

TREUHANDVEREINBARUNG

I. Präambel

Am heutigen Tage wurde ein Kauf- und Bauträgervertrag von den dort genannten Parteien, die in diesem Vertrag Treugeber genannt werden über den Erwerb der zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte **Wohnung TOP XX** im Projekt „Schlachthausgasse 13“ abgeschlossen. Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung, die Urkundenverwahrung und die grundbücherliche Durchführung erfolgt über Rechtsanwalt Dr. Bernhard Hofmann, Schnirchgasse 9/I/1408, 1030 Wien als Treuhänder.

II. Treuhandschaft

1) Die kaufende und die verkaufende Partei laut Kaufvertrag erteilen dem Treuhänder den Auftrag, die für die Durchführung des Rechtsgeschäftes notwendigen Urkunden im allseitigen Interesse, somit auch im Interesse eines Finanzierungsinstituts des Käufers, zugunsten dessen der Treuhänder Erklärungen abgegeben hat, bzw. abgeben wird, zu verwahren und den treuhändig erlegten, bzw. zu erlegenden Kaufpreis/teil nach Maßgabe der im Kauf- und Bauträgervertrag detailliert vereinbarten, dem Ratenplan gemäß § 10 BTVG entsprechenden Auszahlungsvereinbarungen zu verwenden, sobald

- ein ausreichendes Grunderwerbsteuer-, bzw. Eintragungsgebührendepot, welches von der kaufenden Partei auf das im Kaufvertrag genannte Anderkonto des Treuhänders zur Einzahlung zu bringen ist, erliegt
- und sobald gewährleistet ist, dass die an die Verwendung eines fremdfinanzierten Kaufpreises/Kaufpreisteiles vom Finanzierungsinstitut/ Geldgeber der kaufenden Partei schriftlich geknüpften Bedingungen erfüllt sind oder vom Treuhänder ohne Weiteres erfüllt werden können.

Die Urkunden sind nach Beurteilung des Treuhänders nach Maßgabe des Vertrages und des Interesses beider Treugeber zu verwenden und ist das Grundbuchsgesuch zur BTVGkonformen Sicherung der Rechte der kaufenden Partei laut vertraglicher Vereinbarung einzubringen.

2) Nach Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen, spätestens aber nach Vollzug der vereinbarten und erforderlichen grundbücherlichen Eintragungen ist vom Treuhänder über den Barkaufpreis zugunsten der verkaufenden Partei - samt der auf dem Anderkonto abgereiften, ihr gebührenden Zinsen, abzüglich Kontoführungsspesen und Kapitalertragsteuer – zu verfügen. Der Treuhänder ist berechtigt, im Interesse einer raschen Abwicklung mit dieser Verfügung zu beginnen, sobald die Bewilligung erforderlicher Grundbuchsansträge über elektronische Abfrage auf dem Bildschirm sichtbar ist. Die Treugeber verzichten unwiderruflich auf die Anfechtung dieses Bewilligungsbeschlusses und bevollmächtigen den Treuhänder ausdrücklich, ein allfälliges Rechtsmittel zurückzuziehen, er ist aber auch berechtigt, mit den Verfügungen über den Kaufpreis zu warten, bis die Rechtsmittelfristen gegen diesen Grundbuchbeschluss abgelaufen sind. Der Treuhänder wird im Zweifel einer rechtssicheren Abwicklung den Vorzug vor einer raschen, aber rechtsunsicheren Abwicklung geben, ohne dass dies Ansprüche der Treugeber auslöst.

3) Der Treuhänder wird sich bemühen, diesen Treuhandauftrag in angemessener, unter Berücksichtigung der mit einer entsprechend sorgfältigen Bearbeitung von Liegenschaftsgeschäften und Verfügungen über fremdes Geld verbundenen Prüfungs- und Bearbeitungszeit abwickeln.

III. Rückabwicklung

Für den Fall, dass:

- a) Der Kaufvertrag nicht in Rechtswirksamkeit erwächst, oder

b) Die Eintragung des Eigentumsrechts für die Käuferseite im vereinbarten Lastenstand nicht möglich ist, oder

c) Der Kaufvertrag einvernehmlich aufgehoben oder infolge eines außerhalb dieses Vertrages gültig ausgeübten Rücktrittsrechts einer Vertragspartei gegenstandslos geworden ist, oder

d) Der vom finanzierenden Kreditinstitut des Käufers bedungene Rang für die pfandrechtliche Sicherstellung des Darlehens beziehungsweise Kredites nicht verschafft werden kann, oder

e) Eine der sonstigen Auszahlungsvoraussetzungen nicht spätestens bis zum Ablauf einer nach Sachlage angemessenen Frist vorliegt, wird der Treuhänder nach Verständigung der Treugeber, mangels anderer gemeinsamer Anweisungen der Treugeber, der Verkäuferseite den Kaufvertrag ausfolgen und an die Käuferseite den Barkaufpreisteil samt ihr gebührenden Anderkontozinsen, abzüglich Kontoführungsspesen und Kapitalertragssteuer zurücküberweisen, bzw. einen allfällig fremdfinanzierten Teil des Kaufpreises an das finanzierende Institut - samt anteiligen Zinsen, abzüglich anteiligen Kontoführungsspesen und Kapitalertragssteuer - zurücküberweisen.

