

Grunderwerbsteuerselbstberechnung

durchgeführt am 16.9.2023

zu Erfassungsnummer 10-224466 / 2023

ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten gesetzten Tag zwischen

1. Dr. Claudia Brunnhuber, geb. 03.10.1959

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 172

im Folgenden immer **verkaufende Partei** genannt, einerseits und

2. The Beginning Projektentwicklungs GmbH (FN 521251x)

1040 Wien, Operngasse 26

im Folgenden immer **kaufende Partei** genannt andererseits,

im Folgenden verkaufende Partei und kaufende Partei zusammen immer
Vertragsparteien genannt,

wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

Die verkaufende Partei ist bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft
Einlagezahl 42, Grundbuch der Katastralgemeinde 01207 Lainz, Bezirksgericht
Hietzing, bestehend aus den GST-NR 95 Baufl. (10), Gärten (10), Sonst (10), 98/4
Bauf. (10) und 98/1 Baufl. (10), Gärten (10), Sonst (10) mit der GST-Adresse Lainzer
Straße 170 mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von derzeit 2.490 m².

Die ganze Liegenschaft EZ 42, KG 01207 Lainz, samt den sich darauf befindlichen Baulichkeiten (leer stehendes Einfamilienhaus), wie besichtigt und wie alles liegt und steht, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör, bildet den Gegenstand dieses Vertrages (im Folgenden immer **Vertragsgegenstand** genannt).

Der genaue Grundbuchsstand wird von den Vertragsparteien zur Kenntnis genommen und stellt sich aktuell wie folgt dar:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01207 Lainz EINLAGEZAHL 42
BEZIRKSGERICHT Hietzing

Letzte TZ 2527/2022

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
95	GST-Fläche	542	
	Bauf.(10)	194	
	Gärten(10)	311	
	Sonst(10)	37	
98/1	GST-Fläche	1900	
	Bauf.(10)	17	
	Gärten(10)	1820	
	Sonst(10)	63	Lainzer Straße 170
98/4	Bauf.(10)	48	
GESAMTFLÄCHE		2490	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a 711/1943 Verpflichtung hins Gst 98/1 .95 zur Grundabtretung,
Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 2 3 Bescheid
1942-06-20

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Dr. Claudia Brunnhuber

GEB: 1959-10-03 ADR: Hietzinger Hauptstraße 172, Wien 1130

e 792/2014 Schenkungsvertrag 2013-12-20 Eigentumsrecht

f gelöscht

***** C *****

1 a 1533/1926

DIENSTBARKEIT der freien Sicht gem Pkt 1 Vertrag 1926-03-19
für Bahngrundstück 99 der Kaiserin Elisabeth Bahn

2 a 1610/2005

DIENSTBARKEIT

der Duldung der Errichtung einer Eisenbahntunnelanlage in
geschlossener Tunnelbauweise, des Bestandes und des
Betriebes einer Eisenbahntunnelanlage und der Duldung des
Verbleibens von unterirdischen Bauhilfsmaßnahmen aller Art
- einschließlich setzungskompensierender Maßnahmen gem Pkt
I.1.2. Servitutsvertrag 2005-07-13 hins Gst 98/1 98/4 für
ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft

3 a 1610/2005

DIENSTBARKEIT

der Duldung der vorübergehenden Inanspruchnahme während der
Errichtung der Eisenbahntunnelanlage für unterirdische
Bauarbeiten aller Art und Duldung des Verbleibens von

unterirdischen Bauhilfsmaßnahmen aller Art - einschließlich
setzungskompensierender Maßnahmen gem Pkt I.1.1.
Servitutsvertrag 2005-07-13 hins Gst 98/1 98/4 für
ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft
b 1719/2005 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
c gelöscht
8 gelöscht

Die im A2-Blatt des Grundbuches zu LNR 1 angemerkte Verpflichtung sowie die Eintragungen im C-Blatt des Grundbuches zu LNR 1, 2 und 3 werden von der kaufenden Partei zur Kenntnis genommen und übernommen. Die kaufende Partei erklärt, dass sie die diesen Anmerkungen und Eintragungen zugrundeliegenden Urkunden und deren Inhalt bzw. die damit verbundenen Verpflichtungen kennt.

Der Vertragsgegenstand geht mit Ausnahme dieser bücherlichen Lasten (geld)lastenfrei und bestandfrei in das Eigentum der kaufenden Partei über.

II. Kaufabrede

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt an die kaufende Partei und die kaufende Partei kauft und übernimmt von Ersterer zur Gänze den unter Punkt I. angeführten ganzen Vertragsgegenstand, so wie die verkaufende Partei diesen bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den einvernehmlich vereinbarten Gesamtkaufpreis von

EUR 2.000.000,--

(in Worten: Euro zwei millionen).

Auf Grunderwerbsteuer entfällt in der derzeitigen gesetzlichen

Höhe von 3,5% ein Betrag von **EUR 70.000,--**

Für die Eintragungsgebühr ins Grundbuch in der gesetzlichen

Höhe von 1,1% ein Betrag von **EUR 22.000,--**

zusätzlich zum Kaufpreis.

Festgehalten wird, dass keine Option gem. § 6 UStG erfolgte, der vorliegende Umsatz von Grundstücken im Sinne des § 2 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 daher umsatzsteuerbefreit ist.

III. Treuhandschaft

Treuhänder für diese Vertragsabwicklung ist ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (FN 559759a), 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5. Über die Treuhandschaft wird eine gesonderte schriftliche Vereinbarung abgeschlossen.

Festgehalten wird, dass die Treuhandabwicklung über ein elektronisch gesichertes Treuhandkonto im Rahmen des Treuhandstatuts der Rechtsanwaltskammer Wien erfolgt.

Zur Sicherung des Treuhanderlages erteilen die Vertragsparteien ihr Einverständnis, dass der erwähnte Treuhanderlag bzw. die hierzu übernommene Treuhandschaft der Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen des elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches gemeldet und dort registriert wird und Mitteilungen aus dem Treuhandbuch an den die Treuhandschaft durchführenden Rechtsanwalt, an die Rechtsanwaltskammer Wien und an jede Vertragspartei erfolgen können.

Als Voraussetzung für die vorerwähnte Registrierung haben die Vertragsparteien gleichzeitig mit der Errichtung dieses Kaufvertrages die Meldung der Treuhandschaft an die Rechtsanwaltskammer Wien unterfertigt.

Die Vertragsparteien verzichten während der Wirksamkeit des gegenständlichen Treuhandvertrages auf das Recht, jene Urkunden vom Treuhänder ausgefolgt zu erhalten, die der Treuhänder für die Erfüllung seiner mit dem Treuhandvertrag übernommenen Verpflichtungen benötigt.

IV. Zahlung des Kaufpreises und Erlag der Nebengebühren

Der gesamte Kaufpreis wird von der kaufenden Partei binnen 14 Tagen ab allseitiger grundbuchstauglicher Unterfertigung dieses Vertrages zu treuen Händen auf dem vom Treuhänder eingerichteten Treuhandkonto bei der Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen, IBAN: AT31 3299 0100 0080 3700, erlegt.

Weiters hat die kaufende Partei binnen vorstehender Frist den Betrag für die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr in der Höhe von zusammen EUR 92.000,-- auf dem beim Treuhänder eingerichteten Gebührenkonto bei der Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen, IBAN: AT23 3299 0000 0008 9003, mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, hieraus die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Der Treuhänder wird ermächtigt, die Grunderwerbsteuerselbstberechnung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz 1987 vorzunehmen und zu Lasten des zuvor angeführten Erlagsbetrages die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr direkt an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu überweisen. Sollte eine Grunderwerbsteuerselbstberechnung nicht möglich sein oder der Treuhänder eine solche nicht für tunlich erachten, wird der Treuhänder ermächtigt, eine Abgabenerklärung gemäß §§ 10 ff Grunderwerbsteuergesetz 1987 zu erstatten und zu Lasten des angeführten Erlagsbetrages die Grunderwerbsteuer nach Vorschreibung fristgerecht direkt an das Finanzamt bzw. die Eintragungsgebühr direkt an das Gericht zu überweisen. Für diesen Fall wird der Treuhänder beauftragt und bevollmächtigt, die gesamte Abwicklung mit dem Finanzamt bzw. Gericht vorzunehmen, etwa die erforderliche Korrespondenz zu führen, Anträge, Eingaben und Rechtsmittel einzubringen, alle Schriftstücke und Geldeswert in Empfang zu nehmen, u.a.. Sollte die Grunderwerbsteuer und/oder gerichtliche Eintragungsgebühr nachträglich vom Finanzamt bzw. Gericht angepasst werden, so hat die kaufende Partei eine allfällige Nachzahlung fristgerecht direkt an das Finanzamt bzw. Gericht zu leisten; eine allfällige Gutschrift gebührt ebenfalls der kaufenden Partei. Die kaufende Partei hat die verkaufende Partei und den Treuhänder hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr jedenfalls schad- und klaglos zu halten.

