

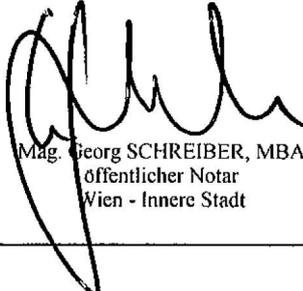


Öffentlicher Notar
MAG. GEORG SCHREIBER, MBA

REGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES
ZUR ZAHL: N121207-1/21/2015

Die Selbstberechnung der
Grunderwerbsteuer wurde am 06.05.2015
zu Erfnr: 10-180103/2015
gemäß § 11 GrEStG vorgenommen und wird
gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

PU:N121207-1
Notar Mag. Georg Schreiber, MBA
Wien - Innere Stadt



Mag. Georg SCHREIBER, MBA
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

1. **Herrn Mohammad Reza AKHAVAN AGHDAM**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED]

als verkaufende Partei einerseits und

2. **HMG 34 Projekt GmbH**, FN 431979p,
1180 Wien, Sternwartestraße 73,

als kaufende Partei andererseits,

wie folgt:



Wipplingerstraße 18
1010 Wien · AUSTRIA

☎ +43/(0)1/533 93 29
☎ +43/(0)1/533 04 01

✉ office@notar-schreiber.at
www.notar-schreiber.at

N121207
DVR 0689793

BG 015 TZ 3022/2015

I.

Herr Mohammad Reza AKHAVAN AGHDAM ist grundbücherlicher Eigentümer nachstehender Liegenschaft:

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling EINLAGEZAHL 1129
BEZIRKSGERICHT Döbling

Letzte TZ 1408/2015
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 Hasenauerstraße 50
Gregor-Mendel-Straße 34
870/162 Gärten(10) 411
870/231 Bauf.(10) 29
GESAMTFLAECHE 614
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Mohammad Reza Akhavan Aghdam
GEB: 1970-09-11 ADR: Cottageg. 50, Wien 1180
a 1964/2011 Kaufvertrag 2011-03-14, Urkunde 2011-04-18 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 6086/1884
REALLAST der Verbindlichkeit lt Erklärung 1884-03-19 für
Stadt Wien
b 8888/1897 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
993
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
8 a 1964/2011 Pfandurkunde 2011-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG (FN
203160s)
IM RANG NACH CLNR 7
b 1964/2011 Kautionsband
9 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Der Vertragsgegenstand wurde durch den Vertragsrichter nicht besichtigt und ist diesem aus Eigenem nicht bekannt.

Die Belastungen C-LNr 1 und 2 werden von der kaufenden Partei zur Kenntnis genommen und übernommen.

Das Pfandrecht C-LNr 8a wird im Zuge der grundbücherlichen Durchführung, auf Kosten der verkaufenden Partei, gelöscht.

II.

Herr Mohammad Reza AKHAVAN AGHDAM, im Folgenden verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt geldlastenfrei an die HMG 34 Projekt GmbH, FN 431979p, im Folgenden kaufende Partei genannt, und dieser kauft und übernimmt von Ersterem in sein Eigentum die im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichnete Liegenschaft samt

allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör um den Gesamtkaufpreis von € 2.000.000,00 (Euro zwei Millionen).

III.

Die kaufende Partei verpflichtet sich den Kaufpreis in Höhe von € 2.000.000,00 (Euro zwei Millionen) binnen 14 (vierzehn) Tagen ab Vertragsunterfertigung beim Vertragserichter und Treuhänder, Mag. Georg Schreiber, MBA, öffentlicher Notar, auf dessen Anderkonto IBAN AT52 3150 0042 0150 6401 ltd. auf "Hasenauerstraße 50, KV" bei der Notartreuhandbank AG, zu erlegen, mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag, nach

- Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung bei unverändertem Lastenstand

aus dem Kaufpreis die Lastenfreistellung herzustellen und nach

- Einverleibung des verkäuferseits geldlastenfreien Eigentumsrechtes der kaufenden Partei

den Restkaufpreis samt Zinsen abzüglich Anderkontospesen auf das von der verkaufenden Partei bekanntgegebene Konto zur Überweisung zu bringen.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 8 % Zinsen p.a. vereinbart.

Für den Fall des nicht fristgerechten Erlages des Kaufpreises durch die kaufende Partei ist die verkaufende Partei berechtigt nach Gewährung einer Nachfrist von 14 Tagen von diesem Vertrag zurückzutreten.

Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters spätestens mit dem Kaufpreis die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % des Kaufpreises, sohin einen Betrag in Höhe von € 70.000,00 (Euro siebzigtausend), auf das Konto IBAN AT73 3150 0005 0150 6401, bei der Notartreuhandbank, mit der Widmung "AZ 40/75, GREST", zu hinterlegen, mit dem Zwecke diesen an das zuständige Gebührenfinanzamt im Zuge der Selbstberechnung zu überweisen, wozu ausdrücklich Auftrag erteilt wird.

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass die Eintragungsgebühr in der Höhe von derzeit 1,1 % des Kaufpreises direkt vom zuständigen Gericht zur Vorschreibung gelangt.

