

Selbstberechnung unter der

Erfassungsnummer: 10-193622/2013
gemäß § 11 GrEStG vorgenommen
GrESt wird gem. § 13 GrEStG
abgeführt.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Tuchlauben Immobilien GmbH & Co OG, FN 9292 s,
1010 Wien, Freyung 3,

in weiterer Folge kurz „**Verkäuferin**“ genannt,

einerseits

und

BALKAN CONSULTING LIMITED

62 Wilson Street London EC2A 2BU

Company No. 05161472

in weiterer Folge kurz „**Käufer**“ genannt,

andererseits

gemeinsam in weiterer Folge kurz die „**Vertragsparteien**“ genannt,

wie folgt:

1. Präambel

1.1. Die Verkäuferin ist Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1740, Grundbuch 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus den Grundstücken Nummer 384 Baufläche (Gebäude), 386 Baufläche (Gebäude) und Baufläche (befestigt), 387/1 Baufläche (Gebäude) sowie 387/2 Baufläche (Gebäude) mit der Liegenschaftsadresse 1010 Wien, Tuchlauben 5, Seitzergasse 2-4, Tuchlauben 7, Tuchlaubenhof 7 sowie Seitzergasse 6 (in weiterer Folge kurz die „**Liegenschaft**“ genannt).

1.2. Der genaue Gutsbestand, die Eigentumsverhältnisse und die Belastungen der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ergeben sich aus dem diesem Vertrag als Anlage 1.2

angeschlossenen Grundbuchsauszug, welcher von den Vertragsparteien diesem Kaufvertrag zugrunde gelegt wird. Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass auf der Liegenschaft im Lastenblatt zu C-LNR 1 die Reallast zur Erhaltung eines von der Tuchlauben zur Seitzergasse führenden Personendurchganges eingetragen ist. Diese grundbücherliche Eintragung wird vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

- 1.3. Auf der Liegenschaft sind vier Gebäude mit den Adressen Tuchlauben 5, Tuchlauben 7, Seitzergasse 2-4 und Seitzergasse 6 errichtet (in weiterer Folge einzeln oder gemeinsam kurz das bzw die „**Gebäude**“ genannt). Die Außenerscheinung der zwei Hauptstiegenhäuser und des tragenden Eisenbetonskelettes des Gebäudes Tuchlauben 7 (Tuchlaubenhof) sowie die straßenseitige Außenerscheinung (Fassade) des Bank- und Wohngebäudes Seitzergasse 2-4 (Teilunterschutzstellung) sowie das Gebäude Tuchlauben 5 stehen unter Denkmalschutz. Die grundbücherlichen Eintragungen im A2-Blatt der Liegenschaft sind dem Käufer im Detail bekannt und werden vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Die sich aus den Eintragungen im A2-Blatt ergebenden Verpflichtungen haben auf die Nutzung des Kaufgegenstandes keine Auswirkungen.

- 1.4. Die Verkäuferin führt auf der Liegenschaft durchgreifende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der auf der Liegenschaft errichteten Gebäude durch, wobei die Dachgeschosse der Gebäude teilweise ausgebaut werden (in weiterer Folge kurz das „**Bauvorhaben**“ genannt). Die Liegenschaft und die Gebäude werden in weiterer Folge zusammen auch kurz die „**Gesamtanlage**“ genannt. Die genaue Ausgestaltung der Sanierung und die Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte bleiben der Verkäuferin vorbehalten, sofern die kaufgegenständliche Wohnung nicht geändert wird. Auf die Regelung in Punkt 7.2 des Entwurfes des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag (Anlage 4.1.A) wird ausdrücklich hingewiesen. Der Verkäufer bestätigt, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit den in der Übersicht Anlage 1.4. angeführten Einzelhandelsunternehmen Mietverträge über die jeweiligen in der Übersicht skizzierten Geschäftsräumlichkeiten in der Gesamtanlage mit einer jeweils mindestens 5-jährigen Laufzeit abgeschlossen wurden. Es ist geplant, die Positionierung als erstklassige Immobilie in innerstädtischer Wiener Lage weiterzuführen. Aufgrund der durchgreifenden Erneuerung der Gebäude unterliegt der gegenständliche Kaufvertrag dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG). Festgehalten wird, dass auf das Bauvorhaben das BTVG nur anzuwenden ist, soweit diese Bestimmungen zwingend sind. Festgehalten wird, dass der Käufer diesen Vertrag als Unternehmer abschließt, sodass das Konsumentenschutzgesetz nicht anwendbar ist. Der Käufer garantiert der Verkäuferin die

Richtigkeit der Angabe zur Unternehmereigenschaft und hält die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos.

- 1.5. Die baubehördliche rechtskräftige Bewilligung für das Bauvorhaben ist am 3.5.2013, GZ MA 37/44322/2009/0022, erteilt worden. Die Durchführung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich frei finanziert, also ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel.

2. Kaufgegenstand

- 2.1. Die Verkäuferin verkauft an den Käufer und dieser kauft von der Verkäuferin insgesamt 384/21906 (vorläufige) Anteile an der im Punkt 1.1. genannten Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an Wohnung W 10 Seitzergasse 2-4 im Ausmaß von ca. 399,24 m² verbunden ist bzw wird. Der Wohnung ist eine Terrasse im Ausmaß von ca. 51,33 m² zugeordnet. Diese Anteile werden, so wie sie liegen und stehen und von der Verkäuferin bisher besessen und benützt wurden oder besessen und benutzt werden konnten, entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages vom Käufer übernommen.
- 2.2. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) über die vorgesehene Ausstattung sowie der Grundriss- und Lageplan der kaufgegenständlichen Wohnung (Anlage 2.2.B) sind dem Kaufvertrag als integrierende Bestandteile angeschlossen. Die Wohnung wird von der Verkäuferin entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hergestellt.
- 2.3. Ein Abgehen von der Ausstattung gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) durch die Verkäuferin ist bei gleichwertiger oder besserer Ersatzbeistellung stets, ansonsten nur aus zwingenden technischen oder baulichen Gründen, insbesondere wegen Anordnungen der Baubehörde oder zur Abwehr allfälliger nachbarrechtlicher Ansprüche zulässig. Eine Änderung des Kaufpreises tritt dadurch nicht ein, es sei denn die Änderung ist wesentlich wertmindernd. Die Verkäuferin hat den Käufer stets vor beabsichtigter Änderung zu informieren.
- 2.4. Der Käufer hat keinen Anspruch auf eine bestimmte Ausführung, Gestaltung oder Ausstattung der anderen Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile des in der Präambel beschriebenen Bauvorhabens, insbesondere falls sich Änderungen gegenüber der Baubewilligung ergeben. Die Verkäuferin schuldet für die von ihr vorgenommene Bauführung die konsensmäßige Ausführung und hält den Käufer für den Fall einer konsenswidrigen

Ausführung schad- und klaglos. Wesentliche, für den Kaufgegenstand relevante Änderungen des Baubescheids sind dem Käufer rechtzeitig vorab anzuzeigen. Soweit in Plänen Raumteilungen, Einrichtungsgegenstände, Boden- oder Wandbeläge eingezeichnet sind, so sind diese nur dann Teil der von der Verkäuferin zu erbringenden Leistung, wenn sie auch im Lieferumfang laut der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie laut dem Grundriss- und Lageplan (Anlagen 2.2.A und 2.2.B) in dieser Form enthalten sind.

