



Registriert im Treuhandregister
des österreichischen Notariats (THR)
zur Zahl N102002-3\
(Kohärenztreuhandschaft N102002-3***)

Grunderwerbsteuer wurde am
0 selbstberechnet
0 angezeigt
zu Erf. Nr.:
Dr. Thomas Tellian, LL.M.
öff. Notar, 1050 Wien

AZ 28892/***

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. **BM Bömag GmbH**, FN 568007f, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Andreasgasse 6/1,
in der Folge kurz „**verkaufende Partei**“ einerseits und
2. *******, geboren am *****, *****, und *******, geboren am *****, *****,
in der Folge kurz „**kaufende Partei**“ andererseits mit folgenden Bestimmungen:

1. RECHTSVERHÄLTNISSE

- 1.1. Die verkaufende Partei errichtet plangemäß auf der Liegenschaft EZ 1906 KG 30008 Kleinhöflein im Burgenland ein Wohnbauprojekt in der Form von 4 Reihenhäusern, 8 Wohnungen, 7 Abstellplätzen (Garage) sowie 16 Abstellplätzen im Freien, nicht überdacht.
- 1.2. Die verkaufende Partei hat die kaufende Partei vor Vertragsunterfertigung über die Vertragsliegenschaft, das Projekt, den Vertragsgegenstand und die von den Erwerbern gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage durch Aushändigung von Plänen, Baube-

schreibungen, Beschreibung der Ausstattung und ihres Zustandes informiert. Diese Unterlagen geben den Stand per *** wieder.

- 1.3. Auf der Grundlage des Nutzwertgutachtens von Architekt DI Michael Hein vom 01.02.2024 wurde vorläufiges Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet. Im Zuge des Abschlusses des ersten Kaufvertrages wurde Wohnungseigentum zu den entsprechenden Rechten und Pflichten des Wohnungseigentumsvertrages (Beilage ./C) begründet. Die kaufende Partei unterwirft sich vollinhaltlich dem Wohnungseigentumsvertrag.
- 1.4. Die Zufahrt zum vertragsgegenständlichen Projekt erfolgt über eine öffentliche Straße.
- 1.5. Eine Förderung liegt diesem Projekt nicht zugrunde.
- 1.6. Dieser Kaufvertrag unterliegt nicht dem BTVG, weil keine Vorauszahlung an die verkaufende Partei erfolgt. Eine „Entrichtung“ der Zahlung im Sinne des BTVG stellt der Erlag des Kaufpreises auf einem Treuhandkonto des Treuhänders, verbunden mit dem Treuhandauftrag des Erwerbers, die Zahlung erst nach Fertigstellung des Objektes an den Bauträger oder die sonstigen Zahlungsempfänger auszufolgen nämlich nicht dar.

2. VERTRAGSGEGENSTAND

- 2.1. Gegenstand des Vertrages sind ***-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an ***, und ***-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an ***, je der Liegenschaft EZ 1906 KG 30008 Kleinhöflein im Burgenland, in der Folge kurz „Vertragsgegenstand“.
- 2.2. **ALTERNATIVE BELAGSFERTIG:** Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um eine ***Wohnung/ein Reihenhaus*** in belagsfertigem Zustand. Die Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes als belagsfertig wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.
- 2.3. **ALTERNATIVE BEZUGSFERTIG:** Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um eine ***Wohnung/ein Reihenhaus*** in bezugsfertigem Zustand. Die Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes als bezugsfertig wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.
- 2.4. Der Vertragsgegenstand wird in seiner Beschaffenheit weiters in der Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./A) sowie im Plan des Vertragsgegenstandes (Beilage ./B) beschreiben. Die Planmaße des Vertragsgegenstandes können wegen technischer Ungenauigkeiten in der Natur abweichen, ohne dass diese Abweichung den Inhalt dieses Kaufvertrages oder den vereinbarten Kaufpreis berührt, solange der bestimmungsgemäße Gebrauch des Vertragsgegenstandes durch diese Planmaß-Abweichung nicht behindert wird und diese nicht mehr als die Toleranzgrenze von 5 % beträgt. Ab einer Abweichung um 5 %, die entsprechend der Gewichtung des Nutzwertgutachtens zu

errechnen ist, ist eine entsprechende Adaptierung dieses Vertrages in vollem Umfange, daher unter Berücksichtigung der über die 5 % Toleranzgrenze liegende Abweichung im Wege einer verhältnismäßigen Kaufpreisanpassung durch Erstellung eines Nachtrages zu diesem Vertrag vorzunehmen.

