

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen

HABIOLA Gerasdorf Liegenschaftsverwertungs GmbH

FN 262196h

Lobmeyergasse 5-7/90

1160 Wien

im Folgenden kurz „Verkäufer“ genannt, einerseits und

....., geb.

.....

.....

im Folgenden kurz „Käufer“ genannt, andererseits,

mit folgendem Inhalt:

I.EIGENTUMSVERHÄLTNISSE:

Der Verkäufer ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1642 KG 01803 Inzersdorf BG Liesing bestehend aus den Grundstücken GST-NR 513/27 Gärten und GST-NR 513/92 Baufl. Gärten. Die Liegenschaftsanschrift lautet 1230 Wien, Kinskygasse 17.

II.GRUNDBÜCHERLICHE BELASTUNGEN:

Festgestellt wird, dass die unter Pkt. I.) angeführte Liegenschaft wie folgt belastet ist

C-LNR 5a: Pfandrecht für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) Höchstbetrag EUR 3.200.000,--

III.KAUFOBJEKT:

Die Verkäuferin hat auf der unter Pkt I.) angeführten Liegenschaft 11 Wohnungen, 1 Büro und 10 Kfz-Abstellplätze errichtet, an denen in weiterer Folge Wohnungseigentum begründet wird. Diese Wohnungseigentumsbegründung erfolgt auf Grundlage des Nutzwertgutachtens des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl. Ing. Mileta Rado vom 22.06.2015 mit gesondert zu errichtendem Wohnungseigentumsvertrag. Zur Wohnungseigentumsbegründung und der allfälligen Anpassung des Wohnungseigentums siehe Pkt. VII.) dieses Kaufvertrages.

Der Verkäufer verkauft und übergibt an den Käufer/1118 Anteile der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und der Käufer kauft und übernimmt diese Anteile vom Verkäufer, so wie diese Anteile liegen und stehen und vom Verkäufer bisher besessen und benutzt wurden.

Bei diesen kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen handelt es sich um den nach dem Nutzwertgutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl. Ing. Mileta Rado vom 22.06.2015 auf das auf Seiteunten genannte Kaufobjekt entfallenden Mindestanteil (Nutzwert) gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002). Mit diesen Liegenschaftsanteilen wird durch einen gesondert abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag das ausschließliche und alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 am auf Seiteunten genannten Kaufobjekt verbunden werden.

Grundlage dieses Kaufvertrages sind die nachstehend, dem Käufer zumindest eine Woche vor Vertragsunterfertigung übergebenen Unterlagen:

- Pläne des Kaufobjektes
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Lageplan der Gesamtanlage
- Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages
- Energieausweis vom.....

IV.KAUFPREIS:

Der beiderseits als angemessen vereinbarte Kaufpreis beträgt insgesamt EUR..... (in Worten: Euro).

Der Käufer verpflichtet sich den zuvor angeführten Kaufpreis binnen 14 Tagen nach allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages zu treuen Händen an den Vertragserrichter RA Dr. Martin Koroschetz, 1010 Wien, Krugerstraße 13, auf dessen ausschließlich für die Abwicklung dieses Kaufvertrag gesondert eingerichtetes Treuhandkonto bei derIBAN.....zu bezahlen.

Da der Verkäufer keine Option gemäß § 6 Abs 2 UStG vornimmt wird auch keine Umsatzsteuer auf den Kaufpreis ausgewiesen und eine solche auch nicht in Rechnung gestellt.

Treuhandauftrag:

An den Vertragserrichter ergeht der von beiden Seiten unwiderrufliche Auftrag, aus dem Kaufpreis von EUR.....die Lastenfreistellung der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile vorzunehmen und den allenfalls verbleibenden Restbetrag zuzüglich Zinsen abzüglich Kontoführungsspesen an den Verkäufer auf dessen noch bekannt zu gebendes Konto zur Auszahlung zu bringen, sobald folgende Voraussetzung kumulativ erfüllt sind:

- a) dieser Kaufvertrag von den Vertragsparteien in grundbuchsfähiger Form unterfertigt ist und die Kaufvertragsurkunde dem Treuhänder ausgehändigt wurde;
- b) dem Vertragserrichter die einzige Ausfertigung des Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung ausgehändigt wurde;

- c) Sicherstellung der zukünftigen Einverleibung des Mit- und Wohnungseigentumsrechts des Käufers ob den – mit Ausnahme allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte – völlig lastenfreien kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen durch die vom Treuhänder mittels gesonderter Urkunde zu veranlassende Verbücherung einer Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002;
- d) dem Vertragsrichter die vom Verkäufer beizubringende Löschungserklärungen in grundbuchsfähiger Form vorliegen;

Sollte die Anmerkung der Rangordnung erlöschen, bevor das Eigentumsrecht der Käufer im Grundbuch einverleibt ist, ist der Verkäufer verpflichtet, dem Treuhänder einen weiteren Antrag auf Anmerkung der Rangordnung zu übergeben, der ebenfalls den obigen Voraussetzungen entsprechen muss.

