERIN oder sonst für die TREUHÄNDERIN handelnde Personen.



Diese Haftungsbeschränkung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber anderen Personen als den TREUGEBERN begründet werden sollte, etwa weil die Vertragsbeziehung mit den TREUGEBERN Dritte in ihren Schutzbereich einbezieht; dies gilt insbesondere gegenüber Gesellschaften, an denen die TREUGEBER mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind oder die an den TREUGEBERN mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind.

- 5.10. Die TREUGEBER erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass
- (a) die Abänderung der gegenständlichen Treuhandvereinbarung nur mit Zustimmung der TREUHÄNDERIN erfolgen kann;
 - (b) die TREUGEBER nur mit ausdrücklicher Zustimmung der TREUHÄNDERIN rechtswirksam vom erteilten Treuhandauftrag zurücktreten, diesen widerrufen oder aufheben können;
 - (c) die Haftung der TREUHÄNDERIN für eine bestimmte Verzinsung des Treuhanderlags ausdrücklich ausgeschlossen ist.
- 5.11. Die TREUGEBER nehmen zur Kenntnis, dass die ausschließliche Verfügungsmacht über die Treuhandvaluta der TREUHÄNDERIN zusteht. Den TREUGEBERN ist zudem bekannt, dass die allgemeine Sicherungsobergrenze für Einlagen nach dem Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz bei Kreditinstituten auch Einlagen auf den gegenständlichen Anderkonten umfasst. Sofern die TREUGEBER bei der [Treuhandbank] andere Einlagen halten, sind diese zusammen mit den Treuhandgeldern in die maximale Deckungssumme von derzeit EUR 100.000,00 (Euro einhunderttausend) pro Einleger einzurechnen, und es besteht keine gesonderte Einlagensicherung.
- 5.12. Für die Höhe des Zinssatzes auf den Treuhandkonten übernimmt die TREUHÄNDERIN keine Haftung. Den TREUGEBERN ist bekannt, dass allenfalls keine Verzinsung auf den Treuhandkonten gegeben ist und möglicherweise von den kontoführenden Banken Negativzinsen verrechnet werden. Die TREUGEBER erklären sich mit der Hinterlegung des jeweiligen Treuhandbetrages durch die TREUHÄNDERIN bei der [Treuhandbank] und mit deren Bonität einverstanden.
- 5.13. Ansprüche der TREUGEBER gegen die TREUHÄNDERIN aus dieser Vereinbarung können an Dritte nicht abgetreten werden. Dieses Abtretungsverbot hat absolute Wirkung. Die Treuhandvereinbarung geht auf allfällige Rechtsnachfolger der TREUGEBER über.
- 5.14. Die TREUHÄNDERIN nimmt den Treuhandauftrag durch Mitfertigung dieser Vereinbarung an.

6. Schlussbestimmungen

- 6.1. Die Kosten der Treuhandschaft bzw der gegenständlichen Treuhandabwicklung werden von der KAUFENDEN PARTEI getragen. Jeder der TREUGEBER trägt die Kosten für die von ihm beigezogenen Rechts- und sonstigen Berater selbst.



- 6.2. Änderungen und Ergänzungen zu dieser Vereinbarung sowie die Aufhebung desselben, einschließlich der Abänderung dieser Bestimmung selbst, bedürfen der Schriftform.
- 6.3. Die TREUGEBER werden die TREUHÄNDERIN bei der Durchführung dieser Vereinbarung bestmöglich unterstützen, insbesondere sämtliche erforderlichen Urkunden im Original zur Verfügung stellen und die erforderlichen Erklärungen – in der jeweils erforderlichen Form – abgeben.
- 6.4. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen verbleibenden Bestimmungen davon nicht berührt. Die nichtige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist, soweit gesetzlich zulässig, als durch diejenige gültige, wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem mit der nichtigen, unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck nach Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken.
- 6.5. Diese Treuhandvereinbarung unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des IPRG und des UN-Kaufrechts. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren für den Fall von Streitigkeiten zwischen ihnen die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts für St. Pölten.
- 6.6. Mitteilungen bzw Benachrichtigungen nach dieser Vereinbarung sind – sofern nicht anders vereinbart – per E-Mail an die nachstehend angeführten Personen zu senden, sofern eine Vertragsseite der jeweils anderen Vertragsseite nicht zuvor eine andere Person bzw Adresse bekannt gegeben hat:

Für die VERKAUFENDE PARTEI:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
z.H. Fritz Vogler
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1
E-Mail: Friedrich.Vogler@noel.gv.at
Samt Kopie an: Christian.Marth@vhm-law.at

Für die KAUFENDE PARTEI:

[•], FN [•] / geb. [•]
[•]
E-Mail: [•]

Für die TREUHÄNDERIN:

Dr. Christian Marth
1010 Wien, Fleischmarkt 1
E-Mail: Christian.Marth@vhm-law.at

- 6.7. Die Aufnahme von Überschriften dient der leichteren Lesbarkeit dieser Vereinbarung. Durch Überschriften werden die vertraglichen Regelungen nicht eingeschränkt.



- 6.8. Diese Vereinbarung wird in einer Originalausfertigung errichtet, die der TREU-
HÄNDERIN zukommt. Die TREUGEGER erhalten jeweils eine einfache Kopie.

