



An Kaufinteressent\*innen

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

**JUNI 2025**

**Prozessbrief – Verfahrensablauf  
Verkauf der Liegenschaft 5020 Salzburg, Engelbert-Weiß-Weg 12 a**

Guten Tag,

wir (die Österreichische Post Aktiengesellschaft) freuen uns über Ihr Interesse am Erwerb der im  
Betreff angeführten Liegenschaft ("wir" oder die "verkaufende Partei"). Auf den folgenden Seiten  
erläutern wir Ihnen den Ablauf und die Regelungen des Bieterverfahrens.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG UND ART DES VERFAHRENS</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>AKTEUR*INNEN</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>TRANSAKTIONSUNTERLAGEN, DATENRAUM</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>ALLGEMEINE TEILNAHMEBERECHTIGUNG/VORAUSSETZUNGEN UND NACHWEISPFlichten</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>BESICHTIGUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>CHECKLISTE DOKUMENTE</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>KAUFANBOTE</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>ANZUWENDENDEN RECHT UND GERICHTSSTAND</b> .....	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>SONSTIGE BESTIMMUNGEN</b> .....	<b>10</b>



## **1 VORBEMERKUNG UND ART DES VERFAHRENS**

1.1 Die Österreichische Post Aktiengesellschaft beabsichtigt, die Liegenschaft 5020 Salzburg, Engelbert-Weiß-Weg 12 a, Einlagezahl 20618, Katastralgemeinde 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, im Rahmen eines strukturierten, für alle Bieter\*innen offenen, schriftlichen, mehrstufigen Bieterverfahrens zu veräußern.

1.2 Das Bieterverfahren erfolgt ausschließlich in schriftlicher Form. Eine (fern-)mündliche Kontaktaufnahme ist nicht vorgesehen und es werden keine mündlichen Hinweise erteilt. Hinweise bzw. erbetene sachdienliche Auskünfte/Fragen sind ausschließlich im Rahmen des Punktes 3.2 möglich.

Eine direkte Kontaktaufnahme mit der verkaufenden Partei, weiteren eigentümerseitigen Berater\*innen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bieterverfahren ist - mit Ausnahme einer Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins in Entsprechung des Punktes 5. - nicht zulässig.

1.3 Auch wenn bei personenbezogenen Begriffen männliche oder weibliche Formulierungen verwendet werden, so beziehen sich diese auf sämtliche möglichen Geschlechtsidentitäten sowie jeweils in Einzahl bzw. Mehrzahl gleichermaßen.

## **2 AKTEUR\*INNEN**

2.1 Verkaufende Partei und Vertragspartnerin in diesem strukturierten Bieterverfahren ist die

### **Österreichische Post Aktiengesellschaft**

FN 180219 d, HG Wien  
Rochusplatz 1  
1030 Wien.

2.2 Die EBERHARDT Rechtsanwälte OG, Weihburggasse 18-20, 1010 Wien wird die Transaktion insbesondere als Treuhänderin, Vertragsverfasserin und organisatorische Verfahrensbegleiterin (siehe Kontaktaufnahme gemäß Punkt 3.2) betreuen und übernimmt die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages.

## **3 TRANSAKTIONSUNTERLAGEN, DATENRAUM**

3.1 Die Transaktionsunterlagen bestehen aus zwei Teilen:

1. Teil I: **Teilnahmeunterlagen**, diese umfassen die Teilnahmeerklärung samt der Geheimhaltungserklärung, die Datenraumnutzungserklärung, die Datenschutzinformation der EBERHARDT Rechtsanwälte, die KYC-Formulare (je eines für natürliche und juristische Personen) und den Prozessbrief samt Kaufanbotsvorlage.

Diese Teilnahmeunterlagen werden den Kaufinteressent\*innen auf der Website [www.post.at/immobilien](http://www.post.at/immobilien) zur Verfügung gestellt.

Die vollständige Retournierung der unterfertigten Teilnahmeerklärung samt Geheimhaltungserklärung, der Datenraumnutzungserklärung, des KYC-Formulars und der darin geforderten Dokumente/Nachweise an [bvsalzburg@eberhardt-law.at](mailto:bvsalzburg@eberhardt-law.at) ist



Voraussetzung für den Zugang zum Datenraum und den darin aufliegenden Verkaufs- und Vertragsunterlagen sowie die Teilnahme am Bieterverfahren.

2. Teil II: **weitere Verkaufs- und Vertragsunterlagen** bestehend aus den Objektspezifischen Informationen, Plänen/Fotos, Bescheiden/Bewilligungen, Energieausweis, relevante Verträge und weitere wirtschaftliche/technische/rechtliche Informationen und Dokumente zur Liegenschaft, dem Musterkaufvertrag, KYC-Formulare, sowie gegebenenfalls Fragebeantwortungen.

