



Öffentlicher Notar  
*Dr. Sonja Tades*

1090 Wien, Türkenstraße 5  
Telefon +43/1/317 10 40-0 Serie  
Telefax +43/1/317 10 40-15  
kanzlei.tades@notariat-wien.at



Registriert im Treuhandregister  
des österreichischen Notariates  
zur Zahl: N119006-1-159/2008

Gründerwerbsteuer  
selbstberechnet am 4.12.2008  
zu Erf.Nr. 10-265.292/2008  
Dr. Sonja Tades  
öffentlicher Notar  
Wien-Alsergrund

## KAUFVERTRAG

nr 8

7. Stock

Wartebereich E

Fr. Lasselsberger

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1. **"Sandholm" Administrations-Gesellschaft m.b.H.**

1060 Wien, Lehargasse 9-11

FN 125337 w

- als Verkäuferin einerseits -

und

2. **Frau Jovana SPIRIC, geb. 31.10.1983**

1150 Wien, [REDACTED]

- als Käufer andererseits -

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT / VERTRAGSOBJEKT

1. Die Verkäuferin ist aufgrund des Kaufvertrages vom 3.2.2000 Eigentümerin der Liegenschaft **EZ 579 Grundbuch 01010 Neubau**, Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus den Grundstücken 323 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Baufl. (begrünt), 324/2 Baufl. (begrünt), 341/1 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Lindengasse 13-15, 341/2 Baufl. (begrünt), 341/3 Baufl. (Gebäude), im grundbücherlichen Gesamtausmaß von 2239 m<sup>2</sup>.
2. Die Verkäuferin errichtet auf der zitierten Liegenschaft eine Wohnhausanlage bestehend aus voraussichtlich 66 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen und 2 Büros je samt Zubehör, voraussichtlich 178 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie neben den zwingend allgemeinen Bestandteilen der Liegenschaften unter anderem Fahrradräume, Kinderwagenabstellräume und Gemeinschaftsraum.
3. Die Verkäuferin errichtet das Gebäude auf eigene Kosten ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungsmitteln, was vom Käufer zur Kenntnis genommen wird.
4. Eine Sicherung des Käufers gemäß Bauträgervertragsgesetz ist nicht erforderlich, da der gesamte Kaufpreis erst nach Fertigstellung und Übergabe an die Verkäuferin ausbezahlt wird.
5. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass das Bauvorhaben gemäß § 70 in Verbindung mit § 69 Abs 8, § 101 Abs. 3 und § 119 a der Wiener Bauordnung und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes bewilligt wurde. Die Geschäftszahl lautet MA 37/7-Lindengasse 13-15/45009-1/2005.
6. Der Käufer stimmt jedoch zu, dass die Verkäuferin Auswechslungsplanungen sowie Widmungsänderungen vornimmt.
7. Gegenstand dieses Vertrages ist der Erwerb der Wohnung 6.OG / W D15 sowie des KFZ-Stellplatzes 3.UG / S 53.
8. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum erwirbt der Käufer insgesamt 78/10334 und 11/10334 ideelle Miteigentumsanteile laut dem als Beilage ./2 angeschlossenen Vorgutachten der ATM architektur & technik dr. mezera zt gmbh, das vom Käufer insbesondere hinsichtlich der Bewertungskriterien zur Kenntnis genommen wird.