IV.

Der Vertragsgegenstand ist grundlegend sanierungsbedürftig. Die kaufende Partei erklärt den Vertragsgegenstand vor Unterfertigung dieses Vertrages eingehend besichtigt zu haben und in dem ihr bekannten Zustand zu übernehmen.

Die verkaufende Partei haftet nicht für den Zustand, das Ausmaß, den Ertrag oder eine besondere Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes.

Sie übernimmt jedoch nur die Gewährleistung dafür, dass

- der Vertragsgegenstand geldlastenfrei - mit Ausnahme der Belastungen C-LNr 1 und 2 - und bestandfrei in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht,
- keine Steuer-, Gebühren- und Abgabenrückstände bestehen,
- keine wie immer gearteten Zahlungsrückstände und keine verwaltungsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahren anhängig sind, die die vertragsgegenständliche Liegenschaft unmittelbar und mittelbar betreffen,
- keine dinglichen Rechte zustehen, insbesondere nicht solche, die Kraft des Gesetzes auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind,
- keine anhängigen oder bekannter Maßen drohenden Rechtsstreitigkeiten betreffend den Vertragsgegenstand bestehen oder die verkaufende Partei in irgendeiner Weise von drohenden Rechtsstreitigkeiten Kenntnis erlangt hat,
- keine Kontaminierung des Erdreiches oder Altlasten bekannt sind.

Durch Unterfertigung dieses Vertrages erklären beide Vertragspartner, dass Kaufpreis und Vertragsgegenstand als gleichwertig zu betrachten sind, Leistung und Gegenleistung ihren wirtschaftlichen Vorstellungen entsprechen und erklären im Sinne des § 935 ABGB den wahren Wert des Vertragsgegenstandes zu kennen; eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums wird einvernehmlich ausgeschlossen. Jegliche darüber hinausgehende Gewährleistung und Haftung wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Die kaufende Partei erklärt den Energieausweis vor Vertragsunterfertigung von der verkaufenden Partei erhalten zu haben.

V.

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes mit Last, Vorteil, Zufall und Gefahr, sowie frei von Bestandrechten und sonstigen bücherlichen - mit Ausnahme der Belastungen C-LNr 1 und 2 - und außerbücherlichen Lasten erfolgt nach Einlangen des Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer auf den unter Punkt III. genannten Anderkonten.

Als Stichtag für den Übergang der mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben sowie Betriebs- und Erhaltungskosten auf die kaufende Partei wird der der Übergabe folgende Monatserste vereinbart.

Die verkaufende Partei ist verpflichtet, öffentliche Abgaben und Gebühren, die erst nach dem Verrechnungsstichtag hervorkommen, sich jedoch auf einen davorliegenden Zeitraum beziehen, aus eigenem zu bezahlen bzw. bei Zahlung durch die kaufende Partei, dieser die nachgewiesenen Beträge zu ersetzen.

VI.

Die kaufende Partei erklärt durch ihren gefertigten Repräsentanten an Eides statt, dass sie ihren Sitz im Inland hat und an ihr Ausländer im Sinne des Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind.

VII.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Claudia Stiller, geboren am 13.07.1982, Notariatsangestellte, 1010 Wien, Wipplingerstraße 18, zur Abgabe von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung notwendig ist.

VIII.

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf alleiniges Ansuchen nur einer Vertragspartei aufgrund dieser Urkunde im Grundbuch ob der unter Punkt I. genannten Liegenschaft die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei vorgenommen werden.

IX.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie alle daraus zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Gebühren und Abgaben trägt die kaufende Partei. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt die verkaufende Partei.

Die Vertragsparteien verzichten auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Umsatzsteuergesetz.

Die verkaufende Partei wurde vom Vertragserrichter über die aufgrund des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 neu geregelte Immobilienbesteuerung im Einkommenssteuerrecht ab 01.04.2012 bei Immobilienveräußerungen belehrt. Der Vertragserrichter führt die Selbstberechnung des gegenständlichen Kaufvertrages mittels Finanzonline durch.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches für die kaufende Partei bestimmt ist; die verkaufende Partei erhält hievon über Wunsch eine einfache oder beglaubigte Fotokopie.

Wien, am 23.04.2015

.....
Mohammad Reza Akhavan Aghdam, ge

.....
HMG 34 Projekt GmbH, FN 431979p

11/09/15

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

BRZ: 719/2015

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) der Frau **Alexandra SCHAUER**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED]), als Geschäftsführerin der **HMG 34 Projekt
GmbH**, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Sternwartestraße 73, 1180
Wien, -----

und die Echtheit der Unterschrift -----

b) des Herrn **Mohammad Reza AKHAVAN AGHDAM**, geboren am [REDACTED]
[REDACTED]n-----
wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariats-
ordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das
Firmenbuch, dass Frau Alexandra SCHAUER berechtigt ist, die unter FN 431979p ein-
getragene HMG 34 Projekt GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.-----
Wien, am 23.04.2015 (dreiundzwanzigsten April zweitausendfünfzehn). -----



Mag. Georg Schreiber, MBA
öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt