

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

(1) PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, FN 256878

Sechtergasse 18, 1120 Wien

(im Folgenden kurz: „PFS“ oder „VERKAUFENDE PARTEI“) einerseits

(2) [K1-Vorname] [K1-Nachname]

geboren am [K1-Geburtsdatum] (SV-Nummer: [●])

[K1-Straße] [K1-Hausnummer]

[K1-PLZ] [K1-Ort]

(im Folgenden kurz: „[K1-KÜRZEL]“) und

(3) [K2-Vorname] [K2-Nachname]

geboren am [K2-Geburtsdatum] (SV-Nummer: [●])

[K2-Straße] [K2-Hausnummer]

[K2-PLZ] [K2-Ort]

(im Folgenden kurz: „[K2-KÜRZEL]“, gemeinsam mit [K1-Kürzel] die „KAUFENDE PARTEI“) andererseits

wie folgt:

1. KAUFGEGENSTAND

1.1 Die VERKAUFENDE PARTEI ist u.a. zu xx/xx Anteilen mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung [TOP] untrennbar verbunden ist und xx/xx Anteilen mit welchen Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz [TOP] untrennbar verbunden ist, **außerbücherliche** Eigentümerin der Liegenschaft EZ 3487 KG 01405 Ottakring mit den ihr inliegenden Grundstücken 3324 im Ausmaß von 942 m² 3325/2 im Ausmaß von 650 m² (im Folgenden kurz: die „LIEGENSCHAFT“).

1.2 Auf der LIEGENSCHAFT befindet sich das ein Wohn- und Geschäftsgebäude, das durch drei Stiegen erschlossen wird sowie ferner einer Tiefgarage (im Folgenden gemeinsam kurz: die „BAUWERKE“).

1.3 Gegenstand dieses Kaufvertrags (im Folgenden kurz: der „KAUFGEGENSTAND“) sind **xx/xxxx** Anteile an der LIEGENSCHAFT mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung [TOP] untrennbar verbunden sind sowie **xx/xxxx** Anteile an der LIEGENSCHAFT mit welchen Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz [TOP] untrennbar verbunden sind. Die Wohnung [TOP] ist im [●] des auf der LIEGENSCHAFT errichteten Wohngebäudes gelegen und unterteilt sich in einen [●], ein [●], [●] im Gesamtausmaß von rund [●] m². Zur Wohnung zugehörig ist ein **Balkon** sowie ein **Kellerabteil** mit rund [●] m² Nutzfläche.

Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass die in der Küche befindliche Küchenausstattung nicht vom Kaufgegenstand umfasst ist und demnach auch nicht durch den Kaufpreis gemäß Vertragspunkt 4.1. mitabgegolten wird. Vielmehr entspricht es dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien, dass die Kucheneinrichtung der kaufenden Partei unentgeltlich – sohin unter Ausschluss jeglicher Gewährleistungsansprüche gegenüber der verkaufenden Partei – überlassen wird.

2. GRUNDBUCHSSTAND UND BELASTUNGEN

- 2.1 Der Grundbuchsstand der LIEGENSCHAFT ergibt sich aus dem Grundbuchauszug (Beilage ./2.1).
- 2.2 Die KAUFENDE PARTEI übernimmt keinerlei Lasten, mit Ausnahme jener, die im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung einverleibt wurden bzw. einzuverleiben sind.

3. KAUFERKLÄRUNG

- 3.1 Die VERKAUFENDE PARTEI verkauft und übergibt den KAUFGEGENSTAND und die KAUFENDE PARTEI kauft und übernimmt den KAUFGEGENSTAND unter gleichzeitiger Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 WEG 2002 und Verbindung dieser Anteile gemäß § 13 WEG 2002; dies jeweils (bis auf die in Punkt 2.2 explizit angeführten Lasten) vollkommen lasten- und bestandfrei sowie jeweils zu gleichen Teilen mit allem rechtlichen und faktischen Zubehör und allen Rechten und Pflichten, mit denen die VERKAUFENDE PARTEI den KAUFGEGENSTAND bisher besessen und benützt hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war, zu den in diesem Vertrag einvernehmlich festgelegten Bedingungen.
- 3.2 Die KAUFENDE PARTEI bestätigt, dass ihr der Wohnungseigentumsvertrag vom [●] bekannt ist, tritt diesem Vertrag bei und übernimmt die sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten.

