VERBINDLICHES KAUFANBOT

Verkäufer:

Siller Real Estate GmbH – BVH Almresort Stubeck
Kaiser-Franz-Josef-Straße 49
A-9872 Millstatt

UID-Nr.: ATU 74228338
FN: 510237z

Käufer:

Name: _____
Beruf: _____
Geb. am: _____
Anschrift: _____
_____
Staatsbürger: _____

Name: _____
Beruf: _____
Geb. am: _____
Anschrift: _____
_____
Staatsbürger: _____

Ich erkläre unwiderruflich und rechtsverbindlich, dass ich das nachstehende Objekt zu nachstehenden Bedingungen kaufe:

Kaufgegenstand:

Grundbuch von:	KG 73006 Kreuschlach
Flurstück(e):	Grundstück _____ von _____ m² gemäß der Teilungsurkunde / des Architektenplans GHT-Plan GmbH vom _____
Lage:	Kreuschlach
Bebauung:	Nein Dem Käufer wird der zur Vorabgenehmigung durch das Land Kärnten eingereichte Teilbebauungsplan Stubeck-Siller des Architekturbüros Peyker des Vertragsobjektes zu Kenntnis gebracht

Die Nebenkostenübersicht wurde mir
X am Tag der erstmaligen Besichtigung übergeben.
o gleichzeitig mit dem schriftlichen Anbot übermittelt.

1)
Mit diesem Anbot bleibe ich bis _____ im Wort. Ich erkläre ausdrücklich, dass mit Annahme dieses Kaufanbotes das Rechtsgeschäft bereits zustande kommt, sofern es nicht zu seiner Rechtswirksamkeit einer Genehmigung bedarf (zB Grundverkehr). Die vereinbarte Errichtung des Kaufvertrages erfolgt zur grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäfts.

- ein Kaufanbot gilt ohne Finanzierungsvorbehalt, d.h. die Finanzierung des Objektes samt allen Nebenkosten ist gesichert.

- Mein Kaufanbot gilt mit Finanzierungsvorbehalt, d.h. diesem Kaufanbot liegt die gesicherte Finanzierung noch nicht zugrunde. Mein Kaufanbot ist somit vorbehaltlich der Finanzierungszusage meiner Bank gültig! Es wird jedoch ausdrücklich vereinbart, dass die Finanzierung über _____ eingereicht wird. Es steht dem/den Kaufinteressent/en frei, Finanzierungen auch selbständig einzuholen.

2)
Der Kaufpreis des vertragsgegenständlichen Grundstückes _____ wird mit Euro _____ vereinbart.

In diesem Betrag ist keine Umsatzsteuer enthalten, da das Rechtsgeschäft unecht umsatzsteuerfrei abgewickelt wird.

Der Kaufpreis wird wie folgt beglichen:

--- wird im Kaufvertrag geregelt ---

3)
Die tatsächliche Übergabe des Kaufobjektes erfolgt Zug um Zug mit Erlag des Kaufpreises am Treuhandkonto des Vertragsverfassers öff. Notar Mag. Dr. Thomas Schönlieb und Eintritt der oben definierten aufschiebenden Bedingungen.

4)
Im Übrigen gelten die für das Kaufgeschäft üblichen Bestimmungen; insbesondere wird vereinbart:

- die verkaufende Partei haftet dafür, dass das Vertragsgrundstück nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises geldlastenfrei gestellt wird, der Kaufgegenstand bestandfrei und nicht kontaminiert ist. Ansonsten leistet die verkaufende Partei für eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit des Vertragsobjektes keine Gewähr. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer/von den Käufern bezahlt.
- Anschlussmöglichkeiten an die Wasserleitung der Wassergenossenschaft und an den öffentlichen Abwasserkanal sowie an das Stromnetz der Kelag werden von der Verkäuferin bis zu den vorgesehenen Anschlusspunkten am jeweiligen Grundstück hergestellt. Es obliegt dem Käufer/den Käufern auf seine/ihre Kosten, die für ihn/sie erforderlichen Leitungsanlagen ausgehend von diesen Anschlusspunkten weiter zu errichten. Der Käufer/die Käufer ersetzt/ersetzen der Verkäuferin die auf sein/ihr Grundstück entfallenden Anschlussgebühren, insbesondere für Strom, Wasser, Kanal, Abwasser, bzw. leistet diese direkt dem Versorger (nach Maßgabe Punkt 9) und tragen darüberhinausgehende Kosten selbst.
- Die wegemäßige Erschließung erfolgt über Dienstbarkeitswege. Der Käufer/Die Käufer haben anteilig für die Kosten der Erhaltung, Betreuung und der Schneeräumung der gemeinsam mit den weiteren Wegbenützern beizutragen (näheres dazu in Punkt 9). Der Käufer/Die Käufer stimmen der Abtretung der inneren Weganlage in das Öffentliche Gut zu.

