

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Peter LAKATOS, geb 26.3.1966

Krautäckergasse 28/4, 7301 Deutschkreuz

als Verkäufer einerseits

und

Frau Avia-Monica AUER, geb. 7.3.1985

Benedikthüttenstraße 6b, 5111 Bürmoos

als Käuferin anderseits

wie folgt:

GEBÜHRENVERMERK

MAG. BARBARA AUER, LL.M.
Rechtsanwältin

Selbstberechnung / durchgeprüft
zu € 2/Nr. 10-174.962/2025

I. Präambel - Rechtsverhältnisse

Der Verkäufer ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 2051 KG 33003 Deutschkreutz mit dem Grundstück 123/2 und der Grundstücksadresse Krautäckergasse 28. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus mit 5 Wohnungen und einem Reihenhaus mit zwei Wohneinheiten im Garten, die als Cottages bezeichnet werden. Der Verkäufer beabsichtigt, die Wohnung 3 und den KFZ-Stellplatz 3 an die Käuferin zu verkaufen und gemeinsam mit ihr Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu begründen.

Dazu liegt bereits ein Nutzwertgutachten des Sachverständigen DI Georg Mitterecker, HMA Architektur GmbH GZ G250301 vom 1.4.2025 vor. Dieses Nutzwertgutachten bildet Grundlage und Teil des gegenständlichen Vertrages.

II. Kaufvertrag

1. Gegenstand des Kaufvertrages sind jene 84/612 Anteile an der Liegenschaft EZ 2051 KG 33003 Deutschkreutz, die gemäß dem Nutzwertgutachten des Sachverständigen DI Georg Mitterecker, HMA Architektur GmbH GZ G250301 vom 1.4.2025 mit der im Plan eingezeichnete Wohnung Top 3 verbunden werden sollen und dem Nutzwert dieser Wohnung samt dem Garten 3 als Zubehör entsprechen sowie jene 4/612 Anteile, mit denen Wohnungseigentum an KFZ Stellplatz 3 verbunden werden soll.

Der Verkäufer verkauft und die Käuferin kauft hiermit diese 84/612 und 4/612 Anteile mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör. Die verbleibenden 524/612 Anteile verbleiben im Eigentum des Verkäufers.

2. Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile und dem damit zu verbindenden Wohnungseigentum beträgt € 130.000,00 (in Worten: Euro einhundertdreißigtausend).

- a. Von diesem Kaufpreis wurde ein Teilbetrag von € 30.000,00 (dreißigtausend) bereits als Anzahlung direkt an den Verkäufer bezahlt. Dieser quittiert mit seiner Unterschrift den Erhalt dieses Teilbetrages.
- b. Ein weiterer Teilbetrag von 49.900,00 (in Worten neunundvierzigtausend neunhundert) ist binnen 5 Banktagen nach Vertragsunterfertigung bei der hiermit einvernehmlich bestellten Treuhänderin Mag Barbara Bauer, LL.M., Rechtsanwalt, Albertgasse 34/5, 1080 Wien, (in der Folge die "Treuhänderin" genannt), auf das Treuhandkonto gemäß den eATHB der Wiener Rechtsanwaltskammer mit der Bezeichnung "Auer/Lakatos" und der Kontonummer IBAN AT272011140711768313 zu erlegen. Bei Verzug hat die Käuferin Verzugszinsen von 6% p.a. zu zahlen. Überdies ist der Verkäufer berechtigt, unter Nachfristsetzung von 14 Tagen vom Kaufvertrag zurückzutreten.
- c. Den restlichen Kaufpreis von € 50.100,00 (Euro fünfzigtausendeinhundert) ist in 167 (einhundertsiebenundsechzig) monatlichen Raten zu je Euro 300,00 (Euro dreihundert) jeweils am 1. jeden Monats beginnend mit 1. Juni 2025 an den Verkäufer zu bezahlen.
- i. Der sohin gestundete Teil des Kaufpreises wird nicht verzinst, unterliegt aber der Wertsicherung dergestalt, dass sich der zu zahlende Ratenbetrag (bei gleichbleibender Anzahl der zu zahlenden Raten) entsprechend dem Verbraucherpreisindex 2020 (oder dessen Nachfolgeindex) automatisch verändert wie folgt: Ab Jänner jeden Jahres (erstmalig sohin ab Jänner 2026) erhöht sich der Ratenbetrag im Verhältnis jener Veränderung, in welcher sich der VPI 2020 seit dem Ausgangswert verändert hat. Erster Ausgangswert ist der für April 2025 verlaubliche Indexwert. Vergleichswert ist der jeweils für November verlaubliche Indexwert für das Folgejahr. Dieser Wert bildet in der Folge den neuen Ausgangswert. Die Wertanpassung und die sich daraus ergebenden Zahlungspflichten können auch rückwirkend verrechnet werden und sind in diesem Fall binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig.

