

Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durchgeführt und zur Erfassungsnummer erfasst. *Mit dieser Selbstberechnung wurden sämtliche Erwerbsvorgänge gemäß § 11 GrEStG aus dem gegenständlichen Kaufvertrag erfasst* und die Grunderwerbsteuer gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

KAUFVERTRAG

Projekt „Leo am Teich“

Wohnung Top Nr. [.....]

Stellplatz Nr. [.....]

abgeschlossen zwischen der

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien (FN 127784v)

Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien

und

[Name], geboren am / FN [.....]

[Adresse]

Inhalt

1.. Definitionen.....	2
2.. Projekt „Leo am Teich“	9
3.. Kaufgegenstand	10
4.. Kaufpreis	10
5.. Angemessenheit des Kaufpreises.....	11
6.. Treuhänder	11
7.. Nebenkosten	11
8.. Bauausführung, Ausstattung	13
9.. Übergabe des Kaufgegenstandes.....	14
10.Belastungen / Dienstbarkeiten	14
11.Gewährleistung.....	18
12.Nutzungsrecht	18
13.Betriebskostenverrechnung, Aufwendungen	19
14.Verwalter, Versorgungsverträge.....	20
15.Begründung von Wohnungseigentum	20
16.Sonderbestimmungen für Eigentümerpartnerschaften (nur wenn anwendbar)	21
17.Rücktrittsrecht.....	22
18.Vollmacht.....	22
19.KFZ-Abstellplätze	23
20.Dienstbarkeiten.....	24
21.Schlussbestimmungen	25
22.Ausfertigungen	26
23.Beilagen.....	26

1. **Definitionen**

In diesem Kaufvertrag *kursiv* geschriebene Ausdrücke haben die in diesem Punkt 1. zugewiesenen Bedeutungen:

1.1 **Verkäufer**

Verkäuferin ist die WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien (FN 127784v), Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien, im Folgenden als „Verkäuferin“ bezeichnet.

1.2 **Erwerber**

Der Käufer ist [Name], [Adresse], [Firmenbuchnummer / Geburtsdatum, Staatsbürgerschaft, Sozialversicherungsnummer] im Folgenden als „Erwerber“ bezeichnet.

[Bei Erwerb durch 2 Personen: Die Erwerber kaufen den Kaufgegenstand zu gleichen Teilen und werden im Folgenden gemeinsam als der Erwerber bezeichnet.]

1.3 **Projekt „Leo am Teich“**

Das Projekt „Leo am Teich“, mit den Liegenschaftsadressen Ziegelhofstraße 70, 72 und Edith-Kramer-Weg 11, 1220 Wien, hat die in Punkt 2.2 zugewiesene Beschreibung.

1.4 Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand besteht aus

- a. **vorläufig** **/...-tel** Anteilen an der Liegenschaft der EZ 2005, bestehend aus den Grundstücken Nr. 706/4, Nr. 706/5, Nr. 706/7 und Nr. 706/8, Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, mit welchen Wohnungseigentum an der **Wohnung Top** **[●]** begründet werden wird/**untrennbar verbunden ist**;

und

- b. **vorläufig** **/...-tel** Anteilen an der Liegenschaft der EZ 2005, bestehend aus den Grundstücken Nr. 706/4, Nr. 706/5, Nr. 706/7 und Nr. 706/8, Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, mit welchen Wohnungseigentum am **KFZ-Abstellplatz Nr. [●]** begründet werden wird/**untrennbar verbunden ist**;

Die Wohnung befindet sich im **[●]**-ten Geschoß und ist zu Wohnzwecken gewidmet. Die vorläufige Nutzfläche (exklusive Balkon, Loggia, Terrasse, Eigengarten) beträgt ca. **[●]** m². Die Wohnung verfügt über **[einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse, einen Eigengarten]** im Ausmaß von ca. **[●]** m². Der Wohnung ist der Einlagerungsraum **Nr. [●]** zugeordnet.

Festgehalten wird, dass die gegenständliche Liegenschaft EZ 2005, bestehend aus den Grundstücken Nr. 706/4, Nr. 706/5, Nr. 706/7 und Nr. 706/8, Katastralgemeinde 101652 Breitenlee, Bezirksgericht Donaustadt, weder in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt, noch im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen ist und sich im Grundbuch am Tag der Vertragsunterfertigung darstellt wie folgt:

```
KATASTRALGEMEINDE 01652 Breitenlee                               EINLAGEZAHL 2005
BEZIRKSGERICHT Donaustadt
*****
Letzte TZ 6580/2023
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
706/4   G Gärten(10)       *       105
706/5   G Gärten(10)       *       799   Ziegelhofstraße 70
                                   Edith-Kramer-Weg 7
706/7   G Gärten(10)       *      2328   Ziegelhofstraße 72
                                   Ziegelhofstraße 74
                                   Leherbweg 2
                                   Edith-Kramer-Weg 11
                                   Edith-Kramer-Weg 9
706/8   G Gärten(10)       *       350
GESAMTFLÄCHE                                3582

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

- 2 a 6972/2019 Bauplatz (auf) 706/4 706/5 706/7 706/8
- 3 a 6972/2019 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
gem Pkt 1 Bescheid 2019-01-21
- 4 a 6972/2019 Verpflichtung zum Kostenersatz gem Pkt 3 Bescheid 2019-01-21
- 5 a 6972/2019 Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtungen gem § 53 Abs
1 BO gem Pkt 5 Bescheid 2019-01-21 hins Gst 706/4 706/8
- 6 a 6972/2019 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt
gem Pkt 6 Bescheid 2019-01-21 hins Gst 706/4 706/8
- 7 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/15 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 8 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Garagenein- und -ausfahrt hins
Gst 700/16 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 9 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung eines Jugendspielfeldes hins Gst
700/16 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 10 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Garagendurchfahrt und Recht
eines Feuermauerdurchbruchs hins Gst 700/16 für Gst 706/4 706/5 706/7
706/8
- 11 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Brandmeldeanlage hins Gst 700/16
für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 12 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/17 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 13 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehrezufahrten und
Aufstellflächen hins Gst 700/15 700/16 700/17 für Gst 706/4 706/5
706/7 706/8
- 14 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/13 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 15 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/13 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 16 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Parkfläche hins Gst 700/13 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 17 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehrezufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 700/13 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 18 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehrezufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 700/14 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 19 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/10 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 20 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/12 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 21 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehrezufahrten und
Aufstellflächen hins Gst 700/10 700/11 700/12 für Gst 706/4 706/5
706/7 706/8
- 22 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/3 701/4
700/9 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 23 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/2 701/4
700/7 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 24 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Parkfläche hins Gst 701/4 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 25 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/12 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 26 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehrezufahrten und
Aufstellflächen hins Gst 700/10 700/11 700/12 für Gst 706/4 706/5
706/7 706/8
- 27 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/3 701/4
700/9 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 28 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/2 701/4
700/7 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 29 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Parkflächen hins Gst 701/4 für Gst
706/4 706/5 706/7 706/8
- 30 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehrezufahrten und
Aufstellflächen hins Gst 706/1 706/2 706/3 701/4 701/5 700/7 700/8
700/9 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 31 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Parkflächen hins Gst 707/3 für Gst
706/4 706/5 706/7 706/8
- 32 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehrezufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 707/3 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

33 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Parkfläche hins Gst 707/4 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

34 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 707/4 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

35 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/3 700/6
für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

36 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehruzufahrten und
Aufstellflächen hins Gst 700/3 700/5 700/6 für Gst 706/4 706/5 706/7
706/8

37 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 705/5 für
Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

38 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 705/5 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

39 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 701/6 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

40 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 700/1 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

41 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 701/1 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

42 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und
Aufstellflächen hins Gst 707/1 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien (FN 127784v)
ADR: Triester Straße 40/3/1, Wien 1100
a 6972/2019 Kaufvertrag 2019-02-13 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2434/2022
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer
Transformatorstation sowie der Duldung des Bestandes, des
Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der
Erneuerung und des Umbaues der Transformatorstation im
Sinne des Punktes II.Servitutbestellungsvertrag 2022-03-21
hins Gst 706/7 für WIENER NETZE GmbH (FN 174300z)

2 a 3974/2022 Pfandurkunde 2022-05-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.200.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
b gelöscht

3 a 3581/2023
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung einer
Spielspange gem Pkt II. A. 2 Dienstbarkeitsvertrag
2023-06-01 hins Gst 706/4 706/8 für 700/15 700/16 700/17
700/13 700/14 700/7 700/8 700/9 701/4 701/5 706/1 706/2
706/3 700/10 700/11 700/12 700/3 700/5 700/6

4 a 3581/2023
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung von
Feuerwehruzufahren und Aufstellflächen gem Pkt II. B.
Dienstbarkeitsvertrag 2023-06-01 hins Gst 706/4 706/7 706/8
für 700/15 700/16 700/17 700/13 700/14 700/7 700/8 700/9
701/4 701/5 706/1 706/2 706/3 700/10 700/11 700/12 700/3
700/5 700/6

5 a 3581/2023
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung einer
Brandmeldeanlage gem Pkt II. D. 2. Dienstbarkeitsvertrag
2023-06-01 hins Gst 706/7 für 700/15 700/16 700/17

6 a 3985/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 20 samt Einlagerungsraum 2/20,
KFZ Stellplatz 38, KFZ-Stellplatz 39 für
Manuel Haffner geb 1990-08-30

7 a 3986/2023 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:
Weinrauch Rechtsanwälte GmbH (FN 443661v),
Stubenring 16/2, 1010 Wien
b 4333/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 40 samt Einlagerungsraum 2/40,
KFZ Stellplatz 21 für
Christine Erika Wanda geb 1946-12-18
Dipl.-Ing. Peter Wanda geb 1969-12-29

c 4333/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 34 samt Einlagerungsraum 2/34,
KFZ Stellplatz 15 für
Dieter Kreuz geb 1979-02-26

d 5011/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 4 samt Einlagerungsraum 2/4,
KFZ Stellplatz 29 für
Anja Schnabel geb 1996-10-13 und
Philip Salomon geb 1997-10-14

e 5011/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 30 samt Einlagerungsraum 2/30,
KFZ Stellplatz 40 für
Robert Fajmon geb 1956-03-03

f 5011/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 28 samt Einlagerungsraum 1/28 für
Ernst Aigner geb 1956-06-22

g 6580/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 22 samt Einlagerungsraum 1/22 für
Brigitte Deisenhammer geb 1983-06-29

h 6580/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 5 samt Einlagerungsraum 1/5,
KFZ Stellplatz 66 für
Marion Hämmerle geb 1972-06-18 und
Martin Hämmerle geb 1966-02-26

i 6580/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 24 samt Einlagerungsraum 1/24,
KFZ Stellplatz 3 für
Mag. Thomas Zeiler geb 1990-10-16

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

1.5 Kaufpreis

Der *Kaufpreis* gliedert sich wie folgt:

Kaufpreis Wohnung Top Nr.	EUR [●]
KFZ [Abstellplatz/-plätze] Nr.	EUR [●]
<u>zzgl. Wertsicherung von 2% p.a.</u>	EUR [●]
Zwischensumme	EUR [●]
abzgl. geleistete Mietzinsvorauszahlung	- EUR 60.000,00
<u>abzgl. 75 % des bis zum Kaufzeitpunkt geleisteten Hauptmietzinses (netto)</u>	- EUR [●]
Summe Kaufpreis:	EUR [●]

Die *Verkäuferin* wird von ihrem Optionsrecht gemäß § 6 Abs 2 UStG nicht Gebrauch machen.
Auf den Kaufpreis entfällt somit keine Umsatzsteuer. Der Kaufpreis ist ein Fixpreis.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit gemäß Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieses Kaufvertrages auf das von dem *Treuhänder* eigens eingerichtete Treuhandkonto **IBAN: AT.....**, BIC: RZSTAT2G071, bei der Raiffeisenbank Region Fehring eGen, (nachfolgend das „*Treuhandkonto*“) zu überweisen.

Dieser Vertrag gilt nicht als Rechnung im Sinne des § 11 Absatz 14 Umsatzsteuergesetz 1994. Kaufpreiszahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf das in diesem Punkt 1.5 genannte Konto geleistet werden.

1.6 Treuhänder

Treuhänder ist die Rechtsanwaltskanzlei Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien.

1.7 Nebenkosten / Abgaben

Die *Nebenkosten* bestehen aus den im Folgenden aufgezählten Kosten:

- a. Der *Grunderwerbssteuer* in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit 3,5 % des *Kaufpreises* (zuzüglich Vertragserrichtungskosten), sohin **EUR [●]**.
- b. Der *Eintragungsgebühr* in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit 1,1 % des *Kaufpreises* (zuzüglich Vertragserrichtungskosten), sohin **EUR [●]**.
- c. Den *Vertragserrichtungskosten* in der Höhe von 1,6 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe und zuzüglich pauschalierter Barauslagen in Höhe von EUR 950,00, insgesamt **EUR [●]**.

In diesem Pauschalbetrag sind auch die Kosten der Beglaubigung dieses Vertrages sowie des Wohnungseigentumsvertrages enthalten, wenn sie bei einem vom Treuhänder namhaft gemachten Notar auflaufen. Beglaubigungskosten, die bei einem anderen Notar auflaufen, sind dann im Pauschalhonorar enthalten, wenn sie vor Unterfertigung direkt zwischen diesem Notar und dem Treuhänder vereinbart werden.

- d. Für die Übernahme einer Treuhandenschaft gegenüber einer kaufpreisfinanzierenden Bank einschließlich Einverleibung eines Sicherungspfandrechtes auf dem eigentlichen Vertragsgegenstand, erhöht sich dieses Pauschalhonorar um 0,5% der Pfandsomme zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen. Im Fall der Fremdfinanzierung fallen darüber hinaus weitere Kosten an, wie insbesondere die grundbücherliche Eintragungsgebühr (derzeit 1,2 % der Hypothek).

Vom Pauschalhonorar ausdrücklich ausgenommen sind jedoch

- die Kosten der Beglaubigung von Unterschriften, sofern nicht ausdrücklich im Pau-

schalhonorar enthalten (z.B. Pfandurkunden, im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung, Herstellung von beglaubigten Abschriften, etc.)

- die Übernahme von Treuhandschaften gegenüber kaufpreisfinanzierenden Banken bei einzelnen *Erwerbern* soweit diese über die einfache Einverleibung eines Sicherungspfandrechtes auf dem eigentlichen Vertragsgegenstand hinausgehen,
- die im Zusammenhang mit der nachträglichen Bearbeitung und Verwaltung von Änderungen und Zusatzaufträgen (Sonderwünsche) auflaufenden Kosten und Gebühren,
- die im Zusammenhang mit einer allenfalls erforderlichen Erwirkung einer Genehmigung nach dem Ausländergrundverkehrsgesetz auflaufenden Kosten und Gebühren,
- sowie die auf den *Erwerber* entfallenden anteiligen Kosten bei einer allfälligen Abwicklung als BTVG-Treuhänder im Falle der Insolvenz der *Verkäuferin*.

Sofern weitere nicht im Pauschalhonorar enthaltene Kosten anfallen, sind sie nach Maßgabe des tatsächlichen Auftrages und Aufwands zu ermitteln und vom *Erwerber* zu bezahlen, sofern keine anderslautende Vereinbarung mit dem Vertragsserrichter und Treuhänder vorliegt; Beglaubigungen sofern nicht im Pauschalhonorar enthalten, sind nach dem jeweils im Einzelfall zur Anwendung gelangenden Notariatstarif zu bezahlen.

Die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr sind **innen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung** auf das Anderkonto des *Treuhänders*, **IBAN: AT90 2011 1295 3186 6503**, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, BIC: GIBAATWWXXX, (nachfolgend das „Fremdgeldkonto“) zu überweisen.

Die Vertragsserrichtungskosten sind **innen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung** auf das Konto des Treuhänders, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, **IBAN: AT66 2011 1295 3186 1600**, BIC: GIBAATWWXXX, zu überweisen.

1.8 Übergabe- und Fertigstellungstermin

Die Übergabe des *Kaufgegenstandes* erfolgt in gemeinsamer Abstimmung mit der *Verkäuferin*, nicht jedoch bevor alle Zahlungsverpflichtungen seitens des *Erwerbers* gänzlich erfüllt wurden.

1.9 Aufsandungserklärung

Die *Verkäuferin* erklärt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob dem *Kaufgegenstand* das Eigentum für **[Namen des Erwerbers] geb. [...]** **[und [Zweiterwerber], je zur Hälfte]** gemäß § 5 Abs 3 WEG **[wenn 2 Erwerber: und § 13 Abs 3 WEG]** zu **[je] [...]** / **[...] Anteilen**, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top **[•] untrennbar verbunden ist**, **[und je [...] / [...] Anteilen]** mit welchen Wohnungseigentum an **KFZ Abstellplatz** Nr. **[•] untrennbar verbunden ist**, einverleibt wird.

1.10 Staatsbürgerschaft / Ausländergrundverkehrsbehördliche Genehmigung / Aufschiebende Bedingung

Der *Erwerber* erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer iSd Devisengesetzes zu sein.

Bei Ausländern:

Sollte der *Erwerber* die Genehmigung dieses Vertrages durch die jeweilige Ausländergrundverkehrsbehörde benötigen, erteilen der *Erwerber* und die *Verkäuferin* einvernehmlich der Treuhänderin und Vertragsserrichterin, Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, den unwiderruflichen Auftrag, die erforderlichen Schritte zur Erlangung der Genehmigung zu setzen. Die dafür anfallenden Gebühren sind vom *Erwerber* direkt zu übernehmen. Das Verfahren erfolgt auf Gefahr des *Erwerbers*.

Der Vertrag ist bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung oder Negativbestätigung von der zuständigen Ausländergrundverkehrsbehörde aufschiebend bedingt. Erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung oder Negativbestätigung wird die grundbücherliche Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 WEG vorgenommen. An dieser Stelle wird auch auf Punkt 9.3 dieses Vertrages verwiesen. Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Bestimmungen laut Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieses Vertrages bereits vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung als wirksam vereinbart und anwendbar gelten.

2. Projekt „Leo am Teich“

2.1 Die *Verkäuferin* ist derzeit noch grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2005 Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, Bezirksgericht Donaustadt.

2.2 Die *Verkäuferin* hat auf dieser Liegenschaft ein Wohngebäude mit 10 oberirdischen Geschoßen (Erdgeschoß sowie 1.-10. Obergeschoß), bestehend aus insgesamt 99 Wohneinheiten und 2 Geschäftslokalen sowie einer Tiefgarage mit 72 Kfz-Abstellplätzen, an welchen in der Folge Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründet werden wird, errichtet. Zusätzlich wurden 3 im Allgemeineigentum verbleibende Motorradabstellplätze errichtet.

Der Grundbuchsstand ergibt sich aus dem in diesem Vertrag unter Punkt 1.4 eingefügten Grundbuchsauszug.

Das Bauträgerprojekt wurde mit Baubewilligung vom 03.01.2020 samt Richtigstellungsbescheid vom 20.01.2020 zu GZ: MA 37/152558-2019-1 (Rechtskraftbestätigung vom 10.02.2020) und

Auswechslungsbescheid vom 04.11.2022 zu GZ: MA 37/152558-2019-53 (Rechtskraftbestätigung vom 03.01.2023), jeweils des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, rechtskräftig bewilligt und wurde zwischenzeitlich baulich bereits fertig gestellt.

3. Kaufgegenstand

3.1 *Kaufgegenstand* sind die in Punkt 1.4 näher beschriebenen vorläufigen Anteile der *Verkäuferin* an der Liegenschaft der EZ 2005 Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, bestehend aus den Grundstücken 706/4, 706/5, 706/7 und 706/8, mit welchen das Wohnungseigentum an den dort genannten Wohnungseigentumsobjekten begründet werden wird.

3.2 Die *Verkäuferin* verkauft und der *Erwerber* kauft hiermit den *Kaufgegenstand*.