Diese Verkaufs- und Vertragsunterlagen werden den Kaufinteressenten in einem virtuellen Datenraum bereitgestellt. Der Zugang zum Datenraum wird bis zum Ende der Bieterfrist in der finalen Bierrunde gewährt. Es gelten die Regelungen der Datenraumnutzungserklärung.

- 3.2 Sofern die Unterlagen nach Ihrer Ansicht Unklarheiten enthalten oder Sie sachdienliche Fragen haben, dann adressieren Sie diese ausschließlich elektronisch, d.h. per Email; **eine (fern-)mündliche Kontaktaufnahme ist nicht vorgesehen** und es werden keine mündlichen Hinweise erteilt. Solche Hinweise bzw. erbetene sachdienliche Auskünfte sind bis spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Bieterfrist der ersten Bierrunde an [bvsalzburg@eberhardt-law.at](mailto:bvsalzburg@eberhardt-law.at) zu richten. Die Beantwortung der Fragen/Offenlegung der Hinweise erfolgt an alle Kaufinteressenten durch Upload im Datenraum, dies bis spätestens 3 Tage vor Ablauf der Bieterfrist.

Erbetene sachdienliche Auskünfte bzw. Hinweise, die nicht rechtzeitig elektronisch eingehen, können auf Grund der Gleichbehandlung und der Transparenz dieses strukturierten Bieterverfahrens grundsätzlich nicht mehr beantwortet bzw. erteilt werden. Ausnahmen hiervon werden – unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt.

Die Bieter\*innen haben die sachdienlichen Auskünfte bzw. Hinweise ihren Kaufanboten zugrunde zu legen.

- 3.3 Die Kaufinteressent\*innen und in weiterer Folge gegebenenfalls Bieter\*innen haben dafür Sorge zu tragen, dass an die in der Teilnahmeerklärung und Datenraumnutzungserklärung genannte Emailadresse für die Dauer des strukturierten Bieterverfahrens elektronische Nachrichten übermittelt werden können.

#### **4 ALLGEMEINE TEILNAHMEBERECHTIGUNG/VORAUSSETZUNGEN UND NACHWEISPFlichten**

Kaufinteressent\*innen bzw. Bieter\*innen haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen und Nachweise zu erbringen:

- 4.1 Allgemeine Voraussetzungen: Am gegenständlichen Bieterverfahren sind nur jene natürlichen bzw. juristischen Personen teilnahmeberechtigt, die sich zur Geheimhaltung verpflichten und dazu die diesbezügliche Geheimhaltungserklärung/Teilnahmeantrag/Datenraumnutzungserklärung und KYC-Formular samt den darin geforderten Nachweisen abgegeben haben (siehe auch Punkt 3.1 1. Teil).
- 4.2 Für eine Angebotslegung ist Voraussetzung, dass die Bieter\*innen (kumulativ):



- a) das Eigentumsrecht (i) für sich selbst oder (ii) über ein zu gründendes, im Sinne des § 189 a Z 8 UGB verbundenes Unternehmen zu begründen beabsichtigen (Makler\*innen und Treuhänder\*innen sind ausgeschlossen),
- b) tatsächlich imstande sind, das Eigentumsrecht - im Falle der Zuschlagserteilung und Angebotsannahme durch die verkaufende Partei – (unbedingt) zu begründen.

4.3 Bieter\*innengemeinschaften: Die Teilnahme in Form von Bieter\*innengemeinschaften ist zulässig. Bei Bieter\*innengemeinschaften müssen die Dokumente (insb. Teilnahmeantrag, Geheimhaltungserklärung, Datenraumnutzungserklärung, Kaufanbote) von allen an der Bieter\*innengemeinschaft Beteiligten unterzeichnet werden.

4.4 Nachweis wirtschaftlicher Eigentümer: Zudem haben alle Kaufinteressent\*innen bzw. Bieter\*innen ihre wirtschaftlichen Eigentümer\*innen gemeinsam mit der Übermittlung des gezeichneten Teilnahmeantrages, der Geheimhaltungserklärung, Datenraumnutzungserklärung offenzulegen und alle erforderlichen Nachweise und Auskünfte zur Entsprechung der geltenden Bestimmungen zur Prävention gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu erteilen; hierfür ist das gemeinsam mit dem Teilnahmeantrag zur Verfügung gestellte KYC-Formular (*Know Your Customer*) - entweder KYC-Formular juristische Person oder KYC-Formular natürliche Person - zu verwenden.

