

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1.) Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft,
Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y)
3100 St. Pölten, Schießstatttring 37a/30

– als Verkäuferin einerseits (in der Folge kurz „SCHÖNERE ZUKUNFT“ oder
„Verkäuferin“ genannt) –

und

- 2.) Frau DI Alexandra Primetzhofer, geb. 09.09.1970
derzeit wohnhaft: 3400 Klosterneuburg, Erzherzog Rainer-Gasse 5-7/RH 1

– als Käufer andererseits (in der Folge kurz einheitlich, sohin auch bei weiblichen
Käufern oder kaufenden Partnern „Käufer“ genannt) –

wie folgt:

I.

SACH- UND RECHTSLAGE, KAUFOBJEKT

(1) Die Verkäuferin hat auf der Liegenschaft EZ 5492 des Grundbuches 01704 Klosterneuburg mit dem Grundstück Nr. 3007/7 (Postadresse: Erzherzog Rainer-Gasse 5-7, 3400 Klosterneuburg) eine Reihenhäuseranlage errichtet. Diese Reihenhäuseranlage besteht aus **sechs Reihenhäusern** (in der Folge „Wohnungen“ genannt) samt Gärten und Müll- und Fahrradabstellbereichen als Zubehör, **sechs KFZ-Abstellplätzen** sowie **Allgemeinflächen** im Freien wie Zufahrts- und Zugangsflächen auf Straßenniveau, Außentreppen und – auf dem Niveau der Eigengärten – einem Erschließungsweg und einer allgemeinen Grünfläche.

(2) Die Errichtung sämtlicher Wohnungen und KFZ-Abstellplätze erfolgte unter Inanspruchnahme von **Wohnbauförderungsmitteln** des Landes Niederösterreich.

(3) Entsprechend den Bestimmungen des Niederösterreichischen Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (NÖ WFG 2005) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wird nunmehr an sämtlichen sechs

Reihenhäusern und sechs KFZ-Abstellplätzen **Wohnungseigentum** begründet werden, und zwar auf Grundlage des Nutzwertgutachtens des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Hans-Peter Wildom, MSc vom 03.06.2015 mit gesondertem Wohnungseigentumsvertrag (siehe Punkt VII. dieses Kaufvertrages).

(4) Gegenstand dieses Kaufvertrages sind folgende Anteile der unter Absatz (1) genannten Liegenschaft:

- a) 129/802 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Reihnhaus RH 1 mit Eigengarten und Müll- und Fahrradabstellbereich als Zubehör sowie
- b) 6/802 Anteile, zu verbinden mit Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz 01,

im Folgenden gemeinsam „**Kaufobjekt**“ genannt.

(5) Ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft sind im Grundbuch folgende Belastungen eingetragen:

- a) unter C LNR 2a die **Dienstbarkeit** der Verpflichtung der Nichtbenützung des Grundstücks 3007/7 als Zufahrt zu Grundstück 3008/3 gemäß Punkt Viertens des Kaufvertrages vom 28.08.1974 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 3007/6;
- b) unter C LNR 3a die **Dienstbarkeit** des Zu- und Durchganges sowie des Gehens auf Grundstück 3007/7 gemäß Punkt II. des Dienstbarkeitsvertrages vom 04.08.2004 für die Freiwillige Feuerwehr Klosterneuburg;
- c) unter C LNR 4a und C LNR 7a die **Pfandrechte** in Höhe von EUR 1.701.120,00 s.A. sowie EUR 300.00,00 s.A. zugunsten der UniCredit Bank Austria AG (im Folgenden „Bank Austria“), welche die Rückzahlung der im Rahmen der Wohnbauförderungszusicherung genehmigten (teilweise durch Annuitätenzuschüsse gestützten und teilweise nicht durch Annuitätenzuschüsse gestützten) Hypothekendarlehen besichern;
- d) unter C LNR 5a das **Pfandrecht** in Höhe von EUR 218.880,00 s.A. zugunsten des Landes Niederösterreich, welches die Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens (Direktarlehen und Zuschussdarlehen) besichert, sowie
- e) unter C LNR 6a das **Veräußerungsverbot** gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 für das Land Niederösterreich.

Die unter **lit. a)** und **lit. b)** genannten Dienstbarkeiten werden vom Käufer zur Kenntnis genommen und übernommen.

Die unter **lit. c)** genannten Pfandrechte sind im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung von den kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen **grundbücherlich zu löschen**, da der Käufer die Darlehen der Bank Austria nicht übernimmt. Die Rückführung dieser Darlehen erfolgt durch die Verkäuferin, welche dem Vertragserrichter/Treuhänder zur Lastenfreistellung eine entsprechende grundbuchsfähige Löschungserklärung der Bank Austria übergeben wird. Die

Vertragsparteien ermächtigen allerdings auch den Vertragserrichter/Treuhänder, die Tilgung anstelle der Verkäuferin aus dem Kaufpreiserlag gegen Einholung der Löschungserklärung vorzunehmen.

Die unter **lit. d) und e)** genannten **Wohnbauförderungsbelastungen** (Pfandrecht und Veräußerungsverbot) **bleiben im Grundbuch eingetragen**, da der Käufer das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich (siehe im Detail Punkt IV. dieses Kaufvertrages) anteilig übernimmt.

Die Käufer der Reihenhäuser RH 5 und RH 6 werden auf die in ihrem Namen noch gesondert abzuschließende und zu verbüchernde **Dienstbarkeitsvereinbarung** über die **Versickerungsanlage** im Eigengarten des Reihenhauses RH 5 hingewiesen (siehe im Detail Punkt 6. Absatz (3) des unter Punkt VII. dieses Kaufvertrages wiedergegebenen Textes des Wohnungseigentumsvertrages).

(6) Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit das in Abs. (4) dieses Vertragspunktes genannte Kaufobjekt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt dieses von ihr. Der Verkauf des Kaufobjekts erfolgt so, wie es liegt und steht, d.h. im derzeitigen, gebrauchten Zustand, der dem Käufer aufgrund seiner bisherigen mietweisen Benützung bestens bekannt ist.

II.

AUFLÖSUNG DES MIETVERHÄLTNISSES / VERRECHNUNGSSTICHTAG

(1) Das Kaufobjekt war bis dato an den Käufer vermietet.

(2) Als Stichtag für den Übergang von Vor- und Nachteil, von Nutzen und Gefahr am Kaufobjekt wird der 01.01.2024, 00:00 Uhr, vereinbart.

Das **Mietverhältnis** über das Kaufobjekt wird daher durch den nunmehrigen Kaufvertrag mit Ablauf des 31.12.2023 **einvernehmlich aufgelöst**.

(3) Der bei Beginn dieses Mietverhältnisses geleistete, gemäß § 17 WGG rückzahlbare **Finanzierungsbeitrag** wird mit dem bis zum Berechnungsstichtag 28.02.2023 noch nicht abgeschrieben („verwohnten“) Restbetrag beim Kaufpreis **zahlungsmindernd berücksichtigt** (siehe Punkt III. Abs. (2) lit. B) dieses Kaufvertrages). Es erfolgt daher keine gesonderte Abrechnung gemäß § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

(4) Mit Mietvertragsende wird die Aufteilung, Vorschreibung und Abrechnung der laufenden Kosten für das Kaufobjekt von Miete auf Wohnungseigentum umgestellt, sodass bis einschließlich 31.12.2023 sämtliche Entgeltbestandteile gemäß dem Mietvertrag bzw. dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zu leisten sind, d.h. dass bis dahin noch das Mietentgelt zu bezahlen ist, die Betriebskosten der Wohnhausanlage noch nach den in den Nutzungsverträgen vereinbarten und im WGG gesetzlich vorgesehenen Bestimmungen auf die einzelnen Objekte der Wohnhausanlage aufzuteilen sowie nach diesen Bestimmungen

vorzuschreiben und abzurechnen sind, vom Käufer noch Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14d WGG einzuheben sind, das im Vergleich zu Eigentumswohnungen gemäß der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) günstigere Hausverwaltungshonorar für Mietwohnungen vorgeschrieben wird und für die Verschreibung von Darlehensannuitäten weiterhin Umsatzsteuer verrechnet wird.