Ferner haben die Vertragsparteien dem Treuhänder binnen obenstehender Frist die für die grundbücherliche Umsetzung dieses Vertrages erforderlichen Urkunden formgültig zu übergeben (wie etwa Ausweise, Steuernummern, Pfandbestellungs-urkunden von den Kaufpreis finanzierenden Geldinstituten u.ä.).

Für den Fall, dass die kaufende Partei mit der Bezahlung des Kaufpreises samt Grunderwerbsteuer länger als 7 Tage in Verzug geraten sollte, ist die verkaufende Partei berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen mittels eingeschriebenem Brief an die kaufende Partei und in Kopie an den Treuhänder von diesem Vertrag zurückzutreten.

Die Vertragsparteien erteilen dem gemeinsamen Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, nach Erlag des Kaufpreises und der Nebengebühren den Antrag um grundbücherliche Umsetzung dieses Vertrages beim Grundbuchsgericht einzubringen und den erlegten Kaufpreis abzüglich einer von der verkaufenden Partei allenfalls zu bezahlenden Immobilienertragssteuer und abzüglich des vereinbarten Honorars gemäß Punkt X. dieses Vertrages auf das von der verkaufenden Partei bekannt gegebenen Konto zur Auszahlung zu bringen.

Sofern sich bis zur Auszahlung des Kaufpreises herausstellt, dass offene außerbücherliche Geldlasten (wie z.B. offene Gemeindeabgaben, etc.) bis zum Verrechnungsstichtag bestehen, die eine dingliche Haftung des Vertragsgegenstandes oder eine Mithaftung der kaufenden Partei begründen, ermächtigen die Vertragsparteien den Treuhänder schon jetzt, auch diese Lasten aus dem Treuhanderlag zu tilgen.

Die Auszahlung des beim Treuhänder erlegten Kaufpreises auf das von der verkaufenden Partei genannten Konto erfolgt gemäß dem von allen Vertragsparteien an den Treuhänder einseitig unwiderruflich erteilten Auftrag sobald

- dieser allseits grundbuchstauglich gefertigte Vertrag im Original beim Treuhänder erliegt und
- alle Angaben zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer vorliegen und
- die Freigabe der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien vorliegt und
- die einzige Ausfertigung des Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung mit einer Restlaufzeit von zumindest 10 Monaten beim Treuhänder erliegt und
- die vertragskonforme, mit Ausnahme auf Veranlassung der kaufenden Partei eingetragene Lasten, geldlastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes der

kaufenden Partei (oder allenfalls deren Rechtsnachfolger) erfolgt ist (aktueller Grundbuchsauszug).

Sämtliche Vertragsparteien erklären und verpflichten sich, gegen vertragskonforme und antragsgemäße Bewilligungsbeschlüsse des Grundbuchsgerichtes keinerlei Rechtsmittel oder sonstige Rechtsbehelfe zu erheben.

Die mit der Kontoführung entstehenden Spesen, die Kapitalertragsteuer sowie ein allfällig in Rechnung gestelltes Einlagenverwarentgelt des Treuhandkontos trägt die verkaufende Partei und werden bei der Auszahlung des Treuhanderlages berücksichtigt; allfällig angereifte Zinsen aus dem Treuhanderlag stehen der verkaufenden Partei zu und werden ebenso bei der Auszahlung berücksichtigt.

V. Übergabe

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des gesamten Vertragsgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss der kaufenden Partei, zugleich mit dem Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, erfolgt binnen 14 Tagen nach Eingang des gesamten Kaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf den unter Punkt IV. dieses Vertrages angeführten Konten des Treuhänders und ist in diesem Zeitraum zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren. Mit der Übergabe des Vertragsgegenstandes steht der kaufenden Partei das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über diesen zu.

Die verkaufende Partei ist berechtigt aber nicht verpflichtet, den Vertragsgegenstand geräumt von Fahrnissen zu übergeben, die zwei Steinfiguren im Garten hat sie dort zu belassen. Bewegliche Gegenstände, die sich bei Übergabe im oder auf dem Vertragsgegenstand befinden, gelten als herrenlos. Die kaufende Partei ist berechtigt, diese Gegenstände zu beseitigen oder sich anzueignen.

Die erfolgte Übergabe muss dem Grundbuchsgericht nicht gesondert nachgewiesen werden.

Als Verrechnungstichtag für die für den Vertragsgegenstand zur Vorschreibung gelangenden (Betriebs)Kosten, Steuern, öffentliche Abgaben und Gebühren aller Art gilt der auf die erfolgte Übergabe folgende Monatserste. Ab diesem Tag stehen der kaufenden Partei auch alle Vorteile und Einnahmen zu.

VI. Gewährleistung und Haftung

Die kaufende Partei hat den Vertragsgegenstand besichtigt und folgende Unterlagen bzw. Informationen erhalten: Exposé, Verkaufsplan, Grundbuchauszug, Bauakt (Fotos), Flächenwidmungsplan, Plandokument (online), Dienstbarkeitsvertrag aus 1926, Servitutsvertrag aus 2005, Bescheid der Gemeindeverwaltung Wien vom 20.06.1942, Energieausweis, diverse Vorschreibungen (Schneeräumung, Rauchfangkehrer, Gebäudeversicherung, Wasser, Grundbesitz-abgabe), Informationen betreffend provisorischen Zaun, Baumrodung und Ersatz-pflanzung sowie Kanalisierung.

Die verkaufende Partei übernimmt keine Haftung und gewährleistet nicht für ein/eine/einen bestimmtes/bestimmte/bestimmten Ausmaß, Erträgnis, Zustand, Eigenschaft, Verwendbarkeit udgl.. Die verkaufende Partei gewährleistet, haftet und sichert zu jedoch zu – soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist und aus dem Grundbuch ersichtlich -, dass

- der Vertragsgegenstand in ihrem alleinigen Eigentum steht und sie allein darüber Verfügungsberechtigt ist, sowie frei von grundbücherlichen und außerbücherlichen Lasten und Rechten Dritter, je welcher Art auch immer, insbesondere auch frei von allen Nutzungsrechten (wie z.B. Bestandrechten) oder –beschränkungen (wie z.B. Dienstbarkeiten, etc.) auf die kaufende Partei übergeht – (ausgenommen wie im Grundbuch eingetragen) und ihr keine versteckten Mängel bekannt sind;
- hinsichtlich dem Vertragsgegenstand keine gerichtlichen oder sonstigen behördlichen Verfahren bzw. Verfügungen, welcher Art auch immer, auch keine Mietzinsverfahren und keine Bauaufträge (inklusive Abbruchbescheiden) oder Ersatzvornahmen bestehen, angedroht oder offen sind und der

Vertragsgegenstand generell nicht streitverfangen ist;

- sämtliche Steuern, Gebühren und sonstigen Zahlungsverpflichtungen (sowie Vorauszahlungen darauf), soweit diese einen Zeitraum bis zum Verrechnungsstichtag betreffen, gegenüber den zuständigen Gläubigern und Behörden erklärt, vollständig und richtig ermittelt und abgeführt wurden; für Steuern, Gebühren und sonstige Zahlungsverpflichtungen sowie Nachforderungen darauf für den Zeitpunkt bis zum Verrechnungsstichtag haftet die verkaufende Partei;

Für den Fall, dass eine in diesem Vertrag von der verkaufenden Partei gemachte Zusage oder Gewährleistung verletzt wird, hat die verkaufende Partei die kaufende Partei schadlos zu halten und so zu stellen, als wäre die Zusage zutreffend gewesen.

Die Vertragsparteien wurden auf die Kündigungsfristen der liegenschaftsbezogenen Versicherungsverträge gemäß den §§ 69 ff Versicherungsvertragsgesetz und allfällige Rückforderungen von Dauerrabatten hingewiesen. Sollte infolge des Eigentümerwechsels durch die kaufende Partei eine (vorzeitige) Kündigung erfolgen, hat allfällige Prämiennachforderungen in diesem Zusammenhang die verkaufende Partei zu tragen.