9. Die Verkäuferin verpflichtet sich als Wohnungseigentumsorganisatorin bis spätestens 31.8.2008 auf eigene Kosten ein Nutzwertgutachten als Grundlage zur Begründung von Wohnungseigentum erstellen zu lassen.
10. Zur Begründung von Wohnungseigentum stimmt der Käufer einer notwendigen Anteilsberichtigungen ohne jeglichen Wertausgleich zu und verpflichtet sich, der Verkäuferin zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages bzw. allfälliger diesbezüglicher Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag eine gesonderte grundbuchsfähige Vollmacht gemäß Beilage .IA zu erteilen.
11. Bis zur Begründung des Wohnungseigentums erfolgt die grundbücherliche Sicherung des Käufers durch Einverleibung des Eigentumsrechts zu den in zuvor Punkt 8. angeführten Anteilen und Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an den vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten zugunsten des Käufers gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002.  
Der Käufer erteilt gleichzeitig seine Zustimmung, dass die Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentums auch für alle weiteren Käufer angemerkt werden und unterfertigt zur Vereinfachung der Abwicklung die diesbezügliche Vollmacht an die Verkäuferin gemäß Beilage .II.
12. Der Käufer nimmt die von der Verkäuferin mit dem Miteigentümer der Nachbarliegenschaft EZ 1667 GB 01010 Neubau, BG Josefstadt, Mariahilfer Straße 38-40, abgeschlossene Vereinbarung vom 9.3.2006, Beilage .I1 vollinhaltlich zur Kenntnis, erklärt in diese insbesondere hinsichtlich des Einwendungsverzichtes als neuer Miteigentümer der Liegenschaft einzutreten und verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf Rechtsnachfolger zu überbinden.
13. Die Verkäuferin haftet dem Käufer dafür, dass die Verpflichtungen zur Schaffung von Stellplätzen gemäß § 36 Wiener Garagengesetz zur Gänze erfüllt sind. Demgegenüber erklärt der Käufer seine Zustimmung, dass die Verkäuferin alle nicht zur Erfüllung einer KFZ-Abstellplatzverpflichtung auf der gegenständlichen Liegenschaft erforderlichen KFZ-Abstellplätze ohne weitere Gegenleistung zum Nachweis von Pflichtstellplätzen gemäß § 37 Wiener Garagengesetz für weitere Stellplatzverpflichtungen auf anderen Objekten heranziehen kann.
14. Der Käufer stimmt weiters zu, dass die Verkäuferin zum Zwecke der Verwertung Werbetafeln / Werbetransparente auf eigene Kosten ob der Liegenschaft unterhält.

Ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ist

sub A2-LNr. 1a Zuschreibung Gst 341/1 341/2 341/3 aus EZ 581 (MA64-4705/2006)

sub A2-LNr. 3a Bauplatz (auf) Gst 323 324/2 341/1 341/2 341/3

sub A2-LNr. 4a RECHT der Duldung des Regenrohres am Gst 322/1 für Gst 323 ersichtlich gemacht.

Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung wird die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt IV des Entwurfes des Wohnungseigentumsvertrages ./G angemerkt werden.

Der Käufer nimmt die diesbezügliche Vereinbarung vollinhaltlich zur Kenntnis.

Die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile sind darüber hinaus lastenfrei. Soweit in der Folge von Lastenfreiheit gesprochen wird, bezieht sich das nicht auf die vorgenannten Eintragungen.

### III. VERTRAGSGEGENSTAND

1. Der Käufer erwirbt an der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft EZ 579 Grundbuch 01010 Neubau
  - a) 78/10334 Anteile, um in der Folge Wohnungseigentum an 6.OG / W D15 zu begründen;
  - b) 11/10334 Anteile, um in der Folge Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3.UG / S 53 zu begründen.
  
2. Die Lage und Anordnung der Wohnung samt Zubehörobjecten sowie des KFZ-Abstellplatzes ist in den Planbeilagen ./B, ./C und ./D bestimmt bezeichnet und schraffiert dargestellt. Die in der Planbeilage ./B dargestellte Möblierung ist ein Möblierungsvorschlag und hat nur Symbolcharakter.



# CIN

3. Die Bauausführung der Wohnung, des KFZ-Abstellplatzes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie die Ausstattung der Wohnung erfolgt gemäß der allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage ./E. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des Baufortschrittes eine Abweichung von der Bau – und Ausstattungsbeschreibung gemäß Beilage ./E und/oder Sonderwünsche nicht möglich sind.

#### IV.

#### KONSENS

Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von der Verkäuferin die in Punkt III. angeführten 78/10334 Anteile – 6.OG / W D15 und 11/10334 Anteile – KFZ-Abstellplatz 3.UG / S 53 insgesamt somit 89/10334 Anteile an der Liegenschaft EZ 579 Grundbuch 01010 Neubau.

#### V.

#### KAUFPREIS

1. Als Kaufpreis für die in Punkt III. genannten, lastenfreien Liegenschaftsanteile und die in Punkt III. näher bezeichnete, von der Verkäuferin zu errichtende Wohnung samt Zubehör sowie dem KFZ-Abstellplatz wird ein Betrag von insgesamt EUR 380.000,-- (Euro dreihundertachtzigtausend) vereinbart, wobei auf die Wohnung 6.OG / W D15 ein Betrag von EUR 360.000,-- und auf den KFZ-Abstellplatz 3.UG / S 53 ein Betrag von EUR 20.000,-- entfällt.
2. Der Kaufpreis ist bei Übergabe zur Zahlung an die Verkäuferin fällig.
- 3.1. Unabhängig von der Fälligkeit des Kaufpreises gemäß vorstehend Punkt 2. hat der Käufer bei Vertragsunterfertigung den gesamten Kaufpreis sicherzustellen wie folgt:
  - 3.1.1. Erlag in die treuhändige Verwahrung des hiermit einvernehmlich bestellten Treuhänders, öff. Notar Dr. Sonja TADES, bar oder mittels Bankscheck und / oder



# CIN

3.1.2. gänzliche oder teilweise Finanzierung des Kaufpreises durch ein Bankinstitut. In diesen Fall müssen bei Vertragsunterfertigung die Treuhandanbote der Bankinstitute samt der bezughabenden Unterlagen (z.B. Pfandbestellungsurkunden) vorliegen und vom Käufer unterfertigt werden

und / oder

3.1.3. Sicherstellung des Kaufpreises durch Hinterlegung einer abstrakten Bankgarantie eines inländischen Bankinstitutes.

3.2. Die Vertragsparteien vereinbaren aufgrund des Baufortschrittes, dass nach Vertragsunterfertigung jedenfalls ein Teilkaufpreis von EUR 321.200,- auf dem notariellen Anderkonto zu erlegen ist.

Zur Überweisung des Restkaufpreises auf das notarielle Anderkonto wird der Käufer vom Treuhänder nach schriftlicher Bekanntgabe des Übergabetermines durch die Verkäuferin informiert. Sofern der gesamte Kaufpreis nicht auf dem notariellen Anderkonto sichergestellt wurde, wird der Treuhänder einseitig unwiderruflich ermächtigt, den Restkaufpreis ohne weiteres vom finanzierenden Bankinstitut abzurufen bzw. die Bankgarantie zu ziehen.

Der Käufer hat jedenfalls alles vorzukehren, damit der Restkaufpreis spätestens binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe durch den Treuhänder am notariellen Anderkonto eingeht.

4. Bei späterem Kaufpreiserlag oder Sicherstellung beim Treuhänder gemäß Punkt 3.1.1, 3.1.2. bzw. 3.1.3. gelten Verzugszinsen in der Höhe von 1 % per Monat ab Fälligkeit als vereinbart, die zwischen den Vertragsparteien direkt verrechnet werden.
5. Sämtliche Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag den gesamten Kaufpreis an die Verkäuferin auszuführen, sobald das Eigentumsrecht des Käufers ob den lastenfreien, in Punkt III. näher bezeichneten Liegenschaftsanteilen einverleibt, die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an den Vertragsobjekten zugunsten des Käufers gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkt ist und dem Treuhänder das vom Käufer unterfertigte Übernahmeprotokoll bzw. das Gutachten gemäß Punkt VII. 5., die jeweils die Fertigstellung bestätigen, vorliegt. Ausgenommen von der Lastenfreiheit sind Belastungen oder Verpflichtungen, die vom Käufer aufgenommen werden oder in seiner Person begründet sind.



6. Die Verrechnung des Kaufpreises erfolgt über das notarielle Anderkonto bei der Notartreuhandbank AG, BLZ 31500, Konto Nr. 250-01.453.612 lfd. auf LG-6 OG/D 15 - Spiric.

Die Zinsen des Treuhanderlages abzüglich Kapitalertragsteuer und Kontoführungsspesen stehen der Verkäuferin zu.