3.3 Derzeit mietet der *Erwerber* den *Kaufgegenstand* von der *Verkäuferin*. Im Zuge des Erwerbs des *Kaufgegenstands* wird der Mietvertrag zwischen den Vertragsparteien aufgelöst.

3.4 Der *Erwerber* erklärt den *Kaufgegenstand*, dessen Ausmaß und sonstige Eigenschaften oder Beschaffenheit aufgrund des seit Jahren bestehenden Mietvertrages mit der *Verkäuferin* über denselben hinreichend zu kennen.

4. Kaufpreis

4.1 Der *Kaufpreis* ist der in Punkt 1.5 genannte Betrag.

4.2 Der *Erwerber* hat längstens **binnen 4 Wochen nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages** den **Kaufpreis** zur Gänze auf das *Treuhandkonto* zu erlegen oder hinsichtlich des (restlichen) Kaufpreises eine unbedingte und unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung (Treuhandschreiben einer finanzierenden Bank) beizubringen, die den Treuhänder ermächtigt, einen allfälligen Restkaufpreis jederzeit abzurufen.

4.3 Sollte der *Erwerber* eine Besicherung des Restkaufpreises nicht beibringen, bzw sollte sich herausstellen, dass ein Abruf des Restkaufpreises aus der Besicherung durch den *Treuhänder* nicht möglich ist, oder gerät der *Erwerber* mit der Entrichtung der Umsatzsteuer in Verzug, so nimmt er zur Kenntnis, dass er gemäß § 37 Abs 2 WEG 2002 das Recht auf Übergabe des *Kaufgegenstandes* und auf Einverleibung des geldlastenfreien Mit- und Wohnungseigentums erst nach Bezahlung oder Gerichtserlag des fälligen Kaufpreisrestes erwirbt und auch jene Urkunden, die zur Einverleibung des Eigentums des *Erwerbers* bereits errichtet wurden, erst dann zur Einverleibung des Eigentums des *Erwerbers* verwendet werden. Gesetzliche oder vertragliche Rücktrittsrechte der *Verkäuferin* werden durch diese Bestimmung jedoch nicht berührt.

Der *Treuhänder* wird in diesem Fall unwiderruflich beauftragt, diese Vertragsurkunde im gemeinsamen Interesse beider Vertragsparteien zu verwahren und sie nur und erst dann zur Einverleibung des Eigentums des *Erwerbers* zu verwenden, sobald die Bezahlung des gesamten *Kaufpreises* erfolgt ist.

- 4.4** Die Vertragsparteien erteilen der *Treuhänderin* den einseitig unwiderruflichen Auftrag nach Vorliegen der Voraussetzung laut Punkt. 4.2. sowie nach erfolgter geldlastenfreier Einverleibung des Eigentumsrechtes und Wohnungseigentumsrechtes des *Erwerbers* am *Kaufgegenstand*, den *Kaufpreis* an die *Verkäuferin* auf das von ihr bekannt gegebene Konto auszus zahlen. Eingetragene Dienstbarkeiten und käuferseitig eingetragene Belastungen stehen der Annahme der Geldlastenfreiheit des Kaufgegenstandes nicht entgegen. Das Vorliegen eines nicht rechtskräftigen Grundbuchsbeschlusses zur erfolgten Einverleibung reicht aus.

5. Angemessenheit des Kaufpreises

Die *Verkäuferin* und der *Erwerber* halten fest, dass die Angemessenheit des vereinbarten Gesamtkaufpreises vorliegt.

6. Treuhänder

- 6.1** Einvernehmlich von allen Vertragsparteien zum *Treuhänder* bestellt, wird die Rechtsanwaltskanzlei Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, Stubenring 16/2, 1010 Wien, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch, geb. 04.05.1976. Festgehalten wird, dass die Treuhandabwicklung über ein elektronisch gesichertes Treuhandkonto zu erfolgen hat und dass die Vertragserrichterin Mitglied der Treuhand-Revision der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer ist. Sämtliche Treuhandbedingungen werden einvernehmlich in einer gesonderten Treuhandvereinbarung festgehalten, mit welcher auch die entsprechenden Informationen und Mandatsbedingungen übergeben werden.

7. Nebenkosten

- 7.1** Der *Erwerber* trägt alle mit der Errichtung dieses Vertrages und dessen grundbücherlicher Durchführung verbundenen Kosten, öffentlichen Abgaben und Gebühren wie folgt:
- 7.2** Der *Erwerber* erlegt die *Grunderwerbssteuer* und die *Eintragungsgebühr* zu dem in Punkt 1.7 genannten Zeitpunkt auf das dort genannte Konto.
- 7.3** Der *Treuhänder* wird einseitig unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, die Selbstberechnung der anfallenden Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr durchzuführen und/oder eine Abgabenerklärung beim zuständigen Finanzamt zu erstatten und die *Grunderwerbssteuer* und die *Eintragungsgebühr* im Zeitpunkt der Fälligkeit an das zuständige Finanzamt bzw. das

Gericht abzuführen. Der *Treuhänder* ist somit berechtigt und beauftragt, die Selbstberechnungserklärung gemäß § 12 GrEStG abzugeben und den Erwerbsvorgang in das Erfassungsbuch gemäß § 14 GrEStG einzutragen. Falls eine Selbstberechnung gemäß § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte, wird der *Treuhänder* ermächtigt, die Gebührenanzeige zu erstatten und den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen. Sollte die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für diesen Erwerbsvorgang vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern erhöht bzw. verringert werden, so ist der entsprechende Betrag vom *Erwerber* nachzuzahlen bzw. vom *Treuhänder* an den *Erwerber* zurückzuzahlen.

Die Vertragsteile werden davon in Kenntnis gesetzt, dass entsprechend der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 04.08.2020 zu GZ: Ra 2020/16/0110 die Vertragserrichtungskosten als sonstige Leistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 Teil der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer und hinsichtlich der Eintragungsgebühr diese ebenfalls als Gegenleistung iSd § 26 Abs 3 GGG anzusehen sind, sodass dies bei der Berechnung der Steuern und Gebühren von der *Vertragserrichterin* bereits berücksichtigt wurde.

- 7.4 Der *Erwerber* hat die unter Punkt 1.7 angeführten *Vertragserrichtungskosten* zu begleichen. Darin enthalten sind auch die Kosten der Treuhandschaft, der anteiligen Kosten der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages sowie der grundbücherlichen Durchführung des Kauf- und des Wohnungseigentumsvertrages. Die *Vertragserrichtungskosten* sind zu dem in Punkt 1.7 genannten Zeitpunkt auf das dort genannte Konto zu überweisen.
- 7.5 Im Fall der Fremdfinanzierung des *Kaufpreises* hat der *Erwerber* sämtliche damit in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren (wie der Eintragungsgebühr) zu übernehmen. Die Kosten in Zusammenhang mit der Einverleibung allfälliger Hypotheken werden dem *Erwerber* in der Höhe des zusätzlichen Honorars wie in Punkt 1.7 definiert nach den dort genannten Zahlungsbedingungen in Rechnung gestellt.
- 7.6 Im Verzugsfall hat der *Erwerber* Verzugszinsen im gesetzlichen Ausmaß sowie sämtliche mit der verspäteten Zahlung verbundenen Kosten, wie Mahnspesen und Kosten anwaltlicher Intervention zu bezahlen. Auf das Rücktrittsrecht gemäß Punkt 16 dieses Vertrags wird verwiesen.
- 7.7 Die Kosten der Lastenfreistellung hinsichtlich allfälliger der *Verkäuferin* zukommenden Pfandrechte trägt die *Verkäuferin*.
- 7.8 Die Kosten einer sonstigen allfälligen rechtlichen oder steuerlichen Beratung trägt jede Partei selbst.

8. Bauausführung, Ausstattung

- 8.1** Die *Verkäuferin* hat den *Kaufgegenstand* gemäß der Baubewilligung und sonstigen von der Baubehörde erteilten Auflagen, sowie gemäß dem diesem Vertrag angeschlossenen Grundrissplan (Beilagen ./1), der Untergeschoß- und Erdgeschoßpläne samt den darin verzeichneten Kfz-Abstellplätzen und Einlagerungsräumen (Beilagen ./2 bis ./4), dem Gesamtanlagenplan (Beilage ./5) und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./6) errichtet. Das in den Plänen dargestellte Mobiliar (bzw. sonstige bewegliche Sachen) ist nur zum besseren Verständnis der Räumlichkeiten eingezeichnet und gehört nicht zum *Kaufgegenstand*.
- 8.2** Die Flächenangaben zu dem *Kaufgegenstand* in den beigeschlossenen Plänen sind nach den derzeitigen Plänen erstellte Rohmaße, welche von den tatsächlich zur Ausführung gelangenden Maßen abweichen können. Ebenso kann es zu geringfügigen Abweichungen der Raumhöhe kommen, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind. Weiters können Änderungen der Nutzfläche und der Bauausführung durch behördliche Vorgaben notwendig werden. Weiters können sich Änderungen aufgrund bauaufsichtsbehördlicher, versorgungstechnischer, architektonischer oder statischer Erfordernisse ergeben.
- 8.3** Festgehalten wird, dass für die Berechnung einer Über- oder Unterschreitung der Nutzfläche des eigentlichen Vertragsgegenstandes von den derzeitigen Plänen ausgegangen wird, wobei diese die Rohbaumasse ohne Innenputz beinhalten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass im Rahmen jeder Bauführung geringe Abweichungen vom Planmaß üblich sind (Toleranz) und vereinbaren ausdrücklich eine Toleranz von 3% Über- oder Unterschreitung der (Wohn-)Nutzfläche als zulässig.

Für Balkon-, Loggia-, Terrassen- und Eigengartenflächen wird eine Toleranz von 5 % vereinbart. Änderungen der Fläche innerhalb dieser Toleranzwerte sind jedenfalls unwesentlich und lassen insbesondere den vereinbarten Fixpreis gemäß Punkt 1.5 unverändert. Hinsichtlich der Flächen der Einlagerungsräume wird ausdrücklich vereinbart, dass es hier zu keiner Anpassung des Kaufpreises kommt.