- 2.5. Die kaufgegenständlichen Anteile sind vorläufig. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass sich die von ihm erworbenen Anteile infolge einer allfälligen Neufestsetzung der Anteile nach Fertigstellung des Bauvorhabens ändern können. Der Käufer verpflichtet sich für diesen Fall ausdrücklich und unwiderruflich für sich und seine etwaigen Rechtsnachfolger im gegenständlichen Eigentum, der unentgeltlichen und lastenfreien Berichtigung der Anteile zuzustimmen, Für eine allfällige Änderung der Flächen des Kaufgegenstandes gilt Punkt 3.5.

3. Kaufpreis

- 3.1. Der Kaufpreis für den in Punkt 2.1. bezeichneten Kaufgegenstand beträgt **EUR 11.250.000,-** (in Worten Euro elf Millionen zweihundertfünfzigtausend).
- 3.2. Der Verkäufer macht ausdrücklich nicht von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 (2) Umsatzsteuergesetz (optieren in die USt-Pflicht) Gebrauch. Der Kaufpreis enthält daher keine Umsatzsteuer und verzichtet der Verkäufer darauf, eine solche nachträglich geltend zu machen.
- 3.3. Der Kaufpreis wird als Fixpreis vereinbart, sodass der Käufer allfällige im Zuge der Bauführung eintretende Preissteigerungen nicht abzugelten hat. Der Kaufpreis umfasst den mit der Herstellung des Kaufgegenstandes laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) sowie laut Grundriss- und Lageplan (Anlage 2.2.B) verbundenen Aufwand.
- 3.4. Nicht im Kaufpreis enthalten und vom Käufer gesondert zu entrichten sind Kosten aus oder in Zusammenhang mit Sonderwünschen des Käufers, wie insbesondere die Planungs- und Baukosten, weiters die für dieses Rechtsgeschäft anfallenden Abgaben, Steuern und Gebühren (insbesondere Grunderwerbsteuer, Eintragungs- und Eingabegebühren) und die sonstigen Kosten der Vertragsabwicklung (insbesondere Rechtsanwalts- und/oder Notarkosten) sowie die Kosten für eine allfällige Finanzierung (von Teilen) des Kaufpreises samt grundbücherlicher Sicherstellung.

- 3.5. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die im Vertrag samt Anlagen angeführten Flächen Rohbauplanmaße sind und dem derzeitigen Planungsstand entsprechen und gegenüber den letztendlichen Naturmaßen allenfalls Abweichungen entstehen. Weiters ist dem Käufer bekannt, dass auch geringfügige Abweichungen, beispielsweise hinsichtlich der Raumhöhe, auftreten können. Etwaige Änderungen der Nutzfläche und der Bauausführung, die durch behördliche Vorgaben notwendig oder tunlich werden, sowie bauaufsichtliche, versorgungstechnische, architektonische oder statisch bedingte Änderungen darf die Verkäuferin nur dann und insoweit durchführen, als sie dem Käufer zumutbar sind, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt. Aus derartigen Änderungen sowie aus Abweichungen des Flächenmaßes der kaufgegenständlichen Wohnung, sofern diese Abweichung nicht mehr als 3 % gegenüber den Planmaßen - ohne Berücksichtigung der Flächendifferenz, die aus dem Mauerverputz und den Wand/Bodenbelägen resultiert – beträgt (dies wird hiermit als eine dem Käufer zumutbare Änderung vereinbart), kann der Käufer keine Rechtsfolgen auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, insbesondere Kaufpreisminderungsansprüche ableiten. Ein Anspruch auf Kaufpreiserhöhung durch die Verkäuferin ist in diesem Rahmen ebenfalls ausgeschlossen. Bei Abweichungen von mehr als 3 % sind Verkäuferin und Käufer berechtigt, für die gesamte Abweichung eine Kaufpreisanpassung zu begehren. Eine allfällige Kaufpreisanpassung berechnet sich wie folgt: Kaufpreis pro m² gemäß diesem Kaufvertrag x Abweichung in m². Die Berichtigung der Anteile gemäß Punkt 2.5 erfolgt jedenfalls unentgeltlich. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die im (vorläufigen) Nutzwertgutachten vom 17.12.2012 angegebenen Flächen der Wohnung W 10 Seitzergasse 2-4 auf der ursprünglichen Einreichplanung beruhen und noch zu berichtigen sein werden und wird der Käufer daraus unbeschadet der oben in diesem Absatz angeführten Bestimmungen zur Kaufpreisanpassung keine Ansprüche welcher Art auch immer ableiten.
- 3.6. Der Kaufpreis- zur Sicherstellung des Vorhandenseins der erforderlichen Mittel – muss spätestens bei Unterfertigung dieses Vertrages auf dem von der ARNOLD Rechtsanwälte GmbH, FN 341009 i, 1010 Wien, Wipplingerstraße 10, die von den Vertragsparteien hiermit einvernehmlich und unwiderruflich zur Treuhänderin bestellt wird, eigens für diese Transaktion eingerichteten **Kaufpreis-Treuhandkonto**, IBAN AT 44 12000 50286855781 bei der UniCredit Bank Austria AG, BIC BKAUATWW, eingelangt sein. Festgehalten wird, dass bereits eine Anzahlung von EUR 100.000,00 vor Kaufabschluss an die Verkäuferin angewiesen wurde und auf den Kaufpreis angerechnet wird. Die Abwicklung der Treuhandschaft erfolgt über das elektronische Anwaltliche Treuhandbuch der

Rechtsanwaltskammer Wien.