Dies sind insbesondere:

- 3,5% Grunderwerbssteuer, bemessen vom Kaufpreis und Aufschließungskosten nach Punkt 9. (bis auf Bebauungsverpflichtungsgarantie),
- 1,1% Grundbuchseintragsgebühr von der gleichen Bemessungsgrundlage
- Vertragserrichtung einschließlich einer Übernahme einer Finanzierungstreuhandschaft Notariat Mag. Dr. Thomas Schönlieb € 1,75% netto vom Kaufpreis, zzgl. Barauslagen und 20% USt.

Kosten für die Vergebührung und grundbücherlichen Eintragung eines Hypothekardarlehens.
Sämtliche mit der Lastenfreistellung zusammenhängenden Kosten und Gebühren hat die verkaufende Partei zu tragen.
Mündliche Nebenkostenabreden werden nicht getroffen und sind ungültig, sofern diese nicht schriftlich beigebracht werden.

5)
Die Unterfertigung des grundbuchfähigen Kaufvertrages erfolgt bis: _____
Mit der Errichtung und Durchführung des grundbuchfähigen Kaufvertrages wird von mir, Käufer, der empfohlene Notar Mag. Dr. Thomas Schönlieb (Gmünd/Kärnten) beauftragt.

6)
Die Annahme dieses Angebotes erfolgt schriftlich durch Gegenzeichnung des Abgebers.

7)
Den Käufern ist bekannt, dass die Vermarktung des Objektes durch die Siller Real Estate Holding GmbH erfolgt ist.

Als Vermittlungshonorar gilt käuferseitig ein Maklerhonorar in Höhe von 3 % netto vom Kaufpreis, zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer als vereinbart.

Nach erfolgter beidseitiger Unterfertigung des Kaufanbotes erfolgt in der Folge die Rechnungslegung in Höhe von netto EUR _____ zzgl. 20 % Umsatzsteuer an die Käufer mit einem Zahlungsziel von 10 Tagen.

Es wird bekannt gegeben, dass folgendes wirtschaftliches & familiäres Naheverhältnis zwischen dem Makler Siller Real Estate Holding GmbH und dem Verkäufer besteht:
Ständige und dauerhafte Beauftragung mit der Vermittlung des bestehenden Immobilienportfolios

8)
Sofern dieses Anbot von mehreren Personen als anbotslegende Partei gelegt worden ist, haften diese für sämtliche sich daraus ergebende Verpflichtungen solidarisch.

9)
Sonstige Vereinbarungen, Detailinformationen:

Grundlage ist die Vereinbarung der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten mit der Siller Real Estate GmbH – BVH Almresort Stubeck vom 24.1.2023, Zahl 031/3-2022-160/1, welche den Käufern ausgehändigt wurde, und die hinsichtlich des Vertragsobjektes in diese vollinhaltlich eintreten und alle aus dieser Vereinbarung und aus dem Kärntner Raumordnungsgesetz für das Vertragsgrundstück resultierenden Verpflichtungen übernehmen.
Dies betrifft insbesondere die Bebauungsverpflichtung und die dafür an die Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten zu stellende Bankgarantie. Diese beträgt 20% (zwanzig Prozent) des Kaufpreises.
Mit dem Grundstückskäufer wird von der Gemeinde eine eigene Vereinbarung geschlossen.
Die Bebauungsverpflichtung gilt für fünf Jahre ab Rechtskraft der Widmung, d.h. bis 28.12.2029 mit zwei verschiedenen Verlängerungsoptionen, nämlich drei Jahre ohne Begründung oder fünf Jahre mit Begründung.
Wenn die Käufer die von der Gemeinde geforderte Bankgarantie nicht binnen vier Wochen ab allseitiger Vertragsunterfertigung der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten gegenüber gestellt und die Stadtgemeinde aus diesem Grund die bisherige Bankgarantie hinsichtlich des Vertragsgrundstückes nicht reduziert hat, sind die Käufer verpflichtet, der Verkäuferin auf deren Verlangen unverzüglich eine Pönale in Höhe von 1% (ein Prozent) des Kaufpreises pro Monat bis zur Erfüllung dieser Verpflichtung zu leisten.

Der eingangs erwähnte Entwurf des Teilbebauungsplanes sowie der angeschlossene Lageplan werden zustimmend zur Kenntnis genommen, dies auch, falls behördlich noch zusätzlich geforderte Änderungen dazu ergehen sollten. Er liegt derzeit beim Land Kärnten zur Vorprüfung und wird nach Vorgenehmigung ausgehändigt.

Ein Konzept über den verbleibenden Baumbestand wurde erstellt und zur Kenntnis gebracht. Die endgültige Festlegung erfolgt dann mit der Gemeinde nach Vorgenehmigung des Teilbebauungsplanes.