Ab 01.01.2024 gelten dann für die Aufteilung, Verschreibung und Abrechnung der **Betriebs- und Bewirtschaftungskosten** der Wohnhausanlage bereits die im zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag zu vereinbarenden und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorgesehenen Regelungen, hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt anstelle des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages einen Beitrag zur Speisung der Rücklage gemäß § 31 WEG zu leisten, wird gemäß der ERVO das Hausverwaltungshonorar für Eigentumswohnungen vorgeschrieben (siehe jeweils im Detail Punkt VII. dieses Kaufvertrages) und erfolgt die allfällige Verschreibung (Weiterverrechnung) von Darlehensannuitäten ohne Umsatzsteuer.

(5) Wie bereits dargestellt übernimmt der Käufer das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich, nicht aber die Hypothekendarlehen der Bank Austria, sodass letztere, soweit sie anteilig das Kaufobjekt betreffen, vorzeitig zu kündigen bzw. zurückzuzahlen sind.

Die schon bisher im Rahmen der Mietverschreibungen vom Käufer zu leistenden, bis zur Darlehenskündigung/-rückzahlung anfallenden Annuitäten dieser Hypothekendarlehen (Verzinsung und allfällige Tilgung) sind weiterhin nach Verschreibung der Verkäuferin vom Käufer zu bezahlen. Die Aufkündigung und die Rückzahlung der Hypothekendarlehen erfolgen durch die Verkäuferin. Die Hypothekendarlehen werden nach Abstattung der zweiten Halbjahresannuität 2023 zurückbezahlt (getilgt). Die aufgrund der vorzeitigen Darlehensrückzahlung von der Pfandgläubigerin verrechneten Mehrkosten (Vorfalligkeitsentschädigung bzw. Pönale, Löschungskosten, sonstige Spesen) werden dem Käufer direkt von der Verkäuferin in Rechnung gestellt.

Die Annuitäten des Wohnbauförderungsdarlehens (Tilgung und Verzinsung) werden nach derzeitiger Praxis des Landes Niederösterreich auch nach dem Verrechnungsstichtag weiterhin der Hausverwaltung in Rechnung gestellt, d.h. (derzeit) der Verkäuferin. Die Verkäuferin wird dem Käufer diese Annuitäten gemeinsam mit den Betriebs- und Bewirtschaftungskosten vorschreiben (weiterverrechnen).

(6) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers im Grundbuch erfolgt erst nach dem in Absatz (2) genannten Verrechnungsstichtag (d.h. nach Mietvertragsende).

III.
KAUFPREIS

(1) Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt EUR 503.026,54 (EUR 480.669,81 für die Wohnung und EUR 22.356,73 für den KFZ-Abstellplatz).

Es entfällt ein gesonderter Ausweis von Umsatzsteuer, da der Käufer auf die Option der Verkäuferin zur Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz ausdrücklich und unwiderruflich verzichtet hat.

(2) Dieser Kaufpreis wird vom Käufer geleistet:

A) durch Übernahme des entsprechend der Aufteilung der sogenannten Wohnbauförderungsendabrechnung auf die kaufgegenständliche Wohnung entfallenden Anteils an den **Förderungsdarlehen des Landes Niederösterreich** gemäß § 1405 ABGB, und zwar:

a) des **DirektDarlehens** in Höhe von (Saldo per 01.11.2022) EUR 34.354,79

b) des Zuschussdarlehens (rückzahlb. **Annuitätenzuschüsse**) in Höhe von (Saldo per 01.11.2022) EUR 16.209,81

B) durch Anrechnung der vom Käufer bereits geleisteten, gemäß § 17 Abs 4 WGG abbeschriebenen Eigenmittel („**Finanzierungsbeitrag**“) in Höhe von (Saldo per 28.02.2023) EUR 76.109,92

C) durch Bezahlung eines **Barkaufpreises** von EUR 376.352,02

(3) Diesen vorgenannten Barkaufpreis verpflichtet sich der Käufer **binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages** zu treuen Händen beim Vertragserrichter und unwiderruflich bestellten Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, bzw. dessen Kanzleipartnern und Treuhänder-Stellvertretern, RA Mag. Wolfgang Prammer, RA Dr. Leonhard Göbel und RA Dr. Franz Reinthaler, ausschließlich auf deren für die Abwicklung dieses Kaufvertrages gesondert eingerichtetes und bei der Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen deren Treuhandrevision anzumeldendes Treuhandkonto **zu überweisen**.

Dieser Erlag erfolgt mit dem unwiderruflichen Auftrag, diesen Barkaufpreis

a) nach Verbücherung einer vom Vertragserrichter und Treuhänder mittels gesonderter Urkunde zu beantragenden **Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums** gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002

zur allenfalls erforderlichen Lastenfreistellung zu verwenden und sodann,

- b) sobald die zukünftige Einverleibung des Mit- und Wohnungseigentumsrechtes des Käufers ob den - mit Ausnahme der gemäß Punkt I. Absatz (5) vom Käufer zu übernehmenden Lasten, allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte und des gemäß Punkt V. Abs. (4) einzutragenden Vorkaufsrechts - völlig satz- und lastenfreien kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen durch Verbücherung der vorgenannten Anmerkung im Grundbuch und Vorliegen einer **(Teil-)Löschungserklärung der Bank Austria** hinsichtlich der zu löschenden Pfandrechte sowie einer **Zustimmungserklärung des Landes Niederösterreich** zum Verkauf der geförderten Wohnung sichergestellt ist,

den Restbetrag – samt allenfalls von der kontoführenden Bank gewährter Erlagszinsen abzüglich allfälligem Verwahrtgelt und sonstigen Erlagsspesen, soweit diese in allfälligen Erlagszinsen Deckung finden – an die Verkäuferin auszubezahlen.

- (4) Die in diesem Kaufvertrag vollständig festgelegte Treuhandschaft wird im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien), sohin nach den Bestimmungen des *Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“ in der Fassung vom 25.05.2023* abgewickelt. Die Vertragsparteien dieses Kaufvertrages bestätigen, dass ihnen dieses Statut vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages zur Kenntnis gebracht wurde.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäß § 10a Abs. (5) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut der Treuhänder der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihm übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs. (1) lit. g) RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die von ihm übernommenen Treuhandschaften betreffenden Unterlagen einschließlich des von ihm nach § 10a Abs. (1) RAO zu führenden Verzeichnisses zu ermöglichen hat.

Die Vertragsparteien verpflichten sich,

- a) die Treuhandmeldung an die RAK Wien Zug um Zug mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages sowie
b) allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen prompt nach Vorlage durch den Treuhänder

zu unterfertigen (persönlich bzw. firmenmäßig samt Firmenstempel) und diesem zu übermitteln.

Der Treuhänder hat des Weiteren zum Zweck der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung den Offenlegungspflichten gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den gesetzlichen Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß Bankwesengesetz (BWG), Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (FM-GwG) sowie gemäß RAO (insbesondere §§ 8a bis 8f RAO) zu entsprechen. Den Treuhänder treffen außerdem Feststellungs- und Offenlegungspflichten zum Zwecke der Ermittlung einer allfälligen Anwendbarkeit des Gemeinsamer Meldestandard-Gesetzes (GMSG) und des FATCA-Abkommens mit den USA.

Die Vertragsparteien entbinden den Treuhänder daher insoweit von seiner anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht, als dies notwendig ist, damit dieser die ihn nach dem anwaltlichen Standesrecht (insbesondere RAO), dem Bankwesengesetz, dem Finanzmarkt-Geldwäschegesetz, dem Gemeinsamer Meldestandard-Gesetz und dem FATCA-Abkommen betreffende Offenlegungs- und Meldepflichten gegenüber der Rechtsanwaltskammer Wien als Treuhandeinrichtung, gegenüber dem Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) sowie gegenüber den beteiligten (anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden) Kredit- und Finanzinstituten erfüllen kann. Die Vertragsteile erteilen unwiderruflich ihre Zustimmung dazu, dass der Treuhänder erforderlichenfalls die entsprechenden Auskünfte zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erteilt. Sie verpflichten sich des Weiteren, dem Treuhänder über Ersuchen unverzüglich sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Erfüllung der den Treuhänder bzw. die anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden Kredit- und Finanzinstituten treffenden Dokumentations-, Offenlegungs- und Meldepflichten notwendig sind, zur Verfügung zu stellen.

Sollten der Treuhänder und/oder die genannten Kredit- und Finanzinstitute, sei es auch während der Abwicklung dieses Kaufvertrages, zur Ansicht gelangen, dass ihre weitere Tätigkeit aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer Vorgaben nicht (mehr) zulässig ist und eine Abwicklung dieses Kaufvertrages entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages daher unmöglich wird, werden sich die Vertragsparteien innerhalb angemessener Frist bemühen, eine andere, zumutbare Form der Abwicklung zu vereinbaren. Im Hinblick auf seine Gesamtverantwortung für die Grundbuchsordnung der Liegenschaft und seine Verpflichtungen gegenüber anderen Käufern und finanzierenden Banken bedarf diese Änderung der Abwicklung jedenfalls der Zustimmung des Treuhänders.

(5) Der in Abs. (1) dieses Vertragspunktes genannte Kaufpreis für das Kaufobjekt ist ein unveränderlicher Fixpreis. In diesem Fixpreis nicht enthalten und sohin vom Käufer gesondert zu bezahlen sind noch die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und des Wohnungseigentumsvertrages (samt der weiter oben genannten Grundbuchsankündigung gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002), etwaige Kosten des Käufers im Zusammenhang mit der (Fremd-)Finanzierung und deren Besicherung sowie die gesetzliche Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr (siehe hierzu auch Punkt VIII. Abs. (2) dieses Kaufvertrages).

IV.

WOHNBAUFÖRDERUNG

(1) Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäuferin vom Land Niederösterreich für die Errichtung von sechs Wohnungen (samt KFZ-Abstellplätzen) auf der gegenständlichen Liegenschaft mit Zusicherung vom 17.06.2011, Änderungszusicherung vom 01.12.2011 bzw. Nachtragszusicherung vom 06.12.2011 und Endabrechnungsbestätigung vom 20.02.2017, je F2-MHWP-17/317331 eine Wohnbauförderung gemäß § 10 NÖ WFG 2005 (LGBI. 8304-3), und zwar nach den damals geltenden NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, gewährt wurde, und zwar

- a) ein Förderungsdarlehen in Höhe von ursprünglich, also gemäß der so genannten Wohnbauförderungsendabrechnung EUR 218.880,00, wobei dieses Förderungsdarlehen auf die geförderten Wohnungen nach deren Nutzflächen aufzuteilen war („**DirektDarlehen**“);
- b) konstante, jährliche Zuschüsse zu den Annuitäten einer Ausleihung auf die Dauer von längstens 25 Jahren in der Höhe von jährlich 5 % der förderbaren Darlehensbeträge (berechnet nach den Kategorien der Wohnbauförderungsbestimmungen). Zum Teil sind diese Zuschüsse rückzahlbar und verzinst („**Zuschussdarlehen**“), zum Teil nicht rückzahlbar. Die Zuschüsse vermindern die zu leistende Annuität.

Die DirektDarlehen und die Zuschussdarlehen haben gemäß verbüchertem Schuldschein vom 07.07.2011 einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und sind mit 1% jährlich zu verzinsen. Die Annuitäten dieser beiden Förderungsbeträge betragen in den ersten vier Jahren 4% des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1% an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5%, im 25. Jahr 11% und werden im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht (Wertanpassung).

Die Tilgung der Förderungsdarlehen (sowohl DirektDarlehen, als auch Zuschussdarlehen) hat bedingungsgemäß am 01.11.2015 begonnen.

(2) Im Zuge des nunmehrigen Verkaufes dieser Mietwohnungen an die Mieter ist zwar die Zustimmung des Landes Niederösterreich notwendig, jedoch bleibt das **DirektDarlehen** unverändert aufrecht, solange die Förderungsbestimmungen eingehalten werden. Aus Anlass des nunmehrigen Kaufes erfolgt sohin weder die sofortige Rückforderung des DirektDarlehens, noch des Zuschussdarlehens bzw. der in der Vergangenheit gewährten nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse. Da das bislang durch (teils rückzahlbare, teils nicht rückzahlbare) Annuitätenzuschüsse gestützte Hypothekardarlehen der Bank Austria vom Käufer nicht übernommen wird, fallen diese **Annuitätenzuschüsse** für die Zukunft allerdings weg. Gemäß aktueller Verwaltungspraxis bleiben die Annuitätenzuschüsse zu einem Hypothekardarlehen nur dann aufrecht, wenn anlässlich des gegenständlichen Kaufes wiederum eine Fremdfinanzierung mittels Hypothekardarlehen in Anspruch genommen wird. Ein Rechtsanspruch des Käufers auf Gewährung dieser Annuitätenzuschüsse besteht jedoch nicht und leistet die Verkäuferin ausdrücklich keine Gewähr dafür, dass diese Annuitätenzuschüsse auch zukünftig gewährt werden. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises wird empfohlen, sich hinsichtlich der Weitergewährung der Annuitätenzuschüsse mit dem Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Abteilung Wohnbauförderung) in Verbindung zu setzen.

(3) Der Käufer unterwirft sich den Bestimmungen der Niederösterreichischen Wohnbauförderung, sohin des hier anwendbaren Niederösterreichischen Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (NÖ WFG 2005) sowie der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und tritt darüber hinaus in sämtliche Bedingungen der vorgenannten Zusicherung samt Endabrechnung ein.

Insbesondere bestätigt der Käufer zur Kenntnis genommen zu haben, dass das auf seine Wohnung entfallende Förderungsdarlehen zu kündigen ist, wenn der Käufer seine Rückzahlungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist ohne wichtige Gründe nicht einhält.

Des Weiteren kann das Förderungsdarlehen (Direktdarlehen) vom Land Niederösterreich gekündigt und vom Eintritt des Einstellungsgrundes an zurückgefordert werden, wenn der Käufer gegen die Förderungsbestimmungen (siehe insbesondere das NÖ WFG selbst und die vorgenannte Zusicherung) verstößt, also etwa wenn die kaufgegenständliche Wohnung nicht **als Hauptwohnsitz des Käufers oder ihm nahe stehender Personen** im Sinne des NÖ WFG verwendet wird oder der Bewohner der Wohnung eine andere geförderte Wohnung besitzt, ohne dass dies notwendig wäre wegen des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung oder für nahestehende Personen.

(4) Schließlich hat der Käufer zur Kenntnis genommen, dass auf seiner kaufgegenständlichen Wohnung auch ein Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. (3) NÖ WFG für das Land Niederösterreich verbüchert ist, sodass jeder Weiterverkauf der gegenständlichen Wohnung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landes Niederösterreich bedarf.

V.

SPEKULATIONSFRIST

VERKAUF UND VERMIETUNG DES KAUFOBJEKTS

(1) Gemäß § 15g Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) hat der Käufer im Falle einer **(Weiter-)Übertragung der kaufgegenständlichen Wohnung binnen 15 Jahren** nach Abschluss dieses Kaufvertrages (im Folgenden „Spekulationsfrist“ genannt) **den Differenzbetrag an die Verkäuferin zu bezahlen**, der sich aus dem Vergleich des hiermit von der Verkäuferin mit EUR 615.000,00 bekannt gegebenen aktuellen Verkehrswertes mit dem in Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages vereinbarten Kaufpreis für die kaufgegenständliche Wohnung ergibt, sohin einen Betrag von EUR 134.330,19 (im Folgenden „Differenzbetrag“ genannt). Die Höhe des Differenzbetrages ist sohin unabhängig von dem Preis der (Weiter-)Übertragung selbst.

(2) Als (Weiter-)Übertragung gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden (also insbesondere Kauf oder Schenkung), ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil (§ 5 WEG 2002) an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten (im Folgenden „begünstigte Person(en)“ genannt). Lebensgefährte ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.