[•], am [•]

Land Niederösterreich

(vormals Bundesland Niederösterreich)

[KAUFENDE PARTEI]

FN [•] / geb. [•]

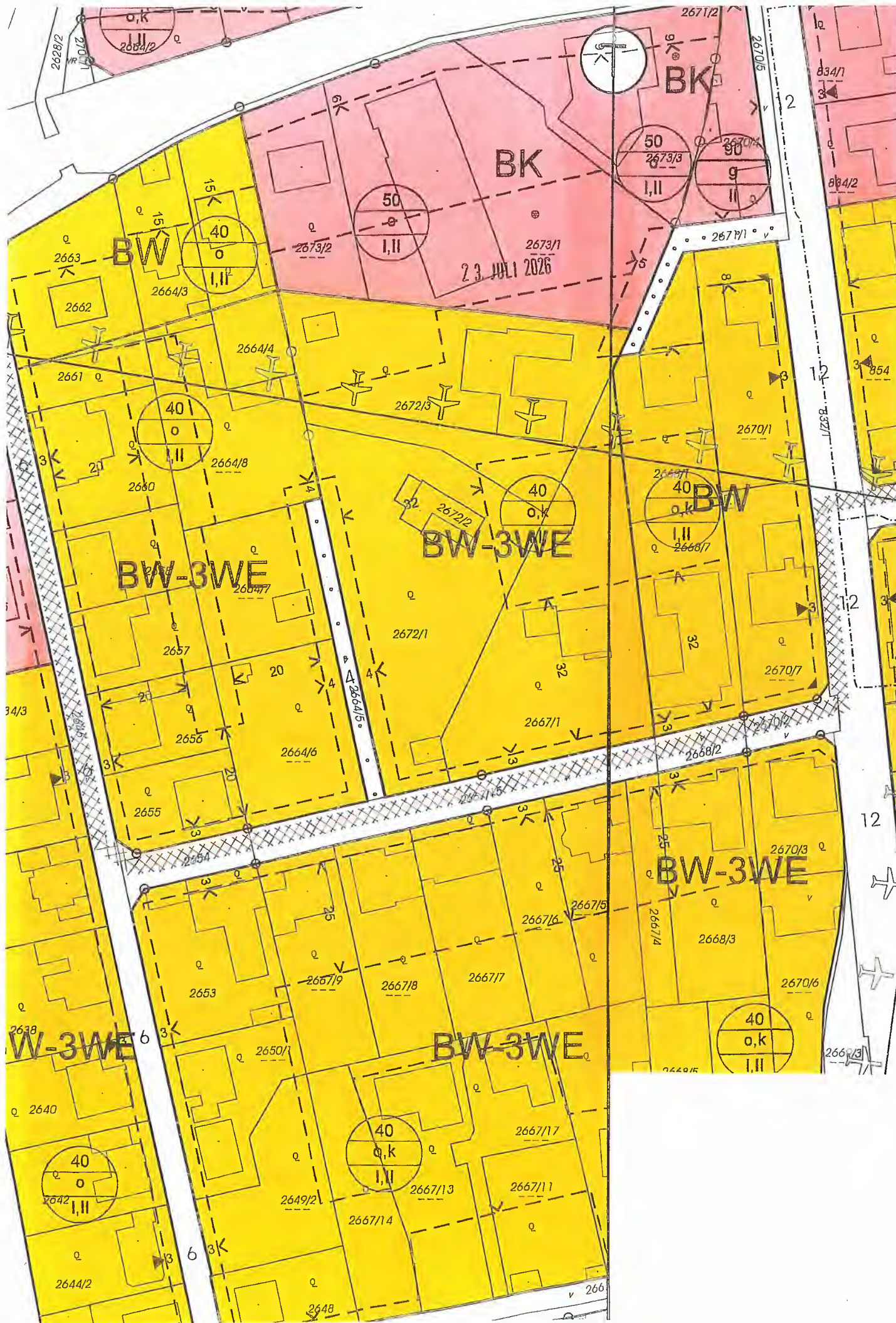
Zum Zeichen der Annahme des Treu-
handauftrages mitunterfertigt:

Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte

GmbH

FN 406114 b

ENTWURF VHM



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5065
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB

Österreichisches Institut für Bautechnik

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDE

Gebäudeart Einfamilienhaus
Gebäudezone Haus - Dienstwhg
Straße Obere Gwendtgasse 6
PLZ/Ort 3430 Tulln
Eigentümer NÖ Landesimmobiliengesellschaft

Erbaut 1983
Katastralgemeinde Tulln
KG-Nummer 20189
Einlagezahl 1157
Grundstücksnr. 2667/1

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



HWB-ref = 40 kWh/m²a

ERSTELLT

Erstellerin Höfer

Erstellerin-Nr.

GWR-Zahl

Geschäftszahl P-2009-019

Organisation DCD BauplanungsgesmbH

Ausstellungsdatum 15.12.2009

Gültigkeitsdatum 15.12.2019

Unterschrift

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 8 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG).

ecotech
Niederösterreich
Zentrale: Raasdorfstraße 6, 3440 Tulln, NÖ
Tel.: +43 (0)2275 53511 Fax: +43 (0)2275 53512
www.ecotech.at

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.0. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH; Snnr: ECT-20080813XXX168187



Planbezeichnung: KK Grundriss Erdgeschoss

[illegible]



Grundriss Erdgeschoss

[illegible]