Der *Erwerber* nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund baulicher Änderungen, Änderungen von gesetzlichen Definitionen bzw. differenzierter rechtlicher Beurteilung, ob eine Loggia vorliegt oder nicht, eine Loggia zu einer Terrasse oder zu einem Balkon bzw. eine Terrasse oder Balkon zu einer Loggia werden kann. Er nimmt ebenfalls zur Kenntnis, dass er hierdurch weder Kaufpreisminderungsansprüche ableiten kann noch mit Kaufpreiserhöhung seitens der *Verkäuferin* konfrontiert ist, jedoch hieraus resultierende Änderungen (Erhöhungen bzw. Reduktionen) bei der Berechnungsgrundlage für die Höhe der Betriebskosten und der Reparaturrücklage entstehen können.

9. Übergabe des Kaufgegenstandes

- 9.1** Die Übergabe erfolgt am Tag der beidseitigen Unterfertigung des Kaufvertrages.
- 9.2** Mit dem Tag der Vertragsunterfertigung durch den *Erwerber* gehen Besitz und Gefahr hinsichtlich des *Kaufgegenstandes* auf den *Erwerber* über. Als Verrechnungsstichtag für sämtliche mit dem *Kaufgegenstand* verbundenen Steuern, Umlagen, Abgaben, Gebühren, Betriebskosten und Heizkosten gemäß gesonderter Vorschreibung gilt der 01.01. des folgenden Kalenderjahres.
- 9.3** Ist die Genehmigung oder Negativbestätigung von der Grundverkehrsbehörde notwendig, erfolgt die Übergabe des Kaufgegenstandes erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung oder Negativbestätigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde.

10. Belastungen / Dienstbarkeiten

- 10.1** Die *Verkäuferin* und der *Erwerber* halten fest, dass im A2-Blatt und im C-Blatt der kaufgegenständlichen Liegenschaft nachstehende Belastungen/Verpflichtungen eingetragen sind:

***** A2 *****

2	a	6972/2019	Bauplatz (auf)	706/4	706/5	706/7	706/8
3	a	6972/2019	Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 2019-01-21				
4	a	6972/2019	Verpflichtung zum Kostenersatz gem Pkt 3 Bescheid 2019-01-21				
5	a	6972/2019	Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtungen gem § 53 Abs 1 BO gem Pkt 5 Bescheid 2019-01-21 hins Gst	706/4	706/8		
6	a	6972/2019	Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt gem Pkt 6 Bescheid 2019-01-21 hins Gst	706/4	706/8		
7	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst	700/15			
				Gst	706/4	706/5	706/7 706/8
8	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Garagenein- und -ausfahrt hins				
				Gst	700/16		für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
9	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung eines Jugendspielfplatzes hins Gst				
				700/16			für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
10	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Garagendurchfahrt und Recht eines Feuermuerdurchbruchs hins Gst	700/16			
							für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
11	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Brandmeldeanlage hins Gst	700/16			
							für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
12	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst	700/17			
							Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
13	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen hins Gst	700/15	700/16	700/17	
							für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
14	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst	700/13			
							Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
15	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst	700/13			
							Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
16	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Parkfläche hins Gst	700/13			
							Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
17	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst	700/13			
							für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
18	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst	700/14			
							für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
19	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst	700/10			
							Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
20	a	3581/2023	RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst	700/12			
							Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

- 21 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen hins Gst 700/10 700/11 700/12 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 22 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/3 701/4 700/9 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 23 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/2 701/4 700/7 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 24 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Parkfläche hins Gst 701/4 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 25 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/12 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 26 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehruzufahren und Aufstellflächen hins Gst 700/10 700/11 700/12 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 27 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/3 701/4 700/9 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 28 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 706/2 701/4 700/7 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 29 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Parkflächen hins Gst 701/4 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 30 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen hins Gst 706/1 706/2 706/3 701/4 701/5 700/7 700/8 700/9 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 31 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Parkflächen hins Gst 707/3 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 32 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst 707/3 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 33 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Parkfläche hins Gst 707/4 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 34 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst 707/4 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 35 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 700/3 700/6 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 36 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung von Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen hins Gst 700/3 700/5 700/6 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 37 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Spielspange hins Gst 705/5 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 38 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst 705/5 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 39 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst 701/6 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 40 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst 700/1 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 41 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst 701/1 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8
- 42 a 3581/2023 RECHT der Mitbenutzung einer Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen hins Gst 707/1 für Gst 706/4 706/5 706/7 706/8

***** C *****

- 1 a 2434/2022
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer Transformatorstation sowie der Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaues der Transformatorstation im Sinne des Punktes II.Servitutbestellungsvertrag 2022-03-21 hins Gst 706/7 für WIENER NETZE GmbH (FN 174300z)
- 2 a 3974/2022 Pfandurkunde 2022-05-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.200.000,-- für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
b gelöscht
- 3 a 3581/2023
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung einer Spielspange gem Pkt II. A. 2 Dienstbarkeitsvertrag 2023-06-01 hins Gst 706/4 706/8 für 700/15 700/16 700/17

700/13 700/14 700/7 700/8 700/9 701/4 701/5 706/1 706/2
706/3 700/10 700/11 700/12 700/3 700/5 700/6

4 a 3581/2023

DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung von
Feuerwehrrzufahren und Aufstellflächen gem Pkt II. B.
Dienstbarkeitsvertrag 2023-06-01 hins Gst 706/4 706/7 706/8
für 700/15 700/16 700/17 700/13 700/14 700/7 700/8 700/9
701/4 701/5 706/1 706/2 706/3 700/10 700/11 700/12 700/3
700/5 700/6

5 a 3581/2023

DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung einer
Brandmeldeanlage gem Pkt II. D. 2. Dienstbarkeitsvertrag
2023-06-01 hins Gst 706/7 für 700/15 700/16 700/17

6 a 3985/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 20 samt Einlagerungsraum 2/20,
KFZ Stellplatz 38, KFZ-Stellplatz 39 für
Manuel Haffner geb 1990-08-30

7 a 3986/2023 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder:
Weinrauch Rechtsanwälte GmbH (FN 443661v),
Stubenring 16/2, 1010 Wien

b 4333/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 40 samt Einlagerungsraum 2/40,
KFZ Stellplatz 21 für
Christine Erika Wanda geb 1946-12-18
Dipl.-Ing. Peter Wanda geb 1969-12-29

c 4333/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 34 samt Einlagerungsraum 2/34,
KFZ Stellplatz 15 für
Dieter Kreuz geb 1979-02-26