4. KAUFPREIS

- 4.1 Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis für den KAUFGEGENSTAND beträgt

EUR [●]
(Euro [●] Komma null null).

- 4.2 Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, den Kauf bzw Verkauf des KAUFGEGENSTANDS umsatzsteuerfrei zu behandeln.

5. ZAHLUNG DES KAUFPREISES

- 5.1 Der Kaufpreis gemäß Punkt 4.1 ist abzugsfrei bis spätestens zwei Wochen ab Unterfertigung dieses Kaufvertrags auf das treuhandbuchfähige Anderkonto der einvernehmlich und unwiderruflich zur Abwicklung dieses Vertrags bestellten Treuhänderin Stossier Oberndorfer & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Dragonerstraße 54, 4600 Wels (im Folgenden kurz: die „TREUHÄNDERIN“) bei der Raiffeisenbank Gunskirchen (die „TREUHANDBANK“) Kontonummer [●] lautend auf [●] („TREUHANDKONTO“) zu bezahlen.
- 5.2 Die TREUHÄNDERIN hat über den Treuhanderlag gemäß gesonderter, gemeinsam mit diesem Kaufvertrag abgeschlossener Treuhandvereinbarung zu verfügen.

- 5.3 Kommt die KAUFENDE PARTEI ihrer Zahlungsverpflichtung trotz schriftlicher Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht oder nicht vollständig nach, so ist die VERKAUFENDE PARTEI zum Rücktritt berechtigt.
- 5.4 Im Falle eines Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen von 4 % p.a. verrechnet.
- 5.5 Die aus dem Kaufpreiserlag resultierenden Zinsen abzüglich Kapitalertragssteuer gebühren der VERKAUFENDEN PARTEI.

6. ZAHLUNG DER NEBENGEBÜHREN

- 6.1 Die KAUFENDE PARTEI verpflichtet sich ferner, die Grunderwerbsteuer in der voraussichtlichen Höhe von EUR [●] binnen zwei Wochen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrags an die hiermit zur Grunderwerbsteuerselbstberechnung beauftragte TREUHÄNDERIN auf deren Sammelanderkonto AT25 3468 0000 0059 5199 (BIC: RZOOAT2L680) lautend auf Stossier Oberndorfer & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (das „SAMMELANDERKONTO“) mit dem Auftrag zu überweisen, die Grunderwerbsteuer nach Selbstberechnung (oder Vorschreibung) zu bezahlen.
- 6.2 Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass auf gegenständlichen Erwerbsvorgang die temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a GGG anwendbar ist, weil dieser Kaufvertrag nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde, die Grundbucheintragung erst nach dem 30. Juni 2024 erfolgt und das von der kaufenden Partei auf der Liegenschaft errichtete Bauwerk der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses der einzutragenden Eigentümer dienen wird (Wohnstätte).
- Lediglich für den Fall, dass – aus welchem Grunde auch immer – diese temporäre Gebührenbefreiung nicht zur Anwendung kommen sollte, verpflichtet sich die kaufende Partei, die Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts in der voraussichtlichen Höhe von EUR [●] nach Aufforderung durch die Treuhänderin binnen einer Woche an die hiermit zur Grunderwerbsteuerselbstberechnung beauftragte Treuhänderin auf deren Sammelanderkonto mit dem Auftrag zu überweisen, die Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts nach Selbstberechnung (oder Vorschreibung) zu bezahlen.
- 6.3 Es wird festgehalten, dass es sich bei den in Punkt 6.1 und 6.2 angeführten Beträgen lediglich um eine vorläufige Einschätzung der Abgabenhöhe durch die TREUHÄNDERIN handelt. Die Schätzung ersetzt keine abgabenrechtliche Beratung, welche der KAUFENDEN PARTEI jedenfalls empfohlen wird (vgl. Punkt 17.3). Jedwede Haftung der TREUHÄNDERIN für eine unrichtige Schätzung der Abgabenhöhe wird (außer bei vorsätzlich sittenwidriger Schädigung) einvernehmlich ausgeschlossen. Im Falle der Vorschreibung höherer Steuer- oder Abgabenbeiträge betreffend die in den Punkt 6.1 und 6.2 genannten Abgaben sind die Fehlbeträge unverzüglich von der kaufenden Partei auf das oben angegebene SAMMELANDERKONTO der TREUHÄNDERIN zu überweisen.
- 6.4 Die Vertragsparteien bestätigen, dass der vereinbarte Kaufpreis jenem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung des KAUFGEGENSTANDES üblicherweise zu erzielen wäre (Verkehrswert), sodass dieser als Bemessungsgrundlage für die Nebenkosten heranzuziehen ist. Die TREUHÄNDERIN wird von den Vertragsparteien bevollmächtigt und angewiesen, diesen Umstand im Rahmen der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichenfalls auch gegenüber dem Grundbuchsgericht zu bestätigen.