Die Wertanpassung der Raten wird einvernehmlich begrenzt mit einer jährlichen Steigerung von 5%. Sollte sich der VPI in einem Vergleichszeitraum um mehr als 5% erhöhen, so erhöht sich der monatliche Ratenbetrag dennoch nur um 5%.

- ii. Im Falle des Verzugs mit einer oder mehreren Raten oder mit der Nachzahlung aufgrund Wertanpassung ist die Käuferin verpflichtet, Verzugszinsen in der Höhe von 6% p.a. zu bezahlen.
 - iii. Die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die jeweiligen Erben der Vertragsteile über.
 - iv. Im Falle des (Weiter-)Verkaufs durch die Käuferin können die noch nicht bezahlten Raten in der gemäß Punkt i) angepassten Höhe zur Gänze bezahlt und damit die aushaftende Restschuld getilgt werden. Die Fälligkeit der Rückzahlung tritt in diesem Fall mit dem Abschluss des Kaufvertrages ein.
 - v. Die Vertragsteile vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung dieser Zahlungsverpflichtung durch ein Höchstbetragspfandrecht über € 60.000,00, das die Käuferin hiermit dem Verkäufer auf den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen einräumt. Der Verkäufer nimmt das Pfandrecht an.
3. Die Käuferin hat ebenfalls binnen 10 Banktagen ab Vertragsunterfertigung den für die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr einschließlich der Eintragungsgebühr für das Pfandrecht anfallenden Betrag von gesamt € 6.700,00 (in Worten: Euro sechstausend siebenhundert) auf das Konto IBAN AT55 2011 1280 4474 3255 bei der Erste Bank AG lautend auf „Mag Barbara Bauer – Rechtsgebühren“ zu erlegen. Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen die Treuhänderin, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer zu veranlassen und den errechneten Betrag an das Finanzamt abzuführen. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass bei nicht zeitgerechtem Erlag dieser Nebenkosten eine Selbstberechnung nicht möglich ist und daher der Vertrag beim Finanzamt anzuzeigen ist, was zu einer erheblichen Verzögerung der Durchführung führen kann.
4. Der Verkäufer beauftragt die Treuhänderin mit der Selbstberechnung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer und verpflichtet sich, ihr über seine steuerliche Vertretung alle benötigten Informationen und Daten rechtzeitig zukommen zu lassen.
5. **Treuhandauftrag:**
- Die Vertragsparteien erteilen der Treuhänderin den nicht widerruflichen Treuhandauftrag, sobald das unbelastete – ausgenommen des Pfandrechtes für den restlichen Kaufpreis - Eigentum am Kaufgegenstand für die Käuferin im Grundbuch einverleibt ist, den Treuhanderlag wie folgt auszufolgen:
- a. vom Kaufpreis den für die Immobilienertragsteuer gemäß §§ 30ff EStG anfallenden Betrag an die für den Verkäufer zuständige Dienststelle des Finanzamt Österreich abzuführen, und