- 2.5. Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar: *****Grundbuchsauszug*****
- 2.6. Die ob dem Kaufobjekt einverleibten Höchstbetragspfandrechte je zugunsten der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG werden im Zuge der Vertragsabwicklung gelöscht und liegt eine diesbezügliche Zusage der Bank bereits vor.
- 2.7. Im Übrigen ist der Vertragsgegenstand – mit Ausnahme der Dienstbarkeit des Leitungsrechtes gemäß Punkt II. Dienstbarkeitsvertrag vom 09.06.2020 sowie Nachtrag vom 27.01.2021 (C-LNr 2) – bücherlich- und außerbücherlich lastenfrei.
- 2.8. Auf die gemäß § 5 Abs 2 WEG bestehenden Sonderregelungen und Veräußerungsbeschränkungen für KFZ-Abstellplätze wurde hingewiesen.

3. KAUFVEREINBARUNG

- 3.1. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt hiermit das im Punkt I. beschriebene Kaufobjekt mit allen Rechten und Pflichten, so wie sie dieses besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, ******* je zur Hälfte an die kaufende Partei, und diese kauft und übernimmt hiermit das Kaufobjekt von der verkaufenden Partei.

4. KAUFPREIS

- 4.1. Der Kaufpreis beträgt € ******* (Euro *******).
- 4.2. Im Sinne des § 6 Abs 2 UStG in der derzeit geltenden Fassung erklären alle Vertragsparteien verbindlich, dass der Kaufpreis ohne Umsatzsteuer verrechnet wird.
- 4.3. Der Kaufpreis samt Kontoführungsgebühr in Höhe von € ******* ist spätestens binnen vier Wochen nach beiderseitiger Vertragsunterfertigung auf das vom Urkundenverfasser errichtete Anderkonto bei NOTARTREUHANDBANK AG Konto Nr. ******* lautend auf "KV *******" kosten- und spesenfrei zu überweisen.
- 4.4. Weiters ist binnen vier Wochen die Grunderwerbsteuer in Höhe von € ******* sowie die Eintragungsgebühr in Höhe von € ******* auf das Steuerkonto des Urkundenverfassers bei der NOTARTREUHANDBANK AG IBAN AT84 3150 0527 0104 5657, mit dem Verwendungszweck „GrEst + ETG A *******“ zu überweisen.

- 4.5. Die verkaufende Partei ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die kaufende Partei entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der vereinbarten Fristen erforderliche Erklärungen vor Behörden abgibt, den Kaufpreis leistet, die allenfalls vereinbarten weiteren Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.
- 4.6. Dieses Rücktrittsrecht kann nur dann ausgeübt werden, wenn die kaufende Partei schriftlich unter Setzung einer Nachfrist von zumindest sieben Tagen zur Vornahme aufgefordert worden und der Aufforderung nicht rechtzeitig nachgekommen ist. Die Übermittlung hat mittels eingeschriebenen Briefes an die in diesem Vertrag angegebene Adresse zu erfolgen.
- 4.7. Der Urkundenverfasser Notar Dr. Thomas Tellian, LL.M. wird von den Vertragsparteien in einer gesonderten Urkunde mit der treuhändigen Abwicklung des Vertrages beauftragt. Die Auszahlung an die verkaufende Partei darf nicht vor Fertigstellung iSd BTVG erfolgen.
- 4.8. Bei Zahlungsverzug sind fällige Beträge mit vier Prozent jährlich zu verzinsen. Eine laufende Verzinsung, Wertsicherung oder grundbücherliche Sicherstellung des Kaufpreises bis zum Eintritt der Fälligkeit wird nicht vereinbart.

5. HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG

- 5.1. Die verkaufende Partei leistet der kaufenden Partei insbesondere Gewähr dafür, dass:
 - 5.1.1. das Vertragsobjekt ihr freies und uneingeschränktes grundbücherliches Eigentum darstellt;
 - 5.1.2. das Vertragsobjekt – mit Ausnahme der in diesem Vertrag angeführten Belastungen – vollkommen frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, vollkommen bestandfrei sowie frei von liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, Steuern und Gebühren ist;
 - 5.1.3. hinsichtlich des Vertragsobjektes keine ein gesetzliches Vorzugspfandrecht genießenden offenen Verbindlichkeiten bestehen.
- 5.2. Im Übrigen gelten aufgrund des B2C-Vertragsverhältnisses die gesetzlichen Regelungen über die Gewährleistung und sonstigen Leistungsstörungen.

