

GESCHÄFTSZAHL: 6893

URSCHRIFT

Dr.Sch./E./362/2019

NOTARIATS AKT

Vor mir, **Magister Simon Kandlhofer**, Notarsubstitut, als mit Bescheid des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 28.03.2013 (achtundzwanzigsten März zweitausenddreizehn), Pers 4-Sch-42.60 bestellter Substitut des öffentlichen Notars **Doktor Werner Schoderböck** mit dem Amtssitz in Stockerau und der Amtskanzlei in 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6, sind am heutigen Tage in 1010 Wien, Börseplatz 4, wohin ich mich über Ersuchen der Parteien begeben habe, erschienen die Parteien, und zwar: -----

1.) Frau **Irina Safanieva**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED] 0 Wien, ausgewiesen durch Reisepass der russischen Föderation vom [REDACTED]
[REDACTED],
welche der russischen Sprache, nicht aber der deutschen Sprache kundig ist, -----
im eigenen Namen und als selbständig vertretungsbefugte Geschäftsführerin der **HMG 34 Projekt GmbH** mit dem Sitz in Wien, der Geschäftsanschrift Gregor-Mendel-Straße 34, 1190 Wien, und der Firmenbuchnummer FN 431979 p, -----

2.) Herr **Aharon Eliezer Aronov**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED] Wien, ausgewiesen durch Reisepass des Staates Israel vom [REDACTED]
[REDACTED]) Nummer [REDACTED] ausstellende Behörde **MOSCOW**, welcher der russischen Sprache, nicht aber der deutschen Sprache kundig ist, -----

3.) die beiden beigezogenen Aktszeugen: -----

a) Frau **Ursula Wilk**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED] per Adresse [REDACTED] 1010
Wien, welche mir persönlich bekannt ist, -----

b) Frau **Tamila Yarotska**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED], per Adresse [REDACTED]
[REDACTED] 1010 Wien, welche mir persönlich bekannt ist, -----
die der deutschen Sprache, nicht aber der russischen Sprache im gehörigen Aus-
maß kundig sind, -----

4.) Frau **Magistra Elfriede Gabriele Kalchschmied**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
Wien, welche ihre Identität und ihr Geburtsdatum nachweist mittels Ausweises für
allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Dolmetscher, ausgestellt vom Lan-
desgericht für Zivilrechtssachen Wien am 28.03.2019 (achtundzwanzigsten März
zweitausendneunzehn), Nummer W960338, 394199760478-0003, -----
als allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Dolmetscherin für die russische
Sprache,-----
und haben errichtet und zu Akt gegeben nachstehenden -----

KAUFVERTRAG

Erstens: Die **HMG 34 Projekt GmbH (FN 431979p)** ist Alleineigentümerin der
nachstehenden Liegenschaft: -----

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling EINLAGEZAHL 1129
BEZIRKSGERICHT Döbling

Letzte TZ 4373/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
870/145 Bauf.(10) 174
870/162 Gärten(10) 411 Gregor-Mendel-Straße 34
Hasenauerstraße 50
870/231 Bauf.(10) 29

GESAMTFLÄCHE 614
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
HMG 34 Projekt GmbH (FN 431979p)
ADR: Sternwartestraße 73, Wien 1180
c 3022/2015 IM RANG 2268/2015 Kaufvertrag 2015-04-23 Eigentumsrecht
***** C *****
2 a 3460/1894
DIENSTBARKEIT lt Erklärung 1894-02-08 für Wiener
Cottage-Verein
b 8888/1897 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
993
11 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Zweitens: Die HMG 34 Projekt GmbH (FN 431979p), vertreten durch die alleinige selbständig vertretungsbefugte Geschäftsführerin Frau **Irina Safanieva**, im Folgenden kurz „verkaufende Partei“ genannt, verkauft und übergibt nunmehr an Frau **Irina Safanieva**, geboren am [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], im Folgenden kurz „kaufende Partei“ genannt, und diese kauft und übernimmt von Ersterer zur Gänze in ihr Eigentum die der verkaufenden Partei zur Gänze gehörige, vorstehend näher bezeichnete ganze Liegenschaft **Einlagezahl 1129 des Grundbuches über die Katastralgemeinde 01508 Oberdöbling**, Bezirksgericht Döbling, bestehend aus den **Grundstücken Nummer 870/145** Baufl. (10) im unverbürgten Ausmaß von 174 m², **870/162** Gärten (10) im unverbürgten Ausmaß von 411 m², mit den Grundstücksadressen **Gregor-Mendel-Straße 34/Hasenauerstraße 50**, und **Nummer 870/231** Baufl. (10) im unverbürgten Ausmaß von 29 m², sohin Grundstücke im unverbürgten Gesamtausmaß von 614 m², im Folgenden kurz "Vertragsobjekt" genannt, mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, so wie die verkaufende Partei dieses Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten **Kaufpreis** in der Höhe von ... **€ 3.313.000,00 (Euro drei Millionen dreihundertdreizehntausend)**. -----

