

Herrn  
DI Alexandra Primetzhofer  
Erzherzog Rainer-Gasse 5-7/RH 1  
3400 Klosterneuburg

per E-Mail an:  
alexandra.primetzhofer@erstegroup.com

Dr. Axel Nepraunik em.  
Mag. Wolfgang Prammer  
Mag. Martin Nepraunik, LL.M.  
Dr. Leonhard Göbel  
Dr. Franz Reinthaler

Mag. Sandra Justin  
Mag. Thomas Breite, LL.M., MBA  
Mag. Barbara Ganotz  
Dr. Heribert Löcker

A 1030 Wien  
Landstraßer Hauptstraße 1A  
T +43/1/369 50 30, F DW 10  
office@npra.at

Wien, am 22. Juni 2023  
Unser Zeichen: LEG/ans  
ERZ/B1

Betrifft: Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft,  
Gesellschaft m.b.H. / DI Alexandra Primetzhofer, 3400 Klosterneuburg,  
Erzherzog Rainer-Gasse 5-7/1 und KFZ-Abstellplatz 01

**Zuständige Mitarbeiterin:**  
**Frau Anna Schlinger**  
**Tel. DW 12, Anna.Schlinger@npra.at**

Sehr geehrter Frau DI Primetzhofer!

Von der Verkäuferin wurde mir Ihr Anbot zum Erwerb des im Betreff genannten Kaufobjekts weitergeleitet. Ich habe daraufhin den Ihnen als Muster bereits bekannten Kaufvertragstext mit Ihren persönlichen Daten und den Angaben zu Ihrem Kaufobjekt ergänzt und den Kaufvertrag endausgefertigt. Weiters habe ich die übrigen Dokumente erstellt und Schritte vorbereitet, die für die Abwicklung Ihres Kaufvertrages erforderlich sind (Erstellung der Geldwäscheformulare, der Treuhandmeldung an die Rechtsanwaltskammer Wien, Vorbereitung der Treuhandkontoeröffnung, der Abgabenselbstberechnung, der Rangssicherung im Grundbuch etc.).

Anbei übersende ich Ihnen den nunmehr unterschriftsreifen Kaufvertrag und ersuche um Ihre **telefonische Kontaktaufnahme** mit meiner Kanzlei unter der **Tel. Nummer 01/369 50 30 – DW 12** zur Vereinbarung der weiteren Vorgehensweise.

## **1. Kaufvertragsunterfertigung**

Im Rahmen eines **Beratungsgespräches** erläutern wir Ihnen die wichtigsten Bestimmungen des Kaufvertrages, beantworten wir Ihre Fragen rund um den Kaufvertrag und erklären wir Ihnen die weiteren Abwicklungsschritte bis hin zur Eintragung Ihres Eigentumsrechts im Grundbuch. Dieses Beratungsgespräch wird von einem unserer Rechtsanwälte geführt und dauert üblicherweise zwischen 30 und 45 Minuten.

Wir bieten Ihnen für diesen Termin zwei **Wahlmöglichkeiten** an:

### 1.1 Termin in der Kanzlei

Gerne laden wir Sie zu einem **Termin** (Beratungsgespräch und notarielle Beglaubigung) in **unsere Kanzlei** ein. Zu diesem Termin bringen Sie bitte

- a) einen **amtlichen Lichtbildausweis** sowie
- b) Ihren **Staatsbürgerschaftsnachweis oder Reisepass im Original** oder in beglaubigter Kopie

mit. Sollten Sie seit der Erstellung der vorgenannten Dokumente (z.B. durch Heirat oder Scheidung) Ihren Namen gewechselt oder Titel bzw. akademische Grade erworben haben und dieser Namenswechsel oder erworbene Titel bzw. akademische Grade sind noch nicht in den Dokumenten abgebildet, nehmen Sie bitte auch **Dokumente zum Nachweis des Namenswechsels oder der Titel bzw. akademischen Grade** mit, und zwar jeweils **im Original**.

