

R e c h t s a n w ä l t e  
**Dr. Erich Moser & Dr. Martin Moser**

A-8850 Murau, Schwarzenbergsiedlung 114

Tel. 03532/3686 • Fax 03532/3686-6 • E-Mail: office@dr-erich-moser.at oder office@dr-martin-moser.at  
www.anwalt-moser-murau.at

GRÜNDERWERBSTEUER SELBSTBERECHNUNG

zu Erfnr. .... 10 - 226. 450 / 2021

gem. § 11 GrEStG und Abfuhr gem. § 13 GrEStG

**NACHTRAG** Erich Moser, 8850 Murau  
**zum KAUFVERTRAG vom 18.06.2021**

abgeschlossen zwischen

**Irina Safanieva, geboren** [REDACTED]

[REDACTED]  
1190 Wien

als Verkäuferin – im Folgenden kurz Verkäuferin genannt - einerseits und

**GMS 34 GmbH, FN 560302z**  
Bundesstraße 13B  
8850 Murau

als Käuferin – im Folgenden kurz Käuferin genannt – andererseits

wie folgt:

1.

Mit Kaufvertrag vom 18.06.2021 – dieser Kaufvertrag wird dem gegenständlichen Vertragsnachtrag als integrierender Bestandteil angeschlossen – hat die Verkäuferin der Käuferin die Liegenschaft EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling in ihrer Gesamtheit verkauft und übergeben.

Zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin am 18.06.2021 war die Käuferin noch nicht im Firmenbuch eingetragen.

Zwischenzeitig ist die Käuferin im Firmenbuch des Landesgerichtes Leoben zu FN 560302z etabliert. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Unterfertigung des vorliegenden Vertragsnachtrages.

2.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt, die Käuferin kauft und übernimmt in ihr Alleineigentum die Liegenschaft EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese Liegenschaft bisher besessen und benutzt hat, bzw. hierzu berechtigt gewesen wäre.

3.

Die Verkäuferin Irina Safanieva, geboren am [REDACTED] und die Käuferin GMS 34 GmbH, FN 560302z, erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund des Kaufvertrages vom 18.06.2021 und dieses Vertragsnachtrages die nachfolgende Grundbuchshandlung durchgeführt wird:

Ob der Liegenschaft EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling die Einverleibung des Eigentumsrechtes für GMS 34 GmbH, FN 560302z, zur Gänze (1/1).

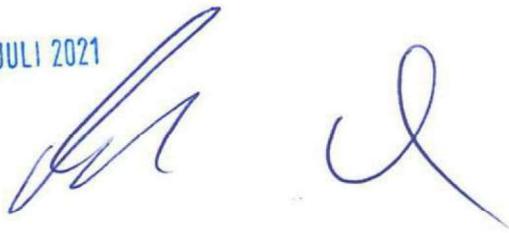
4.

Sowohl die Käuferin Irina Safanieva, geboren am [REDACTED] als auch die GMS 34 GmbH, FN 560302z, bevollmächtigen die Kaufvertragsverfasser RAe Dr. Erich Moser, geboren am [REDACTED] und RA Dr. Martin Moser, geboren am [REDACTED], 8850 Murau mit der umfassenden Durchführung des Kaufvertrages vom [REDACTED] und dieses Kaufvertragsnachtrages. Diese Bevollmächtigung der RAe Dr. Erich Moser & Dr. Martin Moser versteht sich mit der Wirkung einer Spezialvollmacht auch für die Unterfertigung von Vertragsnachträgen zu diesem Kaufvertrag und zur Unterfertigung von Ranganmerkungsgesuchen, sofern diese zur Herstellung des Grundbuchstandes erforderlich sein sollten; dies alles bezogen auf die Liegenschaft EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling.

5.

Im übrigen bleiben alle vertraglichen Vereinbarungen vom Kaufvertrag vom 18.06.2021 vollinhaltlich aufrecht.

Murau, am 06. JULI 2021



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Magister Klaus Maier | öffentlicher Notar  
Murau

B.R.Zl: 892/2021/ES

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Magister Ernst Autischer**, [REDACTED]  
[REDACTED] (sechsten April neunzehnhundertfünfundsechzig), [REDACTED]  
Sankt Georgen am Kreischberg, wird bestätigt. -----  
Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde  
kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----  
Murau, am 06.07.2021 (sechsten Juli zweitausendeinundzwanzig). -----



*[Handwritten signature]*  
öffentlicher Notar

Murau, am 12. JULI 2021

*[Large handwritten signature]*



MURAU



# Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

**Irina Safanieva, geboren am** [REDACTED]

[REDACTED]  
1190 Wien

als Verkäuferin - im Folgenden kurz Verkäuferin genannt - einerseits und

## **GMS 34 GmbH in Gründung**

vertreten durch den vom Geschäftsführer  
bevollmächtigten Mag. Ernst Autischer, 06.04.1965,  
8850 Murau, Bundestraße 13B

als Käufer - im Folgenden kurz Käufer genannt - andererseits wie folgt:

### **1.**

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling, Bezirksgericht Döbling. In dieser Grundbuchseinlage kommen die Grundstücke 870/145, 870/162 und 870/231 je KG 01508 Oberdöbling ein.