Die Vertragsparteien halten fest, dass es sich beim Kaufpreis um den gemeinen Wert für das Vertragsobjekt handelt. -----

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass der vorstehend vereinbarte Kaufpreis ohne Umsatzsteuer verrechnet wird und vereinbaren hiermit, dass die Berichtigung der Kaufpreisrechnung diesbezüglich zivilrechtlich ausgeschlossen ist. -----

Frau **Irina Safanieva**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED]), und Herr **Aharon Eliezer Aronov**, geboren am [REDACTED], sind Gesellschafter der HMG 34 Projekt GmbH mit dem Sitz in Wien, der Geschäftsanschrift Gregor-Mendel-Straße 34, 1190 Wien, und der Firmenbuchnummer FN 431979 p, je mit einem Geschäftsanteil, der einer zur Gänze geleisteten Stammeinlage in der Höhe von je € 17.500,-- (Euro siebzehntausendfünfhundert) entspricht. -----

Frau **Irina Safanieva**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED], und Herr **Aharon Eliezer Aronov**, geboren am [REDACTED]), erteilen als Gesellschafter der vorstehend angeführten HMG 34 Projekt GmbH ihre ausdrückliche Zustimmung zum gegenständlichen Kaufvertrag und halten fest, dass diesem Kaufvertrag die Verkehrswertermittlung durch Leopold Stockinger, Bau- und Zimmermeister und allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 3340 Waidhofen an der Ybbs, Burgfriedstraße 8/1, vom 09.02.2019 (neunten Februar zweitausendneunzehn), zugrunde liegt. -----

Drittens: Der auf das Vertragsobjekt entfallende vereinbarte **Kaufpreis** in der Höhe von € 3.313.000,-- (**Euro drei Millionen dreihundertdreizehtausend**) wird wie folgt berichtigt: -----

- a) Der kaufenden Partei steht gegen die verkaufende Partei nach Auflösung von Rücklagen zum 31.12.2018 (einunddreißigsten Dezember zweitausendachtzehn) ein Betrag in der Höhe von € **3.248.983,04**
(**Euro drei Millionen zweihundertachtundvierzigtausendneunhundertdreihun-**

dachtzig Cent vier) zu und in Abgeltung eines Teilkaufpreises in gleicher Höhe wird nunmehr eine Gegenverrechnung mit dem Kaufpreis vereinbart, sodass in dieser Höhe der Kaufpreis als bezahlt anzusehen ist. -----

- b) In Abgeltung des Restkaufpreises ist die kaufende Partei verpflichtet, einen Betrag in der Höhe von **€ 64.016,96 (Euro vierundsechzigtausendsechzehn Cent sechsundneunzig)** längstens 10 (zehn) Banktage nach Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages spesen- und abzugsfrei an die verkaufende Partei zur Auszahlung zu bringen und die verkaufende Partei nimmt die Einräumung dieses Rechtes vertragsmäßig an. Eine mittlerweilige Verzinsung, Wertsicherung oder grundbücherliche Sicherstellung beziehungsweise treuhändige Hinterlegung des Restkaufpreises in der Höhe von € 64.016,96 (Euro vierundsechzigtausendsechzehn Cent sechsundneunzig) wird ausdrücklich nicht vereinbart. -----