Unsere Kanzlei ist im **Bürokomplex „Wien Mitte“** gelegen. Sie erreichen uns daher gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch mit dem Auto (Parkgarage des Einkaufszentrums ist gebührenpflichtig). Der Eingang zu unserer Kanzlei erfolgt nicht über die öffentlichen Bereiche des Einkaufszentrums oder des Bahnhofes „Wien Mitte“ sondern **direkt von der Landstraßer Hauptstraße**, und zwar kurz vor der Ecke zur Gigergasse. Die Eingangstür zum Teil des Neubaukomplexes, in welchem sich unser Büro befindet, ist **von 7:30 Uhr bis 18:30 Uhr entriegelt**. Die Benutzung der Gegensprechanlage auf der Landstraßer Hauptstraße ist in dieser Zeit daher nicht notwendig.

### 1.2 Videokonferenz

Als Alternative zum persönlichen Termin in unserer Kanzlei bieten wir Ihnen das Beratungsgespräch auch im Rahmen einer Videokonferenz an. Dabei werden Sie Gelegenheit haben, den gesprächsführenden Anwalt zu sehen und die zu unterzeichnenden Dokumente mitzulesen. Ihrerseits müssten folgende **technische Voraussetzungen** bereitgestellt werden:

- PC/Notebook/Tablet oder dergleichen mit beliebigem **Web-Browser** sowie
- Mikrofon und Lautsprecher oder Headset (**Tonübertragung**)

Im Idealfall verfügen Sie über eine Kamera, damit auch der gesprächsführende Anwalt Sie sehen kann.

**Nach diesem Beratungsgespräch** sind die von uns bereits vorbereiteten Unterlagen im **Notariat Dr. Manfred Mifek, 1140 Wien, Hütteldorfer Straße 110 (Eingang: Grassigasse 1)** von Ihnen zu unterfertigen. Das Notariat ersucht um vorherige

**Terminvereinbarung** (Tel: +43 1 982 41 52 31; E-Mail: office@notar-mifek.at). Die Unterfertigungstermine werden in der Regel **kurzfristig** vergeben.

Bitte nehmen Sie zum Notar **dieselben Unterlagen** mit wie zum Termin in unserer Kanzlei (siehe Punkt 1.1).

## 2. Kaufpreisfinanzierung

### 2.1

Sollten Sie Ihren Kaufpreis oder Teile davon mit einem Kreditinstitut finanzieren, empfehlen wir Ihnen zu veranlassen, dass das so genannte **Treuhandschreiben** sowie die **Pfandbestellungsurkunde noch vor dem Kaufvertragstermin von Ihrem Kreditinstitut erstellt** und uns übermittelt werden. In diesem Fall können Sie nämlich die vorgenannten Urkunden **gemeinsam mit dem Kaufvertrag unterfertigen** und müssen nicht zu einem weiteren Termin in unsere Kanzlei oder zum Notar kommen.

### 2.2

Die Gewährung einer **Treuhandfrist** durch Ihr finanzierendes Kreditinstitut **bis zumindest 31.12.2024** ist für uns bei diesem Projekt **unverzichtbar**, wobei wir bei sachlicher Rechtfertigung auch die Zustimmung zu einer Fristverlängerung voraussetzen. **Bitte informieren Sie Ihre Bank darüber.**

## 3. Datenschutz

Im Zuge der Erstellung und Abwicklung Ihres Kaufvertrages ist die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch unsere Kanzlei erforderlich. In Umsetzung der derzeitigen gesetzlichen Vorgaben übermittle ich Ihnen ein **Informationsblatt**, aus welchem Sie insbesondere entnehmen mögen, welche Kategorien an personenbezogenen Daten wir im Rahmen unserer Auftragserfüllung verarbeiten und welche Kategorien an personenbezogenen Daten wir zu welchen Zwecken an Dritte weitergeben müssen.