Die Vertragspartner verpflichten sich, dem Treuhänder auch alle weiteren Urkunden zur Verfügung zu stellen, die für die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erforderlich sind.

Änderungen und Ergänzungen der Treuhandvereinbarung bedürfen der Schriftform. Der Vertragsrichter ist berechtigt, die beteiligten Kredit- und Finanzinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses bei Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung zu entbinden. Die Auflösung oder Abänderung des Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung des Treuhänders gebunden. Der Treugeber verzichtet auf einen Rücktritt, Widerruf oder Aufhebung der Treuhandschaft, sobald der Treuhänder mit der Errichtung der Treuhandschaft begonnen hat, bis zur Beendigung der Treuhandschaft. Ein vorzeitiger Widerruf des Treuhandauftrages darf lediglich unter völliger Klag- und Schadloshaltung, sowie Haftungsentlassung des Treuhänders, insbesondere durch die gegebenenfalls finanzierenden Geldinstitute, erfolgen. Die Treuhandschaft geht allenfalls auf den mit dem Vertragsrichter in Kanzleigemeinschaft befindlichen RA Mag. Michael L. Lang über.

Die Käuferin verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% des Kaufpreises, das sind EUR..... (in Worten: Euro) sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% des Kaufpreises, das sind EUR..... (in Worten: Euro) innerhalb von 14 Tagen ab allseitiger Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages auf das Fremdgeldanderkonto des Vertragsrichters RA Dr. Martin Koroschetz bei der Volksbank Wien Baden AG, IBAN: AT35 4300 0356 2113 0002 zur Einzahlung zu bringen. Der Vertragsrichter wurde beauftragt, diesen Kaufvertrag im Wege der Selbstberechnung anzuzeigen und die Abgaben fristgerecht abzuführen.

V.GEWÄHRLEISTUNG:

Die Käufer haben die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile eingehend besichtigt, es ist ihnen daher das Ausmaß und der Zustand derselben bekannt. Der Käufer bestätigt, sich über die Lage, Grundriss und Ausgestaltung des Kaufobjektes sowie der Gesamtanlage durch Einsicht der in Punkt III.) genannten Unterlagen genau informiert zu haben. Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine besondere Lage, ein bestimmtes Ausmaß oder einen bestimmten Ertrag der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, wohl jedoch dafür, dass der Kaufgegenstand vollkommen frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten in das Eigentum der Käufer übergeht.

Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile eine gültige Baugenehmigung existiert und der Bau diesen Plänen entspricht. Der Verkäufer leisten Gewähr dafür, dass hinsichtlich des Kaufobjektes weder rechtskräftig erlassene Bauaufträge unerledigt bestehen noch offene Verfahren bei der Baubehörde anhängig sind.

Festgehalten wird, dass der Verkäufer für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile an den Käufer einen Energieausweis gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) übergeben

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass allfällige öffentliche Abgaben, wie insbesondere Grundsteuer, welche dem jeweiligen Grundeigentümer mittels Bescheid vorgeschrieben werden, dingliche Wirkung entfalten und allfällige diesbezügliche Rückstände im Zusammenhang mit der Liegenschaft dem Käufer direkt vorgeschrieben werden können. Die Vertragsparteien vereinbaren diesbezüglich, dass der Verkäufer den Käufer für solche Lasten schad- und klaglos zu halten hat.

VI. BESITZÜBERGABE:

Die Übergabe bzw. Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaft in den Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages und nach vollständigem Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto. Von diesem Tag angefangen gehen somit alle mit dem Besitz des Kaufobjektes verbundenen Vorteile und Nutzungen, aber auch alle Nachteile, Gefahr und jedweder Zufall sowie alle damit verbundenen öffentlichen und sonstigen Abgaben auf die Käufer über.

Als Stichtag für die Verrechnung der mit dem Besitz und Eigentum des Vertragsgegenstandes anfallenden Kosten und Abgaben vereinbaren die Vertragsparteien den auf den Tag der Vertragsunterfertigung folgenden Monatsersten.

VII. WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT UND AUSSCHLISSLICHE NUTZUNG:

Die Vertragsparteien räumen einander gegenseitig und gegenüber weiteren Käufern, welche an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Anteile zur Begründung von Wohnungseigentum an einzelnen Wohnungen erwerben werden, unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung hinsichtlich einzelner Wohnungen ein (Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 in der jeweils gültigen Fassung). Es wird somit einvernehmlich festgehalten, dass dem Käufer die ausschließliche Nutzung an der Wohnung Top Nr....., weiters die ausschließliche Nutzung an dem Kfz-Stellplatz Nr.....ab dem Tag der in diesem Kaufvertrag vereinbarten Übergabe zusteht. Der Verkäufer garantiert dem Käufer, dass sich auch künftige Anteilswerber an die obgenannte Regelung halten, sohin mit den künftigen Miteigentümern und Wohnungseigentumswerbenden in wesentlichen Bestimmungen gleichlautende Verträge abgeschlossen werden.