- 7.1. Der vereinbarte Kaufpreis ist ein Pauschalfixpreis, sofern größenmäßige Abweichungen der Ausführungen der kaufgegenständlichen Vertragsobjekte vom Plan jeweils (Rohbauausmaß) +/- 3 % nicht überschreiten. In diesem Rahmen bleiben Flächenänderungen nach oben oder unten ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

Bei der Berechnung der größenmäßigen Abweichung ist die Nutzfläche einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten oder eines KFZ-Abstellplatzes mit 100 %, die Nutzfläche einer Loggia mit 50 % und die Nutzfläche einer Terrasse mit 25 % anzusetzen.

Sofern die größenmäßigen Abweichungen gemäß der vorstehenden Berechnungen mehr als +/- 3 % betragen, vermindert bzw. erhöht sich der Kaufpreis flächenaliquot der Abweichung gemäß der vorstehenden Berechnungen, wobei als Obergrenze 5 % des Kaufpreises vereinbart wird.

- 7.2. Die Verkäuferin ist jedoch berechtigt (vgl. Punkt I. 6.), Änderungen an der Liegenschaft, insbesondere Grundabteilungen und Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage wie z.B. Zusammenlegung und Teilung der geplanten Einheiten, allenfalls auch unter Einbeziehung der Allgemeinflächen vorzunehmen.

- 7.3. Des weiteren muss der Käufer Änderungen an den Vertragsobjekten durch öffentlich-rechtliche Bescheide, Verordnungen oder dergleichen gegen sich gelten lassen, ohne Ansprüche gegen die Verkäuferin erheben zu können.

8. Im angeführten Kaufpreis sind die nachstehenden Kosten, Gebühren und Steuern nicht beinhaltet und somit vom Käufer gesondert zu entrichten:

8.1. Die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % des Kaufpreises sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht in der Höhe von gerundet 1 % des Kaufpreises, die bei Vertragsunterfertigung beim Treuhänder mit dem Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer bar hinterlegt werden.



# CIN

8.2. Die mit der Errichtung, treuhändiger Abwicklung und grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten des Urkundenverfassers und Treuhänders in der Höhe von EUR 5.000,--, der abzuführenden Treuhandregistrierungsgebühr in der Höhe von EUR 18,50 und elektronischen Urkundenübermittlung in der Höhe von EUR 20,-- zuzüglich 20 % Ust von den drei genannten Beträgen, Barauslagen in der Höhe von ca. EUR 150,--, die mit gesonderter Note zur Hälfte nach grundbücherlicher Eintragung des Eigentumsrechtes und Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums zugunsten des Käufers bzw. zur Hälfte nach Übergabe der Vertragsobjekte vorgeschrieben werden.

Bei gänzlicher oder teilweiser Fremdfinanzierung des Kaufpreises, die bedingt, dass der Urkundenverfasser diesbezüglich eine gesonderte Treuhandenschaft gegenüber dem finanzierenden Institut zu übernehmen hat, werden dem Käufer für die damit verbundenen Tätigkeiten vom Urkundenverfasser 0,5% des fremdfinanzierten Betrages maximal jedoch EUR 700,-- (netto) zuzüglich Ust und Barauslagen von ca. EUR 50,-- gleichzeitig mit der ersten Note in Rechnung gestellt.

9. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass er erst nach vollständiger Erfüllung beziehungsweise Sicherstellung der von ihm zu erbringenden Leistungen einen Anspruch auf grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages beziehungsweise Übergabe der Vertragsobjekte hat, und im Fall des Verzugs Verzugszinsen gemäß Punkt 4. von der Verkäuferin direkt in Rechnung gestellt werden.
10. Der Treuhänder nimmt den Treuhandauftrag gesondert an.

## VI.

### BAUAUSFÜHRUNG

1. Der Käufer verpflichtet sich, Herrn Mag. Gernot ESSL, geb. 21.10.1973, 1060 Wien, Lehargasse 9-11 entsprechende Vollmacht gemäß Beilage ./F zu erteilen, gültig bis ein Jahr nach Übergabe des letzten Wohnungseigentumsobjektes, die zur Antragstellung vor Behörden und Gerichten im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes erforderlich ist und stimmt zu, dass seine persönlichen Daten an baubeteiligte Personen und Firmen weitergeleitet werden.

2. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Wohnungseigentumsobjekte nach Maßgabe der in Punkt III. angeführten Beilagen zu errichten und zu übergeben, ohne dass sie hiermit für einen bestimmten Ertrag oder eine besondere Eigenschaft derselben haftet. Der Käufer nimmt jedoch zur Kenntnis, dass bei der Bauausführung geringfügige technische Ausführungsänderungen von der als Beilage ./E ange-schlossenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich sind. Weiters nimmt der Käufer zur Kenntnis, dass die Verkäuferin berechtigt ist, aus zwingenden techni-schen und baulichen Gründen (z.B. wegen Anordnung der Baubehörde bzw. Ab-wehr nachbarrechtlicher Ansprüche) von der Bauausführung und Bauausstattung gemäß Beilage ./E abzugehen.
3. Allfällige Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüche gegen den bauausfüh-renden Generalunternehmer werden anlässlich der Übergabe der Vertragsobjekte nicht an den Käufer zediert, sondern werden weiterhin von der Verkäuferin geltend gemacht, es sei denn, der Käufer verlangt die Abtretung schriftlich.
4. Die Verkäuferin verpflichtet sich, sämtliche rechtlichen Möglichkeiten zu nützen, um die ehest- und bestmögliche Behebung von Mängeln an den Vertragsobjekten zu erwirken.
5. Die dreijährige Gewährleistungsfrist beginnt mit Übergabe der Vertragsobjekte.

## VII. ÜBERGABE

1. Die Fertigstellung und somit die Übergabe und Übernahme der in Punkt III. ge-nannten Wohnung samt Zubehör und des KFZ-Abstellplatzes erfolgt spätestens am 31.12.2008.
2. Der Käufer stimmt grundsätzlich zu, dass bei Übergabe der gegenständlichen Wohnung und des KFZ-Abstellplatzes weder die weiteren Wohnungseigentumsob-jekte noch die übrigen der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen fertigge-stellt sein müssen, sofern der ungehinderte Zugang bzw. Zufahrt zu den Ver-tragsobjekten und deren uneingeschränkter Gebrauch gewährleistet sind.



# CIN

3. Die Verkäuferin verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Vertragsobjekte, den Käufer hiervon zu benachrichtigen und innerhalb angemessener Frist den Zeitpunkt der Übergabe zu vereinbaren.
4. Der Käufer ist verpflichtet, die Vertragsobjekte zu dem mit der Verkäuferin vereinbarten Termin zu übernehmen. Geringfügige Mängel, die den ordentlichen Gebrauch der Wohnung oder des KFZ-Abstellplatzes nicht behindern, berechtigen den Käufer nicht, die Übernahme abzulehnen. Bei der Übergabe festgestellte Mängel werden in einem gesonderten Mängelprotokoll festgehalten. Insbesondere stellen Schwind- und Setzrisse laut ÖNORM im geringfügigen Ausmaß keinen Mangel dar, der zur Verweigerung der Übernahme berechtigt.
5. Geringfügige und den Gebrauch der Sache nicht behindernde Mängel stellen somit keinen Grund für eine Verweigerung der Übernahme dar. Wird die Übernahme durch den Käufer vereitelt, kann die Verkäuferin das Sachverständigenbüro, Gmeiner & Haferl Zivilingenieure ZT GmbH, 1040 Wien, Prinz Eugen Straße 80/9 mit der Leistungsfeststellung beauftragen. Die Kosten gehen zu Lasten des Käufers, wenn der Sachverständige feststellt, dass die Mängel ungerechtfertigt gerügt und die Leistungen erbracht wurden, somit keine wesentlichen Mängel vorliegen. In diesem Fall ersetzt das Gutachten des Sachverständigen die Übernahmebestätigung und gelten die Wohnungseigentumsobjekte als übernommen.
- 6.1. Vom Tag der tatsächlichen Übergabe an treffen den Käufer Gefahr und Last, es stehen ihm von da an aber auch alle Besitzvorteile zu.
- 6.2. Bei ungerechtfertigter Verweigerung der Übernahme ist für den Besitz- und Gefahrenübergang der Stichtag maßgebend, der vom Sachverständigen gemäß vorstehend Punkt 5. festgestellt wird.
- 6.3. Als Verrechnungsstichtag für die Betriebskosten und sonstige verrechnungspflichtigen Einnahmen oder Ausgaben wird der dem Übergabestichtag folgende Monatserste vereinbart, wobei für die Abrechnung bereits vor Wohnungseigentumsbegründung die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages .I/G gelten. Bezüglich der Wärmeversorgung nimmt der Käufer die Vereinbarung Beilage .J zur Kenntnis und verpflichtet sich zur Unterfertigung derselben.