6. ÜBERGABE

- 6.1. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt, sofern nicht ein vorheriger Übergabetermin vereinbart wird, nach Fertigstellung des Projekts und vollständigem Erlag von Kaufpreis, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf dem Treuhandkonto des öffentlichen Notars Dr. Thomas Tellian, LL.M. durch gemeinsame Begehung und Erstellung eines Übergabeprotokolles.
- 6.2. Die Übergabe erfolgt spätestens mit Ablauf der KW 18/2024. Die verkaufende Partei ist jedoch berechtigt, den Vertragsgegenstand vorher zu übergeben bzw ist die kaufende Partei verpflichtet, den Vertragsgegenstand auch vorher zu übernehmen.
- 6.3. Der kaufenden Partei ist es aus Haftungsgründen nicht gestattet den Vertragsgegenstand vor der Übergabe alleine zu betreten. Dies gilt insbesondere auch für den Luftraum über dem Vertragsgegenstand (z.B. Überflug dieses Luftraumes mit Flugkörpern (Drohnen)).
- 6.4. Die kaufende Partei wird von der verkaufenden Partei zumindest vierzehn Tage vor dem beabsichtigten Übergabetermin schriftlich und telefonisch verständigt.
- 6.5. Mit tatsächlicher Übergabe gehen Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall auf die kaufende Partei über.
- 6.6. Geringfügige Mängel berechtigen die Erwerber nicht zur Verweigerung der Übernahme.
- 6.7. Nach der Übergabe hat die kaufende Partei den Vertragsgegenstand für gewährleistungspflichtige Unternehmer nach vorheriger Terminverständigung zur Durchführung von Mängelbehebungsarbeiten zugänglich zu machen und eine allfällige Mängelbehebung zuzulassen.

7. VERRECHNUNGSSTICHTAG

- 7.1. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe ist Verrechnungstichtag für alle den Vertragsgegenstand bezug habenden Aufwendungen wie z.B. öffentliche Abgaben, Steuern und Gebühren, Erhaltungsaufwendungen, allfällige Verwaltungs- und sonstige Betriebskosten.
- 7.2. Die Erwerber erhalten spätestens mit Übergabe die Unterlage gemäß § 8 Bauarbeitenkoordinationsgesetz sowie den Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage Gesetz.

8. AUFSANDUNG

- 8.1. Die Vertragsteile erteilen ihre Zustimmung dazu, dass aufgrund dieser Urkunde und ob dem Vertragsgegenstand folgende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können:

8.1.1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für ***,

9. GRUNDVERKEHRSBEHÖRDLICHE BESTIMMUNGEN

- 9.1. Genehmigungen oder Erklärungen sind nach dem Burgenländischen Grundverkehrsgesetz nicht erforderlich.
- 9.2. Alle Vertragsparteien erklären hiermit an Eides statt, *** Staatsbürger und im Sinne des Devisengesetzes Deviseninländer zu sein.

10. EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT

- 10.1. Die kaufende Partei wurde informiert, dass durch den gemeinsamen Erwerb des Vertragsobjektes eine Eigentümerpartnerschaft nach den §§ 13 f WEG begründet wird. Die Anteile der Partner dürfen nicht verschieden belastet sein und dürfen die Eigentümerpartner über den Vertragsgegenstand und dessen Nutzung nur gemeinsam verfügen. Im Todefall gelten gemäß § 14 WEG spezielle erbrechtliche Regelungen.

11. AUFTRAG UND VOLLMACHT AN DEN VERTRAGSVERFASSER

- 11.1. Die Parteien beauftragen hiermit den Vertragsverfasser Herrn Notar Dr. Thomas TELLIAN, LL.M., unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und dürfen alle hiezu notwendigen Urkunden nicht vor Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei am Vertragsobjekt an wen immer herausgegeben werden.
- 11.2. Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen hiermit unwiderruflich Tamara Reingruber, Notariatsangestellte, 1050 Wien, Krongasse 14, oder Sabine Babler, geb. 28.10.1970, Notariatsangestellte, 1050 Wien, Krongasse 14, jeweils einzeln, alle Erklärungen, Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, die zu seiner grundbücherlichen Durchführung erforderlich sind. Die Bevollmächtigte ist hierbei vom Verbot des Insichgeschäftes (Doppelvertretung, Selbstkontrahieren) ausdrücklich ausgenommen. Diese Vollmacht erlischt mit der Herstellung der vertragskonformen Grundbuchsdurchführung.
- 11.3. Die Vollmacht verpflichtet nicht zum Tätigwerden.