Bis zur formellen Begründung von Wohnungseigentum verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich auf die Einbringung einer Teilungsklage.

Die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung sind beiderseits unter Lebenden und von Todes wegen übertragbar. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit ausdrücklich und unwiderruflich für sich und ihre Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einer allenfalls erforderlichen Berichtigung des Wohnungseigentums zuzustimmen und sämtliche dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben bzw. in der erforderlichen, auch grundbuchs-fähigen Form, zu unterzeichnen

Die Vertragsparteien kommen überein, dass der Käufer berechtigt ist, aufgrund der in diesem Vertrag abgegebenen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum eine diesbezügliche Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 WEG im Grundbuch zu beantragen.

VIII. ANGEMESSENHEIT:

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass sie sich von der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung überzeugt haben. Es herrscht daher zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass § 934 ABGB keine Anwendung zu finden hat.

IX. EIDESSTÄTTIGE ERKLÄRUNG:

Der Käufer erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

X. KOSTEN, STEUERN UND GEBÜHREN:

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, werden vom Käufer getragen. Der Vertragsverfasser wurde vom Käufer zur Errichtung dieses Kaufvertrages beauftragt und sind daher die Kosten der Vertragserrichtung nicht in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Steuern und Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben, insbesondere die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer; - 3,5% des Wertes der Gegenleistung, sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr – 1,1 % derselben Bemessungsgrundlage – gehen zu alleinigen Lasten des Käufers, der den Verkäufer für den Fall seiner Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten hat.

Die Vertragsparteien wurden über die Kündigungsfristen bei liegenschaftsbezogenen Versicherungsverträgen gemäß den Bestimmungen der §§ 70 ff VersVG aufmerksam gemacht (derzeit gültige Rechtslage: Kündigungsmöglichkeit binnen Monatsfrist ab Zustellung des dem Kaufvertrag durchführenden Grundbuchsbeschlusses).

In diesem Zusammenhang nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass für den Fall der soeben angeführten Kündigung allfällige Dauerrabatte des bereits bestehenden Versicherungsvertrages zur Nachforderung gelangen. Der daraus resultierende Betrag ist durch die Verkäufer zu tragen und besteht hier keine Rückforderungsmöglichkeit gegenüber dem Käufer.

XI. VOLLMACHTSERTEILUNG:

Die Vertragsparteien bevollmächtigen RA Dr. Martin Koroschetz, 1010 Wien, Krugerstraße 13, diesen Kaufvertrag grundbücherlich durchzuführen sowie alle mit der grundbücherlichen Durchführung oder sonst mit der Abwicklung des Kaufvertrages in Zusammenhang stehenden Maßnahmen zu setzen, sowie Änderungen oder Ergänzungen des Kaufvertrages in verbücherungsfähiger Form vorzunehmen, welche für die gegenständliche Durchführung des Kaufvertrages erforderlich oder dienlich sein sollten und Erklärungen abzugeben, Rechtskraftbestätigungen einzuholen sowie zur Entgegennahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch eine Geldvollmacht sowie eine Vollmacht zur Selbstberechnung der Verkehrssteuern und Gebühren.

XII.AUFSANDUNGSERKLÄRUNG:

Sohin erteilt der Verkäufer hiermit seine ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf seine Kosten im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 1642 des Grundbuches 01803 Inzersdorf ob den ihm gehörenden

- a.)...../1118 Anteilen zu verbinden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr....und
- b.)...../1118 Anteilen zu verbinden mit Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz Nr.

je das Eigentumsrecht für Herrn/Frau....., geb.....einverleibt werden kann.

XIII.AUSLEGUNG DES VERTRAGES:

Für die Zeit bis zur Begründung von Wohnungseigentum vereinbaren die Vertragsparteien zur Auslegung von Zweifelsfällen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils gültigen Fassung analog heranzuziehen.

XIV. ALLGEMEINE HINWEISE:

Nebenanreden zu diesem Vertrag oder allfällige Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die dem Käufer zukommt. Der Verkäufer erhält nach grundbücherlicher Durchführung eine Abschrift des Vertrages.

XV.HINWEISE:

Der Urkundenverfasser hat auf folgendes hingewiesen:

Das Eigentum geht nicht schon durch den Vertrag, sondern erst durch die Eintragung in das Grundbuch über.

Die Vertragsteile verzichten einvernehmlich darauf, dass der Vertragsverfasser den Kaufgegenstand an Ort und Stelle persönlich besichtigt und sich von der Nämlichkeit überzeugt.

.....
Käufer

.....
Verkäufer

ENTWURF