(3) Die in Abs. (1) dieses Vertragspunktes erläuterte Zahlungspflicht trifft nicht nur den Käufer, sondern den jeweiligen Wohnungseigentümer der kaufgegenständlichen Wohnung. Veräußert der Käufer die Wohnung nämlich an eine begünstigte Person, ist zwar für diese

Veräußerung kein Differenzbetrag vom Käufer zu bezahlen, jedoch geht die Verpflichtung zur Zahlung des Differenzbetrages auf die erwerbende begünstigte Person über, sodass diese den Differenzbetrag zu leisten hat, wenn sie ihr Wohnungseigentumsrecht an eine nicht begünstigte Person überträgt. Die Zahlungspflicht trifft also während der Spekulationsfrist jeden Wohnungseigentümer der kaufgegenständlichen Wohnung, der dieselbe erstmals an eine nicht begünstigte Person überträgt.

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass gegen die Höhe des dem Differenzbetrag zugrunde gelegten vorgenannten Verkehrswerts binnen sechs Monaten nach Vorschreibung des Differenzbetrages gerichtlich Einwendungen geltend gemacht werden können.

(4) Die allfällige Zahlung des Differenzbetrages entspricht einer Kaufpreisnachzahlung für diesen Kaufvertrag. Sofern eine solche Kaufpreisnachzahlung fällig wird, hat der Käufer für deren ordnungsgemäße Vergebührung beim zuständigen Finanzamt zu sorgen und die auf die Kaufpreisnachzahlung (also den vorgenannten Differenzbetrag) entfallende Grunderwerbsteuer alleine zu tragen und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Es steht dem Käufer zwar frei, die Verpflichtung zur Zahlung vorgenannter Abgaben an seine Rechtsnachfolger im Eigentum an der kaufgegenständlichen Wohnung zu überbinden, im Verhältnis zur Verkäuferin jedoch bleibt er zahlungspflichtig und verantwortlich.

Gemäß § 15g WGG ist der Verkäuferin zur Besicherung der Zahlungsverpflichtung des Differenzbetrages während aufrechter Spekulationsfrist ein **Vorkaufsrecht** an der kaufgegenständlichen Wohnung einzuräumen. Dieses Vorkaufsrecht gilt für alle Veräußerungsarten (also nicht nur für einen Verkauf, sondern auch für jedes andere Veräußerungsgeschäft wie insbesondere Schenkung oder Tausch) und berechtigt die Verkäuferin zum (Rück)kauf der kaufgegenständlichen Wohnung zum Kaufpreis gemäß Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages, wenn im Falle einer bereits mit einer nicht begünstigten Person ausverhandelten (Weiter-)Übertragung der Wohnung (im Folgenden „Vorkaufsfall“ genannt) der jeweilige übertragende Wohnungseigentümer den mehrfach genannten Differenzbetrag nicht an die Verkäuferin bezahlt.

Die Verkäuferin ist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht an die gesetzliche 30-Tage-Frist ab Bekanntgabe des Vorkaufsfalles gebunden. Vielmehr bleibt ihr Vorkaufsrecht so lange aufrecht bis der anlässlich eines Vorkaufsfalles fällige Differenzbetrag bezahlt wird. Das Vorkaufsrecht erlischt erst nach Leistung des Differenzbetrages oder spätestens mit dem Ende der Spekulationsfrist.

Vor Erlöschen des Vorkaufsrechtes (nach Zahlung des Differenzbetrages oder Ablauf von 15 Jahren) ist eine (Weiter-)Übertragung der kaufgegenständlichen Wohnung an eine nicht begünstigte Person sohin nicht möglich. Die Verkäuferin verpflichtet sich, nach Erlöschen des Vorkaufsrechtes dem jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnung eine grundbuchsfähige Löschungserklärung zur Löschung des Vorkaufsrechtes auszustellen und zu übergeben. Die Kosten der Ausstellung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Löschungserklärung (notarielle Beglaubigungsspesen, Eingabengebühren für den notwendigen Grundbuchs Antrag

und das Honorar eines allenfalls vom Käufer mit dieser Löschung beauftragten Anwaltes oder Notars) trägt der jeweilige Wohnungseigentümer der Wohnung.

Dem Käufer wird dringend angeraten, sich für den Fall, dass er die kaufgegenständliche Wohnung innerhalb von 15 Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages an eine nicht begünstigte Person weiter übertragen will, direkt mit der Verkäuferin zur Abstimmung der Vorgehensweise im Hinblick auf die Zahlung des Differenzbetrages und Löschung des Vorkaufsrechtes in Verbindung zu setzen.

(5) Wird die kaufgegenständliche Wohnung an eine begünstigte Person übertragen, löst dies weder die Verpflichtung zur Zahlung des Differenzbetrages, noch den Vorkaufsfall aus. Vielmehr bleibt das Vorkaufsrecht während der Spekulationsfrist bei jeder Weiterübertragung an eine begünstigte Person ebenso bestehen wie die Zahlungsverpflichtung betreffend den Differenzbetrag.

(6) Die Käuferin räumt sohin der Verkäuferin hinsichtlich der kaufgegenständlichen Wohnung ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten im Sinne und Umfang dieses Vertragspunktes ein und nimmt die Verkäuferin diese Einräumung eines Vorkaufsrechtes für alle Veräußerungsarten hiermit an.

(7) Für den Fall der **Vermietung des Kaufobjekts** durch den Käufer oder seine Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum am Kaufobjekt ist zu beachten:

Gemäß § 15h des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss dieses Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des Richtwertgesetzes (RichtWG, BGBl Nr. 800/1993) überschreitet. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25%.

Achtung: Solange die Wohnbauförderung aufrecht ist, ist die Vermietung grundsätzlich nicht möglich.

VI. GEWÄHRLEISTUNG

(1) Der Käufer bestätigt das Kaufobjekt angesichts der Tatsache, dass er dieses ja schon bisher als Mieter benützt hat, bestens zu kennen und sohin in diesem bestens bekannten Zustand zu übernehmen. Die Verkäuferin hat daher keine besondere Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß, einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit zu leisten, wohl aber dafür, dass das Kaufobjekt - mit Ausnahme der gemäß Punkt I. Absatz (5) vom Käufer zu übernehmenden Lasten, allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte und des gemäß Punkt V. Absatz (4) einzutragenden Vorkaufsrechtes - völlig lasten- und bestandfrei, sohin frei von bürgerlichen oder

außerbücherlichen Rechten dritter Personen, in das freie Eigentum des Käufers tritt.

(2) Die Verkäuferin hat dem Käufer noch vor Abschluss dieses Kaufvertrages den für das Gebäude, in dem sich das Kaufobjekt befindet, erstellten **Energieausweis** des DI Franz Weiser vom 25.10.2016 übergeben.

(3) Festgehalten wird, dass das Kaufobjekt nicht barrierefrei (im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes - BGStG) zugänglich bzw. ausgestaltet ist. Die Barrierefreiheit des Kaufobjektes gemäß BGStG wird somit seitens der Verkäuferin ausdrücklich nicht zugesichert.

VII.

WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

VEREINBARUNG ÜBER DIE AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN

(1) Der Käufer erwirbt die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an den in Punkt I. Abs. (4) des Kaufvertrages genannten zukünftigen Wohnungseigentumsobjekten. Diese Wohnungseigentumsbegründung wird auf Basis des Nutzwertgutachtens des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Hans-Peter Wildom, MSc vom 03.06.2015 durch Abschluss und Verbücherung eines gesonderten Wohnungseigentumsvertrages erfolgen.

Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass dieser Wohnungseigentumsvertrag für ihn in Vollmacht durch den Vertragserrichter grundbuchsfähig unterfertigt und verbüchert wird.

(2) Im Wohnungseigentumsvertrag werden die nachstehenden Vereinbarungen, insbesondere über die Nutzung, Erhaltung und Änderung der Wohnungseigentumsobjekte, über die Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten, Verwaltungskosten sowie Beiträge in die Rücklage), über die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft und über die Verwaltung der Liegenschaft festgehalten (im Folgenden mit kursiver Schrift und mit der Gliederung/Nummerierung laut Wohnungseigentumsvertrag eingefügt):

1.

NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE DER WOHNHAUSANLAGE UND DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

(1) *Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur wechselseitigen Rücksichtnahme und pfleglichen Behandlung der allgemeinen Teile der Liegenschaft.*

(2) *Um Haftungs- bzw. Betreuungspflichten der Wohnungseigentümer soweit wie möglich einzuschränken, kann die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches Entgelt zur Reinigung und Betreuung der allgemeinen Teile des Hauses (wie z.B. der allgemeine Erschließungsweg*

samt Außenstiegenanlage und der allgemeinen Grünfläche) und der Gehsteige (inklusive der Schneeräumung samt Streuung und Eisfreihaltung) geeignete Personen bzw. Servicefirmen bestellen.

(3) Die Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts kommt seinem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Jeder Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die für sein Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- (sofern vorhanden) und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

(4) Es wird ausdrücklich vereinbart, dass auch die Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren samt Verglasung sowie die Eingangstüren und Außenbeschattungen (z.B. Markisen, Rollläden, Jalousien, Raffstores) als Teile der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zu behandeln sind und sich daher die vorgenannte Wartungs- und Instandhaltungspflicht der Wohnungseigentümer (einschließlich der Verpflichtung zur Erneuerung) auch auf die Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren samt Verglasung sowie Eingangstüren und Außenbeschattungen ihrer Wohnungseigentumsobjekte erstreckt.

Zudem erteilen sich die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bereits jetzt wechselseitig die ausdrückliche Zustimmung zur Montage von (Änderung vorhandener und Anbringung neuer) **Außenbeschattungen**, wie insbesondere Markisen, Rollläden, Jalousien, Raffstores, wobei ein allfälliger Schattenwurf keinesfalls andere Wohnungseigentumsobjekte erreichen darf (es sei denn die betroffenen Wohnungseigentümer stimmen zu) und die Außenbeschattung das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen darf.

Die Montage ist ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute nach den zum Zeitpunkt der Montage anerkannten Regeln der Bautechnik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht wird. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich verpflichtet, diese ihre Außenbeschattungen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen auf eigene Kosten zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen. Die Regelung des Abs. (5) lit. f) dieses Vertragspunktes gilt sinngemäß.

(5) Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erteilen sich wechselseitig die ausdrückliche Zustimmung zur Herstellung von **Klimasystemen** mit auf Loggien oder Terrassen aufzustellenden Außenkühlgeräten, sofern und soweit vom jeweiligen Wohnungseigentümer folgende Vorgaben eingehalten werden:

a) Die Montage von Kühlsystemen samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen erfolgt auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers.

b) Allenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen.

c) Die Montage ist ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute nach den zum Zeitpunkt der Errichtung anerkannten Regeln der Technik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht und beim zukünftigen Betrieb jede Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von Kühlsystemen mit Außenkühlgeräten gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, vermieden wird.

d) Die Außenkühlgeräte müssen sightgeschützt im Bodenbereich der Balkone bzw. Terrassen aufgestellt bzw. montiert werden. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses darf nicht beeinträchtigt werden. Die Montage von Außenkühlgeräten an einer Außenmauer ist unzulässig.

e) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen sowie dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Kühlsysteme keine Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von derartigen Anlagen gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, und kein Schaden am Haus verursacht wird.

f) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich auch verpflichtet, Mehrkosten, die allenfalls bei der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage durch das Vorhandensein ihrer Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen verursacht werden (z.B. durch vorübergehendes Entfernen und Wiederanbringen von Anlagenteilen), jeweils alleine zu tragen. Sind die allfälligen Mehrkosten nicht einzelnen Kühlsystemen verursachergerecht zuordenbar, sondern sind diese untrennbar durch mehrere Kühlsysteme bedingt, sind diese Mehrkosten unter den betroffenen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte aufzuteilen und von diesen zu tragen.

(6) Festgehalten wird, dass den Wohnungen Balkone, Terrassen und/oder Gärten zugeordnet sind, wobei diese Freiflächen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden können. Die Wohnungseigentümer haben allerdings darauf zu achten, dass durch diese Nutzung allgemeine Teile des Hauses nicht beschädigt werden.

Die Errichtung auch nur vorübergehend bestehender Baulichkeiten auf diesen Freiflächen bzw. deren Verbau oder Verglasung (wie etwa die Errichtung von Wintergärten) bedarf jeweils der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

(7) Soweit zu Putz- und Wartungszwecken bzw. Revisions- oder Reparaturarbeiten an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage, wie technischen Einrichtungen oder Rauchfängen, ein Zugang zu Wohnungseigentumsobjekten oder Zubehörern erforderlich wird, verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer, diesen Zugang unentgeltlich zu gewähren.

(8) Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in als Wohnungen gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten – soweit bau- und förderungsrechtlich zulässig – auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, insbesondere Büro-, Kanzlei- oder Ordinationstätigkeiten. In derartigen Fällen darf jedoch Kunden-, Parteien- und Lieferantenverkehr nur an Werktagen im Zeitraum von 06:00

bis 20:00 erfolgen. Sittenwidrige Tätigkeiten sind ebenso unzulässig wie kurzzeitige Vermietungen von Wohnungen (über Airbnb oder ähnliche Plattformen bzw. Vermittler) und die sonstige Nutzung von Wohnungen zu touristischen Zwecken, unabhängig ob selbst oder durch Dritte ausgeübt. Vermietungen sind kurzzeitig, wenn die Mietdauer durchgehend dreißig Tage nicht überschreitet.

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes gestatten die Wohnungseigentümer die Anbringung eines entsprechenden Geschäftsschildes im Hauseingangsbereich, sofern dieses das übliche Ausmaß nicht überschreitet.

Auf die Regelungen des Punktes 5. Abs. (4) dieses Vertragsabschnittes zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Wohnungseigentumsobjekten bei unternehmerischer Nutzung wird hingewiesen.

2.

AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL /ABRECHNUNGSEINHEITEN

(1) Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage sind verpflichtet ihre - nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu berechnenden - Anteile an den Aufwendungen der Liegenschaft inklusive Hausverwaltungshonorar und den Beiträgen zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen und die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

(2) Eine allfällige Nichtbenützung vorhandener gemeinsamer Einrichtungen der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Wohnhausanlage (z.B. Grünfläche, Erschließungsweg, Außenstiegenanlage) entbindet die Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, anteilig zum Betrieb sowie zur Wartung, Erhaltung und allfälligen Verbesserung dieser Anlagen beizutragen.

(3) Die Aufteilung der Aufwendungen und allfälligen Erträgnisse (etwa aus der allfälligen Vermietung von Allgemeinflächen) erfolgt – soweit in den folgenden Absätzen nichts Abweichendes vereinbart wird – jeweils im Verhältnis der **Nutzwerte** sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte, d.h. entsprechend den Miteigentumsanteilen laut Grundbuch.

(4) Von der Aufteilung der Aufwendungen nach Nutzwerten (Miteigentumsanteilen) auf die Wohnungseigentümer sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte ausgenommen sind:

a) Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren samt Verglasung sowie der Eingangstüren und Außenbeschattungen haben die Wohnungseigentümer für ihre Wohnungseigentumsobjekte jeweils alleine zu tragen (siehe Punkt 1. Abs. (4) dieses Vertragsabschnittes).

b) Das Honorar für die ordentliche Verwaltung sowie der Kostenersatz bei Kündigung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft ist linear pro Wohnungseigentumsobjekt mit einem einheitlichen Satz pro

Wohnungseigentumsobjekt (unabhängig von dessen Nutzfläche oder Nutzwert) vorzuschreiben (siehe Punkt 4. dieses Vertragsabschnittes).

c) Allfällige mit der Tätigkeit eines Wohnungseigentümers im Zusammenhang stehende, nicht abzugsfähige Vorsteuern sind vom jeweils betroffenen Wohnungseigentümer alleine zu tragen (siehe Punkt 5. Abs. (4) dieses Vertragsabschnittes).