- 6.5 Die KAUFENDE PARTEI erklärt hiermit an Eides Statt, dass der KAUFGEGENSTAND zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der kaufenden Partei dienen soll (Wohnstätte) und sie dies durch eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte (§ 25a Abs. 2 Z 3 oder Z 4 GGG) befindet und durch einen Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden, binnen drei Monaten ab Übergabe nachweisen werden.

7. ÜBERGABE

- 7.1 Die Übergabe und Übernahme des KAUFGEGENSTANDES erfolgt am **tt.mm.jjjj** aber jedenfalls nicht vor vollständigem Eingangs des Kaufpreises am TREUHANDKONTO (im Folgenden kurz: der „ÜBERGABESTICHTAG“). Mit diesem Tag gehen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten auf die KAUFENDE PARTEI über. Soweit der Übergabestichtag nicht auf einen Monatsersten fällt, gilt der dem Übergabestichtag folgende Monatserste als Verrechnungstag sämtlicher den KAUFGEGENSTAND betreffender Aufwendungen.
- 7.2 Verpflichtungen und Verbindlichkeiten sowie allfällige Steuer- und Abgabenrückstände und sonstige mit dem Besitz bzw Eigentum des KAUFGEGENSTANDES verbundene öffentliche Abgaben, die den Zeitraum vor dem ÜBERGABESTICHTAG betreffen, sind unabhängig davon, ob sie ihren Entstehungsgrund vor oder nach dem ÜBERGABESTICHTAG haben, von der VERKAUFENDEN PARTEI zu tragen, auch wenn sie der KAUFENDEN PARTEI vorgeschrieben werden. Soweit derartige Verpflichtungen und Verbindlichkeiten den Zeitraum nach dem ÜBERGABESTICHTAG betreffen, sind sie unabhängig vom Zeitpunkt ihres Entstehungsgrundes und unabhängig vom Verschreibungsempfänger von der KAUFENDEN PARTEI zu erfüllen. Diese Abgrenzungsregelung gilt analog für Erträge, Forderungen und sonstige Ansprüche der Vertragsparteien in Bezug auf den KAUFGEGENSTAND. Die Abgrenzungsregelung gilt nicht, sofern in diesem Vertrag, insbesondere im Rahmen der zugesagten Gewährleistungen, Abweichendes vereinbart wird. Allfällige Nachzahlung oder Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung des laufenden Jahres sind im Verhältnis der Monate, wie der Kaufgegenstand der jeweiligen Vertragspartei zugeordnet war, auszugleichen bzw. aufzuteilen.
- 7.3 Die Übergabe des KAUFGEGENSTANDES erfolgt mit allen Ausstattungen, Einbauten und Leitungen, die ohne Schädigung der Substanz nicht entfernt werden können, sowie sämtlichen unbeweglichen oder festverbauten Bestandteilen des KAUFGEGENSTANDES; jedoch frei von jeglichen Forderungen, welche ohne Schädigung der Substanz des Objekts entfernt werden können.

8. GEWÄHRLEISTUNG

- 8.1 Die KAUFENDE PARTEI hat den KAUFGEGENSTAND eingehend besichtigt. Ihr ist daher Ausmaß und Zustand des KAUFGEGENSTANDES bekannt. Die KAUFENDE PARTEI erwirbt den KAUFGEGENSTAND in diesem, im Zeitpunkt der Besichtigung bestehenden Zustand. Die verkaufende Partei leistet daher keine Gewähr für Ausmaß, Zustand, Beschaffenheit, Verwendbarkeit, Verwertbarkeit, ein bestimmtes Ertragnis oder eine besondere Eigenschaft des Kaufgegenstandes, soweit dies nicht gegen zwingendes Recht verstößt oder in diesem Vertrag nichts anderes geregelt wird.
- 8.2 Die VERKAUFENDE PARTEI leistet Gewähr dafür, dass der KAUFGEGENSTAND in ihrem unbeschränkten Eigentum steht und (mit Ausnahme gemäß Punkt 2.2 ausdrücklich übernommenen

Lasten) frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten und Rechten dritter Personen sowie vollkommen bestandfrei in das Eigentum der KAUFENDEN PARTEI übergeht.

- 8.3 Die Vertragsparteien werden weiters darüber belehrt, dass – unbeschadet der ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung im Innenverhältnis – gemäß § 34 WEG im Falle des Wechsels eines Wohnungseigentümers derjenige im Außenverhältnis zur Nachzahlung etwaiger sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebender Fehlbeträge verpflichtet ist, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

9. GLEICHWERTIGKEIT DER LEISTUNGEN; WILLENSMÄNGEL

- 9.1 Die Vertragsparteien erklären im Sinn des § 935 ABGB, den wahren Wert des KAUFGEGENSTANDES zu kennen und anerkennen Leistung und Gegenleistung aus diesem Vertrag ausdrücklich und in konstitutiver Weise als ortsüblich und gleichwertig. Leistung und Gegenleistung entsprechen daher ihren wirtschaftlichen Vorstellungen. Die Anwendung des § 934 ABGB ist nach dem Willen der Vertragsparteien ausgeschlossen, soweit dies nicht gegen zwingendes Recht verstößt.
- 9.2 Sämtliche Ansprüche aus Willensmängeln, insbesondere Irrtumsanfechtungsansprüche, sind nach dem Willen der Vertragsparteien ausgeschlossen, soweit dies nicht gegen zwingendes Recht verstößt.

10. GRUNDVERKEHRSBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG

- 10.1 [K1-Vorname] [K1-Nachname], geboren am [K1-Geburtsdatum], erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger zu sein.
- 10.2 [K2-Vorname] [K2-Nachname], geboren am [K2-Geburtsdatum], erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger zu sein.

11. VERSICHERUNG

Die KAUFENDE PARTEI nimmt die bestehende Gebäudeversicherung zur Kenntnis.

12. ENERGIEAUSWEIS

- 12.1 Festgehalten wird, dass der KAUFENDEN PARTEI im Zuge der Verkaufsgespräche ein Energieausweis für den KAUFGEGENSTAND übergeben wurde.
- 12.2 Die Vertragsparteien werden von der TREUHÄNDERIN dahingehend belehrt, dass gemäß § 6 EAVG die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB gelten.

13. IMMOBILIENERTRAGSTEUER

- 13.1 Auf das gegenständliche Rechtsgeschäft sind die Bestimmungen der für Veräußerungsvorgänge ab dem 1. April 2012 anzuwendenden Regelungen der Immobilienertragsteuer (in der geltenden Fassung) anzuwenden. Die VERKAUFENDE PARTEI nimmt zur Kenntnis, dass Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken gemäß § 30a EStG seit 1. Jänner 2016 einem besonderen

Steuersatz von 30 % unterliegen (Immobilienvertragssteuer). Als Einkünfte sind gemäß § 30 Abs 3 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen.

- 13.2 Gemäß der von der verkaufenden Partei dem Treuhänder vorgelegten Berechnung des Steuerberaters der verkaufenden Partei beträgt die Immobilienvertragssteuer voraussichtlich EUR ●.
- 13.3 Die VERKAUFENDE PARTEI beauftragt und ermächtigt die TREUHÄNDERIN auf Grundlage der vom Steuerberater vorgelegten Berechnung eine Selbstberechnung hinsichtlich der durch diesen Veräußerungsvorgang ausgelösten Immobilienvertragssteuer vorzunehmen und den Steuerbetrag zu entrichten.
- 13.4 Die VERKAUFENDE PARTEI verpflichtet sich der TREUHÄNDERIN spätestens anlässlich der Vertragsunterfertigung sämtliche für die Erstellung der Selbstberechnungserklärung notwendigen Informationen und Unterlagen vollständig und wahrheitsgemäß zur Verfügung zu stellen. Überdies hat die VERKAUFENDE PARTEI dafür Sorge zu tragen, dass die auf Grundlage dieser Informationen selbst berechnete Immobilienvertragssteuer aus dem Kaufpreis fristgerecht an das zuständige Finanzamt abgeführt werden kann und der sodann verbleibende Kaufpreis für eine allenfalls erforderliche Lastenfreistellung hinreicht.
- 13.5 Die VERKAUFENDE PARTEI garantiert die Vollständigkeit und Richtigkeit der der TREUHÄNDERIN erteilten Informationen und übergebenen Unterlagen.
- 13.6 Ausdrücklich festgehalten wird, dass die TREUHÄNDERIN die Berechnung der Immobilienvertragssteuer ausschließlich auf Grundlage der von der VERKAUFENDEN PARTEI erteilten Informationen vorgenommen hat und sie damit nicht für die objektive Richtigkeit der Steuer haftet, sondern lediglich für die Abführung des ermittelten Betrages.

14. PRÄVENTION VON GELDWÄSCHE UND TERRORISMUSFINANZIERUNG

- 14.1 Die PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, FN 256878, bestätigt mit ihrer Unterschrift jeweils, dass (i) sie ihren Sitz an der im Vertragskopf angeführten Adresse hat, (ii) Deviseninländer ist, (iii) weder selbst eine politisch exponierte Person, noch Familienmitglied einer politisch exponierten Person ist und (iv) sie die Transaktion im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag durchführen.
- 14.2 [K1-Vorname] [K1-Nachname], geboren am [K1-Geburtsdatum], sowie [K2-Vorname] [K2-Nachname], geboren am [K2-Geburtsdatum], bestätigen mit ihrer Unterschrift jeweils, dass (i) sie ihren Wohnsitz an der im Vertragskopf angeführten Adresse haben, (ii) Deviseninländer sind, (iii) weder selbst eine politisch exponierte Person, noch Familienmitglied einer politisch exponierten Person sind und (iv) sie die Transaktion im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag durchführen.
- 14.3 Die Vertragsparteien erklären jeweils ausdrücklich, dass das Rechtsgeschäft weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung dient.
- 14.4 Zahlungen der KAUFENDEN PARTEI gelten nur dann als schuldbefreiend, wenn sie durch Überweisung von einem Konto eines österreichischen oder sonstigen in der EU niedergelassenen Kreditinstituts erfolgen.