Die kaufende Partei ist weiters verpflichtet **längstens von 10 (zehn) Banktage** ab Vertragsunterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages, die aus dem gegenständlichen Kaufvertrag fällig werdende **Grunderwerbsteuer** in der Höhe von ... € 115.955,00 sowie die **grundbücherliche Eintragungsgebühr** in der Höhe von € 36.443,00, gesamt sohin **€ 152.398,00 (Euro einhundertzweiundfünfzigtausenddreihundertachtundneunzig)** mit dem unwiderruflichen Auftrag zur **Grunderwerbsteuerselbstberechnung** auf ein vom Treuhänder und Schriftenverfasser **Doktor Werner Schoderböck**, öff. Notar, zu benennendes Treuhandkonto zu hinterlegen. -----

Der verkaufenden Partei steht das Recht zu, vom gegenständlichen Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von **5 (fünf) Banktagen** mittels eingeschriebener Briefsendung an die kaufende Partei zurückzutreten, falls die kaufende Partei den vorstehend normierten Erlagspflichten hinsichtlich des Restkaufpreises, der Grunderwerbsteuer und der grundbücherlichen Eintragungsgebühr nicht fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommt. -----

Viertens: Die verkaufende Partei ist auf Grund erfolgter Belehrung vom Schriftenverfasser und Treuhänder **Doktor Werner Schoderböck**, öff. Notar, in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 30 und 31 des Einkommensteuergesetzes und der steuerlichen Behandlungen von privaten Grundstücksveräußerungen ab 01.04.2012 (ersten April zweitausendzwoölf). -----

Die verkaufende Partei erteilt dem Schriftenverfasser und Treuhänder **Doktor Werner Schoderböck**, öff. Notar, die zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer notwendigen Informationen und Aufträge außerhalb dieser Urkunde. -----

Fünftens: Die kaufende Partei ist in Kenntnis darüber, dass ob dem Vertragsobjekt im Grundbuch die Dienstbarkeit laut Erklärung vom 08.02.1894 (achten Februar eintausendachthundertvierundneunzig) für Wiener Cottage-Verein haftet. -----

Die kaufende Partei tritt anstelle der verkaufenden Partei in die daraus entspringende Verpflichtung vollinhaltlich ein, übernimmt diese zur Duldung und erklärt, die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten. -----

Darüber hinaus haftet die verkaufende Partei der kaufenden Partei für ihr freies und unbeschränktes Eigentumsrecht am Vertragsobjekt sowie dafür, dass dieses frei von sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen sowie frei von Bestand- und Nutzungsrechten in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht. Dazu wird festgehalten, dass die kaufende Partei schon bisher Mieterin des Objektes war und gilt der Mietvertrag mit Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages und mit rechtskräftiger Genehmigung des Vertrages durch die Ausländergrundverkehrskommission als aufgehoben. -----

Die verkaufende Partei übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Eigenschaft, Verwendbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Vertragsobjektes, das der kaufenden Partei eingehend bekannt ist. -----

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis darüber, dass zur Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Kaufvertrages die rechtskräftige Zustimmung der Ausländergrundverkehrskommission notwendig ist. -----

Festgehalten wird, dass die verkaufende Partei der kaufenden Partei einen Energieausweis ausgefolgt hat. -----

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Rechte und Obliegenheiten, die sich gemäß dem Versicherungsvertragsgesetz aus dem Eigentumswechsel am Vertragsobjekt ergeben. -----

Weiters sind die Vertragsparteien in Kenntnis der dinglichen Haftung des Vertragsobjektes für liegenschaftsbezogene Abgaben. -----

Sechstens: Die Übergabe beziehungsweise Übernahme des Vertragsobjektes in den körperlichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei sowie der Übergang von Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten erfolgt kurzer Hand (brevi manu) durch Erklärung mittels Unterfertigung des gegenständlichen Notariatsaktes. -----

