



An Kaufinteressent/innen

Österreichische Post AG  
Konzern-Immobilien  
Immobilienvertrieb  
Rochusplatz 1, 1030 Wien

Bearbeiter: Heinz Schlecht  
Mobil: +43 664 624 6048  
heinz.schlecht@post.at

## Prozessbrief – Verfahrensablauf – Verkauf der Liegenschaft 6272 Kaltenbach, Schmiedau 10

10.12.2024

Guten Tag,

wir freuen uns über Ihr Interesse am Erwerb der im Betreff angeführten Liegenschaft.

### **1 Vorbemerkung**

- 1.1 Die Österreichische Post Aktiengesellschaft beabsichtigt, die im Betreff genannte Liegenschaft im Rahmen eines strukturierten, für alle Bieter offenen, mehrstufigen Bieterverfahrens zu veräußern (im Folgenden auch kurz „Verkäuferin“ genannt).
- 1.2 Auch wenn bei personenbezogenen Begriffen männliche Formulierungen verwendet werden, so beziehen sich diese auf sämtliche möglichen Geschlechtsidentitäten sowie jeweils in Einzahl bzw. Mehrzahl gleichermaßen.

### **2 Angebotsunterlagen und Vertraulichkeitserklärung**

Wir übermitteln Ihnen als Kaufinteressenten die Angebotsunterlagen, konkret diesen Prozessbrief, die Angebotsvorlage (Anlage ./1), die objektspezifischen Informationen (Anlage ./2), den Musterkaufvertrag (Anlage ./3), die Grundrisse (Anlage ./4), die Energieausweise (Anlage ./5), die Mietverträge (Anlage ./6), den Kabellageplan A1 Telekom (Anlage ./7), die Information A1TAAG (Anlage ./8), den KYC-Fragebogen natürliche Person (Anlage ./9) sowie den KYC-Fragebogen juristische Person (Anlage ./10).

Sie verpflichten sich, alle Informationen/Unterlagen, die Ihnen im Zuge des gegenständlichen Bieterverfahrens durch die Verkäuferin oder deren Beauftragte und oder der EBERHARDT Rechtsanwälte OG zugänglich gemacht werden, (i) vertraulich zu behandeln, (ii) Dritten gegenüber nicht offen zu legen und (iii) selbst keinerlei Nutzen aus den erhaltenen vertraulichen Informationen, außer im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bieterverfahrens zu ziehen. Sie verpflichten sich weiters sicherzustellen, dass Ihre Arbeitnehmer, Subauftragnehmer, Bevollmächtigten, Berater, Vertreter usw. sämtliche Bestimmungen dieser Geheimhaltungserklärung beachten, als ob sie selbst eine solche Erklärung abgegeben hätten. Sie nehmen zur Kenntnis, dass eine Weitergabe an Dritte durch den zuvor genannten Personenkreis nicht zulässig ist.



Die Vertraulichkeitsverpflichtung gilt nicht für solche Informationen, die (i) auf andere Weise als durch einen Verstoß gegen diese Erklärung oder einer Bestimmung derselben öffentlich bekannt oder öffentlich zugänglich gemacht worden sind, (ii) Ihnen rechtmäßig von Dritten offen gelegt worden sind, (iii) Ihnen vor der Offenlegung durch die Verkäuferin oder deren Beauftragten oder der EBERHARDT Rechtsanwälte OG bekannt waren oder (iv) aufgrund von bindenden Rechtsvorschriften oder Entscheidungen von Gerichten oder Verwaltungsbehörden offen zu legen sind, und zwar im jeweils rechtlich erforderlichen Ausmaß.

Sie werden die Verkäuferin und deren Beauftragte und die EBERHARDT Rechtsanwälte OG bei schuldhafter Verletzung dieser Verpflichtung schad- und klaglos halten.

### **3 Angebot**

3.1 Wenn Sie am Erwerb der Liegenschaft weiter interessiert sind, ersuchen wir Sie um Legung eines verbindlichen Angebots.

3.2 Die Angebotsfrist endet am 14.03.2025 Bitte senden Sie Ihr verbindliches, rechtsgültig unterfertigtes und unbedingtes Angebot unter Verwendung der Angebotsvorlage (Anlage /1) entweder postalisch oder per E-Mail bis zum genannten Zeitpunkt (einlangend) an folgende Adresse: EBERHARDT Rechtsanwälte OG, Weihburggasse 18-20, 1010 Wien, E-Mail: office@eberhardt-law.at.