IV. Allgemeines

1) Die Treugeber nehmen zur Kenntnis, dass der Treuhänder gemäß der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht verpflichtet ist, Weisungen zu beachten, die hinsichtlich der Abwicklung dieser Treuhandschaft durch einen Treugeber allein erteilt werden.

2) Das Treuhandgeld wird vom Treuhänder zu banküblichen Zinsen für täglich fällige Gelder bei einer zur Geschäftsausübung im Inland befugten Bank veranlagt.

3) Die Parteien entbinden den Treuhänder - soweit er nach den Richtlinien des elektronischen Treuhandbuches bei der treuhändigen Verwahrung von Kaufpreisen Verpflichtungen zu erfüllen hat - von seiner Verschwiegenheitspflicht.

4) Die Treugeber verzichten bis zur Beendigung der Treuhandschaft auf einen Rücktritt vom Treuhandauftrag und verpflichten sich, alle notwendigen und zumutbaren Schritte zur Wahrung der Interessen auch des Treuhänders bei der Abwicklung dieser Treuhandschaft zu setzen. Eine Auflösung dieses Treuhandverhältnisses ist jedenfalls an die Zustimmung des Treuhänders gebunden, der eigene Verpflichtungen zu erfüllen hat.

5) Die Auszahlung allfälliger Lastenfreistellungsbeträge an die Gläubigerbanken der verkaufenden Partei wird durch allfällig behauptete Verzugszinsen, Konventionalstrafen, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche nicht betroffen, sollten hinsichtlich des restlichen Barkaufpreisteils derartige Ansprüche behauptet oder sollte gegen derartige Ansprüche die Aufrechnung erklärt werden, ist der Treuhänder berechtigt, diesen strittigen Betrag bei Gericht zu erlegen.

6) Die Treugeber erklären wahrheitsgemäß, dass sie über die Bestimmungen des Strafgesetzbuches über Geldwäsche (§§ 166, 278a StGB) informiert wurden und dass der vereinbarte Gelderlag in keinerlei Zusammenhang mit dem Delikt der Geldwäsche steht. Sie erklären, dass sie das Geschäft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung schließen. Der Treuhänder wird im Hinblick auf die Bestimmungen des Bankwesengesetzes und der Rechtsanwaltsordnung (§§ 8 a ff RAO) von der Verschwiegenheitsverpflichtung entbunden und ermächtigt, auch über Aufforderung der Bank dieser den Namen, Beruf und Anschrift der Treugeber sowie deren Identitätsnachweis zu geben.

V. Anwaltliches Treuhandbuch

1) Die hiermit übernommene Treuhandschaft ist zum Anwaltlichen Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien anzumelden.

Der Auftraggeber bestätigt, dass ihm der Treuhänder das Statut 2025 der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien zur Kenntnis gebracht und ihm jeweils eine Ausfertigung desselben (Informationsblatt) überlassen hat. Vereinbart wird, dass dieses Statut sowie die Allgemeinen

Bedingungen für die treuhändige Abwicklung von Immobilientransaktionen vom 22.05.2025 Vertragsbestandteil dieser Treuhandvereinbarung sind.

Der Auftraggeber erteilt sein Einverständnis, dass diese Treuhandtschaft registriert wird und der Revision durch die Rechtsanwaltskammer Wien unterliegt.

2) Der Auftraggeber erteilt seine Zustimmung zur Verwertung seiner im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Treuhand-Revision bekannt gewordenen und gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO – Verordnung (EU) 2016/679) sowie österreichischen Datenschutzgesetz (DSG – in der Fassung des Datenschutz-Anpassungsgesetzes 2018 und des Datenschutz-Deregulierungs-Gesetzes 2018) geschützten Daten durch die Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen der dieser übertragenen Aufgaben und Kontrollbefugnisse und erteilt seine Zustimmung zur elektronischen Kommunikation mit der Rechtsanwaltskammer Wien (auch in unverschlüsselter Form). Die Auftraggeber stimmen weiters einer allfälligen Akteneinsicht durch die Revisionsbeauftragten der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien zu und entbinden den Treuhänder von der Wahrung seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht über die Abwicklung der Treuhandtschaft gegenüber dem Revisionsbeauftragten und der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien.

3) Die Vertragsparteien sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die, das Treuhandkonto führende Bank Informationen über Ein- und Ausgänge auf diesem Anderkonto durch Übermittlung entsprechender Kontoauszüge an die Vertragsparteien und die Rechtsanwaltskammer Wien erteilt.

4) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass eine gemeldete Treuhandtschaft vom Versicherungsschutz der Rechtsanwaltskammer Wien (Vertrauensschaden-haftpflichtversicherung) umfasst ist.

VI. Eintragungsvoraussetzungen

Der Vertragserrichter wird unwiderruflich beauftragt, die Kaufvertragsurkunde und allfällige sonstige Urkunden und Erklärungen, die zur bedingungsgemäßen Einverleibung des Eigentumsrechts der kaufenden Partei und eines allfälligen Pfandrechtes der, den Kaufpreis finanzierenden Bank notwendig sind, für beide Vertragsparteien zu verwahren und sie nur und erst dann zur Einverleibung des Eigentums der kaufenden Partei zu verwenden, sobald ihm die Bezahlung oder Sicherstellung der Bezahlung des gesamten Kaufpreises auf dem Anderkonto nachgewiesen ist und er über sämtliche Urkunden, die zur vereinbarungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages notwendig sind, frei verfügen kann.

_____, am _____

(kaufende Partei)

(kaufende Partei)

(verkaufende Partei)