(5) Sollten zukünftig allenfalls durch eine rechtskräftige verwaltungsbehördliche oder gerichtliche Entscheidung oder eine Gesetzesänderung andere Abrechnungseinheiten und /oder andere Aufteilungsschlüssel festgesetzt werden, gelten diese geänderten Abrechnungseinheiten und/oder Aufteilungsschlüssel sodann auch für das gegenständliche Vertragsverhältnis.

3.

RÜCKLAGE

(1) Ab dem 01.01.2024 (Stichtag der Wohnungseigentumsbegründung) wird eine Rücklage nach § 31 WEG 2002 (zur Vorsorge insbesondere für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft) gebildet, welche mit Beiträgen sämtlicher Wohnungseigentümer gespeist wird. Die Rücklage ist entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel (siehe Punkt 1. dieses Vertragsabschnittes, d.h. entsprechend den Nutzwerten der Wohnungseigentumsobjekte) vorzuschreiben und abzurechnen (siehe auch Abs. (2) dieses Vertragspunktes).

(2) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich sohin, Beiträge zur Rücklage in der gesetzlichen Mindesthöhe zu leisten, einzuheben von der Hausverwaltung. Die gesetzliche Mindesthöhe entspricht derzeit für die gesamte Wohnhausanlage einem Betrag von 90 Cent multipliziert mit der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte; der daraus errechnete Gesamtbetrag ist nach Nutzwerten auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufzuteilen. Bei der Änderung der Höhe der Beiträge durch die Hausverwaltung bzw. eine etwaige abändernde Mehrheitsentscheidung der Eigentümergemeinschaft ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.

(3) Auch die Beiträge zu den Rücklagen sollen stets mit allfälligen Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten und mit dem Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen und den Stimmverhältnissen übereinstimmen. Sollten daher zukünftig allenfalls durch eine rechtskräftige verwaltungsbehördliche oder gerichtliche Entscheidung oder eine Gesetzesänderung andere Abrechnungseinheiten und/oder andere Aufteilungsschlüssel festgesetzt werden [siehe Punkt 1. Abs. (5) dieses Vertragsabschnittes], gilt ab dem Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit dieser Änderung der Abrechnungseinheiten und/oder Aufteilungsschlüssel auch die Verpflichtung zur Bildung gesonderter Rücklagen bzw. Leistung von Beiträgen in die Rücklage(n) als entsprechend abgeändert.

(4) Die SCHÖNERE ZUKUNFT verpflichtet sich binnen 4 Wochen nach Vorliegen der Abrechnung gemäß § 19b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 60 % aller zum

Zeitpunkt dieser Abrechnung nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage nach § 31 WEG 2002 einzubringen (siehe § 14d Abs. (5) WGG).

4.

VERWALTER

(1) Mit der Hausverwaltung dieser Anlage wird bis zur auf den vorgenannten Stichtag der Wohnungseigentumsbegründung folgenden dritten vollen Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr), also bis 31.12.2026, die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT, Gesellschaft m.b.H. beauftragt. Danach verlängert sich dieser Verwaltungsvertrag jeweils bis zum Ende der nächsten Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr), sofern der Verwaltungsvertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode gekündigt wird. Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn diese auch nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zulässig ist. Festgehalten wird, dass eine Kündigung der SCHÖNERE ZUKUNFT als Verwalterin gemäß § 19a Abs. (4) WGG frühestens per Ende des dritten auf den Stichtag der Wohnungseigentumsbegründung folgenden Jahresletzten und nur dann möglich ist, wenn diese nicht mehr über die Mehrheit der Miteigentumsanteile verfügt.

(2) Das Honorar dieser Hausverwaltung wird in Anwendung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bzw. dessen Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) bemessen, und zwar für die ordentliche Verwaltung jährlich

- a) pro Wohnung mit dem in § 6 Abs. (1) Z 1 lit. b) ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten, gemäß den Bestimmungen der ERVO wertgesicherten bzw. vom jeweils zuständigen Bundesminister letztverlautbarten Honorarsatz, betragend per April 2023 EUR 331,68 und*
- b) pro KFZ-Abstellplatz im Freien 20% des vorgenannten Wohnungssatzes (siehe § 6 Abs. (1) Z 3 lit. b) ERVO),*

jeweils zzgl. Umsatzsteuer.

Wie schon in Punkt 1. Abs. (6) lit. c) dieses Vertragsabschnittes ausgeführt wird dieses Honorar für die ordentliche Verwaltung der Wohnhausanlage nicht entsprechend den Miteigentumsanteilen (Nutzwerten) auf die Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt, sondern unabhängig von der Nutzfläche oder vom Nutzwert der Wohnungseigentumsobjekte pro Wohnung bzw. KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen verrechnet.

(3) Für die Betreuung von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 7 ERVO steht dem Verwalter des Weiteren ein Honorar in Höhe der in § 7 ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten Honorarsätze zu. Das Entgelt des Verwalters für die Betreuung von (von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen) Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ist jeweils gesondert zu vereinbaren, wenn diese Maßnahmen vom Anwendungsbereich des § 7 ERVO nicht umfasst sind.

Dabei ist das so berechnete Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungen in Entsprechung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt 1. Abs. (3) dieses Vertragsabschnittes im Verhältnis der Nutzwerte auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen.

(4) *Für den Fall der Aufkündigung durch die Wohnungseigentümer ist der Verwalter berechtigt, als Entschädigung für die Mehrarbeit anlässlich der Verwaltungsübergabe das dreifache Monatshonorar der ordentlichen Verwaltung zuzüglich Umsatzsteuer zu beanspruchen, wobei diese Entschädigung wie das Honorar der ordentlichen Verwaltung unabhängig vom Ausmaß oder Nutzwert der Wohnungseigentumsobjekte pro Wohnung bzw. KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen zu verrechnen ist.*

(5) *Der Käufer hat die Verwalterbestellung samt Honorarvereinbarung zustimmend zur Kenntnis genommen und sagt ferner zu, in sämtliche im Zuge der Errichtung bzw. Verwaltung abgeschlossenen Verträge (z.B. betreffend Versicherungen, Gehsteig- und sonstige Reinigungen, Wärmelieferung, Verrechnung von Wärme und Kalt-/Abwasser, Wartung und Erhaltung der technischen Anlagen) einzutreten und über Aufforderung auch noch eine gesonderte Verwaltervollmacht an den Verwalter zu unterfertigen.*

5.

MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN / ABRECHNUNG

(1) *Jedem Wohnungseigentümer werden von der Hausverwaltung jeweils voraussichtlich hinreichende Pauschalbeträge für die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten sowie das Verwaltungshonorar und die Beiträge zur Rücklage monatlich vorgeschrieben werden. Diese vorgeschriebenen Beträge sind jeweils bis zum fünften Tag eines jeden Monats im Vorhinein auf ein vom vorschreibenden Verwalter bekannt zu gebendes, für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf ein ebenso einsehbares Anderkonto zu bezahlen.*

(2) *Die Abrechnung dieser Aufwendungen erfolgt sodann einmal jährlich unter Berücksichtigung dieser à-conto-Vorschreibungen durch den Verwalter der Liegenschaft, und zwar auf Basis des zum Zeitpunkt dieser Abrechnung gültigen Aufteilungsschlüssels.*

(3) *Hält ein Wohnungseigentümer Termine zur Zahlung von Beträgen an die Eigentümergemeinschaft (Betriebs- Erhaltungs- Verbesserungskosten, Hausverwaltungshonorar, Beiträge zur Rücklage, u.a.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis - unbeschadet des Ersatzes sonstiger Säumnisfolgen (z.B. Mahnspesen, Anwaltskosten etc.) - Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu entrichten.*

(4) *Im Hinblick auf die aktuellen umsatzsteuerlichen Bestimmungen wird die Hausverwaltung davon ausgehen, dass sämtliche Wohnungen auch tatsächlich zu Wohnzwecken und nicht zu unternehmerischen Zwecken (wie z.B. als Büro, Ordination) genutzt werden. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Hausverwaltung über eine allfällige, für die Eigentümergemeinschaft steuerlich relevante Nutzungsänderung seiner Wohnung unverzüglich unter Anschluss entsprechender Nachweise zu informieren und der*