## 4. Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung

Wir sind im Zusammenhang mit der Errichtung und Abwicklung Ihres Kaufvertrages aufgrund der Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf strafbare Handlungen gibt.

### 4.1

Ich gehe davon aus, dass

- a) Sie Ihr Kaufobjekt **auf eigene Rechnung** und nicht über Auftrag eines Dritten erwerben und Sie sohin selbst **wirtschaftlicher Eigentümer** sind (siehe zur Definition die 2. Seite des nachgenannten Formulars);
- b) Sie **weder selbst eine „politisch exponierte Person“ noch** mit einer solchen Person **familiär verbunden** sind **und** einer politisch exponierten Person **auch sonst nicht**

**nahestehen**, wie insbesondere durch geschäftliche Verbindungen (siehe zur Definition die 3. und 4. Seite des nachgenannten Formulars).

Treffen meine Annahmen zu, ersuche ich Sie, dies im angeschlossenen **Formular „Ergänzende Informationen zum Käufer“** im Zuge des Unterfertigungstermins durch **Ankreuzen der ersten Auswahlmöglichkeit auf Seite 4. und Ihre Unterschrift** am Ende der Seite zu bestätigen.

**Sollte auch nur eine meiner Annahmen nicht zutreffen**, ersuche ich Sie, mir dies **noch vor dem Unterfertigungstermin mitzuteilen**. Im vorgenannten Formular werden diesfalls allfällige Auftraggeber bzw. wirtschaftliche Eigentümer anzuführen sein. Ebenso wäre zu vermerken, dass Sie selbst oder der bzw. die wirtschaftliche(n) Eigentümer „politisch exponierte Personen“ sind bzw. ein Verwandtschaftsverhältnis oder eine sonstige Nahebeziehung besteht. Auch werde ich **Ausweiskopien** allfälliger Auftraggeber bzw. wirtschaftlicher Eigentümer benötigen.

#### 4.2

**Folgende Personen** werden aufgrund der aktuellen Vorgaben betreffend die Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung **jedenfalls die Herkunft der Geldmittel nachzuweisen** haben, aus welchen der Kaufpreis bezahlt wird, und zwar

- a) beteiligte **politisch exponierte Personen**,
- b) natürliche Personen, die **nicht Staatsbürger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union** sind, bzw. juristische Personen, deren **Sitz nicht in der Europäischen Union** gelegen ist,
- c) natürliche oder juristische Personen, die Kaufpreiszahlungen oder Zahlungen auf die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr über Konten abwickeln, die nicht in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2015/849 fallen, sohin **weder über Konten von Kreditinstituten, die ihren Sitz in der Europäischen Union haben noch über Konten einer Zweigstelle eines solchen Kreditinstituts**, welche sich auch in einem Drittstaat befinden kann, oder
- d) natürliche oder juristische Personen, die einen **über EUR 600.000,00 hinausgehenden Kaufpreis** zu bezahlen haben.

Alle übrigen Personen haben die Mittelherkunft nur über Ersuchen nachzuweisen.

Als entsprechende **Nachweise** könnten etwa folgende Unterlagen ausreichend sein:

- Jahreslohnzettel bzw. Einkommensteuernachweise der letzten drei Jahre,
- Schenkungsurkunden (etwa Geldschenkungen durch Verwandte),
- Urkunden über Vermögensveräußerungen (Wohnungs- bzw. Liegenschafts Kaufverträge).

Ich ersuche um entsprechende **Information und Übermittlung, am besten vorab per E-Mail.**

Ich ersuche um Kenntnisnahme bzw. Veranlassung. Meine zuständige Mitarbeiterin, **Frau Anna Schlinger**, Tel. 01/369 50 30 – DW 12, und ich stehen Ihnen im Fall von Unklarheiten gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Nepraunik

Beilagen wie erwähnt