VII. Energieausweis

Die kaufende Partei erklärt, dass sie vor Abgabe der Vertragserklärung einen Energieausweis nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) erhalten hat und die verkaufende Partei ihren diesbezüglichen Verpflichtungen gemäß EAVG nachgekommen ist.

VIII. Steuerliche Auswirkungen/Immobilienvertragssteuer

Die Vertragsparteien erklären, sich hinsichtlich der ertrags- und umsatzsteuerlichen Auswirkungen dieses Rechtsgeschäftes erkundigt zu haben und diesbezüglich informiert zu sein, verzichten insoweit also auf eine weitere Rechtsbelehrung durch

den Treuhänder.

Ab dem 01.04.2012 werden grundsätzlich Gewinne aus der Veräußerung privater Grundstücke auch außerhalb der 10- bzw. 15jährigen Spekulationsfrist generell besteuert. Seit 01.01.2013 ist ferner normiert, dass ein Parteienvertreter, der eine Selbstberechnung gemäß § 11 GrEStG vornimmt, zwingend die Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragsteuer vorzunehmen hat. Die für die Entrichtung notwendigen Unterlagen samt genauer Berechnung über die Höhe der abzuführende Immobilienertragsteuer wurden vor allseitiger Vertragsunterfertigung von der anwaltlichen Vertretung der verkaufenden Partei an den Treuhänder übergeben.

Die verkaufende Partei geht davon aus, dass es sich beim Vertragsgegenstand um Altvermögen handelt, die Widmung vor 1987 zur Bebauung vorlag und daher von dieser eine Immobilienertragssteuer iHv EUR 84.000,-- abzuführen ist.

Dementsprechend ermächtigen die Vertragsparteien den Treuhänder, neben der Grunderwerbsteuerselbstberechnung auch die Abfuhr der Immobilienertragssteuer auf der Grundlage der von der rechtlichen Vertretung der verkaufenden Partei übergebenen Unterlagen und Auskünfte vorzunehmen.

Sollte der Vertragserrichter keine Selbstberechnung vornehmen, sondern die Meldung der Grunderwerbsteuer in Form einer Abgabenerklärung an das Finanzamt erstatten, ist die verkaufende Partei gemäß § 30b Abs 4 EStG verpflichtet, eine besondere Vorauszahlung in der Höhe von 30% der Bemessungsgrundlage direkt an ihr Wohnsitzfinanzamt zu leisten, und zwar bis spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Kaufpreiszufusses zweitfolgenden Kalendermonat.

IX. Vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen **ENGINDENIZ** Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (FN 559759a), 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen diese, Nachträge zu diesem Vertrag zu verfassen sowie Aufsandungserklärungen abzugeben und je formgültig zu unterfertigen, soweit dies zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der

Grundbuchsordnung erforderlich ist. Die Vollmacht ermächtigt ausdrücklich zur Doppelvertretung.

Die Vertragsparteien verpflichten sich überdies, alle zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten sowie Urkunden herauszugeben.

X. Kosten und Gebühren

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, ausgenommen allfälliger persönlicher Steuern der verkaufenden Partei, welche diese unter Schad- und Klagloshaltung der kaufenden Partei aus Eigenem zu tragen hat, sowie die Kosten der Treuhandabwicklung und die Kosten für die notariellen Unterschriftsbeglaubigungen werden von der kaufenden Partei getragen, welche auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Kosten des Treuhänders im Zusammenhang mit der Abwicklung hinsichtlich der der Immobilienertragssteuer in der Höhe von gesamt EUR 400,-- zzgl. 20% USt. werden von der verkaufenden Partei getragen und gemäß Punkt IV. dieses Vertrages durch Einbehalt aus dem Kaufpreis beglichen.

Darüberhinausgehende Kosten für allfällige rechtliche Beratungen und/oder Vertretungen im Zusammenhang mit der Vertragserrichtung und Durchführung trägt jede Vertragspartei selbst.