15. KOSTEN

- 15.1 Die VERKAUFENDE PARTEI trägt ihre persönlichen Ertragsteuern, die anfallende Immobilienertragsteuer, die Kosten der Lastenfreistellung, allenfalls notwendigen Kosten für eine externe Berechnung der Immobilienertragsteuer sowie allfällige Kosten für eine Rechts- und/oder Steuerberatung der VERKAUFENDEN PARTEI durch Dritte (andere als die TREUHÄNDERIN). Die KAUFENDE PARTEI trägt die Kosten einer allfälligen eigenen Rechtsberatung.
- 15.2 Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, insbesondere die Nebenkosten, trägt die KAUFENDE PARTEI und hält diesbezüglich die VERKAUFENDE PARTEI schad- und klaglos. Die Kosten für die Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung sowie für die Übernahme der Treuhandtschaft gegenüber einer drittfinanzierenden Bank werden pauschaliert mit 1,2 % des Kaufpreises zuzüglich USt und Barauslagen vereinbart. Die mit der Abwicklung des Kaufvertrages sowie der Treuhandvereinbarung im Zusammenhang stehenden Barauslagen (insbesondere Dokumentenarchivgebühren, Gebühren für Abfragen in öffentlichen Registern, Portokosten, Kopierkosten, Kosten der Kontoführung und Kontoschließung – wobei allfällige Habenzinsen abzüglich der Kapitalertragsteuer (im Folgenden „KESt“) am Treuhandkonto von der kontoführenden Bank im Zuge der Kontoschließung mit diesen Kosten gegenverrechnet werden – für das Treuhandkonto mit Dispositionskontrolle der Rechtsanwaltskammer OÖ, allfällig anfallendes Verwahrensgelt am Treuhandkonto) werden mit dem Honorar der Vertragserrichterin und Treuhänderin verrechnet.
- 15.3 Die Beglaubigungskosten werden vom beglaubigenden Notar gesondert in Rechnung gestellt.
- 15.4 Die Vertragsteile haften für die anfallenden Nebenkosten unabhängig von der von ihnen im Innenverhältnis getroffenen Regelung kraft gesetzlicher Anordnung als Gesamt-schuldner. Für etwaige Rückstände an den Nebenkosten besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht am Kaufgegenstand, das im Grundbuch nicht eingetragen sein muss.

16. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

- 16.1 Als ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche allfälligen Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des für den Ort der Belegenheit des KAUFGEGENSTANDES sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.
- 16.2 Auf den Vertrag findet österreichisches Recht unter Ausschluss seiner internationalprivatrechtlichen Kollisionsnormen und unter Ausschluss der Anwendbarkeit der Bestimmungen des UN-Kaufrechts Anwendung.

17. SONSTIGES

- 17.1 Die VERKAUFENDE PARTEI nimmt zustimmend zur Kenntnis und bestätigt, dass die TREUHÄNDERIN gegenüber ihr sogleich ausdrücklich erklärt hat, dass sie in Zusammenhang mit dem Entwurf, dem Verfassen und der Errichtung dieses Vertrags und der sie umsetzenden Vereinbarungen und Rechtshandlungen ausschließlich für die (und im Interesse der) KAUFENDEN PARTEI tätig ist und nur die KAUFENDE PARTEI rechtlich berät (§ 11 RL-BA zweiter Fall). Die TREUHÄNDERIN treffen daher – außer bei Ausübung der Vollmacht gemäß Punkt 20 sowie im Rahmen der gemäß gesondertem Treuhandvertrag übernommenen Treuhandtschaft – keine Beratungs-, Aufklärungs- oder Interessenwahrungspflichten gegenüber den anderen Vertragsparteien.

17.2 Die Vertragserrichtung ist ausschließlich auf Grundlage der von den Vertragsparteien erteilten Informationen sowie des der TREUHÄNDERIN geprüften Grundbuchstand erfolgt. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich darauf, dass die TREUHÄNDERIN den KAUFGEGENSTAND darüber hinausgehend prüft. Dies weder durch Besichtigung des KAUFGEGENSTANDES oder der LIEGENSCHAFT an Ort und Stelle, noch im Rahmen einer Prüfung von Plänen, allfälligen Bestandsverträgen, Zinslisten oder Zinserträgen, Bebauungsplänen, Baubewilligungen, Bodenbeschaffenheit, Energieausweis, Versicherungen, Widmungen. Die TREUHÄNDERIN wurde auch nicht damit beauftragt, die Wirtschaftlichkeit des vorliegenden Rechtsgeschäftes zu beurteilen.