- b. einen Teilbetrag von € 3.000,00 (Euro dreitausend) an HMA Architektur ZT GmbH zur Begleichung der Rechnung HN 2025023 auf das Konto der HMA Architektur ZT GmbH AT13 3200 0000 0731 2291 zu überweisen; und
 - c. den verbleibenden Rest samt den auf dem Treuhandkonto angereiften Zinsen abzüglich der KEST und der auf dem Treuhandkonto angefallenen Spesen an den Verkäufer auf ein von diesem bekanntzugebenden Konto zu überweisen.
6. Die Verkäufer leisten keine Gewähr und haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwendbarkeit oder einen bestimmten Zustand der kaufgegenständlichen Wohnung noch der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Die Käuferin hat die gegenständliche Wohnung und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt und den Zustand festgestellt. Dieser Zustand ist bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt. Die Käuferin verzichtet auf jegliche Gewährleistung oder Haftung. Der Verkäufer hat vor Vertragsunterfertigung der Käuferin einen Energie-Ausweis übergeben.
 7. Die Übergabe der gegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgt nach vollständigem Erlag des Kaufpreises und der mit Vertragsunterfertigung symbolisch durch Übergabe der Verwaltungsunterlagen. Als Übergabestichtag für die Zahlung von Betriebskosten und Beiträgen zur Rücklage einerseits und die Einnahme von Mietzins andererseits wird der 1.6.2025 vereinbart.

III. Begründung von Wohnungseigentum

1. Auf der gegenständlichen Liegenschaft EZ 2051 KG 33003 Deutschkreutz mit der Liegenschaftsadresse Krautäckergasse 28, bestehen gemäß dem Gutachten des Sachverständigen DI Georg Mitterecker, HMA Architektur GmbH GZ G250301 vom 1.4.2025 insgesamt 14 wohnungseigentumstaugliche Objekte und zwar 7 Wohnungen tw samt einem Eigengarten oder einem Abstellraum als Zubehör und 7 KFZ-Stellplätze. Die Vertragsteile stimmen dem Nutzwertgutachten und dessen Ergebnis vollinhaltlich zu. Im Grundbuch sind derzeit keine Lasten eingetragen.
2. Die Vertragsteile räumen einander hiermit wechselseitig und auch für ihre Rechtsnachfolger an den nach der Kaufabrede gemäß Punkt II.1. dieses Vertrages geänderten Miteigentumsanteilen gemäß Spalte 4 der beiliegenden Tabelle an dem diesen Mindestanteilen entsprechenden in Spalte 5 bezeichneten Objekten samt dem dort genannten Zubehör das Wohnungseigentumsrecht ein, also das Recht, eine Wohnung oder sonstiges WE-Objekt als selbständiges wohnungseigentumstaugliches Objekt ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, und nehmen diese Rechtsräumung auch wechselseitig vollinhaltlich und rechtsverbindlich an. Festgestellt wird, dass die Summe der in Spalte 4 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der

Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden einzelnen Wohnungen zur Summe der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen Objekte dieser Liegenschaft entsprechen.

TABELLE

Zeile	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 6
	Miteigentümer	B-LNR	Anteile alt	Anteile neu	WE-Objekt
1	Peter Lakatos	1	1/1	57/612	Wohnung 1 im Cottage 1 samt Garten
2	Peter Lakatos			88/612	Wohnung 2 im Haus samt Garten
3	Avia-Monica Auer			84/612	Wohnung 3 im Haus samt Garten
4	Peter Lakatos			120/612	Wohnung 4 im Haus samt Abstellraum 4
5	Peter Lakatos			59/612	Wohnung 5 im Haus samt Abstellraum 5
6	Peter Lakatos			34/612	Wohnung 6 im Haus samt Abstellraum 6
7	Peter Lakatos			138/612	Wohnung 7 im Cottage 2 samt Garten und Lagerraum
8	Peter Lakatos			4/612	KFZ-Stellplatz 1
9	Peter Lakatos			4/612	KFZ-Stellplatz 2
10	Avia-Monica Auer			4/612	KFZ-Stellplatz 3
11	Peter Lakatos			4/612	KFZ-Stellplatz 4
12	Peter Lakatos			4/612	KFZ-Stellplatz 5
13	Peter Lakatos			4/612	KFZ-Stellplatz 6
14	Peter Lakatos			8/612	KFZ-Stellplatz 7
	Summen		1/1	612/612	