3.3 Ein vollständig gelegtes Angebot ist für Sie als Kaufinteressent bis inklusive 31.07.2025 verbindlich.

3.4 Eine allfällige Absicht Ihrerseits, eine Post-Partnerschaft einzugehen, steht mit dem Erwerb der im Betreff genannten Liegenschaft in keinem Zusammenhang und hat daher keinerlei Auswirkungen auf den nachstehend beschriebenen Verfahrensablauf, insbesondere nicht auf die Frist zur Unterfertigung des Kaufvertrags und Überweisung des Kaufpreises (siehe Punkt 4.3).

Sollte ein Kaufinteressent im Kaufangebot festhalten, dass er bereit sei, die Postpartnerschaft zu übernehmen, wird dies bzw. werden damit im Zusammenhang stehende Äußerungen bei der Gegenüberstellung der Kaufanbote (Bestbieterermittlung) nicht berücksichtigt.

### **4 Verfahrensablauf**

#### **4.1 Angebotsannahme und -genehmigung**

Nach Ablauf der Angebotsfrist wird der Bestbieter ermittelt. Dessen Angebot wird entweder angenommen (zur Annahme siehe auch Punkt 4.5 Vorstandsgenehmigung) oder die Kaufinteressenten werden zu einer weiteren Bierrunde (Nachbesserung) oder zu Verhandlungen eingeladen.

#### **4.2 Weitere Überprüfungen/Finanzierungsnachweis**

Aus Compliance-Gründen und bei Auffälligkeiten/Geldwäscheprävention behält sich die Verkäuferin eine tiefergehende Prüfung vor; diesfalls kann es erforderlich sein, dass die einschlägigen Bieter weitere Nachweise zu erbringen haben.

Spätestens in der finalen Bierrunde (Last and Final Offer) ist dem Kaufanbot der ausgefüllte und unterfertigte KYC-Fragebogen samt den darin geforderten Dokumenten/Unterlagen anzuschließen. Wenn Sie als Bieter in Form einer natürlichen Person auftreten, dann ist der



„KYC-Fragebogen natürliche Person“ heranzuziehen, wenn Sie als Bieter in Form einer juristischen Person auftreten, dann verwenden Sie bitte den „KYC-Fragebogen juristische Person“.

Ebenso spätestens in der finalen Bieterunde (Last and Final Offer) behalten wir uns vor, dass alle daran teilnehmenden Kaufinteressenten einen geeigneten Finanzierungsnachweis (vorzugsweise durch Übergabe einer Bankgarantie oder eines Finanzierungsnachweises eines Bank-/Kreditinstitutes mit Sitz in der EU/EWR) beizubringen haben. Der Finanzierungsnachweis muss jedenfalls bis zum Ende der Anbotsfrist der letzten Bieterunde verbindlich sein und hat der Höhe nach die gebotene Kaufpreissumme UND die vorläufigen Nebengebühren abzudecken. Die Nebengebühren errechnen sich aus (i) 3,5 % (von der gebotenen Kaufpreissumme und den Vertragserrichtungskosten) für die Grunderwerbsteuer, (ii) 1,1 % (von der gebotenen Kaufpreissumme und den Vertragserrichtungskosten) für die gerichtliche Eintragungsgebühr und (iii) 1,15 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer (von der gebotenen Kaufpreissumme) als Richtwert für die Vertragserrichtungskosten und grundbücherliche Einverleibung.

#### 4.3 Unterfertigung und Kaufpreiserlegung

Sollten Sie als Bestbieter ermittelt werden, erhalten Sie eine schriftliche Verständigung („Zuschlagsschreiben“) per E-Mail oder Brief der EBERHARDT Rechtsanwälte OG, Weihburggasse 18-20, 1010 Wien, die mit der Koordination des Verkaufsprozesses beauftragt ist, samt den finalen Transaktionsdokumenten und Informationen bezüglich der weiteren Abwicklung.

Den Kaufvertrag übersenden Sie bitte nach notariell beglaubigter Unterfertigung gemeinsam mit den sonstigen zu unterfertigenden Unterlagen an die EBERHARDT Rechtsanwälte OG (Adresse siehe Punkt 3.2).

Spätestens bis zum Zeitpunkt der grundbuchsfähigen Unterfertigung des Kaufvertrags durch den Bestbieter sind der Kaufpreis und die Nebenkosten, das sind Grunderwerbsteuer (3,5%), Eintragungsgebühr (1,1%) sowie sonstige Kosten (siehe unten Punkte 4.6 und 5) auf die bekannt gegebenen Treuhandkonten zu überweisen.