17.3 Die TREUHÄNDERIN wurde weder von der VERKAUFENDEN PARTEI, noch der KAUFENDEN PARTEI mit der Überprüfung der aus dem vorliegenden Rechtsgeschäft resultierenden steuerlichen oder sonstigen abgabenrechtlichen Situation beauftragt. Die TREUHÄNDERIN empfiehlt den Vertragsparteien vor Vertragsunterfertigung die Unterstützung eines Steuerberaters oder Wirtschaftstreuhänders zur Beurteilung der steuerlichen Konsequenzen des gegenständlichen Kaufvertrages in Anspruch zu nehmen.

Die Vertragsparteien sollten sich daher über allfällige steuerliche, insbesondere grunderwerbsteuerrechtliche, umsatzsteuerrechtliche sowie einkommensteuerrechtliche Folgen (einschließlich die Immobilienertragsteuer-Bestimmungen der §§ 30 ff EStG 1988) sowie gebührenrechtliche Folgen (insbesondere Gerichtsgebühren nach GGG) dieses Rechtsgeschäftes gesondert eingehend informieren.

Sie erklären daher unwiderruflich gegenüber der TREUHÄNDERIN keine Ansprüche und Forderungen, aus welchem Rechtsgrund auch immer, aus und im Zusammenhang mit der steuer- und abgabenrechtlichen Beurteilung und damit verbundenen wirtschaftlichen Konsequenzen des gegenständlichen Kaufvertrages zu erheben und auf allfällige Ansprüche in diesem Zusammenhang ausdrücklich zu verzichten.

17.4 Die VERKAUFENDE und die KAUFENDE PARTEI gehen sämtliche Vertragspflichten jeweils zur ungeteilten Hand ein.

17.5 Allenfalls zwischen den Parteien abgeschlossene Vorverträge (oder angenommene Kaufanbote) werden durch diesen Vertrag vollinhaltlich ersetzt. Daneben bestehen keine sonstigen Abreden oder Vereinbarungen.

17.6 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle Erklärungen, die mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehen, bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für ein Abgehen von Schriftformerfordernis.

17.7 Die allfällige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Teile dieses Vertrages berührt nicht die Gültigkeit oder Wirksamkeit der übrigen Teile. Allenfalls nichtige oder unwirksame Bestimmungen werden durch eine wirksame Regelung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Ziel, welche die Parteien damit verfolgten, möglichst nahe kommt.

17.8 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unklar oder auslegungsbedürftig sein, ist dieser Vertrag so zu verstehen, als wäre er von allen Parteien gemeinsam erstellt worden. Keine Partei soll einen Vor- oder Nachteil (einschließlich hinsichtlich der Verteilung der Beweislast) aus der Verfassung einzelner Bestimmungen dieses Vertrags haben.

- 17.9 Diese Urkunde wird in einem Original errichtet, welches nach Verbücherung von der TREUHÄNDERIN an die KAUFENDE PARTEI ausgefolgt wird. Die VERKAUFENDE PARTEI erhält eine einfache oder auf ihre Kosten eine beglaubigte Abschrift.
- 17.10 Die Vertragsparteien bestätigen, dass der Inhalt dieses Vertrags mit ihnen vor Unterfertigung ausführlich besprochen und erörtert wurde.