4.5 Teilnahme durch Vertreter\*innen: Wenn die Teilnahme durch eine berufsmäßige Parteienvertreter\*in oder einer\*s sonstigen Vertreters\*in beabsichtigt ist, ist der Umstand der Vertretung offenzulegen, der vollständige Name der Vollmachtgeber\*in bekannt zu geben und bereits mit dem Teilnahmeantrag eine schriftliche Vollmacht vorzulegen; die Vorlage einer Vollmacht ist bei Vertretung durch eine berufsmäßige Parteienvertreter\*in nicht erforderlich. Im Fall einer nicht in Österreich ansässigen Vollmachtgeber\*in ist, zusammen mit der vorgenannten Vollmacht, auch eine Reisepasskopie (bei natürlichen Personen) der Vollmachtgeber\*in bzw. ein beglaubigter – und allenfalls übersetzter – Auszug aus dem jeweiligen Handelsregister (juristische Person) vorzulegen, aus dem die Vertretungsbefugnis für die betroffenen Vollmachtgeber\*innen hervorgeht.

4.6 Teilnahme durch zu gründende Gesellschaften: Wenn die Teilnahme bzw. Legung eines Kaufanbotes durch eine zu gründende Gesellschaft erfolgt, ist dies ausdrücklich zu vermerken und das Kaufanbot von allen Gesellschaftern\*innen (Gründer\*innen) zu unterfertigen.

In diesem Fall haften die Gesellschafter\*innen (Gründer\*innen) – im Verhältnis der von ihnen bekannt-zugebenden Beteiligung – solidarisch mit der zu gründenden Gesellschaft für alle sich aus dem vertraglichen und vorvertraglichen Verhältnis ergebenden Pflichten. Zu gründende Unternehmen sind rechtzeitig vor Kaufvertrags-/Treuhandvereinbarungs-Unterfertigung zu gründen.

Dem Kaufanbot ist diesfalls seitens der Gesellschafter\*in (Gründer\*in) oder sonstiger beherrschenden Gesellschaften im Konzern eine harte Patronatserklärung mit Ausstattungspflicht für die zu gründende Gesellschaft beizulegen.

## 5 BESICHTIGUNGEN

5.1 Sofern der/die jeweilige Kaufinteressent\*in eine Besichtigung der Liegenschaft wünscht, hat sie/er den Besichtigungswunsch aktiv zu äußern und dementsprechend einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



- 5.2 Derartige Besichtigungswünsche sind ausschließlich per Email an [immobilien@post.at](mailto:immobilien@post.at) zu adressieren; dies unter Bekanntgabe von möglichen Besichtigungsterminen. Das Betreten der Liegenschaft ist nur im Rahmen derartig vereinbarter Besichtigungstermine im Beisein der verkaufenden Partei gestattet.

## 6 CHECKLISTE DOKUMENTE

- 6.1 Insbesondere folgende Dokumente/Nachweise sind von den Kaufinteressent\*innen bzw. Bieter\*innen bis zur Zuschlagserteilung beizubringen:

### 6.1.1 Im Stadium der Teilnahmeerklärung

Bei Kaufinteressent\*innen in Form einer *natürlichen Person* - unterfertigte Teilnahmeerklärung und KYC-Formular samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen. Dem Teilnahmeantrag sind weiters die unterfertigte Geheimhaltungserklärung und die Datenraumnutzungserklärung anzuschließen.

Bei Kaufinteressent\*innen in Form einer *juristischen Person* - unterfertigte Teilnahmeerklärung unter Anschluss des KYC-Formulars samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen. Dem Teilnahmeantrag sind weiters die unterfertigte Geheimhaltungserklärung und die Datenraumnutzungserklärung anzuschließen.

Wird die Teilnahmeerklärung durch einen sonstigen Vertreter (also einer nicht berufsmäßigen Parteienvertretung) gelegt, ist zudem eine Kopie der schriftlichen Vollmacht beizulegen, aus der sich Name/Firma, Geburtsdatum/Firmenbuchnummer und Adresse sowohl des Bevollmächtigten als auch des Vollmachtgebers ergeben (siehe Punkt 4.5).

### 6.1.2 Im Stadium der Bieterunden

Kaufanbote sind ausschließlich in Form der vollständig ausgefüllten, unterfertigten, ansonsten unveränderten Kaufanbotsvorlage zulässig.

Bei Bieter\*innen in Form einer *natürlichen Person*: neuerlich das KYC-Formular natürliche Person samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen, sofern sich zum zuletzt in diesem Bieterverfahren abgegebenen KYC-Formular Änderungen ergeben haben.

Bei Bieter\*innen in Form *juristischer Personen*: neuerlich das KYC-Formular juristische Person samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen, sofern sich zum zuletzt in diesem Bieterverfahren abgegebenen diesbezüglichen Dokumenten Änderungen ergeben haben. Ausländische juristische Personen haben jedenfalls eine Liste aller vertretungsbefugten Geschäftsführer ihrem Kaufanbot anzuschließen.

Bei einer Käufergesellschaft/Gemeinde/Verein: die Bestätigung/den Gremialbeschluss, wonach die\*der Bieter\*in zum Abschluss des Kaufvertrages berechtigt ist und diesbezüglich alle allfällig erforderlichen Zustimmungen vorliegen.