Eigentümergeinschaft im Hinblick auf deren Nachweispflicht gegenüber den Finanzbehörden zudem auf Verlangen die notwendigen Auskünfte und Nachweise zu (über)geben. Die Hausverwaltung wird für den Fall, dass Wohnungen nicht zu Wohnzwecken, sondern unternehmerisch genutzt werden, für diese Wohnungen gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz 1994 die Option zur Regelbesteuerung ausüben, sofern gesetzlich möglich. Sollte der Wohnungseigentümer allerdings seine Wohnung nicht nahezu ausschließlich (im Sinne von § 6 Abs. (2), letzter Absatz UStG idF des 1. StabG 2012, BGBl I 22/2012) für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, und damit nach aktueller Rechtslage die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein, verpflichtet er sich sämtliche der Eigentümergeinschaft daraus entstehenden Nachteile, wie z.B. Entfall der Vorsteuerabzugsberechtigung und Berichtigung von geltend gemachten Vorsteuern, auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Für die Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die schon wegen ihrer Widmung nicht zur Verwendung für Wohnzwecke bestimmt sind (wie allenfalls zukünftig Ordinationen, Büros etc.), gelten ebenfalls die vorgenannten Informations- und Nachweispflichten sowie für den Fall, dass die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein sollte, auch die vorgenannten Ausgleichs- bzw. Ersatzpflichten.

6.

HAUSTECHNIK / VERSICKERUNG

*(1) Die haustechnische Versorgung erfolgt dezentral, d.h. für jedes Reihenhause gesondert. So erfolgt die Beheizung der Reihenhäuser über **Luft/Wasser-Wärmepumpen** und die Warmwasseraufbereitung über Brauchwarmwasserspeicher. Jeder Wohnungseigentümer ist für die haustechnische Versorgung seiner Wohnungseigentumsobjekte (insbesondere mit Strom, Wasser, Wärme) selbst und auf eigene Kosten verantwortlich.*

(2) Der Kaltwasserverbrauch der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte wird den Wohnungseigentümern direkt von der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorgeschrieben und verrechnet; dasselbe gilt für die Abfallwirtschaftsgebühren und -abgaben.

*(3) Die oberflächlich ab rinnenden Regenwässer aus den Eigengärten der Reihenhäuser 5 und 6 werden durch eine **Versickerungsanlage** im Eigengarten des Reihenhauses 5 in den Untergrund eingebracht. Hauptbestandteil dieser Versickerungsanlage ist ein Schotterrigol im Ausmaß von ca. 15 m², welches von einer ca. 15 cm dünnen Humusschicht bedeckt ist, die als Filter dient. Das Schotterrigol ist mit einem filterstabilen Geotextil ummantelt. Die Beschickung des Schotterrigols erfolgt durch freien Zulauf (Gefälle). Die Versickerungsanlage ist in regelmäßigen Abständen auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und zu warten.*

Diese im Eigengarten des Reihenhauses 5 ausgeführte Versickerungsanlage ist wohnungseigentumsrechtlich Bestandteil des Zubehörs zum Wohnungseigentumsobjekt Reihenhause 5. Der jeweilige Wohnungseigentümer des Reihenhauses 5 hat allerdings die Mitnutzung dieser Versickerungsanlage durch den jeweiligen Wohnungseigentümer des Reihenhauses 6 zu dulden, wobei die Kosten der zwischen den nutzungsberechtigten

Wohnungseigentümern abzustimmenden Überprüfung, Wartung und Erhaltung dieser Versickerungsanlage von den nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern je zur Hälfte zu tragen sind. Diese gemeinsame Nutzung und Kostentragung ist durch eine ob den Liegenschaftsanteilen des Reihenhauses 5 zu Gunsten des Reihenhauses 6 zu verbüchernde **Dienstbarkeit** auch grundbücherlich sicherzustellen. Die grundbücherliche Sicherstellung erfolgt im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung.

7.

BENÜTZUNGSVEREINBARUNGEN

(1) Dem jeweiligen Wohnungseigentümer eines Reihenhauses werden die vom öffentlichen Gut (Erzherzog Rainer-Gasse) zum Eingang des Reihenhauses führende Außentreppe sowie die unmittelbar vor dem jeweiligen Reihenhaus (auf dem Niveau des Hauseingangs) liegende Zugangsfläche (gemeinsam: „**Aufschließungsbereich**“) zur ausschließlichen, unentgeltlichen Nutzung überlassen. Diese Flächen werden in den Erläuterungen zum Nutzwertgutachten des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Hans-Peter Wildom, MSc vom 03.06.2015 zwar als „privater Aufschließungsbereich“ bezeichnet, allerdings in der Nutzwertberechnung selbst weder genannt, noch bewertet, weshalb es sich wohnungseigentumsrechtlich um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt. Dennoch soll die Nutzung des Aufschließungsbereichs ausschließlich dem Wohnungseigentümer des dahinter liegenden Reihenhauses zukommen.

Der den Aufschließungsbereich jeweils ausschließlich nutzende Wohnungseigentümer ist verpflichtet, diesen auf eigene Kosten zu reinigen (inkl. Winterdienst), zu warten, zu erhalten und – bei Schad- und Klagloshaltung der Eigentümergemeinschaft – dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Nutzung allgemeine Teile der Liegenschaft (wie etwa Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie die bauliche Substanz der Reihenhausanlage nicht beschädigt wird.

(2) Die in Punkt 6. Absatz (1) dieses Vertragsabschnittes genannten **Luft/Wasser-Wärmepumpen** befinden sich auf den dafür vorgesehenen Aufstellflächen auf den Dächern der Reihenhäuser. Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit dieser Nutzung von allgemeinen Teilen des Hauses (Dächer der Reihenhäuser) durch den Wohnungseigentümer des jeweils darunter liegenden Reihenhauses einverstanden (Benützungsvereinbarung). Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind allerdings verpflichtet, diese auf den Dächern aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpen auf eigene Kosten zu warten, zu erhalten und dafür Sorge zu tragen, dass durch diese technischen Einrichtungen die bauliche Substanz der Reihenhausanlage nicht beschädigt wird.

8.

WILLENSBILDUNG (BESCHLUSSFASSUNG)

(1) Auch die Willensbildung (Beschlussfassung, Abstimmungen) innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft erfolgt im Verhältnis der **Nutzwerte** sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte, d.h. entsprechend den Miteigentumsanteilen laut Grundbuch.

(2) *Die Abstimmungseinheiten sollen stets mit den Abrechnungseinheiten sowie die Stimmverhältnisse stets mit dem Aufteilungsschlüssel innerhalb dieser Abrechnungseinheiten übereinstimmen. Sollten daher zukünftig allenfalls durch eine rechtskräftige verwaltungsbehördliche oder gerichtliche Entscheidung oder eine Gesetzesänderung andere Abrechnungseinheiten und/oder andere Aufteilungsschlüssel festgesetzt werden [siehe Punkt 2. Abs. (5)], gelten ab dem Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit dieser Änderung der Abrechnungseinheiten und/oder Aufteilungsschlüssel auch die Abstimmungseinheiten und/oder Stimmrechtsverhältnisse dieser Vereinbarung als entsprechend abgeändert.*

(3) Diese vorgenannten (kursiv gedruckten) Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen sind anlässlich der formellen Wohnungseigentumsbegründung gemäß § 32 Abs. (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(4) Bis zur formellen Begründung von Wohnungseigentum verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich auf die allfällige Geltendmachung einer Zivilteilung der Liegenschaft.

VIII.

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

(1) Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger sowie eine förderungswürdige Person im Sinne des NÖ WFG 2005 zu sein, sohin die kaufgegenständliche Wohnung im Sinne der Wohnbauförderungsbestimmungen (siehe auch Punkt IV.) als Hauptwohnsitz zu erwerben bzw., dass es sich bei den künftigen Bewohnern der kaufgegenständlichen Wohnung um im Sinne der vorgenannten Wohnbauförderungsbestimmungen dem Käufer nahestehende und förderungswürdige Personen handelt.