Jedenfalls erwarten wir die Unterfertigung des Kaufvertrags und die Überweisung des Kaufpreises samt Steuern und Gebühren längstens innerhalb einer Frist von 20 Werktagen ab Übermittlung der finalen Transaktionsdokumente.

Sollten Sie, aus welchen Gründen auch immer, den Kaufpreis und die Nebenkosten nicht bzw. nicht fristgerecht hinterlegen und/oder die Übermittlung der von Ihnen zu unterfertigenden Transaktionsdokumente in den vorhin genannten Fristen unterlassen, kann die Verkäuferin jederzeit, ohne Setzung einer Nachfrist durch einseitige Erklärung zurücktreten. Der Rücktritt wird mit Eingang an die zuletzt von Ihnen genannten Kontaktdaten (E-Mail und/oder postalische Adresse) wirksam. Sie haben im Fall eines berechtigten Rücktrittes der Verkäuferin an diese unverzüglich eine verschuldensunabhängige Pönale in der Höhe von 10 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, jedenfalls aber EUR 10.000,00, spesenfrei zu bezahlen. Die Geltendmachung eines allfälligen, darüberhinausgehenden Schadenersatzes (insb. Differenzschaden/Kaufpreisausfall, aufgelaufenen Kosten sowie zusätzlich entstehende Verwertungskosten) bleibt der Verkäuferin ausdrücklich vorbehalten. Alle anderen Bieter, die den Zuschlag nicht erhalten, werden von der Verkäuferin innerhalb der Bindefrist des Kaufanbotes informiert.



#### 4.4 Erwerb durch Gemeinden

Sollte eine Gemeinde als Bestbieterin ermittelt werden, ist der Nachweis der erforderlichen Beschlussfassung durch den Gemeinderat/der Aufsichtsbehörde dem Kaufanbot in der finalen Bierrunde (Last and Final Offer) anzuschließen.

#### 4.5 Vorstandsgenehmigung

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Annahme eines Angebots unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Vorstand der Österreichische Post Aktiengesellschaft steht.

Diese Genehmigung erfolgt erst durch Gegenzeichnung des Kaufvertrags über die im Betreff genannte Liegenschaft durch den gemäß Geschäftsordnung zuständigen Vorstand. Sämtliche zuvor von der EBERHARDT Rechtsanwälte OG oder vom Verkäufer gesetzten Schritte gelten nicht als Annahme.

#### 4.6 Gegenzeichnung, grundbücherliche Durchführung und Kaufpreisauszahlung

Nach Einlangen des vom Käufer beglaubigt unterfertigten Kaufvertrags und der sonstigen unterfertigten Transaktionsdokumente, des Kaufpreises und der Nebenkosten sowie der gesondert vorgeschriebenen Dokumente (z.B.: Staatsbürgerschaftsnachweis) wird der Kaufvertrag samt sonstiger Transaktionsdokumente der Verkäuferin zur Gegenzeichnung vorgelegt, die allenfalls erforderliche grundverkehrsbehördliche Abwicklung aufgrund der Angaben des Käufers in die Wege geleitet, die Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung ermittelt oder die Abgabenerklärung erstattet und die Grunderwerbsteuer/Eintragungsgebühr erstattet sowie die Eintragung der Änderung des Eigentumsrechts im Grundbuch beantragt.

Sobald der Kaufinteressent als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder vorgemerkt ist, wird der Kaufpreis an die Verkäuferin ausbezahlt. Die auf den Kaufpreiserlag anfallenden Zinsen gebühren dem Käufer; dieser hat jedoch die Kontoführungsspesen und Kapitalertragsteuer zu tragen.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft erfolgen innerhalb von 20 Tagen ab beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages bzw. im Falle des Erwerbes durch einen Ausländer innerhalb von 20 Tagen ab Vorliegen der rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Sollte die Verkäuferin den Kaufvertrag nicht innerhalb einer Frist von 40 Werktagen ab vollständigem Einlangen der Urkunden und Unterlagen bei der EBERHARDT Rechtsanwälte OG gegenzeichnen, werden Ihnen die treuhändig hinterlegten Beträge zurückbezahlt.