Erfolgt die Teilnahme durch zu gründende Gesellschaften ist dem Kaufanbot seitens der Gesellschafter\*in (Gründer\*in) oder sonstiger beherrschenden Gesellschaften im Konzern eine harte Patronatserklärung mit Ausstattungspflicht für die zu gründende Gesellschaft beizulegen (siehe Punkt 4.6).



Jedenfalls in der letzten Biiterrunde ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen (siehe Punkt 7.2).

Insbesondere aus Compliance-Gründen und bei Auffälligkeiten/zur Geldwäscheprävention behält sich die verkaufende Partei eine tiefgehende Prüfung vor; diesfalls kann es erforderlich sein, dass die einschlägigen Bieter\*innen weitere Nachweise zu erbringen haben.

## **7 KAUFANBOTE**

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

7.2 Form und Inhalt der Kaufanbote:

- Nur schriftliche, unbedingte, rechtsgültig unterfertigte und rechtzeitig, innerhalb offener Bieterfrist einlangende Kaufanbote finden Berücksichtigung. Für die Anbotsabgabe ist zwingend die jeweilige **Kaufanbotsvorlage** zu verwenden. Diese ist diesem Prozessbrief als Anlage angeschlossen und wird auch im **Datenraum - Ordner 1 - Teilnahmeunterlagen**) zur Verfügung gestellt. Vorbehalte, Änderungen und Ergänzungen der Kaufanbote durch die Bieter\*innen sind grundsätzlich unzulässig, es sei denn, dass eine Ergänzung ausdrücklich vorgeschrieben ist.
- Kaufanbote haben auf eine konkrete Kaufpreissumme in EUR zu lauten, die ohne vorzunehmende Berechnung der verkaufenden Partei zweifelsfrei abgeleitet werden kann. Insofern sind insbesondere Kaufanbote ausgeschlossen, die eine Kaufpreissumme in Aussicht stellen, die einen betraglichen/prozentuellen oder sonstigen Wert des Höchstbieters überschreiten.
- Bitte beachten Sie, dass in den Objektspezifischen Informationen ein Mindestkaufpreis vorgegeben ist. Wird ein unter dem Mindestkaufpreis liegendes Kaufanbot abgegeben, kann dies ausgeschieden werden.
- Die Kaufanbote sind per Post oder persönlich an die EBERHARDT Rechtsanwälte OG, Weihburggasse 18-20, 1010 Wien zu senden bzw. abzugeben oder per Email an [bvsalzburg@eberhardt-law.at](mailto:bvsalzburg@eberhardt-law.at) zu übermitteln. Kaufanbote, die in anderer Form (z.B.: mündlich) übermittelt werden, sind nicht zugelassen.
- Bitte beachten Sie, dass den Kaufanboten die darin angefragten Nachweise anzuschließen sind. Aus Compliance-Gründen und bei Auffälligkeiten/Geldwäscheprävention behält sich die verkaufende Partei eine tiefgehende Prüfung vor; diesfalls kann es erforderlich sein, dass die einschlägigen Bieter\*innen weitere Nachweise zu erbringen haben.
- Bitte beachten Sie weiters, dass in der letzten Biiterrunde (Last and Final Offer) alle daran teilnehmenden Bieter\*innen einen aussagekräftigen **Finanzierungsnachweis** (vorzugsweise durch (i) Übergabe einer Bankgarantie oder (ii) eines Finanzierungsnachweises eines Bank-/Kreditinstitutes mit Sitz in der EU/EWR oder (iii) Comfort Letter/Bestätigung eines Bank-/Kreditinstitutes mit Sitz in der EU/EWR oder Schweiz, dass der\*die Bieter\*in in der jederzeitigen Verfügungsgewalt der Anbotssumme samt Nebengebühren ist\*sind (iv) Auszügen aus auf den Namen der/des Bieter\*in laufenden Wertpapierdepots/Sparguthaben/Bankkonten), dem



Kaufanbot anzuschließen haben. Die verkaufende Partei behält sich vor, die Übergabe des Kaufanbotes sowie sonstiger Unterlagen im Original zu verlangen.

Bei Bieter\*innengemeinschaften hat der Finanzierungsnachweis - ungeachtet der solidarischen Haftung aller Konsortialmitglieder - nur die jeweiligen Anteile der beteiligten Bieter\*innen abzudecken.

Bei Angeboten für zu gründende Unternehmen hat der Nachweis durch die Gründungsmitglieder zu erfolgen, die zudem eine harte Patronatserklärung mit Ausstattungspflicht abzugeben haben.