Als Stichtag für den Übergang der Verpflichtung zur Bezahlung der öffentlichen Abgaben in Ansehung des Vertragsobjektes sowie als allgemeiner Verrechnungstichtag zwischen den Vertragsparteien wird der der Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages folgende Monatserste vereinbart. -----

Siebtens: Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch ob dem Vertragsobjekt die Einverleibung des Eigentumsrechtes zur Gänze für -----

Irina Safanieva, geboren am 1981-04-22, -----
vorgenommen werden kann. -----

Achtens: Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und allen Nebenarbeiten verbundenen Kosten sowie alle daraus zur Vor-

schreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Barauslagen trägt - unbeschadet der gesetzlichen Solidarhaftung der Vertragsparteien - die kaufende Partei zur Gänze. -----

Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung des Vertragsobjektes, allfällige Ertragsteuern gemäß § 30 ff Einkommensteuergesetz sowie die Kosten deren Selbstberechnung bzw. der Mitteilung an das Finanzamt trägt die verkaufende Partei zur Gänze. ---

Neuntens: Frau **Irina Safanieva**, geboren am [REDACTED]

[REDACTED] erklärt hiemit an Eides Statt, Staatsbürgerin der russischen Föderation und Deviseninländerin im Sinne der österreichischen Devisengesetze mit Wohnsitz in Österreich zu sein. -----

Zehntens: Nebenabreden zu diesem Kaufvertrag oder allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. -----

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder undurchführbar sein oder ihre Gültigkeit oder Durchführbarkeit verlieren, so bleibt der Vertrag hinsichtlich seiner übrigen Bestimmungen aufrecht. Die ungültige oder unwirksame Bestimmung wird dann durch eine solche gültige Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der ursprünglichen Bestimmung weitestgehend nahe kommt. Dasselbe gilt für eine Regelungslücke. -----

Elftens: Von diesem Notariatsakt dürfen an alle Vertragsparteien beliebig viele Ausfertigungen erteilt werden, aber auch an Herrn **Aharon Eliezer Aronov**, geboren am [REDACTED]. -----

- o - o - o -

Die Willensmeinung der Parteien aus dem gegenständlichen Kaufvertrag habe ich durch die beigezogene Dolmetscherin erforscht. -----

Dieser von mir aufgenommene Notariatsakt wurde in Anwesenheit der Aktszeugen den Parteien vollinhaltlich vorgelesen, von der Dolmetscherin den Parteien übersetzt und von den Parteien genehmigt. Hierauf wurde dieser Notariatsakt von den Parteien,

von der gerichtlich beeideten Dolmetscherin und von den Aktszeugen vor mir, Notarsubstitut, unterfertigt.-----

Mangels Verlangen der Parteien hat die Dolmetscherin eine Übersetzung des Notariatsaktes in die russische Sprache dem gegenständlichen Notariatsakt nicht beigeheftet.

W i e n , am 29.04.2019 (neunundzwanzigsten April zweitausendneunzehn). -----



Irina Safanieva, geboren am [REDACTED]



HMG 34 Projekt GmbH,
FN 431979p des HG Wien



Aharon Eliezer Aronov, geboren am [REDACTED]



Ursula Wlk, geboren am [REDACTED]
als Aktszeugin



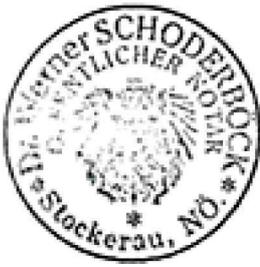
Tamila Yarotska,
geboren am [REDACTED]
als Aktszeugin



Magistra Elfriede Gabriele Kalchschnied
geboren am 30.05.1961,
als gerichtlich beeidete Dolmetscherin
für die russische Sprache



Mag. Simon Kandlhofer
als mit Bescheid der Präsidentin des
Landesgerichtes für ZRS Wien vom
28.3.2013, Pz 4-Sch-42.00 bestellter
Dauersubstitut des öffentlichen Notars
Dr. Werner Schoderböck



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Signator	Dr. Werner Schoderböck öffentliche/r Notar/in
	Datum/Zeit-UTC	2019-12-30T11:55:21Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1175460181
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.notar.at/de/ .