XI. Inländererklärung

Die kaufende Partei ist eine juristische Person und erklärt durch ihr satzungsgemäß zur Vertretung nach außen berufenes Organ an Eidesstatt und verbindlich, dass sich ihr Sitz im Inland befindet und sich ihr Gesellschaftskapital und Gesellschaftsvermögen bzw. die Anteile daran (wie Aktien, Stammeinlagen und

ähnliche Rechte) überwiegend in inländischem Besitz befinden und die Gesellschafter überwiegend österreichische Staatsangehörige sind sowie dass sie Deviseninländerin ist.

Der Vertrag bedarf sohin keiner Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz.

XII. Aufsandungserklärung

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf Kosten der verkaufenden Partei, ob der in Punkt I. dieses Vertrages näher beschriebenen ganzen Liegenschaft EZ 42, KG 01207 Lainz, folgende Eintragungen im Grundbuch bewilligt und vorgenommen werden können und mögen:

- die Einverleibung des Eigentumsrechts zur Gänze für die kaufende Partei.

XIII. Allgemeine Bestimmungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung der kaufenden Partei zusteht. Die Vertragsparteien erhalten eine elektronische Ausfertigung und sind berechtigt, auf ihre Kosten beliebig viele Abschriften herstellen zu lassen.

Der Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen; Ergänzungen oder Veränderungen bedürfen der Schriftform, auch die Vereinbarung vom Erfordernis der Schriftform abzuweichen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Die Vertragsparteien werden unverzüglich diejenigen Bestimmungen in den Vertrag aufnehmen, die in rechtlich wirksamer Weise am besten geeignet sind, den wirtschaftlichen Zweck der

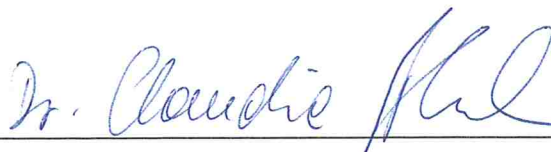
unwirksamen Bestimmung zu erreichen.

Die Vertragsparteien haben sich in Kenntnis des wahren Wertes, im Wissen über das Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung aus diesem Vertrag auf den Kaufpreis für den gesamten Vertragsgegenstand samt Zubehör geeinigt und verzichten darauf – soweit gesetzlich zulässig - diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzufechten.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass der Treuhänder, welcher gleichzeitig Errichter dieses Vertrages ist, den Vertragsgegenstand nicht persönlich besichtigt und keine über das Grundbuch hinausgehenden Recherchen angestellt hat; die Vertragsparteien haben keine weiteren Aufträge erteilt und die Informationen für diesen Vertrag selbst erteilt.

Die Vertragsparteien erklären sich damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten im Zusammenhang mit dessen Abwicklung vom Treuhänder automationsunterstützt verarbeitet und archiviert und an die zuständigen Ämter, Behörden und Gerichte und die involvierten Banken sowie an Parteienvertreter weitergeleitet werden.

Wien, am 18.07.2023



Dr. Claudia Brunnhuber, geb. 03.10.1959

Wien, am 18.07.2023



The Beginning Projektentwicklungs GmbH (FN 521251x)

BRZ: 1660/2023

Die Echtheit:-----

- a) der Unterschrift der Frau **Doktor Claudia Brunnhuber**, geboren am 03.10.1959 (dritten Oktober neunzehnhundertneunundfünfzig), Hietzinger Hauptstraße 172, 1130 Wien, sowie -----
- b) der Firmazeichnung **The Beginning Projektentwicklungs GmbH**, FN 521251x, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien und der Geschäftsanschrift Operngasse 26, 1040 Wien, durch Herrn **Alexander Alexandrov**, geboren am 21.10.1996 (einundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertsechundneunzig), Taubstummengasse 3/10, 1040 Wien, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer,-----

wird bestätigt.-----

Gleichzeitig wird gemäß § 89a NO auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch bestätigt, dass Herr **Alexander Alexandrov** am heutigen Tag berechtigt ist, den unter FN 521251x eingetragene **The Beginning Projektentwicklungs GmbH** selbständig zu vertreten.-----

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

Wien, am 18.07.2023 (achtzehnten Juli zweitausenddreißig).-----




Mag. Peter Bauer
öffentl. Notar

MAG. PETER BAUER
öffentlicher Notar