# CIN

- 7.1. Festgehalten wird, dass die Übergabe und Übernahme der Vertragsobjekte grundsätzlich erst nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige erfolgt.
- 7.2. Sollte der Käufer die Vertragsobjekte bereits vorher übernehmen wollen, nimmt er zur Kenntnis, dass das Bewohnen bzw. die Benützung der Vertragsobjekte vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige nicht gestattet ist.

## VIII. LAESIO ENORMIS

Sämtliche Vertragsteile erklären, die Höhe des Kaufpreises mit Rücksicht auf Art und Umfang der Kaufobjekte, insbesondere auch durch Vergleich mit ähnlichen Kaufobjekten, überprüft zu haben und als angemessen zu erachten.

## IX. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG / -VERTRAG

1. Der Käufer nimmt den diesem Vertrag in Kopie angeschlossenen Wohnungseigentumsvertrag /G vollinhaltlich zur Kenntnis und verpflichtet sich, diesen nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens über erstmalige Aufforderung unverzüglich grundbuchsfähig zu fertigen.
2. Der Käufer stimmt gemäß der vorstehenden Bestimmungen somit der Festsetzung der Nutzwerte bzw. allfällig erforderlicher Neufestsetzungen der Nutzwerte, der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages und/oder Errichtung von Nachträgen zum Wohnungseigentumsvertrag, sowie der damit verbundenen Anteilsberichtigung ohne jeglichen Wertausgleich zu.
3. Die mit der Errichtung, der Beglaubigung der Unterschriften und der grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten trägt die Verkäuferin. Ausgenommen hiervon sind die Beglaubigungskosten von Buchberechtigten auf den Anteilen des Käufers auf allenfalls erforderlichen Zustimmungserklärungs- (Pfandänderungs-) erklärungen zur Begründung und allfälligen Berichtigung des Wohnungseigentums.

Weiters nimmt der Käufer zur Kenntnis, dass die Hausverwaltung Gebäudeverwaltung online hausverwaltung & immobilientreuhand AG, 1180 Wien, Kreuzgasse 70, auf die Dauer von 3 Jahren zum Verwalter der Liegenschaft bestellt wurde und unterfertigt gleichzeitig mit Abschluss des Kaufvertrages den als Beilage ./H angeschlossenen Verwaltungsvertrag.

## XI.

## AUFсандUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen demnach ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob den Anteilen der Verkäuferin an der unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft **EZ 579 Grundbuch 01010 Neubau**, Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus den Grundstücken 323 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Baufl. (begrünt), 324/2 Baufl. (begrünt), 341/1 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Lindengasse 13-15, 341/2 Baufl. (begrünt), 341/3 Baufl. (Gebäude), nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu insgesamt 89/10334 Anteilen für

**Jovana SPIRIC, geb. 31.10.1983**

- b) die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 für Jovana SPIRIC, geb. 31.10.1983 an 6.OG / W D15 und KFZ-Abstellplatz 3.UG / S 53.

## XII.

## ÜBERBINDUNGSPFLICHT

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger bei sonstiger Verpflichtung zum Schadensersatz zu überbinden und ihre Rechtsnachfolger auch vertraglich zu verpflichten, sämtliche Rechte und Verpflichtungen auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.



# CIN

## XIII. KOSTEN

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben vgl. Punkt V.8. trägt der Käufer.