Die EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling in ihrer Gesamtheit ist der Kaufvertragsgegenstand. Den Kaufvertragsparteien ist der aktuelle Grundbuchsstand der EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling bekannt.

Auf den Grundstücken 870/145, 870/162 und 870/213 je KG 01508 Oberdöbling ist das Haus mit den Anschriften Gregor-Mendel-Straße 34 / Hasenauerstraße 50 errichtet.

Der Käufer ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, sie befindet sich im Zeitpunkt der Kaufvertragserrichtung im Gründungsstadium. Alleinige Gesellschafterin des Käufers ist die AGC Immo Group GmbH, FN 469567s, eine österreichische Gesellschaft mit Sitz in A-8850 Murau. Indem der Käufer im Zeitpunkt der Kaufvertragsverfassung noch nicht im Firmenbuch eingetragen ist, bedarf es in weiterer Folge – eben mit der Eintragung des Käufers in das Firmenbuch – der Herstellung eines Nachtrages zu diesem Kaufvertrag, der dem Umstand der Eintragung in das Firmenbuch Rechnung trägt.

### **2.**

Die Verkäuferin verkauft und übergibt, der Käufer kauft und übernimmt in ihr Alleineigentum die EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling, dies mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese Liegenschaft bisher besessen und benutzt hat, bzw. hierzu berechtigt gewesen wäre.

LEERE SEITE

### 3.

Der Kaufpreis für die kaufgegenständliche Liegenschaft wird zwischen den Kaufvertragsteilen mit € 8.000.000,-- (in Worten: Euro achtmillionen) vereinbart. Auf die Umsatzsteuer wird nicht optiert.

Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufpreis von € 8.000.000,-- sofort nach beidseitiger, grundbuchstauglicher Unterfertigung des Kaufvertrages auf das von den Vertragsverfassern, die von den Vertragsteilen zu gemeinsamen Treuhändern bestellt werden, zu eröffnende Treuhandkonto zu überweisen.

Die von dem Käufer zu entrichtende Grunderwerbssteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr ist binnen 14 Tagen ab beidseitiger Kaufvertragsunterfertigung auf das Rechtsanwaltsanderkonto der Vertragsverfasser RAe Dr. Erich Moser & Dr. Martin Moser mit dem IBAN: AT83 3823 8000 0000 1834 zu überweisen.

Die Auszahlung des Kaufpreises hat nach Abzug einer allfälligen, von der Verkäuferin an die Finanzbehörde abzuführenden Immobilienertragssteuer und zwar nach dem Vorliegen des Ranganmerkbungsbeschlusses, der den Grundbuchstand zum Vertragsdatum sichert, zu erfolgen. Die Zahlstelle für die Auszahlung des Kaufpreises lautet TR63 0013 4000 0189 0558 4000 03.

### 4.

Die Übergabe/Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt mit 01.08.2021, 0.00 Uhr. Dieser Tag ist auch der Stichtag für den Übergang von Besitz, Gefahr, Last, Zufall und Vorteil. Ebenso ist dieser Tag der Stichtag für den Übergang aller, mit der kaufvertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern und öffentlichen Abgaben.

### 5.

Dem Käufer ist die kaufvertragsgegenständliche Liegenschaft aus eigener Anschauung bekannt.

Insofern zu C-LNr 2a der EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling die Dienstbarkeit laut Erklärung 1894-02-08 für den Wiener Cottage-Verein einverleibt ist, ist der Käufer in Kenntnis dieser Dienstbarkeit. Die Verkäuferin versichert dem Käufer, dass diese Dienstbarkeit nur die Art und Weise der Bebauung des zum Kaufgegenstand gehörenden Grund und Bodens festlegt und dass die zum Kaufgegenstand gehörende Bebauung dienstbarkeitskonform ist. Vor dem Hintergrund übernimmt der Käufer diese Dienstbarkeit mit der beschriebenen Relevanz in seine weitere Duldungsverpflichtung.

Der Käufer bestätigt der Verkäuferin, den zum Kaufgegenstand gehörenden Energieausweis ausgehändigt erhalten zu haben.

LEERE SEITE

## 6.

Gemeinsam mit der EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling verkauft und übergibt die Verkäuferin und kauft und übernimmt der Käufer das gesamte Inventar, ausgenommen jedoch das Modell eines Schiffes, dieses Schiffsmodell bleibt im Eigentum der Verkäuferin. Die Verkäuferin versichert dem Käufer das uneingeschränkte Eigentum der einzelnen Inventarstücke. Die Kaufvertragsteile haben das verkaufte/gekaufte Inventar durch Lichtbilder dokumentiert.