Der Finanzierungsnachweis muss jedenfalls bis zum Ende der Bindefrist gemäß Punkt 7.4 verbindlich sein, und hat der Höhe nach die gebotene Kaufpreissumme UND die vorläufigen Nebengebühren abzudecken. Die Nebengebühren errechnen sich aus 3,5 % (von der gebotenen Kaufpreissumme und den Vertragserrichtungskosten) für die Grunderwerbsteuer, 1,1 % (von der gebotenen Kaufpreissumme und den Vertragserrichtungskosten) für die gerichtliche Eintragungsgebühr, 1 % zzgl. 20 % Umsatzsteuer (von der gebotenen Kaufpreissumme) für die Kaufvertragserstellung und grundbücherliche Einverleibung.

- 7.3 Anbotsfrist: Die Anbotsfrist der ersten Biiterrunde endet am 15.09.2025. Die weiteren Anbotsfristen werden mit Einladung zu den weiteren Biiterrunden bekannt gegeben und belaufen sich zwischen zwei und drei Wochen.
- 7.4 Bindefrist: Ein vollständig gelegtes Angebot ist für Sie als Bieter\*in bis inklusive 31.12.2025 verbindlich.
- 7.5 Die verkaufende Partei ist berechtigt, Bieter\*innen, deren Kaufanbote verbesserungsfähige Mängel aufweisen, die Möglichkeit einer Verbesserung binnen 5 Tagen einzuräumen; eine Änderung der Höhe des angebotenen Kaufpreises ist jedoch nicht zulässig. Nicht verbesserte Kaufanbote, die trotz Verbesserung nach wie vor Mängel aufweisen, werden in der jeweiligen Biiterrunde nicht berücksichtigt.

## **8 VERFAHRENSABLAUF**

- 8.1 Im gegenständlichen strukturierten Bieterverfahren sind 3 Biiterrunden vorgesehen.
- 8.2 Individuelle Verhandlungen werden nicht geführt. Die Bieter\*innen sind zur Teilnahme an der Anbotsöffnung nicht zugelassen.
- 8.3 Ermittlung Höchstbieter\*in: Nach Ablauf der Anbotsfrist in der letzten Biiterrunde wird die\*der Höchstbieter\*in ermittelt.
- 8.4 Zuschlagserteilung, Unterfertigung Transaktionsdokumente und Hinterlegung des Kaufpreises und der Nebenkosten durch die kaufende Partei: Sollten Sie als Höchstbieter\*in ermittelt werden, erhalten Sie für den Fall, dass die Genehmigung nach Punkt 8.8 erteilt wird, eine Verständigung („Zuschlagsschreiben“) per Email oder Brief der EBERHARDT Rechtsanwälte OG (siehe Punkt 2.2) samt den finalen Transaktionsdokumenten und Informationen bezüglich der weiteren Abwicklung.

Als Höchstbieter\*in sind Sie verpflichtet, umgehend nach Zuschlagserhalt die Liegenschaft zum angebotenen Kaufpreis zu erwerben und hierzu den Kaufvertrag längstens binnen 20 Tagen in grundbuchstauglicher Form abzuschließen.



Den Kaufvertrag übersenden Sie bitte nach notariell beglaubigter Unterfertigung gemeinsam mit den sonstigen zu unterfertigenden Unterlagen an die EBERHARDT Rechtsanwälte OG (Adresse siehe Punkt 2.2).

Gleichzeitig mit Unterfertigung des Kaufvertrags sind der Kaufpreis auf das bekannt gegebene Treuhandkonto und die Nebenkosten, das sind Grunderwerbsteuer (3,5%), Eintragungsgebühr (1,1%) sowie sonstige Kosten/Barauslagen auf das bekannt gegebene Sammelanderkonto zu überweisen.

- 8.5 Alle anderen Bieter\*innen, die den Zuschlag nicht erhalten, werden von der verkaufenden Partei informiert.
- 8.6 Sofern die\*der ermittelte Höchstbieter\*in – aus welchem Grund auch immer – wider Treu und Glauben die Kaufabwicklung vereitelt, insbesondere den Kaufvertrag nicht fristgerecht unterfertigt, den Kaufpreis samt Nebenkosten nicht vollständig und fristgerecht erlegt, ist die verkaufende Partei berechtigt ist, umgehend ein allfälliges zweitbestes Angebot anzunehmen und von der\*dem vertragsbrüchigen Höchstbieter\*in jedenfalls den Differenzschaden/Kaufpreisausfall und die Bezahlung der aufgelaufenen Kosten sowie zusätzlich entstehender Verwertungskosten zu verlangen. Die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.
- 8.7 Die EBERHARDT Rechtsanwälte OG begleitet das Bieterverfahren und übernimmt die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages sowie die Treuhandschaft. Den Kaufinteressenten/Bieter\*innen wird empfohlen, die Prüfung und Analyse der kaufgegenständlichen Liegenschaft, insbesondere Rechts- und Steuerfragen von ihren eigenen Rechtsanwälten/Steuerberatern vornehmen zu lassen und Rat zu den rechtlichen, finanziellen, steuerlichen und sonstigen Konsequenzen des Liegenschaftserwerbes einzuholen.
- 8.8 Gremialgenehmigung: Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Annahme eines Kaufanbots unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gremien der Österreichische Post Aktiengesellschaft steht.