Allfällige persönliche Steuern und Vertretungskosten trägt jeder Vertragsteil für sich.

## XIV. STAATSBÜRGERSCHAFT

Festgestellt wird, dass der Käufer Staatsbürger von Bosnien Herzegowina und demgemäß Ausländer im Sinnes des Ausländergrunderwerbsgesetzes für Wien ist. Demgemäss ist dieser Kaufvertrag bis zur Genehmigung des Eigentumserwerbes durch die Ausländergrundverkehrskommission aufschiebend bedingt.

Sollte der gegenständliche Vertrag von der Ausländergrundverkehrskommission nicht binnen 6 Monaten ab Vertragsunterfertigung durch sämtliche Parteien genehmigt werden, erlöschen die wechselseitigen Berechtigungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

## XV. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Der Käufer ist nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen gegen die Verkäuferin mit Leistungen aus diesem Vertrag zu kompensieren.
2. Die Vertragsparteien kommen überein, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Allfällige ergänzenden Erklärungen oder Änderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.



# CIN

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder unwirksam sein oder werden, berührt das nicht die übrigen Vertragspunkte. Die Vertragsparteien verpflichten sich allenfalls ungültige oder unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Zweck der ungültigen oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen.

## XVI. AUSFERTIGUNG

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach Begründung von Wohnungseigentum dem Käufer zukommt.

Die Verkäuferin erhält eine beglaubigte Abschrift.

Wien, den 22.10.2008

*Jovana Spiric 31.10.1983*  
.....  
Jovana SPIRIC, geb. 31.10.1983

Wien, den 27.10.2008

*[Signature]* *[Signature]*  
.....  
"Sandholm" Administrations-Gesellschaft m.b.H.

- Beilagen:
- ./1 Vereinbarung
  - ./2 vorläufiges Nutzwertgutachten
  - ./A Vollmacht zur Anteilsberichtigung
  - ./B Verkaufsplan Wohnung
  - ./C Lageplan Keller
  - ./D Lageplan Stellplätze
  - ./E Allgemeine Bau-Ausstattungsbeschreibung vom 5.3.2008
  - ./F Vollmacht zur Vollendung der Bauführung
  - ./G Wohnungseigentumsvertrag
  - ./H Verwaltungsvertrag
  - ./I Vollmacht zur Anmerkung § 40 Abs 2 WEG 2002
  - ./J Vereinbarung Fernwärme



# CIN

sein  
sien  
lche  
gen

**BRZ: 7954/2008**

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau **Jovana SPIRIC**, geboren 31. (einunddreißigster) Oktober 1983 (neunzehnhundertdreiundachtzig), 1150 Wien, Diefenbachgasse 58/10, wird hiemit bestätigt. -----

sei-

Wien, den zweiundzwanzigsten Oktober zweitausendacht. -----

**Gebühr EUR 13,20 entrichtet**



Mag. Albert KRISTL  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Sonja TADES  
Wien-Alsergrund

.....  
✓  
.....



**BRZ: 8048/2008**

Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung der **"Sandholm" Administrations-Gesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1060 Wien, Le-hargasse 9-11, durch Herrn **Magister Gernot ESSL**, geboren 21. (einundzwanzigster) Oktober 1973 (neunzehnhundertdreiundsiebzig) und Frau **Martina FICHTENBAUER**, geboren 4. (vierter) Oktober 1978 (neunzehnhundertachtundsiebzig), wird hiemit be-stätigt. -----

Aufgrund meiner heutigen, im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch, bestätige ich hiemit gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass Herr Magister Gernot ESSL als Geschäftsführer und Frau Mar-tina FICHTENBAUER als Gesamtprokurist am heutigen Tag berechtigt sind, die vor-ge-nannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter **FN 125337 w** eingetrage-ne **"Sandholm" Administrations-Gesellschaft m.b.H.** gemeinsam zu zeichnen und zu vertreten. -----

Wien, den siebenundzwanzigsten Oktober zweitausendacht. -----

**Gebühr EUR 13,20 entrichtet**



*Sonja Tades*  
Dr. Sonja Tades  
öffentl. Notar