3. Nutzungsrechte, Pflichten:

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt einschließlich der allfällig dazugehörenden Terrassen, Wintergärten sowie die Zubehörs-gärten zu benutzen und zu gestalten, soweit dem nicht das Gesetz oder die Nutzungsrechte anderer Wohnungseigentümer entgegenstehen. Jeder Wohnungseigentümer ist aber auch verpflichtet, sein Wohnungseigentumsobjekt einschließlich der allfällig dazugehörenden Terrassen, Wintergärten sowie die Zubehörs-gärten sowie – in Abweichung von der allgemeinen gesetzlichen Regel - die Fenster einschließlich Außenfenster, Balkontüren und Eingangstüren auf eigene Kosten in ordentlichem Zustand zu erhalten und instand zu halten. Dabei ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren. Die Gärten sind regelmäßig so zu pflegen und zu schneiden, so dass den anderen Gärten kein Nachteil entsteht.

Die WE-Objekte dienen im Allgemeinen Wohnzwecken. Die Vertragsteile räumen einander für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (wie insbesondere Büro-, Kanzlei-, oder Ordinationstätigkeiten). Im Falle einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung kann ein Schild an der Straßenfassade des Hauses angebracht werden. Die Nutzung zu touristischen Zwecken (Kurzzeitvermietung „AirBnB“) ist ebenfalls gestattet.

Jeder Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung seines WE-Objektes an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder andere Nutzungsüberlassung an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden und für deren Einhaltung verantwortlich. Er verpflichtet sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu binden.

4. Abweichende Aufteilung der Aufwendungen, Abweichender Abstimmungsschlüssel:

- a. Auf der Liegenschaft besteht ein Haus (straßenseitig) mit 5 Wohnungen (Top 2 bis 6) und ein Reihenhauses im Garten mit 2 Wohneinheiten („Cottages“). Die Vertragsparteien vereinbaren, dass diese beiden Gebäude hinsichtlich der Betriebs-, Erhaltungs- und Reparaturkosten als getrennte Einheiten zu betrachten sind, sodass Kostenbestandteile, die eindeutig nur einem Gebäude zugeordnet werden können (wie zum Beispiel aber nicht ausschließlich das jeweilige Dach, die Fassaden, Heizanlage im straßenseitigen Haus; allfällig getrennte Gebäudeversicherungen,...), von den Wohnungseigentümern nur des betreffenden Gebäudes im Verhältnis ihrer Anteile getragen werden, nicht aber von den Wohnungseigentümern des anderen Gebäudes.
- b. Bei Beschlussfassungen über diesbezügliche Maßnahmen sind auch nur die Wohnungseigentümer des betroffenen Gebäudes stimmberechtigt.

- c. Nicht einem Gebäude zuordenbare Kosten wie Wasser- und Kanalgebühren, Grundsteuer, Abfallgebühren, werden von allen Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.
- d. Die Heizkosten des straßenseitigen Hauses werden von den Eigentümern der 5 Wohnungen Top 2 bis 6 im Verhältnis der Nutzflächen (ohne Außenflächen) getragen.

Die Vereinbarung der abweichenden Abrechnungseinheiten und des abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie der abweichenden Abstimmungseinheit ist im Grundbuch anzumerken.

Ab dem Monatsersten, der auf den Abschluss dieses Vertrages fällt, sind alle Wohnungseigentümer verpflichtet, einen monatlichen Akkontobetrag zur Abdeckung der anfallenden Kosten auf ein auf die Eigentümergemeinschaft lautendes Konto zu bezahlen.