### 5 **Kosten**

Die Kosten der Abwicklung in Höhe von 1,15 % des Kaufpreises, zuzüglich gesetzlich allenfalls geschuldeter Umsatzsteuer, die die Kosten der Vertragserrichtung, der Beglaubigung der Unterschrift der Verkäuferin, der Treuhandchaft und der grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsübertragung abdecken, hat der Käufer an die EBERHARDT Rechtsanwälte OG zu bezahlen. Vom Käufer sind auch die Kosten seiner Unterschriftsbeglaubigung, die Kosten einer allfälligen Einverleibung von Pfandrechten, allfällige Barauslagen sowie die Kosten seiner allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung zu tragen.

Vom Käufer sind jegliche mit der Kaufabwicklung zusammenhängenden Steuern und Gebühren jeder Art - mit Ausnahme von Ertragssteuern der Verkäuferin - zu tragen.



## 6 Sonstige Bestimmungen

6.1 Mit Abgabe des Kaufangebotes akzeptieren Sie als Kaufinteressent die Angebotsunterlagen und die darin festgelegten Verkaufsbedingungen, insbesondere auch die in der Kaufangebotsvorlage enthaltenen Angaben über die Übernahme von Verträgen und die Regelungen über die Abgabe von Gewährleistungen durch die Verkäuferin sowie sonstige Vertragsbestimmungen.

Die Verkäuferin hat die objektspezifischen Informationen (Anlage./2) sorgfältig zusammengestellt, gibt jedoch – soweit gesetzlich zulässig – für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine wie immer gearteten Gewährleistungen und Zusicherungen ab.

6.2 Die Verkäuferin behält sich unter Ausschluss jeglicher Haftung vor, einzelne oder alle Angebote ohne Angabe von Gründen abzulehnen oder vom Verkauf der Liegenschaft vorübergehend oder überhaupt Abstand zu nehmen. Es besteht kein wie immer gearteter Rechtsanspruch auf die Annahme eines Angebots.

6.3 Die Verkäuferin behält sich weiters vor, mit den Kaufinteressenten in weitere Verhandlungen einzutreten oder zu einer Nachbesserung von Angeboten einzuladen, den vorstehend beschriebenen Verkaufsprozess des Bieterverfahrens jederzeit einseitig abzuändern, zu adaptieren oder von diesem ohne Angaben von Gründen Abstand zu nehmen, den Verkaufsprozess zu unterbrechen oder zu beenden bzw. keinen Kaufvertrag insbesondere, wenn die Genehmigung durch die zuständigen Gremien nicht erlangt werden kann, zu schließen. Alle Änderungen des Bieterverfahrens sowie Entscheidungen, das Bieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden, werden in geeigneter Form bekanntgegeben. Es besteht keine Verpflichtung der Verkäuferin zur Veräußerung der Liegenschaft. Ansprüche der Kaufinteressenten/Bieter gegen die Verkäuferin und die das Bieterverfahren begleitende EBERHARDT Rechtsanwälte OG aus dem Grund der Abänderung, Adaptierung oder (vorzeitigen - auch ohne Abschluss eines Kaufvertrages -) Beendigung des Verkaufsprozesses sind - auch für den Fall, dass die Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt verkauft werden sollte - ausdrücklich ausgeschlossen.

6.4 Die Kaufinteressenten sind nicht zur Teilnahme an der Angebotsöffnung zugelassen. Allfällige Verhandlungen werden, sofern mit Kaufinteressenten keine anderen Vereinbarungen getroffen werden, in Wien geführt.

6.5 Die Verkäuferin anerkennt keinerlei Ansprüche Dritter auf Vermittlungsprovision.

6.6 Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Bestimmungen wird – auch gegenüber der Treuhänderin – für sämtliche Streitigkeiten aus dem Verkaufsverfahren und den dabei abgegebenen Erklärungen bzw. abgeschlossenen Verträgen, die ausschließliche Zuständigkeit des für Wien Innere Stadt sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.

6.7 Verfahrenssprache ist Deutsch.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Schlecht



- Anlage./1: Angebotsvorlage
- Anlage./2: Objektspezifische Informationen
- Anlage./3: Musterkaufvertrag
- Anlage./4: Grundrisse
- Anlage./5: Energieausweise
- Anlage./6: Mietverträge
- Anlage./7: Kabellageplan A1 Telekom
- Anlage./8: Information A1TAAG
- Anlage./9: KYC-Fragebogen natürliche Person
- Anlage./10: KYC-Fragebogen juristische Person