12. STEUERN UND KOSTEN

- 12.1. Die mit der Errichtung, dem Abschluss und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages (einschließlich Rangordnung, Treuhandabwicklung,) verbundenen Kosten der Vertragserrichtung, Gebühren (grundbücherliche Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises) sowie die anfallende Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises zuzüglich Vertragserrichtungskosten) trägt die kaufende Partei alleine und ist verpflichtet, die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten. Aufgrund der aktuellen Judikatur des VwGH zur GrEST stellt die Kostenübernahme eine sonstige Leistung dar, welche der Bemessungsgrundlage der GrEST hinzuzurechnen ist.
- 12.2. Die Vertragsparteien erteilen dem öffentlichen Notar Dr. Thomas Tellian, LL.M. den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und ImmoEST. Falls notwendig (zB verspätetes Einlangen des Kaufpreises), steht es dem öffentlichen Notar Dr. Thomas Tellian, LL.M. frei auch eine Abgabenerklärung zu erstatten.
- 12.3. Die Kosten der Lastenfreistellung des Kaufobjektes trägt die verkaufende Partei.
- 12.4. Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung werden von jedem der Vertragsteile selbst getragen.
- 12.5. Die Vertragsparteien werden darauf hingewiesen, dass die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes erst nach Vorliegen der zur Verbücherung erforderlichen Selbstberechnungserklärung erfolgen kann.
- 12.6. Die Vertragsparteien werden weiters über die gesamtschuldnerische Haftung für die Kosten und Gebühren/Steuern informiert. Auch wird auf die Forthaftung des Vertragsobjektes für Rückstände und öffentliche Abgaben hingewiesen; hierbei erklärt die verkaufende Partei, dass solche anteilige, das Vertragsobjekt betreffende Lasten nicht bestehen.

13. RECHTSNACHFOLGE

- 13.1. Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen seitens der kaufenden Partei, auf Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger über. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls seitens der kaufenden Partei auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter.

14. BEHÖRDLICHE AUFLAGEN

- 14.1. Die kaufende Partei verpflichtet sich zur Befolgung (Vornahme oder Unterlassung) allfälliger Auflagen, die behördlich mit rechtskräftigen Bescheiden vorgeschrieben werden (beispielsweise Grundabtretungen in das öffentliche Gut). Von dieser Verpflichtung ausdrücklich umfasst, sind aufgrund deren dinglicher Wirkung auch solche Bescheide die in Verfahren ergangen sind, in denen die kaufende Partei keine Parteistellung hatte und die verkaufende Partei Bescheidadressat ist.

15. LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

- 15.1. Hinsichtlich der im Miteigentum stehenden Flächen (Weganlagen, Allgemeinflächen, udgl.) bzw. der gemeinsamen Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Kanal- und Regenwasserentsorgung, udgl.) wird den Erwerbern eine einvernehmliche Regelung, aufgrund der damit verbundenen Pflichten (Winterdienst, Reinigung, Wartung, Erhaltung, udgl.) und Haftungsbestimmungen, mit den weiteren Miteigentümern und/oder der Abschluss von entsprechenden Wartungsvereinbarungen mit einschlägigen Unternehmen und/oder die Beauftragung, zum Beispiel einer Hausverwaltung, empfohlen.

16. RECHTSWIRKSAMKEIT

- 16.1. Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner Genehmigung.

17. ANSCHRIFTSÄNDERUNGEN

- 17.1. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner und dem Treuhänder schriftlich eine Anschriftsänderung bekanntzugeben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekanntgegebene Adresse als zugegangen gelten.

18. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

- 18.1. Die Parteien wählen österreichisches Recht; Rück- und Weiterverweisungen werden ausgeschlossen.
- 18.2. Gerichtsstand ist Wien; davon unberührt besteht der Verbrauchergerichtsstand.

19. SONSTIGES

- 19.1. Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung des Vertrages betreffende Daten automationsunterstützt verarbeitet und an die damit befassten zuständigen Stellen weitergegeben werden können.
- 19.2. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens vom Erfordernis der Schriftform. Die Vertragsparteien halten weiters ausdrücklich fest, dass neben diesem Vertrag keine Nebenabreden bestehen.
- 19.3. Das Original dieses Vertrages übernehmen nach grundbücherlicher Durchführung die kaufende Partei, die verkaufende Partei erhält eine Abschrift.

20. BEILAGEN

Beilage ./A: Ausstattungsbeschreibung
Beilage ./B: Plan des Vertragsgegenstandes
Beilage ./C: Wohnungseigentumsvertrag

Wien, am

BM Bömag GmbH, FN 568007f
(beglaubigt)

(beglaubigt)

(beglaubigt)