Die Wasserversorgung aller bis auf die beiden nordöstlich gelegenen Grundstücke erfolgt durch die Wassergenossenschaft Sonnalm Stubeck, die Versorgung dieser beiden Grundstücke durch eine private Wasserversorgungsanlage; die entsprechenden Anschlussgebühren für diese insgesamt 12 Anschlüsse sind von der Verkäuferin vorgeleistet und ihr zu ersetzen; die Mitgliedschaften an diesen Anlagen sind jeweils erworben; die Leitungsführungen in der Weganlage sind in der Plandarstellung ersichtlich. Pro Grundstück ergibt sich dafür ein zu ersetzender Kostenbeitrag von derzeit ermittelt gesamt rund € 7.500,--.

Die Kanalführung wird bis zum Kaufgrundstück erfolgen.
Die Kanalanschlusskosten betragen für das einzelne Grundstück pro Bewertungseinheit € 2.543,55, zu leisten mit Baubewilligung an die Gemeinde bzw den Abwasserverband. Eine Einheit betrifft 100,00m² Wohnfläche; jede diese Einheit übersteigende Bewertung ist zusätzlich nach Vorschreibung zu leisten.

Die Stromzufuhr-, Bereitstellungs- und Anschlusskosten bis zu einem Anschlusswert von 3,5kW zuzüglich des Anteiles für die Verlegung des internen Anschlussnetzes betragen pro Grundstück derzeit ermittelt gesamt rund € 9.500,-- und sind nach Vorschreibungen zu leisten.

Die Kostenbeteiligung an der internen Wegerschließung samt allfälliger Unterbauaufbereitung beträgt pro Grundstück € 5.000,-- pauschal und ist nicht wertgesichert. Diese Kostenbeteiligung wird vom Treuhänder gemeinsam mit dem Kaufpreis von dem Käufer abgefordert und weitergeleitet.

Die an die Weggemeinschaften Kreuschlach einerseits und Stubeck andererseits zu leistenden Beitrittsbeiträge pro Grundstück betragen zusammen rund € 9.000,-- und gliedern sich auf wie folgt:

- Weggemeinschaft Kreuschlach: Anschlussgebühr von € 4.000,-- fällig im Zuge der Bauverhandlung vor Ausstellung Baubewilligungsbescheid; pro anno sind dann zusätzlich € 70,-- als Erhaltungsbeitrag zu leisten
- Weggemeinschaft Stubeck: Anschlussgebühr von € 5.000,-- fällig nach Bauverhandlung; pro anno sind dann zusätzlich € 10,-- pro Anteil (1 Anteil = derzeit nach Agrarbehörde 10m² Wohnfläche) als Erhaltungsbeitrag zu leisten.

Der Käufer ist in Kenntnis, dass er am geplanten inneren Aufschließungsweg in das Vertragsgelände eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens, gleichlautend wie alle sonstigen Käufer von Grundstücken des Vertragsareals, mit allen gleichen Rechten und Pflichten eingeräumt bekommen wird. Wartung und Winterdienst dieser inneren Anlage sind von allen Berechtigten auf gemeinsame Kosten vorzunehmen bzw. zu leisten

10)
Mit Unterzeichnung des Kaufanbots erklärt sich der Kaufinteressent/die Kaufinteressenten damit einverstanden, dass die von ihm/ihnen bekannt gegebenen persönlichen Daten, nämlich Name, Adresse, Geburtsdatum, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Sozialversicherungsnummer, Familienstand, Kontonummer, Angaben über die jeweilige Staatsbürgerschaft und Beruf zum Zweck der weiteren rechtsgeschäftlichen Partei, die Rechtsvertretung der verkaufenden Partei, die zuständige Hausverwaltung, den unter Punkt 4 genannten Vertragserrichter sowie jenen Anbietern von Dienstleistungen, mit denen der Kaufinteressent/die Kaufinteressenten in weiterer Folge eine rechtsgeschäftliche Beziehung eingehen wird/werden (Strom, Heizung, etc.). Diese Zustimmung kann jederzeit per E-Mail an office@si-real.at widerrufen werden.

11)
Sonstige Vereinbarungen

_____

_____

Ausschließlicher Gerichtsstand ist A-9800 Spittal a. d. Drau

Mit dem Schreiben erklären wir uns vollinhaltlich einverstanden

Millstatt, am ……

Käufer: ……

Dieses Kaufanbot angenommen am ……

……
Verkäufer: SILLER REAL ESTATE GmbH BVH Almresort Stubeck

Makler: ……
SILLER REAL ESTATE HOLDING GMBH

Anlagen:

- Übersichtsplan GHT-Plan GmbH
- Teilungsentwurf / Vermessungsurkunde DI Dr. Günter Abwerzger GZ 12140/24 vom 25.07.2023
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Architekturbüro Peyker 04/2024