d 5011/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 4 samt Einlagerungsraum 2/4,
KFZ Stellplatz 29 für
Anja Schnabel geb 1996-10-13 und
Philip Salomon geb 1997-10-14

e 5011/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 30 samt Einlagerungsraum 2/30,
KFZ Stellplatz 40 für
Robert Fajmon geb 1956-03-03

f 5011/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 28 samt Einlagerungsraum 1/28 für
Ernst Aigner geb 1956-06-22

g 6580/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 22 samt Einlagerungsraum 1/22 für
Brigitte Deisenhammer geb 1983-06-29

h 6580/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 5 samt Einlagerungsraum 1/5,
KFZ Stellplatz 66 für
Marion Hämmerle geb 1972-06-18 und
Martin Hämmerle geb 1966-02-26

i 6580/2023 IM RANG 3986/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Wohnung Top 24 samt Einlagerungsraum 1/24,
KFZ Stellplatz 3 für
Mag. Thomas Zeiler geb 1990-10-16

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 10.2** Die unter Punkt A-LNR 2 bis 42 ausgewiesenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nimmt der *Erwerber* zur Kenntnis und werden diese vom *Erwerber* vollinhaltlich mitübernommen.
- 10.3** Die unter C-LNR 1 einverleibte Dienstbarkeit zugunsten der WIENER NETZE GmbH wird vom *Erwerber* ebenso zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich mitübernommen. Diese Dienstbarkeit der Duldung, der Errichtung, des Bestandes und Betriebes der Trafostation und elektrischer Anschlusskabelleitungen wurde mit Dienstbarkeitsvertrag vom 21.03.2022, welcher diesem Vertrag als Beilage .8 beigeschlossen wird, eingeräumt und verpflichtet sich der *Erwerber*, in den Dienstbarkeitsvertrag hinsichtlich der darin vereinbarten Rechte und Pflichten gänzlich einzutreten.
- 10.4** Betreffend der für das Gesamtprojekt „Berresgasse“ noch einzuverleibenden wechselseitigen Dienstbarkeiten wird auf Punkt 20. dieses Vertrages verwiesen. Die mittels Dienstbarkeitsvertrag vom 01.06.2023 (Beilage .9) sub C-LNR 3, 4 und 5 einverleibten Pflichten übernimmt der *Erwerber* und verpflichtet sich auch hier, gänzlich in die Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages vom 01.06.2023 einzutreten.
- 10.5** Hinsichtlich dem sub C-LNR 2 zugunsten der Bank Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) einverleibten Höchstbetragspfandrechtes wird einvernehmlich festgehalten, dass beim Vertragsschlichter und Treuhänder eine unwiderrufliche Erklärung dieses Pfandgläubigers erliegt, wonach dieser jene ideellen Miteigentumsanteile bzw. Mindestanteile, mit denen Wohnungseigentum an den unter 1.4. genannten Vertragsgegenständen für den *Erwerber* einverleibt wird, von seinem Pfandrecht lastenfrei stellt, sofern der *Erwerber* seinen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen hinsichtlich der fällig gewordenen Ratenzahlungen nachgekommen ist (§ 9 Abs 3 BTVG).
- 10.6** Der *Erwerber* nimmt in diesem Zusammenhang unter einem als Drittschuldner zur Kenntnis, dass der vertragsgegenständliche Gesamtkaufpreis, einschließlich der sich aus diesem Kaufvertrag ergebenden Auszahlungsansprüche an die *Verkäuferin* gegen den *Treuhänder*, an die Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) zur Sicherstellung der Ansprüche der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) an die *Verkäuferin* abgetreten hat und der bestellte *Treuhänder* demzufolge gegenüber der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) verpflichtet ist, die nach Baufortschritt frei werdenden Teilkaufpreiszahlungen von dem für den gegenständlichen Kaufvertrag eingerichteten Treuhandkonto schuldbefreiend für die *Verkäuferin* auf das Konto der *Verkäuferin* bei der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) weiterzuleiten.

- 10.7 Übernommen werden weiters etwaig noch einzuverleibende Lasten und Berechtigungen, welche nach Fertigstellung des Projekts für die Nutzung, Bewirtschaftung und Befahrung des Grundstücks nützlich und notwendig sind. Die Liegenschaft wird jedenfalls – ausgenommen vom *Erwerber* allenfalls einzuverleibende Pfandrechte – **geldlastenfrei** übergeben.

11. Gewährleistung

- 11.1 Aufgrund des vor Kauf bereits bestehenden Mietverhältnisses mit der *Verkäuferin* hinsichtlich des *Kaufgegenstandes*, erklärt der *Erwerber*, dass ihm dieser hinlänglich bekannt ist. Die *Verkäuferin* haftet dem *Erwerber* daher weder für ein bestimmtes Ausmaß oder eine sonstige Eigenschaft, eine Verwendungsfähigkeit des *Kaufgegenstandes* sowie weiters für keine Sach- oder Willensmängel, Leistungsstörungen oder dergleichen, insbesondere für keine Schadenersatz-, Gewährleistungs- und/oder Irrtumsanfechtungsansprüche.

- 11.2 Die *Verkäuferin* leistet jedoch Gewähr für das Eintreten der folgenden Umstände:

- a. Die Errichtung des *Kaufgegenstandes* gemäß der Baubewilligung.
- b. Das Vorliegen sämtlicher für die Errichtung und die Benützung des *Kaufgegenstandes* als Wohnung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen.
- c. Die Einverleibung des geldlastenfreien Eigentums des *Erwerbers* an dem *Kaufgegenstand* mit Ausnahme allfälliger Lasten, welche in Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises durch den *Erwerber* oder in Zusammenhang mit den in Punkt 10. angeführten und vom *Erwerber* übernommenen Lasten stehen.
- d. Die Freiheit des *Kaufgegenstandes* von Rechten Dritter mit Ausnahme der in diesem Vertrag genannten Rechte Dritter.
- e. Der *Kaufgegenstand* nicht streitverfangen ist.
- f. Zum Verrechnungsstichtag keine wie immer gearteten Abgaben- und Gebührenrückstände hinsichtlich des *Kaufgegenstandes* und keine sonstigen Forderungen gegen die *Verkäuferin* bestehen, dem ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukäme.

- 11.3 Dem *Erwerber* wurde vor Vertragsunterfertigung ein Energieausweis (Beilage ./7) ausgefolgt und gilt die darin ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

12. Nutzungsrecht

- 12.1 Die *Verkäuferin* räumt dem *Erwerber* ab Übergabe bis zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft das ausschließliche Nutzungsrecht an dem *Kaufgegenstand* ein.

- 12.2 Der *Erwerber* darf die kaufgegenständliche Wohnung zu Wohnzwecken und zur Ausübung solcher unternehmerischer Tätigkeiten verwenden, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wer-

den, sofern dadurch weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen oder des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind. Der *Erwerber* nimmt zur Kenntnis, dass auch die übrigen im Projekt errichteten Wohnungseigentumsobjekte, soweit sie nicht ausdrücklich baurechtlich als Geschäftslokale gekennzeichnet sind, zu Wohnzwecken und zur Durchführung solcher unternehmerischer Tätigkeiten benützt werden dürfen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Bürotätigkeiten aller Art, ärztliche Tätigkeiten, Praxen, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge, wie Heilmassage etc.), sofern dadurch weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen oder des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind.

13. Betriebskostenverrechnung, Aufwendungen

- 13.1** Die Aufwendungen für die Liegenschaft, einschließlich der Beiträge zur Bildung der Rücklagen, sind vom *Erwerber* bis zur bürgerlichen Einverleibung seiner Miteigentumsanteile nach dem Verhältnis der voraussichtlichen Nutzwerte zu tragen. Ab dem Zeitpunkt der Einverleibung der Miteigentumsanteile des *Erwerbers* sind diese nach dem Verhältnis der final festgesetzten Nutzwerte durch den *Erwerber* zu tragen.
- 13.2** Der *Erwerber* nimmt an den Betriebskosten und Aufwendungen ab dem auf die Übergabe des *Kaufgegenstandes* folgenden Monatsersten des *Kaufgegenstandes* an den *Erwerber* gemäß Punkt 9. teil.
- 13.3** Der Verwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Betriebskosten und Aufwendungen pro Kalenderjahr im Voraus schätzen und - gegen nachträgliche Jahresabrechnung - monatliche Akontozahlungen, beginnend mit dem der Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes folgenden Monatsersten, einheben. Die Akonti sind bar abzugsfrei bis zum Fünften eines jeden Monats zu entrichten.
- 13.4** Für die Verrechnung der Heizkosten hat das Heizkostenabrechnungsgesetz Gültigkeit. Der *Erwerber* nimmt zur Kenntnis, dass die gesamte Wärmelieferung für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser und Kostenaufteilung sowie Verrechnung von Abwasser über einen externen Versorger (Wien Energie GmbH), erfolgen wird, mit welchem ein Wärmeliefer- und Kaufvertrag sowie ein Dienstleistungsvertrag geschlossen wurde. Der Erwerber tritt in diese Verträge mit sämtlichen Rechten und Pflichten ein. Der Erwerber verpflichtet sich, zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Bezug seines Objekts) Einzelvereinbarungen zu dem vorgenannten Vertrag abzuschließen, sodass auch die Einzelabrechnung der Heiz- und Warmwasserbereitungskosten nach den Bestimmungen des HeizKG inklusive Abrechnung des Kaltwassers durch den externen Versorger direkt mit den jeweiligen Wohnungseigentümern erfolgen kann.