- 3.7. Weiters muss spätestens bei Unterfertigung dieses Vertrages die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises und die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises in vorläufig berechneter Höhe von gesamt **EUR 517.500,-** zur Anzeige des Rechtsgeschäftes beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel Wien oder zur Selbstberechnung der Gebühren sowie die Kosten (ohne Barauslagen) für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Vertrages sowie die Abwicklung der Treuhandschaft in Höhe von EUR 38.000,- zuzüglich 20 % USt, sohin EUR 7.600,-, insgesamt sohin **EUR 45.600,-** (in Worten: Euro fünfundvierzigtausendsechshundert) auf dem **Anderkonto** der Treuhänderin ARNOLD Rechtsanwälte GmbH, IBAN AT 33 20111 29013264401 bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, BIC GIBAATWWeingelangt sein. Sollte die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr für dieses Rechtsgeschäft vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel erhöht bzw verringert werden, so ist der entsprechende Betrag vom Käufer nachzuzahlen bzw von der Treuhänderin zurückzuerstatten.
- 3.8. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der oben angeführten Beträge ist die Verkäuferin berechtigt, Verzugszinsen von 8 %-Punkten über dem Basiszinssatz pro Jahr einzuheben. Die Treuhänderin ist zur Verfügung über den erlegten Kaufpreis ausschließlich nach den Bestimmungen dieses Kaufvertrages und des elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches der Rechtsanwaltskammer Wien berechtigt.
- 3.9. Die ARNOLD Rechtsanwälte GmbH wurde für das gegenständliche Bauvorhaben zur Treuhänderin gemäß § 12 BTVG bestellt. Die Treuhänderin wird von den Vertragsparteien unwiderruflich beauftragt und ermächtigt, den Kaufpreis in Entsprechung des vorliegenden Baufortschrittes entsprechend der jeweiligen Baufortschrittmeldung des Sachverständigen gemäß Punkt 3.11 unter Berücksichtigung der Bestimmungen in Punkt 3.13 des Kaufvertrages in Raten an die Verkäuferin auszuzahlen, nachdem das geldlastenfreie Eigentumsrecht des Käufers hinsichtlich der kaufgegenständlichen Anteile im Grundbuch einverleibt ist. Die Treuhänderin wird weiters von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich angewiesen, die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers nach Vorliegen des grundbuchs-fähigen Kaufvertrages unverzüglich, spätestens binnen 21 Tagen nach Vorliegen des grundbuchs-fähigen Kaufvertrages, im Grundbuch zu beantragen, wobei die Verkäuferin erklärt, dass eine nicht ausgenutzte Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung mit einer Restlaufzeit von zumindest 7 Monaten und eine grundbuchs-fähige Löschungserklärung in

Ansehung von C-LNR 2 und C-LNR 3 bereits beim Treuhänder erliegen

- 3.10. Festgehalten wird, dass die Sicherung des Käufers durch grundbücherliche Sicherstellung seiner Rechte in Verbindung mit Zahlung nach **Ratenplan A** gemäß § 10 Abs 2 Z 1 BTVG ohne Zusatzsicherung erfolgt. Der Käufer bestätigt in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass der Erwerb der kaufgegenständlichen Wohnung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw in naher Zukunft nicht der Deckung seines dringenden Wohnbedürfnisses und/oder das seiner nahen Angehörigen dient. In naher Zukunft bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Käufer hiermit bestätigt, dass der Käufer und/oder seine nahen Angehörigen nicht planen, bei Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung aus der bisherigen Wohnung auszuziehen und sein Wohnbedürfnis und/oder das seiner nahen Angehörigen fortan mit der kaufgegenständlichen Wohnung zu decken. Ein dringendes Wohnbedürfnis liegt dann vor, wenn der Käufer und/oder seine nahen Angehörigen mit dem Erwerb des Kaufgegenstandes aus Notwendigkeit einen anderwärts in rechtlich gleichwertiger Weise nicht gedeckten Wohnbedarf befriedigen. Die Treuhänderin ist nicht dazu verpflichtet zu prüfen, ob die Bestätigung des Käufers über das Nichtvorliegen des dringenden Wohnbedürfnisses gemäß dem obenstehenden Absatz richtig ist.
- 3.11. Die folgenden Raten sind nach Einlangen der Meldung des beigezogenen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker gemäß § 13 Abs 2 BTVG (in weiterer Folge kurz der „Sachverständige“ genannt) über das Erreichen des jeweiligen Baufortschritts an die Treuhänderin und nach Weiterleitung der Meldung an den Käufer per Brief, per Fax oder per E-Mail nach 5 Tagen nach Absendung der Meldung an den Käufer unter Berücksichtigung der Bestimmung gemäß Punkt 3.13 und 3.14 des Kaufvertrages zur Auszahlung fällig:

ein Betrag in Höhe von bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung; (15 %)	EUR 1.687.500,-
ein Betrag in Höhe von nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches; (35 %)	EUR 3.937.500,-
ein Betrag in Höhe von nach Fertigstellung der Rohinstallationen; (20 %)	EUR 2.250.000,-
ein Betrag in Höhe von nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;(12%)	EUR 1.350.000,-
ein Betrag in Höhe von nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe	EUR 1.350.000,-

des eigentlichen Kaufgegenstandes; (12 %)	
ein Betrag in Höhe von nach Fertigstellung der Gesamtanlage; (4 %)	EUR 450.000,-
der Rest (2%) nach Übergabe der Bankgarantie eines zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Kreditinstitutes zur Absicherung des Haftrücklasses bei der Treuhänderin mit dem Auftrag, diese an den Käufer auszufolgen.	EUR 225.000,-

- 3.12. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Baufortschrittmeldung des Sachverständigen – ausgenommen bei Vorliegen von gravierenden Mängeln der Bauausführung – lediglich eine Baufortschrittkontrolle und keine Qualitätskontrolle darstellt. Dies bedeutet, dass diese Baufortschrittmeldung nichts darüber aussagt, ob der entsprechende Teil des Bauvorhabens mängelfrei ausgeführt wurde oder nicht. Die Treuhänderin ist nicht dazu verpflichtet zu prüfen, ob die Meldung des Sachverständigen über den Baufortschritt richtig ist. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass der Sachverständige nicht als Erfüllungsgehilfe der Verkäuferin oder der Treuhänderin gilt. Der Käufer ist berechtigt, den von der Verkäuferin beigezogenen Sachverständigen auf eigene Kosten mit der Erstellung von Mängelprotokollen für die jeweiligen Baufortschrittmeldungen zu beauftragen. Die Verkäuferin hat innerhalb eines angemessenen Zeitraums die Beseitigung der festgestellten Mängel zu veranlassen. Die Auszahlung der jeweiligen Kaufpreisraten wird dadurch nicht berührt.
- 3.13. Parallel zu den Baufortschrittmeldungen ist der Käufer berechtigt, einen weiteren Ziviltechniker in sinngemäßer Anwendung von § 13 Abs 2 BTVG, und zwar die Gabriel Kacerovsky ZT GmbH, FN 361206k (in weiterer Folge kurz „**Kacerovsky**“ genannt), ab Unterfertigung des Kaufvertrages separat mit der Prüfung der Qualität der Bauausführung auf Basis der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) bis zur Bezugsfertigstellung des eigentlichen Kaufgegenstandes auf eigene Kosten zu beauftragen. Die Prüfung der Qualität durch Kacerovsky ist jeweils mit der Baufortschrittkontrolle gleichzeitig und gemeinsam durchzuführen. Die Vertragsparteien vereinbaren ergänzend zu Punkt 3.11, dass im Falle der Beauftragung von Kacerovsky durch den Käufer für die Rate in Höhe von 12 % nach Bezugsfertigstellung des eigentlichen Kaufgegenstandes (Bauabschnitt 5 der Tabelle gemäß Punkt 3.11) zusätzlich zur Baufortschrittmeldung des Sachverständigen noch eine Meldung der Qualitätskontrolle durch Kacerovsky auf Basis der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) durchgeführt wird. Diese Rate ist diesfalls erst nach Einlangen der schriftlichen Meldung von Kacerovsky über die Herstellung der Bezugsfertigstellung des eigentlichen Kaufgegenstandes entsprechend den qualitativen Anforderungen der Bau- und