IV. Aufsandungserklärungen

Sohin erteilen alle Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob Liegenschaft EZ 2051 KG 33003 Deutschkreutz mit dem Grundstück 123/2 und der Grundstücksadresse Krautäckergasse 28. folgende Eintragungen in folgender Reihenfolge vorgenommen werden können und mögen:

- 1.) Die Teilung des 1/1 Anteils B-LNR 1 in die in der Tabelle (Vertragspunkt III) in den jeweiligen Zeilen 1 bis 14 in Spalte 4 genannten Anteile und
- 2.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes hinsichtlich des in Zeile 3 Spalte 4 der Tabelle angeführten 84/612 Anteils, und des in Zeile 10 Spalte 4 angeführten 4/612 Anteils für

Avia-Monica AUER, geb. 7.3.1985

- 3.) Im Gutbestandsblatt die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum und im B-Blatt die Verbindung der in Spalte 4 der Tabelle angeführten Mindestanteile der in Spalte 1 bezeichneten Miteigentümern, mit Wohnungseigentum an den in Spalte 5 bezeichneten Wohnungen samt dem dort angeführten Zubehör.
- 4.) Im C- Blatt die Anmerkung der Vereinbarung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gem Punkt III. Abs 3 und Abs 4 sowie der Vereinbarung eines abweichenden Abstimmungsschlüssels gemäß Punkt III. Abs 4
- 5.) Im C-Blatt ob der der Käuferin zuzuschreibenden 84/612 Anteile, und 4/612 Anteile die Einverleibung eines Pfandrechtes über Höchstbetrag Euro 60.000,00 für

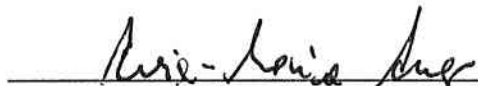
Peter Lakatos, geb 26.3.1966

V. Allgemeine Bestimmungen, Staatsbürgerschaft, Vollmacht, Kosten

1. Alle Vertragsteile erklären, dass sie sich über den wahren Wert des Kaufgegenstandes vor Abschluss dieses Kaufvertrages genaue Kenntnis verschafft haben und in Kenntnis des wahren Wertes darauf verzichten, diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte und wegen Irrtums anzufechten.
2. Die Käuferin erklärt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.
3. Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag einschließlich dieses Schriftformerfordernisses bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
4. Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen hiermit Frau Mag Barbara Bauer, LL.M., Rechtsanwältin, Albertgasse 34/5, 1080 Wien, auch über den Tod hinaus in ihrem Namen allenfalls erforderliche oder nützliche Handlungen insbesondere auch Änderungen bzw Ergänzungen des vorliegenden Kauf- und WE-Vertrages einschließlich der Aufsandungserklärung vorzunehmen, und alles zu tun, was zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages notwendig oder nützlich ist. Die Bevollmächtigte wird dazu ausdrücklich vom Verbot der Doppelvertretung befreit.
5. Die mit der durch RA Mag Barbara Bauer, LL.M. erfolgten Errichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten in der Höhe von € 1.500,00 zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer trägt die Käuferin. Die Kosten des Nutzwertgutachtens und der Wohnungseigentumsbegründung trägt der Verkäufer. Die Kosten einer steuerlichen und allfälligen rechtlichen Beratung außerhalb der Vertragserrichtung trägt jede Partei selbst.
6. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die von allen Vertragsteilen beglaubigt unterfertigt wird und nach grundbücherlicher Durchführung der Eigentümergeinschaft zustehen. Der Verkäufer und die Käuferin erhalten je eine unbeglaubigte – auf ihren Wunsch und ihre Kosten auch beglaubigte – Abschrift.

Wien, am 27.5.2025


Peter LAKATOS, geb 26.3.1966


Avia-Monica AUER, geb. 7.3.1985

BRZ: 1059/2025

Die Echtheit der Unterschrift -----

- 1) des Herrn Peter **Lakatos**, geboren am 26.3.1966 (sechszwanzigsten März neunzehnhundertsechszwanzig), 7301 Deutschkreuz, Krautäckergasse 28/4, und-----
- 2) der Frau Avia-Monica **Auer**, geboren am 7.3.1985 (siebenten März neunzehnhundertfünfundachtzig), 5111 Bürmoos, Benedikthüttenstraße 6b, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 27.5.2025 (siebenundzwanzigsten Mai zweitausendfünfundzwanzig). -----




öffentlicher Notar