Diese Genehmigung des Kaufvertrages erfolgt erst durch Gegenzeichnung des Kaufvertrags durch die gemäß Geschäftsordnung zuständigen Vorstandsmitglieder. Sämtliche zuvor von der EBERHARDT Rechtsanwälte OG oder von der verkaufenden Partei gesetzten Schritte gelten nicht als Annahme.

- 8.9 Gegenzeichnung der Transaktionsdokumente durch die verkaufende Partei, grundbücherliche Durchführung und Kaufpreisauszahlung: Nach vollständigem Einlangen des der kaufenden Partei unterfertigten Transaktionsdokumente, des Kaufpreises und der Nebenkosten werden die Transaktionsdokumente der verkaufenden Partei zur Gegenzeichnung vorgelegt, die erforderliche grundverkehrsbehördliche Abwicklung aufgrund der Angaben der kaufenden Partei in die Wege geleitet, die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung ermittelt oder die Abgabenerklärung erstattet und die Grunderwerbsteuer/Eintragungsgebühr abgeführt sowie und die Eintragung der Änderung des Eigentumsrechts im Grundbuch beantragt.

Sollte die verkaufende Partei die Transaktionsdokumente nicht innerhalb einer Frist von 40 Werktagen ab Einlangen der durch die kaufende Partei unterfertigten Transaktionsdokumente (notariell beglaubigter Kaufvertrag und sonstige zu unterfertigende Unterlagen) bei der EBERHARDT Rechtsanwälte OG gegenzeichnen, werden Ihnen die treuhändig hinterlegten Beträge zurückbezahlt.



Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft erfolgt innerhalb von 20 Tagen ab beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages bzw. im Falle des Erwerbes durch einen Ausländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 idjG innerhalb von 20 Tagen ab Vorliegen der rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Sobald die kaufende Partei als neuer Eigentümer\*in im Grundbuch eingetragen oder vorgemerkt ist, wird der Kaufpreis an die verkaufende Partei ausbezahlt.

- 8.10 Die verkaufende Partei behält sich das Recht vor, 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 verkaufenden Partei zur Veräußerung der Liegenschaft. Ansprüche der Kaufinteressent\*innen/Bieter\*innen gegen die verkaufende Partei 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.

## **9 KOSTEN**

- 9.1 Für die Teilnahme am Bieterverfahren, die Ausarbeitung der Kaufbote, die erforderlichen Erklärungen/Nachweise oder ähnliches stehen den Kaufinteressent\*innen/Bieter\*innen weder Kosten, noch verbundene Aufwendungen oder sonstige Vergütungsansprüche zu.
- 9.2 Die verkaufende Partei anerkennt auch keinerlei Ansprüche Dritter auf Vermittlungsprovision.
- 9.3 Die\*der Höchstbieter\*in/die kaufende Partei, der/die den Zuschlag erhält, hat die Kosten der treuhändischen Abwicklung und der grundbücherlichen Durchführung in Höhe von 1 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlich allenfalls geschuldeter Umsatzsteuer, die die Kosten der Vertragserrichtung, der Beglaubigung der Unterschrift der verkaufenden Partei, der Treuhandchaft und der grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsübertragung sowie die grundverkehrsbehördliche Abwicklung in der ersten Instanz abdecken, an die EBERHARDT Rechtsanwälte OG zu bezahlen. Von der kaufenden Partei sind die Kosten ihrer Unterschriftsbeglaubigung, die Kosten einer allfälligen Einverleibung von Pfandrechten, allfällige Barauslagen sowie die Kosten seiner allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung zu tragen.

## **10 ANZUWENDENDEN RECHT UND GERICHTSSTAND**

Vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Bestimmungen wird 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.



## **11 SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

- 11.1 Das Verfahren wird vollständig in deutscher Sprache geführt. Sämtliche Schriftstücke sind in deutscher Sprache zu verfassen oder eine beglaubigte oder von einem öffentlich bestellten Dolmetscher angefertigte Übersetzung beizufügen.
- 11.2 Für das Bieterverfahren gelten die Datenschutzregelungen der DSGVO. Informationen der Österreichische Post Aktiengesellschaft zum Datenschutz sind unter [www.post.at/datenschutz](http://www.post.at/datenschutz), insbesondere Punkt 4.14f abrufbar; jene der EBERHARDT Rechtsanwälte OG werden Ihnen zusammen mit den Teilnahmeunterlagen bereitgestellt.
- 11.3 Mit Abgabe der Teilnahmeerklärung bzw. des Kaufanbotes akzeptieren Sie als Bieter\*in die Verkaufs- und Vertragsunterlagen und die darin festgelegten Verkaufsbedingungen, insbesondere auch die in der Kaufanbotsvorlage enthaltenen Angaben über die Übernahme von Verträgen/Rechtsbeziehungen und die Regelungen über die Abgabe von Gewährleistungen durch die verkaufende Partei.
- 11.4 Die verkaufende Partei hat die objektspezifischen Informationen, Pläne/Fotos Bescheide/Bewilligungen, Mietverträge und die weiteren wirtschaftlichen/technischen/rechtlichen Informationen und Dokumente zur Liegenschaft sorgfältig zusammengestellt, gibt jedoch – soweit gesetzlich zulässig – für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine wie immer gearteten Gewährleistungen und Zusicherungen ab. Insbesondere kann die kaufende Partei bzw. jeweilige Bieter\*in aus der im Datenraum offengelegten Bebauungsstudie keine verbindliche Rechtsposition ableiten und dient insbesondere diese Unterlagen ausschließlich zur unverbindlichen Information.
- 11.5 Die verkaufende Partei 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.

### **Anlagen:**

Anlage ./1 Kaufanbotsvorlage



## Anlage./1 zu Prozessbrief

An die EBERHARDT Rechtsanwälte OG

Weihburggasse 18-20, 1010 Wien

entweder postalisch

oder per Email an [bvsalzburg@eberhardt-law.at](mailto:bvsalzburg@eberhardt-law.at) zu übermitteln

oder persönlich abzugeben

## KAUFANBOT

**Betreff:** Verkauf einer Liegenschaft der Österreichische Post Aktiengesellschaft / 5020 Salzburg, Engelbert-Weiß-Weg 12 a, Einlagezahl 20618, Katastralgemeinde 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, bestehend aus dem GST-NR. 1272/1

Hiermit biete ich/bieten wir unwiderruflich, vorbehaltlos, unbedingt und rechtsverbindlich an, das oben genannte Objekt zu einem Betrag von EUR (BITTE AUSFÜLLEN) \_\_\_\_\_ (netto) zu kaufen. Der Kaufpreis soll Umsatzsteuer / keine Umsatzsteuer (BITTE DEN NICHT ANWENDBAREN FALL STREICHEN) ausweisen.

**Daten des/der Bieter\*in** (BITTE IN BLOCKBUCHSTABEN AUSFÜLLEN)

### 1. BIETER\*IN

**Titel, Vorname, Nachname°** \_\_\_\_\_ / **Firma\*\*** \_\_\_\_\_

**Geburtsdatum und Sozialversicherungsnr.:** \_\_\_\_\_

**Firmenbuch/HR-Nr.** \_\_\_\_\_

**Staatsbürgerschaft / Sitz:** \_\_\_\_\_

**Adresse** \_\_\_\_\_

**% Liegenschaftsanteil\*\*\*** \_\_\_\_\_

**Ansprechperson** \_\_\_\_\_

**Telefonnummer** \_\_\_\_\_

**Email** \_\_\_\_\_

### 2. BIETER\*IN

**Titel, Vorname, Nachname°** \_\_\_\_\_ / **Firma\*\*** \_\_\_\_\_

**Geburtsdatum und Sozialversicherungsnr.:** \_\_\_\_\_

**Firmenbuch/HR-Nr.** \_\_\_\_\_

**Staatsbürgerschaft / Sitz:** \_\_\_\_\_

**Adresse** \_\_\_\_\_



% Liegenschaftsanteil\*\*\* \_\_\_\_\_

Ansprechperson \_\_\_\_\_

Telefonnummer \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_

• Bei Bieter\*innen in Form einer natürlichen Person: diesem Kaufanbot ist das KYC-Formular natürliche Person samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen anzuschließen, sofern sich zum zuletzt in diesem Bieterverfahren abgegebenen KYC-Formular Änderungen ergeben haben.

•• Bei juristischen Personen ist diesem Kaufanbot das KYC-Formular juristische Person samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen anzuschließen, sofern sich zum zuletzt in diesem Bieterverfahren abgegebenen diesbezüglichen Dokumenten Änderungen ergeben haben. Bei ausländischen juristischen Personen ist jedenfalls auch eine Liste aller vertretungsbefugten Geschäftsführer beizulegen.

••• Bei Bietergemeinschaften ist die Bietergemeinschaft als solche aufzuzeigen und die Daten jedes einzelnen Offerenten sowie auch der prozentuelle Anteil des jeweils zu übernehmenden Liegenschaftsanteils anzugeben.

•••• Bei einer Käufergesellschaft/Gemeinde/Verein ist dem Angebot zusätzlich eine Bestätigung/Gremialbeschluss anzuschließen, wonach die\*der Bieter\*in zum Abschluss des Kaufvertrages berechtigt ist und diesbezüglich alle allfällig erforderlichen Zustimmungen vorliegen.