Ausstattungsbeschreibung an die Treuhänderin und nach Weiterleitung der Meldung an den Käufer nach 7 Tagen nach Absendung der Meldung an den Käufer zur Auszahlung fällig, wobei nicht wesentliche Mängel (das sind für diesen Fall solche Mängel, deren Behebungskosten jeweils den Betrag von EUR 10.000 pro Mangel nicht übersteigen und darüber hinaus die Nutzung des Kaufgegenstandes nicht wesentlich beeinträchtigen) den Eintritt der Fälligkeit nicht verhindern. Kacerovsky haftet der Verkäuferin für eine ordnungsgemäße und zeitnahe (gegebenenfalls mehrmalige) Durchführung der Qualitätskontrolle.

- 3.14. Ist der Käufer der Auffassung, dass das vom Sachverständigen angegebene Baufortschrittsstadium noch nicht erreicht ist und demnach auch der angeforderte Kaufpreisteilbetrag noch nicht auszuzahlen ist, so ist er dazu verpflichtet, die Treuhänderin binnen 7 Tagen ab dem Datum der Postaufgabe bzw Absendung der Mitteilung über die Feststellung des Baufortschritts von seiner Auffassung, dass der angegebene Baufortschritt noch nicht erreicht ist, zu verständigen und binnen drei Wochen ab dem Datum der Postaufgabe bzw Absendung der Mitteilung über die Feststellung des Baufortschritts ein Gutachten eines ständig gerichtlich beeideten Bausachverständigen vorzulegen, das diese Auffassung des Käufers bestätigt. In diesem Fall hat die Treuhänderin den davon betroffenen Kaufpreisteilbetrag nicht an die Verkäuferin weiterzuleiten, sondern vorläufig zuzuwarten und nach freiem Ermessen gerichtlich zu hinterlegen, bis eine Klärung der Frage des Baufortschrittsstadiums entweder (i) in Form einer schriftliche Erklärung der Verkäuferin an die Treuhänderin, dass der Baufortschritt nicht erreicht wurde und eine neuerliche Baufortschrittsmeldung nach Erreichen des Baufortschritts ausgestellt wird, wobei in diesem Fall der Käuferin erneut die Rechte gemäß diesem Absatz zustehen, oder (ii) falls eine Einigung über das Erreichen des Baufortschritts nicht erreicht wird, durch ein Schiedsgutachten herbeigeführt wurde. Für diesen Fall, dass eine Einigung über das Erreichen des Baufortschritts nicht erreicht wurde, werden die Vertragsparteien binnen 14 Tagen einvernehmlich einen Schiedsgutachter aus dem Kreis der Sachverständigen gemäß § 13 Abs 2 BTVG benennen, welcher mit der Erstellung des Schiedsgutachtens beauftragt wird. Sollte eine Einigung über die Person des Schiedsgutachters binnen 14 Tagen nicht erfolgen, verpflichten sich die Vertragsparteien, auch jede für sich, unverzüglich den Präsidenten der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten mit der Bestellung eines Schiedsgutachters aus dem Kreis der Sachverständigen gemäß § 13 Abs 2 BTVG zu beauftragen, welcher möglichst binnen 3 Wochen ein Schiedsgutachten erstellen soll. Die Entscheidung des derart beauftragten Schiedsgutachters ist für die Vertragsparteien bindend

und die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf eine Überprüfung dieses Schiedsgutachtens im Rechtsweg. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, dem Schiedsgutachter Zutritt zu den Räumlichkeiten sowie alle Informationen und Einsichten zu gewähren, die für die Erstellung des Schiedsgutachtens notwendig sind oder vom Schiedsgutachter gefordert werden. Ergibt das Schiedsgutachten, dass der Baufortschritt noch nicht erreicht ist, trägt die Kosten des Schiedsgutachters die Verkäuferin. Ergibt das Schiedsgutachten, dass der Baufortschritt erreicht ist, trägt die Kosten des Schiedsgutachters der Käufer. Wird der Treuhänderin vom Käufer innerhalb der in diesem Vertragspunkt vereinbarten Frist kein Gutachten eines gerichtlich beeideten Bausachverständigen vorgelegt, so ist die Treuhänderin dazu berechtigt und verpflichtet, den betroffenen Kaufpreisteilbetrag - sofern die sonstigen Auszahlungsbedingungen erfüllt sind - an die Verkäuferin weiterzuleiten.

3.15. Der Käufer ist berechtigt, den letzten Teilbetrag des Kaufpreises gemäß Ratenplan in Höhe von 2 % zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche wegen mangelhafter Bauleistung für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe der Wohnung einzubehalten (Hafrücklass). Der Verkäuferin steht jedoch das Recht zu, gegen Übergabe einer diese Ansprüche sichernden Bankgarantie gemäß Anlage 3.15 in gleicher Höhe an den Käufer die vorzeitige Auszahlung des letzten Teilbetrages des Kaufpreises zu fordern. Sollten zu diesem Zeitpunkt keine weiteren grundbuchsrechtlichen Schritte erforderlich sein, mit denen die Treuhänderin in diesem Vertrag beauftragt wurde, ist diesfalls der Auftrag auf Erfüllung der Treuhandschaft beendet.

3.16. Der Käufer ist berechtigt vom Hafrücklass oder von dieser Bankgarantie Gebrauch zu machen, wenn die Verkäuferin ihren Gewährleistungs- und Schadenersatzpflichten trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Nachfrist durch den Käufer nicht rechtzeitig nachgekommen ist und dem Garanten eine Bestätigung der Verkäuferin oder eine gerichtliche Entscheidung über das Vorliegen des Mangels übergibt, dass der darin bezeichnete Mangel nicht behoben ist. Die Inanspruchnahme der Bankgarantie ist mit jenem Betrag begrenzt, der zur Bezahlung der vorliegenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche notwendig ist. Dazu ist erforderlich, dass für den vorliegenden Mangel ein verbindlicher Kostenvoranschlag von gewerblich dazu befugten Professionisten mit dem Ausweis der notwendigen Maßnahmen und der anfallenden Kosten vom Käufer eingeholt wurde. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bankgarantie ein Gerichtsverfahren zwischen den Vertragsparteien über Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche noch nicht rechtskräftig entschieden ist wird die Verkäuferin die

Bankgarantie bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Gerichtsverfahrens verlängern.

4. Wohnungseigentum

- 4.1. Dem Käufer ist der im Grundbuch einverlebte Wohnungseigentumsvertrag bekannt und tritt er in diesen ein. Ebenso ist dem Käufer der Entwurf des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag (Anlage 4.1.A) sowie der Entwurf des Dienstbarkeitsvertrages (Anlage 4.1.B) bekannt. Zudem ist dem Käufer bekannt, dass ein Zugang für den Rauchfangkehrer über die der Wohnung zugeordnete Terrasse zum Rauchfang der EZ 130 GB 01004 gemäß Zugangsplan (Anlage 4.1.C) erforderlich ist und dafür eine gesonderte Dienstbarkeit im Rahmen des Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der Liegenschaft EZ 130 GB 01004 einzuräumen ist. Die Vertragsparteien verpflichten sich, für sich und ihre Erben oder sonstige Rechtsnachfolger als Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft, wechselseitig und überdies gegenüber allen übrigen, jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern, unverzüglich nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens zur Neufestsetzung der Anteile bzw nach Abschluss des Bauvorhabens einen dem jeweiligen Entwurf entsprechenden oder einen abhängig von Änderungen des Bauvorhabens geänderten Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag sowie Dienstbarkeitsvertrag in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- 4.2. Die Hausverwaltung wurde von der Verkäuferin mit einem unbefristeten Vertrag auf die Dauer von zumindest drei Jahren ab Übergabe zu allgemein üblichen Bedingungen bestellt. Der Käufer nimmt diesen Vertrag zustimmend zur Kenntnis. Bis zur Übergabe der Wohnungen behält sich die Verkäuferin das Recht vor, die Hausverwaltung zu wechseln.
- 4.3. Die Verkäuferin behält sich unter Berücksichtigung der Bestimmungen in Punkt 1.4 des Kaufvertrages das übertragbare Recht vor, die von diesem Kaufvertrag nicht betroffenen Teile der Liegenschaft umzubauen, auszubauen oder Einbauten vorzunehmen, sofern dies sach- und fachgerecht und gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt, sowie diese Teile der Liegenschaft oder die darin neu geschaffenen Objekte zu vermieten, zu verkaufen oder auf eine andere Weise zu verwerten. Im Zuge dieser Maßnahmen bleibt es der Verkäuferin auch vorbehalten, Wohnungen bzw selbständige wohnungseigentumstaugliche Objekte zu schaffen und solche allenfalls unter Einbeziehung von Gangflächen oder Teilen der Stiegenhäuser zusammenzulegen oder zu teilen, soweit dadurch die Nutzung des Kaufgegenstands durch den Käufer nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Sonderwünsche

5.1. Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist der Käufer zur Durchführung von Maßnahmen, insbesondere von baulichen Änderungen nicht berechtigt. Der Käufer kann vor Übergabe des Kaufgegenstandes nur mittels gesonderter Vereinbarung mit der Verkäuferin Ergänzungen bzw Änderungen des Grundriss- und Lageplans (Anlage 2.2.B) oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) durch die von der Verkäuferin mit der Bauführung betrauten Unternehmen oder deren Professionisten entsprechend der folgenden Regelung begehren. Diese Ergänzungen bzw Abänderungen des Grundriss- und Lageplans (Anlage 2.2.B) oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) sind in einem (nach den zwingenden Bestimmungen des BTVG erforderlichen) Nachtrag zum Kaufvertrag schriftlich zu vereinbaren, der insbesondere

- eine Beschreibung, welche Pläne oder Ausstattungsmerkmale geändert werden,
- das Ausmaß der sich daraus ergebenden Änderungen des Kaufpreises,
- das Ausmaß der Änderung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr sowie des Haftrücklasses und
- einen neuen Übergabetermin für den eigentlichen Kaufgegenstand

zu enthalten hat. Der Käufer ist verpflichtet, binnen 3 Wochen ab Abschluss des Kaufvertrages seine Ergänzungs- bzw Änderungswünsche des Grundriss- und Lageplans (Anlage 2.2.B) sowie binnen 6 Wochen ab Vertragsunterzeichnung seine Ergänzungs- bzw Änderungswünsche der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) der Verkäuferin in Abstimmung mit der Verkäuferin schriftlich bekanntzugeben. Die Ergänzungs- und Änderungswünsche müssen den rechtlichen und technischen Anforderungen genügen und dürfen zu keiner Behinderung der Fertigstellung der Gesamtanlage führen. Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet (i) unübliche Ergänzungs- bzw Änderungswünsche, (ii) Wünsche deren mangelfreie Durchführung aufgrund der technischen Rahmenbedingungen nicht gesichert ist, oder (iii) Wünsche bei denen keine Einigung über die Höhe der von dem Käufer zu tragenden Kosten erzielt wird, zu akzeptieren. Für den Fall, dass der Verkäuferin vom Käufer innerhalb dieser Fristen keine Ergänzungs- bzw Änderungswünsche bekanntgegeben werden erfolgt die Ausführung entsprechend den angeschlossenen Anlagen 2.2.A und 2.2.B. Für den Fall, dass Ergänzungs- bzw Änderungswünsche des Käufers eine Änderung des Kaufpreises bewirken, wird diese Änderung unter Berücksichtigung der sich durch die Ergänzungs- bzw Änderungswünsche ergebenden

Zusatzleistungen zwischen der Verkäuferin und dem Käufer einvernehmlich festgelegt. Die Differenz zwischen dem ursprünglichen und dem geänderten Kaufpreis samt der darauf entfallenden Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr sind vom Käufer zur Gänze vor Unterzeichnung der Vertragsänderung bei der Treuhänderin zu erlegen, wobei eine Fremdfinanzierung des Mehrpreises ausgeschlossen wird. Klarstellend wird festgehalten, dass sich der Kaufpreis durch Wünsche des Käufers nicht verringern kann. Für einen Zeitraum von drei Jahren nach Übergabe des fertiggestellten Kaufgegenstandes vereinbaren die Vertragsparteien, dass Umbaumaßnahmen in Bezug auf den Kaufgegenstand in diesem Zeitraum nur durchgeführt werden, wenn diese zur Instandhaltung bzw Instandsetzung des Kaufgegenstandes zwingend notwendig sind.

6. Übergabe und Übernahme

- 6.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den Besitz des Käufers sowie Übergang von Gefahr und Zufall auf den Käufer erfolgt nach Fertigstellung ausgehend von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) und dem Grundriss- und Lageplan (Anlage 2.2.B) voraussichtlich bis 18.6.2014, spätestens zum 18.12.2014 (in weiterer Folge kurz der „**Übergabetermin**“ genannt). Die Fertigstellung der Gesamtanlage hat spätestens am 18.12.2015 zu erfolgen. Wesentliche Behinderungen bei der Fertigstellung des Kaufgegenstandes bzw der Gesamtanlage, welche nicht von der Verkäuferin zu vertreten sind, wie etwa Streiks oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt, berechtigen die Verkäuferin zu einer entsprechenden Verschiebung des Übergabetermins. Die Verkäuferin wird den Käufer von solchen Ereignissen und der daraus resultierenden Verschiebung unverzüglich schriftlich informieren.
- 6.2. Der Übergabetermin des Kaufgegenstandes unterliegt einer verschuldensunabhängigen Pönale für den Fall, dass die Verkäuferin mit der Übergabe des Kaufgegenstandes in Verzug gerät, und der Verzug nicht in der Sphäre des Käufers verursacht wurde. Der Nachweis eines Schadens ist nicht erforderlich. Die Vertragsparteien halten bereits jetzt einvernehmlich fest, dass sich im Fall von Sonderwünschen des Käufers gemäß Punkt 5. des Kaufvertrages der Übergabetermin des Kaufgegenstandes entsprechend dem Umfang der Sonderwünsche auf einen späteren Zeitpunkt verschieben kann und die Pönale in diesem Fall für den nach hinten verschobenen Übergabetermin zur Anwendung kommt (Nachtragsregelung). Die Verkäuferin verpflichtet sich demnach, für jeden Kalendertag einer verspäteten Übergabe des Kaufgegenstandes nach dem 18.12.2014 zur Bezahlung einer Pönale in Höhe von EUR 2.000,-

pro Kalendertag, höchstens jedoch bis zu einer Pönale im Betrag von EUR 120.000,- (entspricht 60 Kalendertagen). Eine darüberhinausgehende Haftung der Verkäuferin für Verspätungsschäden wird einvernehmlich ausgeschlossen.

- 6.3. Die Verkäuferin wird dem Käufer den Übergabetermin schriftlich zwei Wochen vor der Übergabe bekanntgeben. Ist der Käufer zum Übergabetermin nicht selbst anwesend, oder ist er nicht durch einen ausgewiesenen Bevollmächtigten vertreten, ist die Verkäuferin berechtigt, dem Käufer mit Brief, per Fax oder per E-Mail an seine zuletzt angegebene Anschrift einen zweiten Übergabetermin mitzuteilen. Ist der Käufer abermals nicht persönlich oder durch einen ausgewiesenen Bevollmächtigten vertreten, ohne dass ein von der Verkäuferin zu vertretender Grund vorliegt, so gilt die Übergabe dennoch mit der angebotenen zweiten Übergabe durch die Verkäuferin als erfolgt und der Käufer ist ab diesem Zeitpunkt jedenfalls zur Zahlung sämtlicher Kosten des Kaufgegenstandes verpflichtet. Der Käufer ist auch für den Fall einer früheren Fertigstellung verpflichtet, die kaufgegenständliche Wohnung im vereinbarten Zustand gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) und Grundriss- und Lageplan (Anlage 2.2.B) unter Berücksichtigung allfälliger Sonderwünsche gemäß Punkt 5 des Kaufvertrages schon vor dem in Punkt 6.1 angeführten Übergabetermin nach Erhalt einer – zumindest zwei Wochen vor diesem Termin zu erfolgenden – schriftlichen Ankündigung zu übernehmen.
- 6.4. Vor Übernahme des Kaufgegenstandes ist es dem Käufer nicht gestattet, ohne eine von der Verkäuferin dem Käufer bekanntgegebene autorisierte Begleitperson die Baustelle zu betreten. Die Haftung der Verkäuferin für Schäden entfällt bei Zuwiderhandeln dieses Verbotes. Eltern haften jedenfalls für ihre Kinder. Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, den Vertretern der Verkäuferin, den jeweils bestellten ausführenden Unternehmen sowie deren Beschäftigten, seinem rechtsfreundlichen Vertreter, der Treuhänderin, dem bestellten Architekten und dem Sachverständigen nach Übergabe der Wohnung in Fällen der Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund einer behaupteten Mangelhaftigkeit des Kaufgegenstands zur Begutachtung und allfälligen Behebung von Mängeln gegen Voranmeldung Zutritt zur Wohnung zu gewähren.
- 6.5. Die Übergabe ist mit einem schriftlichen, von den Vertragsparteien zu unterfertigenden Übergabeprotokoll zu dokumentieren. Die Treuhänderin erhält von der Verkäuferin eine Kopie des Übergabeprotokolls. Nur wesentliche Mängel des Kaufgegenstandes berechtigen den Käufer die Übernahme des Kaufgegenstands zu verweigern.

- 6.6. Die Verkäuferin hat innerhalb eines bei Übergabe vereinbarten angemessenen Zeitraums die noch ausstehenden Leistungen zu erbringen und die Beseitigung der im Übergabeprotokoll festgestellten Mängel zu veranlassen. Nach Fertigstellung dieser Leistungen und Beseitigung der festgestellten Mängel werden die Vertragsparteien diesbezüglich ein weiteres Protokoll gemeinsam unterfertigen. Die Treuhänderin erhält wiederum von der Verkäuferin eine Kopie des weiteren Protokolls. Das Vorliegen wesentlicher Mängel, welche die Benutzung des Kaufgegenstandes unmöglich machen, hindert die Übergabe in jedem Fall.
- 6.7. Ab der Übergabe des Kaufgegenstandes hat der Käufer die Aufwendungen der mit dem kaufgegenständlichen Anteil verbundenen Betriebs-, Erhaltungs-, Versorgungs- und Wartungskosten sowie alle sonstigen Aufwendungen zu tragen, davor die Verkäuferin.
- 6.8. Eine allfällige Nichtbenützung vorhandener gemeinsamer Einrichtungen bzw Anlagen der Gesamtanlage entbindet den Käufer als Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, die anteiligen Kosten zum Betrieb und zur Erhaltung dieser Einrichtungen bzw Anlagen zu tragen.
- 6.9. Der Käufer tritt spätestens mit Übergabe hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Anteile in die von der Verkäuferin zur Sicherung der Versorgung mit Dritten allenfalls abgeschlossenen Verträge (zB Heizung/Warmwasser, Kühlung) anstelle der Verkäuferin ein und stellt die Verkäuferin schad- und klaglos. Die mit behördlichen Bewilligungen verbundenen Auflagen gehen ex lege auf den Käufer über.

7. Rücktrittsrecht

- 7.1. Die Verkäuferin ist – neben den gesetzlich vorgesehenen Rechten - berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Käufer seinen Verpflichtungen zur Zahlung gemäß Punkt 3 dieses Vertrags nicht nachkommt, obgleich er hierzu unter Setzung einer Nachfrist von mindestens einem Monat an seine zuletzt angegebene Anschrift mit Brief, per Fax oder per E-Mail aufgefordert worden ist.
- 7.2. Der Käufer ist – neben den gesetzlich vorgesehenen Rechten - berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Verkäuferin mit der Übergabe des Kaufgegenstandes (18.12.2014) mehr als 60 Kalendertage in Verzug gerät.
- 7.3. Bei der Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß Punkt 7.1 bzw 7.2 ist die schuldhaft

Vertragspartei verpflichtet, die schuldlose Vertragspartei für die ihr zumindest grob fahrlässig und rechtswidrig verursachten Schäden schad- und klaglos zu halten. Weiters ist die schuldlose Vertragspartei so zu stellen, als wäre dieser Vertrag nie zustande gekommen (zB Wiederherstellung des vorhergehenden Zustandes im Fall des Rücktritts der Verkäuferin, Ersatz der Kosten der grundbücherlichen Durchführung, Kosten der Rechtsberatung, Kosten einer allfälligen Nutzwertfeststellung, etc.).

8. Gewährleistung

- 8.1. Der Käufer kennt die Lage, die Beschaffenheit und den Zustand des Kaufgegenstandes. Er konnte sich über die Verbauung bzw die Verbauungsmöglichkeit und Widmung bzw Verwendungsmöglichkeit, auch der an die vertragsgegenständliche Liegenschaft angrenzenden Grundstücke, sohin über die örtlichen Gegebenheiten insgesamt, auch über die Nutzung und Zweckbestimmung informieren. Ansprüche des Käufers gegenüber der Verkäuferin, welcher Art auch immer, aus einer allfälligen Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes durch Dritte, Umwelteinflüsse etc sind – unbeschadet allfälliger Ansprüche gegenüber dem jeweiligen Verursacher – ausgeschlossen.
- 8.2. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Verkäuferin die zur Errichtung und Herstellung des Kaufgegenstandes erforderlichen Arbeiten und Leistungen an Drittfirmen vergibt.
- 8.3. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand nicht neu errichtet wurde und daher nicht neuwertig ist und, dass für das Bauvorhaben teilweise der konsensmäßige Bestand übernommen wurde, welcher nicht den technischen ÖNORMEN oder sonstigen für einen Neubau anwendbaren Rechtsvorschriften zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages entspricht. Die Verkäuferin haftet nur für die ordnungsgemäße und konsensgemäße Bauausführung des Kaufgegenstandes gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 2.2.A) unter Berücksichtigung von Sonderwünschen gemäß Punkt 5 des Kaufvertrages innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Jahren ab Übergabe. Für Schadenersatzansprüche gilt § 933a ABGB. Unerhebliche Mängel, die den Gebrauch nicht hindern oder wie sie nach den technischen ÖNORMEN bzw DIN-Normen toleriert werden (zB leichte Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse etc) sind vom Leistungsumfang nicht umfasst und daher von der Gewährleistung ausgeschlossen.
- 8.4. Darüber hinaus haftet die Verkäuferin dafür, dass die gegenständlichen Miteigentumsanteile – mit Ausnahme allfälliger in diesem Kaufvertrag erwähnten Lasten bzw solchen aufgrund der

Eintragung des Dienstbarkeitsvertrages und des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag im Grundbuch – geldlastenfrei und frei von Nutzungsrechten dritter Personen ins Eigentum des Käufers übergehen. Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Löschung der unter C-LNR 2 und C-LNR 3 einverleibten Pfandrechte für die UniCredit Bank Austria AG erst zu jenem Zeitpunkt erfolgt, wenn sämtliche fällig gewordenen Zahlungen aus diesem Kaufvertrag an den Treuhänder geleistet wurden.

- 8.5. Eine darüber hinausgehende Gewährleistung, Schadenersatz oder Einstehen müssen der Verkäuferin, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, ist ausgeschlossen.
- 8.6. Die Verkäuferin hat dem Käufer bereits eine Kopie des Energieausweises nach EAVG vom 19.11.2012 übergeben und gelten die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude gemäß § 6 EAVG als bedingene Eigenschaft. Jedoch leistet die Verkäuferin keine Gewähr für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der im Energieausweis angegebenen Energieeffizienz oder Energiekennzahlen. Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die im Energieausweis dargelegten Werte lediglich über die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes Auskunft geben und nicht auf einzelne Einheiten innerhalb des Objektes - wie einzelne Wohnungen - übertragbar sind. Die Gesamtenergieeffizienz eines einzelnen Nutzungsobjektes innerhalb eines Gebäudes kann daher von der Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes abweichen. Darüber hinaus nimmt der Käufer ausdrücklich zur Kenntnis, dass aus dem Energieausweis weder für das Gesamtobjekt noch für einzelne Nutzungseinheiten der tatsächliche Energieverbrauch ableitbar ist. Der Käufer bestätigt mit seiner Unterschrift die Übergabe des Energieausweises.

9. Inländereigenschaft

- 9.1. Der Käufer erklärt an Eides statt, eine britische Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit ihrem Sitz in London, England, zu sein, an der ausschließlich britische Staatsbürger beteiligt sind. Der Käufer schließt diesen Kaufvertrag in Ausübung der Kapitalverkehrsfreiheit zum Zweck von Immobilieninvestitionen gemäß Art. 40 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Rechtserwerb an Immobilien ab. Dem Käufer sind die Strafbestimmungen des § 6 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz bekannt. Dem Käufer sind auch die möglichen rechtlichen Sanktionen im Falle von unrichtigen Angaben oder Erklärungen bekannt (Nichtigkeit des Kaufvertrages; Rückabwicklung).

10. Aufsandungserklärung

10.1. Sohin erteilt die Verkäuferin ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft EZ 1740, Grundbuch 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, das Eigentumsrecht zu 384/21906 (vorläufigen) Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an Wohnung W 10 Seitzergasse 2-4 untrennbar verbunden ist, für den Käufer BALKAN CONSULTING LIMITED, Company No. 05161472, 62 Wilson Street London EC2A 2BU, England, einverleibt wird.

11. Kosten

11.1. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren aus oder in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag, insbesondere die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages bzw Nachtrages zum Kaufvertrag verbunden sind, werden vom Käufer getragen. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrags von der Treuhänderin durchgeführt wird. Als Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Vertrages sowie die Abwicklung der Treuhandenschaft werden EUR 38.000,- zuzüglich gesetzlicher USt und Barauslagen verrechnet. Beraterkosten trägt jede Partei selbst. Im Fall einer erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrages gemäß dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes sowie im Fall der Fremdfinanzierung des Kaufpreises durch den Käufer samt Pfandrechtseinverleibung zugunsten der finanzierenden Bank werden von der Treuhänderin jeweils EUR 2.000,- zuzüglich gesetzlicher USt und Barauslagen verrechnet. Diese Beträge sind nach der Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers und gegen Rechnungslegung zur Zahlung fällig. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

11.2. Die Notarkosten für die Beglaubigung der Urkunden bzw Unterschriften und Selbstberechnung der Gebühren von beglaubigenden Notaren sind jeweils nach dem Notariatstarifgesetz abzurechnen und dem Käufer direkt in Rechnung zu stellen.

11.3. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.

11.4. Die Kosten des Nutzwertgutachtens und die mit einer allfälligen Anteilsberichtigung

verbundenen Kosten trägt die Verkäuferin.

12. Vollmacht

12.1. Zur Sicherstellung der Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag und zur Vermeidung einer etwaigen Verzögerung durch Ortsabwesenheit oder sonstige Ver- oder Behinderung einer Vertragspartei erteilen die Vertragsparteien hiermit der Treuhänderin ARNOLD Rechtsanwälte GmbH, FN 341009 i, 1010 Wien, Wipplingerstraße 10, für sich sowie ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft allgemeine und – sohin, auch länger als drei Jahre geltende – Spezialvollmacht mit dem nachstehend bezeichneten Inhalt und dem einseitig unwiderruflichen Auftrag, alle zur Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Gesamtanlage gemäß diesem Kaufvertrag und dem Wohnungseigentumsvertrag sowie zur Herstellung der Grundbuchsordnung dieser Liegenschaft noch erforderlichen und ihr zweckmäßig erscheinenden Schritte zu setzen (wie zB Einholung der Nutzwertgutachtens etc) und Urkunden (wie zB den zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag bzw Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag) oder Eingaben zu verfassen, in der erforderlichen Form zu fertigen und durchzuführen – dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung – sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen. Weiters ist die Treuhänderin bevollmächtigt, den Käufer vor der zuständigen Behörde zur Erwirkung allenfalls erforderlicher Bewilligungen hinsichtlich der auf der Liegenschaft errichteten Gebäude zu vertreten und ermächtigt, alle wie immer gearteten Erledigungen und Verfügungen von Gerichts- und Verwaltungsbehörden gültig zustellen zu lassen.

12.2. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang, die Treuhänderin nach Kräften zu unterstützen, insbesondere alle zur Durchführung der ihr übertragenen Aufgaben, etwa weitere erforderlichen Erklärungen und/oder Originalunterlagen (wie zB den Staatsbürgerschaftsnachweis etc) über Aufforderung – wenn notwendig auch in beglaubigter Form – jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen. Sollte der Käufer mit der Abgabe einer erforderlichen Erklärungen und/oder Originalunterlage trotz schriftlicher Mahnung säumig sein, so ist die Verkäuferin berechtigt unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten. Die Bestimmungen gemäß Punkt 7.3 gelten auch für die Ausübung dieses Rücktrittsrechts.

13. Sonstiges

- 13.1. Allfällige Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen dieses Formerfordernisses.
- 13.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und diese zur Überbindung derselben auf allfällige weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.
- 13.3. Der Käufer ist zur Aufrechnung mit Ansprüchen gegenüber der Verkäuferin nicht berechtigt, soweit die Forderungen nicht mit diesem Kaufvertrag in einem rechtlichen Zusammenhang stehen, gerichtlich festgestellt oder von der Verkäuferin schriftlich anerkannt worden sind.
- 13.4. Dieser Kaufvertrag ersetzt allfällige frühere Vereinbarungen der Vertragsparteien, sofern sie mit diesem Kaufvertrag im Widerspruch stehen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 13.5. Sämtliche Mitteilungen der Vertragsparteien untereinander haben an die auf Seite 1 dieses Kaufvertrages angegebenen Adressen zu erfolgen. Erklärungen der Verkäuferin an den Käufer gelten als zugestellt, wenn der Verkäuferin keine andere Adresse schriftlich bekannt gegeben wurde.
- 13.6. Sämtliche Ansprüche des Käufers aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag auf welcher Rechtsgrundlage auch immer verjähren spätestens (sofern dieser nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt verjährt sind) zehn Jahre nach Abschluss dieses Vertrages. Die Haftung der Verkäuferin für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen. Die Gewährleistungspflicht der Verkäuferin wird dadurch nicht eingeschränkt.
- 13.7. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben, oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss des Vertrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit beachtet hätten.
- 13.8. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Verkäuferin zum Zweck der Werbung im Internet

oder in Prospekten Bildmaterial über das äußere Erscheinungsbild der gegenständlichen Gesamtanlage und allenfalls auch Pläne der einzelnen Objekte veröffentlicht.

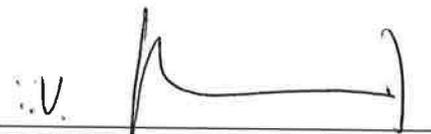
13.9. Der Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung durch den Vertragsverfasser dem Käufer zusteht. Die Verkäuferin erhält eine einfache Kopie.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1.2	Grundbuchsauszug
Anlage 1.4	Übersicht Vermietungsstand
Anlage 2.2A	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Anlage 2.2B	Grundriss- und Lageplan
Anlage 3.15	Muster Bankgarantie Haftrücklass
Anlage 4.1.A	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag im Entwurf
Anlage 4.1.B	Dienstbarkeitsvertrag im Entwurf
Anlage 4.1.C	Zugangsplan Rauchfangkehrer

Wien, am 26.6.2013

Für Tuchlauben Immobilien GmbH & Co OG


 BPSI TL Immobilien GmbH 02/11/13


 BALKAN CONSULTING LIMITED

13.5. 9906

Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 6306/2013

Die Echtheit vorstehender -----

1. Unterschrift des Herrn Kord **Schmülling**, geboren a [REDACTED]
[REDACTED], als Bevollmächtigter der Tuchlauben Immobilien GmbH & Co OG, wird bestätigt. -----
2. Unterschrift des Herrn Doktor Ramin **Mirfakhrai**, geboren a [REDACTED]
[REDACTED], als Bevollmächtigter der BALKAN CONSULTING LIMITED, wird bestätigt. -----

Wien, am 26. (sechszwanzigsten) Juni 2013 (zweitausenddreizehn) -----



MAG. CONSTANTIN HEMPEL
als Substitut des öffentlichen Notars
DR. CHRISTOPH BIEBER
mit dem Amtssitz in Wien – Innere Stadt