Der Käufer erklärt des Weiteren, allenfalls auch noch mit gesondertem Formular, im Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung,

- a)** das Kaufobjekt auf eigene Rechnung zu erwerben und damit auch wirtschaftlicher Eigentümer zu werden, die erforderlichen Nachweise zur Verfügung zu stellen, sowie
- b)** weder selbst eine politisch exponierte Person im Sinne des § 8f Abs. (2) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) zu sein, sohin insbesondere
 - kein Staatschef, Regierungschef, Minister, stellvertretender Minister oder Staatssekretär,
 - kein Parlamentsabgeordneter oder Mitglied vergleichbarer Gesetzgebungsorgane;
 - kein Mitglied von Führungsgremien politischer Parteien;
 - kein Mitglied von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann;
 - kein Mitglied von Rechnungshöfen oder Leitungsorganen von Zentralbanken;
 - kein Botschafter, Geschäftsträger oder hochrangiger Offizier der Streitkräfte;

- kein Mitglied von Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorganen staatseigener Unternehmen;
 - kein Direktor, stellvertretender Direktor oder Mitglied eines Leitungsorgans oder vergleichbarer Funktionär bei einer internationalen Organisation,
- c) noch mit solchen Personen im Sinne des § 8f Abs. (3) RAO familiär verbunden zu sein (Ehegatte, einem Ehegatten gleich gestellte Person, Lebensgefährte, Kind, Ehegatte, einem Ehegatten gleich gestellte Person oder Lebensgefährte des Kindes, Vater oder Mutter) oder ihnen sonst im Sinne des § 8f Abs. (4) RAO nahestehen, wie insbesondere durch geschäftliche Verbindungen.

(2) Die mit der Errichtung und weiteren Abwicklung dieses Kaufvertrages und des gesonderten Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten (inklusive der Grundbuchsankündigung gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002) und Abgaben trägt der Käufer. Diese sind:

- a) die **Grunderwerbsteuer** (derzeit 3,5 % der Gegenleistung gemäß §§ 4 und 5 Grunderwerbsteuergesetz, siehe Absatz (3) dieses Vertragspunktes),
- b) die gerichtliche **Grundbucheintragungsgebühr** (derzeit 1,1 % des Werts des Eigentumsrechts – d.h. hier: des Verkehrswerts – gemäß § 26 Gerichtsgebührengesetz, siehe Absatz (3) dieses Vertragspunktes),
- c) die **Rechtsanwaltskosten** für die Errichtung des Kaufvertrages und des Wohnungseigentumsvertrages, die treuhändige Abwicklung des Kaufpreises und die Durchführung der Verträge im Grundbuch (inklusive der Kosten der erforderlichen Abwicklung bei der Wohnbauförderungsbehörde, beim Finanzamt sowie einer allfälligen Pfandrechteintragung für vom Käufer zur Finanzierung seines Wohnungskaufes aufgenommene Hypothekendarlehen) von
 - pauschal 1,5 % des Kaufpreises,
 - zuzüglich Barauslagen (Grundbucheingabegebühr, Entgelt der zur Durchführung im Grundbuch gesetzlich vorgeschriebenen Archivierung von Urkunden sowie Kontoführungsspesen einschließlich allfälligen Verwahrensgebühren, sofern diese Spesen nicht durch allfällige Erlagszinsen gedeckt sind, Kosten für drei Grundbuchauszüge) und
 - Umsatzsteuer,
- d) die **Notarkosten** für die Beglaubigung der Urkunden bzw. Unterschriften, welche vom beglaubigenden Notar jeweils nach dem Notariatstarifgesetz abzurechnen und dem Käufer direkt in Rechnung zu stellen sind.

(3) Der Käufer erteilt dem Vertragserrichter und Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, hiermit auch den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr und hat daher den zur Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel erforderlichen Abgabebetrag von insgesamt EUR 24.938,84 binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf das Gebühren-Anderkonto des Vertragsverfassers IBAN: AT11 12000 00698 057 759 bei der UniCredit Bank Austria AG (BIC: BKAUATWW) zu erlegen.

Für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (siehe Abs. (2) lit. a) dieses Vertragspunktes), wird gemäß §§ 4 und 5 Grunderwerbsteuergesetz die Gegenleistung des Käufers für den Erwerb des Kaufobjekts herangezogen, sohin der in Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages genannte (Gesamt-) Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer zu tragenden, unter Absatz (2) lit. c) genannten Anwaltskosten samt Umsatzsteuer.

Für die Selbstberechnung der Grundbuchseintragungsgebühr (siehe Abs. (2) lit. b) dieses Vertragspunktes) wird hingegen gemäß § 26 Gerichtsgebührengesetz der in Punkt V. Abs. (1) dieses Kaufvertrages genannte Verkehrswert des Kaufobjekts herangezogen.

(4) Sämtliche Vertragsparteien erteilen dem Vertragsverfasser und Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, geb. 23.09.1973, bzw. dessen Kanzleipartnern und Treuhänder-Stellvertretern RA Mag. Wolfgang Prammer, geb. 19.06.1967, RA Dr. Leonhard Göbel, geb. 30.09.1979, und RA Dr. Franz Reinthaler, geb. 05.11.1978, für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft je einzeln den unwiderruflichen Auftrag samt allgemeiner und Spezialvollmacht, sämtliche zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, des Wohnungseigentumsvertrages und allenfalls noch abzuschließender Dienstbarkeitsverträge sowie zur Herstellung der Grundbuchsordnung - sohin insbesondere der Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen und so gewidmeten Objekten dieser Anlage - noch erforderlichen Schritte zu setzen, d.h. Urkunden (also insbesondere den Wohnungseigentumsvertrag, aber auch allfällige Dienstbarkeitsverträge zugunsten und zulasten der Vertragsparteien) und Eingaben zu verfassen, zu unterfertigen und durchzuführen - dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens - sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegen zu nehmen.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, den genannten Rechtsanwälten alle hierzu etwa weiters erforderlichen Erklärungen oder Unterlagen (wie z.B. Staatsbürgerschaftsnachweis, allfällige vom Land Niederösterreich noch verlangte Unterlagen zum Nachweis der Förderungswürdigkeit, soweit diese Unterlagen nicht ohnehin schon aufgrund des bisherigen Mietverhältnisses vorgelegt wurden) über Aufforderung jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen.

(5) Die Vertragsparteien stimmen der elektronischen Speicherung dieses Kaufvertrages sowie sämtlicher weiteren zur Grundbuchsdurchführung notwendigen Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchive ausdrücklich zu.

(6) Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche bis zur Grundbuchsdurchführung beim Vertragsverfasser treuhändig hinterlegt bleibt und nach der Grundbuchsdurchführung dem Käufer zusteht. Die Verkäuferin erhält eine Abschrift.

IX.
AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

(1) Sohin erteilt die Verkäuferin, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y), hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen, jedoch nicht auf ihre Kosten im Eigentumsblatte der Liegenschaft EZ 5492 des Grundbuches 01704 Klosterneuburg ob

a) 129/802 Anteilen, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Reihenhause RH 1 mit Eigengarten und Müll- und Fahrradabstellbereich als Zubehör sowie

b) 6/802 Anteilen, zu verbinden mit Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz 01,

je das **Eigentumsrecht** für Frau DI Alexandra Primetzhofer, geb. 09.09.1970, einverleibt werden könne.

(2) Frau DI Alexandra Primetzhofer, geb. 09.09.1970, wiederum erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und auf ihre Kosten zugleich mit der Eigentumseinverleibung im Lastenblatte der Liegenschaft EZ 5492 des Grundbuches 01704 Klosterneuburg ob den vorgenannten

- 129/802 Anteilen, zu verbinden mit Wohnungseigentum an Reihenhause RH 1 mit Eigengarten und Müll- und Fahrradabstellbereich als Zubehör

das **Vorkaufsrecht** für alle Veräußerungsarten im Sinne und Umfang des Punktes V. dieses Kaufvertrages für die Verkäuferin, die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y), einverleibt werden könne.

ERZ_Mieter Whg+KFZ mit Förd, ohne Hyp_25.04.2023/LEG

Wien, den

in Vollmacht für die Verkäuferin
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H.

Käufer

Treuhänder(stellvertreter)