## 7.

Es erteilen die Verkäuferin Irina Safanieva, [REDACTED] und der Käufer GMS 34 GmbH (in Gründung) ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages in der EZ 1129 KKG 01508 Oberdöbling, die nachfolgende Grundbuchshandlung durchgeführt wird:

Einverleibung des Eigentumsrechtes für GMS 34 GmbH (in Gründung), zur Gänze (1/1)

## 8.

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten und Gebühren sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

Die Verkäuferin wurde von den Kaufvertragsverfassern darüber aufgeklärt, dass sie Kraft gesetzlicher Anordnung dazu verpflichtet sind die, die aus dem Kaufvertragsabschluss für die Verkäuferin entstehende Immobilienertragssteuer zu berechnen und bei der Finanzbehörde abzuführen. Die Grundlagen für die Immobilienertragssteuerberechnung werden den Kaufvertragsverfassern vom Steuerberater der Verkäuferin, das ist Mag. Alexandra Driker, 1170 Wien, bekannt gegeben.

## 9.

Sowohl Irina Safanieva, geboren am [REDACTED] als auch Mag. Ernst Autischer, geboren am 06.04.1964, und zwar für sich im eigenen Namen, aber auch für die GMS 34 GmbH (in Gründung), bevollmächtigen die Kaufvertragsverfasser RA Dr. Erich Moser, geboren am [REDACTED] und RA Dr. Martin Moser, geboren am [REDACTED] 8850 Murau, Schwarzenbergsiedlung 114, mit der umfassenden Durchführung dieses Kaufvertrages. Diese Bevollmächtigung der RAe Dr. Erich Moser & Dr. Martin Moser versteht sich mit der Wirkung einer grundbuchstauglichen Spezialvollmacht auch für die Unterfertigung von Vertragsnachträgen zu diesem Kaufvertrag, und zur Unterfertigung von Ranganmerkungs gesuchen, sofern diese zur Herstellung des Grundbuchsstandes erforderlich sein sollten, dies alles bezogen auf die Liegenschaft EZ 1129 KG 01508 Oberdöbling.

LEERE SEITE

Die Vertragsparteien erklären zudem ihr ausdrückliches Einverständnis, dass dieser Kaufvertrag und alle zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen weiteren Urkunden elektronisch archiviert werden dürfen.

**10.**

Der vorliegende Kaufvertrag wird in einer Originalausfertigung hergestellt. Dieser erhält der Käufer. Die Verkäuferin wird mit einer Kopie des Kaufvertrages ausgestattet.



Irina Safanieva (Verkäuferin)



GMS 34 GmbH in Gründung (Käufer)

Moskau 18.06.2021

Ort, Datum

Moskau, 6.7.2011

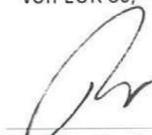
Ort, Datum

**ÖSTERREICHISCHE BOTSCHAFT  
MOSKAU**

**Beglaubigungsregister B-Nr. 00157/2021**

Gesehen zur Beglaubigung der obenstehenden vor mir beigesetzten Unterschrift der Irina SAFANIEVA, geboren am 22.04.1981, deren Identität ich durch RUS RP 75 3080062, festgestellt habe.

Konsulargebühr gemäß TP 4 (1) KGG 1992 idGF im Gegenwert von EUR 80,- entrichtet.



Mag. Florian Brandl, Generalkonsul



Moskau, am 18.06.2021





Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Magister Klaus Maier | öffentlicher Notar  
Murau

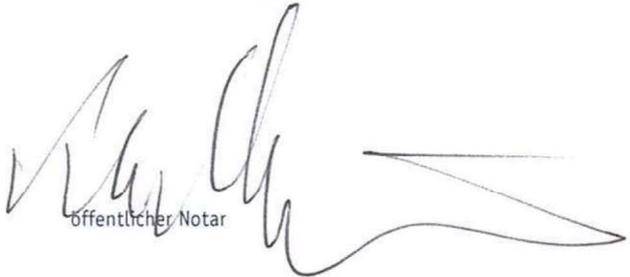
B.R.Zl: 891/2021/ES

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Magister Ernst Autischer**, geboren am [REDACTED] (sechsten April neunzehnhundertfünfundsechzig), Rosenweg 4, A-8861 Sankt Georgen am Kreischberg, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Murau, am 06.07.2021 (sechsten Juli zweitausendeinundzwanzig). -----



  
öffentlicher Notar



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Magister Klaus Maier | öffentlicher Notar  
Murau

B.R.Zl: 930/2021/ES

Die Echtheit der Unterschriften -----

a) des Herrn **Doktor Martin Moser**, geboren am [REDACTED] achtundzwanzigsten August neunzehnhundertneunundachtzig), [REDACTED] [REDACTED] und -----

b) des Herrn **Doktor Erich Moser**, geboren am [REDACTED] (neunzehnten Februar neunzehnhundertdreißig), [REDACTED] ----- wird bestätigt. -----

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

Murau, am 12.07.2021 (zwölften Juli zweitausendeinundzwanzig). -----



Mag. Harald Hartl  
Substitut des öffentlichen Notars  
Magister Klaus Maier | Murau