- 13.5** Der *Erwerber* ist in Kenntnis darüber, dass die laufenden Kosten für die liegenschaftsübergreifenden gemeinschaftlichen Einrichtungen unter den nutzungsberechtigten Liegenschaften entsprechend dem Dienstbarkeitsvertrag (Beilage ./9) aufgeteilt werden.
- 13.6** Liftkosten bilden einen Teil der Betriebskosten. Klarstellend wird festgehalten, dass für sämtliche Einheiten anteilig Liftkosten verrechnet werden.
- 13.7** Hinsichtlich sämtlich anderer Bestimmungen, Abrechnungskreise udgl. wird auf den beigeschlossenen Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages (Beilage ./10) verwiesen, welcher dem *Erwerber* übermittelt wurde und dessen Inhalt er zu kennen, er hiermit ausdrücklich bestätigt.
- 14. Verwalter, Versorgungsverträge**
- 14.1** Der *Erwerber* tritt in den mit der WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, FN 127784v, Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien, geschlossen Hausverwaltungsvertrag mitsamt aller Rechten und Pflichten ein. Er erklärt hiermit ausdrücklich, dessen Inhalt zu kennen und dass ihm vorab eine entsprechende Ausfertigung des Vertrages ausgehändigt wurde.
- 14.2** Der *Erwerber* ist in Kenntnis des mit der illwerke vkw AG abgeschlossenen Vertrages „e-mobility ready“ vom 29.11.2022 und tritt in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten ein.
- 15. Begründung von Wohnungseigentum**
- 15.1** Die Vertragsparteien verpflichten sich, Wohnungseigentum an der in Punkt 1.4 genannten Liegenschaft zu begründen und dazu einen, im Wesentlichen dem in Beilage ./10 angeschlossenen Entwurf entsprechenden, Wohnungseigentumsvertrag in verbücherungsfähiger Form zu unterfertigen. Die Vertragsparteien werden diese Verpflichtung einschließlich der Überbindungsverpflichtung auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger überbinden. Überhaupt werden die Parteien alles unternehmen, um die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu ermöglichen.
- 15.2** Der *Erwerber* verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zur Begründung von Wohnungseigentum nicht ohne Zustimmung der Verkäuferin zu veräußern (hierunter fällt jedwede entgeltliche und auch unentgeltliche Übertragung des Eigentums an Dritte). Die Verkäuferin darf ihre Zustimmung jedoch lediglich dann verweigern, wenn nicht sichergestellt ist, dass sämtliche Verpflichtungen des Erwerbers aus diesem Kaufvertrags durch den Dritterwerber übernommen und vollinhaltlich erfüllt werden und dieser alle für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abgibt und auch weiters dem Treuhänder sämtliche Vollmachten erteilt und der Verkäuferin und dem Treuhänder weiters den dadurch entstehenden Mehraufwand abgilt.
- 15.3** Der *Erwerber* ist damit einverstanden, dass der *Treuhänder* den Wohnungseigentumsvertrag aufgrund der in Punkt 18.1 f dieses Vertrages enthaltenen Spezialvollmacht im Namen des *Erwerbers* beglaubigt unterfertigt.

ALTERNATIV:

- 15.4 Dem *Erwerber* wurde der Wohnungseigentumsvertrag vom übergeben. Er erklärt diesen zu kennen und tritt in alle Rechte und Pflichten vollinhaltlich ein. Der Erhalt dieser Verträge wird durch seine Unterschrift auf diesem Vertrag quittiert.
16. **Sonderbestimmungen für Eigentümerpartnerschaften (nur wenn anwendbar)**
- 16.1 Sollten auf *Erwerberseite* Partner einer Eigentümergemeinschaft auftreten, so haften sie solidarisch für die Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten. Dies gilt sowohl einerseits bei Verpflichtungen gegenüber der *Verkäuferin*, wie auch andererseits bei Verpflichtungen gegenüber den zukünftigen Miteigentümern bzw. Eigentümern der Mindestanteile.
- 16.2 Die Eigentümerpartner bestätigen, über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes hinsichtlich des Wohnungseigentums von Eigentümerpartnern vom *Treuhänder* belehrt worden zu sein. Den Eigentümerpartnern ist es untersagt, ihre Miteigentumsanteile unterschiedlich zu belasten, weil dies die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 verhindert. Die Eigentümerpartner haben die reibungslose Begründung von Wohnungseigentum sicherzustellen.
- 16.3 Jeder Eigentümerpartner gilt als zur Empfangnahme jedweder Zustellungen und Erklärungen für den jeweils anderen Eigentümerpartner als unwiderruflich ermächtigt. Die Übernahme durch einen Eigentümerpartner gilt auch dann mit Wirkung für den anderen Eigentümerpartner als vollzogen, wenn dieser nicht am Übergabetermin teilgenommen hat oder das Protokoll hierüber nicht unterzeichnet hat. Dieser gilt insoweit als durch den anwesenden Eigentümerpartner durch hiemit erteilte Vollmacht ohne weiteren Nachweis als vertreten.
- 16.4 Die Eigentümerpartner werden insbesondere darauf hingewiesen, dass ihnen das WEG die Möglichkeit einräumt, mit zusätzlicher Vereinbarung
- a. eine Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft – soweit eine solche überhaupt zulässig ist – befristet auszuschließen;
 - b. für den Todesfall eines Eigentümerpartners den Übergang des halben Mindestanteiles auf eine andere natürliche Person vorzusehen;
 - c. bei Übergang des halben Mindestanteiles von Todes wegen auf den anderen Eigentümerpartner dessen Zahlungspflicht gemäß § 14 Abs 2 WEG 2002 gegenüber der Verlassenschaft vorbehaltlich der Pflichtteilsrechte Dritter abzubedingen.

17. Rücktrittsrecht

- 17.1** Die *Verkäuferin* ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der *Erwerber* trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen seinen Verpflichtungen gemäß Punkt 4.2. oder seiner Verpflichtung zur Bezahlung der *Nebenkosten*, nicht ordnungsgemäß nachkommt oder mit den ihn aufgrund dieses Vertrags treffenden Mitwirkungspflichten in Verzug bleibt. Der Rücktritt wird mittels eingeschriebenen Briefs an die zuletzt vom *Erwerber* bekannt gegebene Adresse erklärt.

Die Parteien werden auf Verlangen der *Treuhänderin* entsprechende Erklärungen an die zuständige Rechtsanwaltskammer, Treuhandabteilung, abgeben, um eine Rückabwicklung entsprechend zu ermöglichen.

- 17.2** Im Fall des Rücktrittes stimmt der *Erwerber* der Löschung von sämtlichen aufgrund oder in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrages vorgenommenen grundbücherlichen Eintragungen, insbesondere einer Löschung seines Eigentumsrechtes am *Kaufgegenstand* und der Wiedereinverleibung des Eigentumsrechtes der *Verkäuferin an demselben* zu und erteilt zu diesem Zweck der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, Spezialvollmacht die entsprechenden Löschungserklärungen abzugeben und die Löschung im Grundbuch zu erwirken.
- 17.3** Sofern der *Erwerber* den Kaufpreis fremdfinanziert und in diesem Zusammenhang die *Treuhänderin* von der finanzierenden Bank mit Zustimmung des *Erwerbers* einen Treuhandauftrag übernommen hat, bedarf der Rücktritt des *Erwerbers* der Zustimmung der finanzierenden Bank, wobei diese die *Treuhänderin* ohne Auflagen und Bedingungen aus dem Treuhandauftrag und der damit einhergehenden Haftung zu entlassen hat.

18. Vollmacht

- 18.1** Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen die Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, unwiderruflich die für die vertragsgemäße Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichen oder nützlichen Maßnahmen zu setzen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und Gesuche zu stellen, insbesondere:
- a. Nachträge zu diesem Vertrag einschließlich der Aufsandungserklärungen iSd § 32 GBG (auch wiederholt) zu errichten und in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung) für einzelne und/oder sämtliche Vertragsparteien zu unterfertigen, soweit dies zur Verbücherung dieses Vertrages nützlich oder notwendig erscheint.
 - b. Vor Gerichten und Behörden einzuschreiten mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen, Pfandrechtseintragungen sowie

Servitutseintragungen dieses Vertrages vorzunehmen oder Löschungen aufgrund der entsprechenden Urkunden zu beantragen und Ergänzungen, Bestätigungen mit Wirksamkeit für die Vertragsparteien, auch durch Selbstkontrahieren abzugeben und zu fertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des Vertrages erforderlich ist.

- c. Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 (sowie entsprechende Zustimmungserklärungen) zu Gunsten des *Erwerbers*, sowie (auch wiederholt) zu Gunsten von anderen *Erwerbern* im Namen der Vertragsparteien in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung und/oder Notariatsakt) zu erklären und im Grundbuch anmerken zu lassen. Weiters das Erwirken der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (§ 42 Abs 1 WEG 2002). Ferner die Abgabe einer Löschungserklärung im Namen des *Erwerbers* betreffend die Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, im Fall des Rücktrittes von diesem Kaufvertrag oder der Auflösung des Kaufvertrages aus anderen Gründen.
- d. Bücherliche Anmerkungen und Einverleibungen ob der Liegenschaft der EZ 2005, bestehend aus den Grundstücken 706/4, 706/5, 706/7 und 706/8, Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, zu beantragen und entsprechende Erklärungen mit Wirksamkeit für alle Vertragspartner in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung) abzugeben. Darunter fällt auch die Beantragung der Einverleibung von Pfandrechten, Dienstbarkeiten udgl..
- e. Löschungserklärungen und Teillöschungserklärungen in der hiezu notwendigen Form im Namen der Vertragsparteien abzugeben sowie generell die Löschung von Anmerkungen und auch Pfandrechten zu beantragen.
- f. Den Wohnungseigentumsvertrag einschließlich der Vereinbarung über die Aufteilung von Aufwendungen der Liegenschaft (§ 32 WEG 2002) nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages zu errichten und im Namen sämtlicher Vertragsparteien beglaubigt zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen. Ebenso Nachträge und Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages zu errichten und durchzuführen, sofern dies zur Begründung von Wohnungseigentum oder in Folge einer Neuparifizierung erforderlich wird oder sonst für die Begründung von Wohnungseigentum zweckmäßig erscheint. In diesem Zusammenhang sämtliche Genehmigungen, Antragstellungen und Nutzwertfestsetzungen zu treffen und die Einholung eines Nutzwertgutachtens eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder gerichtlich beeideten Sachverständigen des Hochbau- oder Immobilienwesens zu veranlassen.
- g. Alle sonstigen gegebenenfalls erforderlichen Schritte und Maßnahmen zu setzen, um dem *Erwerber* die vereinbarte Rechtsstellung zu verschaffen.

19. KFZ-Abstellplätze

- 19.1** An den KFZ-Abstellplätzen wird ebenfalls Wohnungseigentum begründet. Der KFZ-Abstellplatz ist schonungsvoll und unter geringst möglicher Lärmbelästigung zu benützen.

20. Dienstbarkeiten

- 20.1.** Die vertragsgegenständliche Liegenschaft EZ 2005, bestehend aus den Grundstücken 706/4, 706/5, 706/7 und 706/8, KG 01652 Breitenlee, Bezirksgericht Donaustadt, ist Teil des Gesamtprojekts „Berresgasse“. Für die optimale Versorgung und Erschließung werden sich die Liegenschaftseigentümer der EZ 2005, 2006, 2003, 2001, 200, 1998, 1999, 1997, 2007, 2008, 2012, 2013, 2014, 2015, 206 und 240, jeweils der KG 01652 Breitenlee, wechselseitig Dienstbarkeiten einräumen. Das vertragsgegenständliche Projekt „Leo am Teich“ wird dazu mit nachstehenden (nicht abschließend aufgezählten) Dienstbarkeiten belastet:
- a. Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der „Spielspangen Typ B“ (§ 53 Flächen)
 - b. Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen
 - c. Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung von Brandschutztoren der Tiefgarage
 - d. Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der Brandmeldeanlage der Tiefgarage
 - e. Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der Versickerungsanlage

Erklärend wird festgehalten, dass Verkehrsflächen, welche gemäß § 53 Abs 1 der Wiener Bauordnung gewidmet sind, grundsätzlich nach den Anordnungen der Behörde auszugestaltet sind und nicht nur den Liegenschaftseigentümern bzw. Dienstbarkeitsberechtigten dienen, sondern darüber hinaus der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind.

- 20.2.** Der Bezug habende Dienstbarkeitsvertrag vom 01.06.2023 (Beilage ./9) wurde dem Erwerber vor Vertragsunterfertigung zur Kenntnis gebracht bzw. überreicht und bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.
- 20.2** Die *Verkäuferin* ist berechtigt, weitere Verträge abzuschließen, sofern diese für die Versorgung und Entsorgung des gesamten Projekts „Leo am Teich“ zweckmäßig und notwendig sind, weiters notwendige Dienstbarkeitsverträge selbstkontrahierend zu unterfertigen sowie die Dienstbarkeiten auf gegenständlicher Liegenschaft einverleiben zu lassen. Solche einzuräumenden Dienstbarkeiten betreffend den *Kaufgegenstand*, werden von der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, gestützt auf die unter Punkt 18. dieses Vertrages näher ausgeführte Vollmacht, grundbücherlich umgesetzt werden.

Die Weinrauch Rechtsanwälte GmbH wird auch unter diesem Punkt nochmals ausdrücklich zur Verfassung und Fertigung aller zu solchen dienstbarkeitsrechtlichen Grundbuchsdurchführung etwaig noch notwendigen oder zweckmäßigen Urkunden (unter anderem insbesondere Vorrangeneinräumungserklärungen sowie Zustimmungen hierzu als zurücktretende, vortretende Berechtigte oder als jeweiliger Liegenschaftseigentümer zur Sicherstellung der Verbücherung der Dienstbarkeiten vor dem ersten Geldrang) und sonstigen Eingaben – dies

auch im Wege des Selbstkontrahierens – und zur Entgegennahme von diesbezüglichen Zustellungen, bevollmächtigt.

21. Schlussbestimmungen

- 21.1** An diesen Vertrag sind auch die Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile gebunden. Die Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden. Sollte der *Erwerber* bei einer Übertragung nicht alle Pflichten aus diesem Vertrag überbinden, so haftet er sowohl der *Verkäuferin* als auch dem künftigen Erwerber für einen daraus entstehenden Schaden.
- 21.2** Der *Erwerber* verpflichtet sich, eine allfällige Adressenänderung der *Verkäuferin* schriftlich bekannt zu geben. Bei Unterlassung haben Erklärungen der *Verkäuferin*, welche an die der *Verkäuferin* zuletzt bekannt gegebene Adresse gerichtet sind, Gültigkeit.
- 21.3** Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags sowie alle Erklärungen, die mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehen, bedürfen der Schriftform und der firmenmäßigen Zeichnung; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. Durch diesen Vertrag werden alle früheren Vereinbarungen aufgehoben.
- 21.4** Sollten Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten.
- 21.5** Die Vertragsparteien vereinbaren für Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag entsprechend der Höhe des Streitwertes (§ 49 Abs 1 JN) die Zuständigkeit des Gerichtes im jeweiligen Sprengel der Stadt Wien und verzichten auf einen etwaigen anderen Gerichtsstand. Auf diesen Vertrag findet österreichisches Recht Anwendung unter Ausschluss des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- 21.6** Beide Vertragsteile erklären, dass Leistung und Gegenleistung den derzeit gegebenen Vertragsverhältnissen angemessen sind. Sie verzichten, soweit zulässig, auf die Anfechtung dieses Vertrages und die Erhebung von Einreden, insbesondere wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums.

- 21.7** Der *Erwerber* erklärt - unter Schad- und Klagloshaltung der *Verkäuferin* -, dass neben einem allenfalls von der *Verkäuferin* ausdrücklich beauftragten Makler kein weiterer Makler im Zusammenhang mit diesem Vertrag verdienstlich geworden ist.
- 21.8** Der *Erwerber* ist nicht berechtigt, Forderungen irgendwelcher Art gegen die aus diesem Vertrag fälligen Zahlungen aufzurechnen. Dieses Aufrechnungsverbot gilt nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der *Verkäuferin* und für Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des *Erwerbers* stehen, die gerichtlich festgestellt sind oder die von der *Verkäuferin* anerkannt worden sind.
- 21.9** Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, mit Ausnahme ihrer Verpflichtungen als *Treuhänder*, ausschließlich im Auftrag und im Interesse der *Verkäuferin* tätig wird.
- 21.10** Festgehalten wird, dass die Vertragsserrichterin den *Kaufgegenstand* und die entsprechende Liegenschaft nicht besichtigt hat und sich bei den Angaben ausschließlich auf Informationen der Vertragsparteien bezieht.
- 21.11** Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit der Errichtung und Abwicklung dieses Vertrages automationsunterstützt entsprechend den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Datenschutzgesetzes (DSG) verarbeitet werden. Die Vertragsparteien bestätigen jeweils, dass sie über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten durch die Vertragsserrichterin/Treuhänderin informiert wurden und ein Informationsblatt über die Datenverarbeitung gemäß Art 13 und Art 14 DSGVO erhalten haben.

22. Ausfertigungen

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, welches zunächst der *Treuhänder* erhält und nach grundbücherlicher Eintragung des Eigentumsrechtes des *Erwerbers* und nach Begründung von Wohnungseigentum dem *Erwerber* zukommt. Der *Erwerber* erhält jedoch vom Vertragsserrichter vorab eine Kopie dieses Vertrages übermittelt.

23. Beilagen

Die folgenden Beilagen bilden einen bindenden Bestandteil des Vertrages:

Beilage ./1	Grundrissplan der kaufgegenständlichen Wohnung
Beilage ./2	UG-Plan samt vertragsgegenständlichen KFZ-Abstellplatz
Beilage ./3	UG-Plan samt vertragsgegenständlichen Einlagerungsraum
Beilage ./4	EG-Plan und der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der

	Liegenschaft (Allgemeinflächen)
Beilage ./5	Grundrissplan der gesamten Außenanlage
Beilage ./6	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Stand 08.08.2022
Beilage ./7	Energieausweis
Beilage ./8	Dienstbarkeitsvertrag WIENER NETZE GmbH
Beilage ./9	Dienstbarkeitsvertrag vom 01.06.2023 (Berresgasse – Gruppe 1)
Beilage ./10	Wohnungseigentumsvertrag sentwurf

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH
Wien, FN 127784v

ERWERBER

ERWERBER