18. VOLLMACHT

- 18.1 Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Treuhänderin Stossier Oberndorfer & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG, FN 439021w sowie deren Rechtsanwälte Dr. Philipp OBERNDORFER, geboren am 7. Juli 1983, und Dr. Martin OBERNDORFER, geboren am 5. Juni 1986, Mag. Philipp Clemens STOSSIER, geboren am 10. August 1981, Dr. Roland HEITZINGER, geboren am 29. Jänner 1967, Dr. Martin STOSSIER, geboren am 13. November 1956, sämtliche per Adresse Dragonerstraße 54, 4600 Wels (die „**Vollmachtnehmer**“), hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und/oder Ergänzungen bzw Nachträge zu diesem Kaufvertrag zu verfassen, für sie rechtsverbindlich zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen.
- 18.2 Die Vollmachtnehmer sind insbesondere auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen berechtigt. Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Intabulierung von Löschungen sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, den Gerichten und Behörden sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen, Urkunden aller Art, zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen gemäß § 77 Abs 1 und 2 Grundbuchsgesetz sowie zur Vornahme der Selbstberechnung.
- 18.3 Die VOLLMACHTNEHMER sind berechtigt, diese Vollmacht im Falle ihrer Verhinderung zu substituieren.
- 18.4 Ein allfälliger Vollmachts- und/oder Auftragswiderruf kann nur durch sämtliche Vertragsparteien gemeinsam und mit Zustimmung der TREUHÄNDERIN erfolgen.
- 18.5 Die Vertragsteile nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass alle zur Abwicklung und zur grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes notwendigen Urkunden automationsunterstützt verarbeitet und für die gesetzlich vorgeschriebene Dauer in den Urkundenarchiven der österreichischen Anwaltschaft und/oder des österreichischen Notariats gespeichert werden.
- 18.6 Für den Fall, dass einer der VOLLMACHTNEHMER von der erteilten Vollmacht im genannten Sinne Gebrauch macht, erklären die Vertragsparteien ausdrücklich die Entbindung vom Verbot der Doppelvertretung.

19. RANGORDNUNGSERKLÄRUNG

- 19.1 Die verkaufende Partei verpflichtet sich, den KAUFGEGENSTAND bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages weder zu belasten noch zu veräußern, noch daran neue Bestand- oder Nutzungsrechte jedweder Art zu begründen.

- 19.2 Vor diesem Hintergrund erteilt hiermit die PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, FN 25687, ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrags ohne ihr Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten, ob den ihnen jeweils gehörenden [Anteilszahl]-Anteilen an der Liegenschaft EZ 3487 KG 01505 Ottakring, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an [TOP] verbunden ist, die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu Gunsten der Stossier Oberndorfer & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG, einer Rechtsanwaltspartnerschaft mit Sitz in 4600 Wels und der Kanzleianschrift Dragonerstraße 54, 4600 Wels (FN 439021w, Landesgericht Wels) als Treuhänderin (Namensrangordnung zugunsten eines Treuhänders gem § 57a Abs 1 iVm Abs 4 GBG) angemerkt und der diesbezügliche Beschluss der genannten Treuhänderin zugestellt werde.

20. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

- 20.1 Sohin erteilen hiermit die PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, FN 256878, sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrags ohne ihr Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten, ob den ihnen jeweils gehörenden [Anteilszahl]-Anteilen an der Liegenschaft EZ 3487 KG 01505 Ottakring, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an [TOP] verbunden ist, das Eigentumsrecht zugunsten von [K1-Vorname] [K1-Nachname], geboren am [K1-Geburtsdatum], sowie [K2-Vorname] [K2-Nachname], geboren am [K2-Geburtsdatum], unter gleichzeitiger Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 WEG 2002 und Verbindung dieser Anteile gemäß § 13 WEG 2002 einverleibt werden könne und möge.

* * *

(Unterschriften umseitig)

UNTERSCHRIFTENSEITE

_____, am _____

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG
FN 256878
(VERKAUFENDE PARTEI)

[K1-Vorname] [K1-Nachname]
geboren am [K1-Geburtsdatum]
(KAUFENDE PARTEI)

[K2-Vorname] [K2-Nachname]
geboren am [K2-Geburtsdatum]
(KAUFENDE PARTEI)

Stossier Oberndorfer & Partner
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
(TREUHÄNDERIN)