••••• Erfolgt die Teilnahme durch zu gründende Gesellschaften ist dem Kaufanbot seitens der Gesellschafter\*in (Gründer\*in) oder sonstiger beherrschenden Gesellschaften im Konzern eine harte Patronatserklärung mit Ausstattungspflicht für die zu gründende Gesellschaft beizulegen.

••••• Jedenfalls in der letzten Bierrunde ist ein Finanzierungsnachweis anzuschließen.

#### Erklärung:

Ich\*Wir erkläre\*n, den Prozessbrief der Österreichische Post Aktiengesellschaft, die gegenständliche Angebotsvorlage (*Anlage* ./1 des Prozessbriefes) und die Unterlagen aus dem Datenraum erhalten, gelesen und verstanden zu haben.

Weiters erkläre\*n ich\*wir, dass

- ich\*wir die Möglichkeit hatte\*n, eine rechtliche, wirtschaftliche/finanzielle/steuerliche und technische Überprüfung des Kaufgegenstandes und sämtlicher relevante Verkaufsunterlagen (Due Diligence) durchzuführen.
- ich\*wir die Möglichkeit hatte\*n die angebotsgegenständliche Liegenschaft / Immobilie zu besichtigen.
- es mir\*uns möglich war, auf Grund der zur Verfügung gestellten Unterlagen/Informationen ein rechtsverbindliches Angebot zu legen.
- ich\*wir uns verpflichten, umgehend nach Anbotsannahme durch die Österreichische Post Aktiengesellschaft, die Liegenschaft zum angebotenen Kaufpreis zu erwerben und hierzu den Kaufvertrag gemäß im Datenraum aufgelegenen Kaufvertragsentwurf längstens binnen 20 Tagen abzuschließen.
- die Liegenschaft im eigenen Namen zu kaufen.
- sofern ich\*wir Ausländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes bin\*sind, die gesetzlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Gesetzes für den Erwerb der Liegenschaft zu erfülle\*n.



Darüber hinaus erkläre\*n ich\*wir durch meine\*unsere Unterschrift, die im Prozessbrief samt Anlagen enthaltenen Bedingungen des Verkaufsprozesses bzw. des Verkaufs zu akzeptieren und an dieses Kaufanbot bis **31.12.2025** gebunden zu sein. Ich\*wir nehme\*n ausdrücklich zur Kenntnis, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft ausschließlich geldlastenfrei - wie sie liegt und steht - verkauft wird. Ich\*wir anerkenne\*n, - vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Bestimmungen, – auch gegenüber der Treuhänderin – für sämtliche Streitigkeiten aus dem Verkaufsverfahren und den dabei abgegebenen Erklärungen aller Art, die ausschließliche Zuständigkeit des für Wien Innere Stadt sachlich zuständigen Gerichts. Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und kollisionsrechtlicher Bestimmungen.

Mögliche Anlagen (wenn nicht anwendbar, streichen):

Anlage ./1 (bei natürlichen Personen: KYC-Formular samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen, sofern sich zum zuletzt in diesem Bieterverfahren abgegebenen KYC-Formular Änderungen ergeben haben)

Anlage ./2 (bei juristischen Personen: KYC-Formular samt den darin geforderten Unterlagen/Nachweisen, sofern sich zum zuletzt in diesem Bieterverfahren abgegebenen KYC-Formular Änderungen ergeben haben; bei ausländischen juristischen Personen ist jedenfalls eine Liste aller vertretungsbefugten Geschäftsführer anzuschließen)

Anlage ./3 (bei einer Käufergesellschaften/Gemeinden/Vereinen ist dem Kaufanbot zusätzlich eine Bestätigung anzuschließen, dass die\*der Bieter\*in zum Abschluss des Kaufvertrages berechtigt ist, und diesbezüglich alle allfällig erforderlichen Zustimmungen vorliegen)

Anlage ./4 \_\_\_\_\_ (bei Annahme durch eine zu gründende Gesellschaft ist dem Kaufanbot seitens der Gesellschafter\*in (Gründer\*in) oder sonstiger beherrschenden Gesellschaften im Konzern eine harte Patronatserklärung mit Ausstattungspflicht für die zu gründende Gesellschaft beizulegen).

Anlage ./5 (Finanzierungsnachweis – spätestens in der letzten Bierrunde)

Anlage ./6 (gegebenenfalls schriftliche Vollmacht - wird das Angebot durch einen (nicht berufsmäßigen Parteienvertreter) Vertreter gelegt, so ist dem Angebot eine schriftliche Vollmacht im Original beizulegen, aus dem sich Name/Firma, Geb. Datum/Firmenbuch-/Handelsregisternummer und Adresse sowohl des Bevollmächtigten als auch des Vollmachtgebers ergeben)

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

---

Rechtsgültige Unterschrift des\*der Bieter\*in  
unter Angabe des Namens des/der Unterfertigenden in BLOCKBUCHSTABEN