GRUNDERWERBSTEUER
selbstberechnet am 02.09.2025
zu Erfnr: 10-226781/2025
Mag. Peter Pfannl, öff. Notar
3180 Lilienfeld

ÖFFENTLICHER NOTAR

Mag. PETER PFANNL

3180 Lilienfeld, Zdarskystraße 2 TELEFON 02762/52791 FAX DW 5
Email: office@notar-pfannl.at

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen ----------

1. der Four Winds Residences d.o.o. mit dem Sitz in Rijeka (Kroatien) und der Geschäftsanschrift HR-51000 Rijeka (Grad Rijeka), Vukovarska 10a, Registernummer 040343510 des Handelsgerichtes Rijeka,----------
   als Verkäuferin einerseits, und ----------
2. der Savings Europe s.r.o. mit dem Sitz in Bratislava (Slowakei) und der Geschäftsanschrift SK-81105 Bratislava – Stare mesto, Jelenia 1, Registernummer 50 166 905 des Stadtgerichtes Bratislava III,----------
   als Käuferin andererseits, ----------

wie folgt: ----------

I.

Die Four Winds Residences d.o.o. ist ----------
zu 89/5577-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top 15, Balkon, Elr. Top 15 untrennbar verbunden ist (B-LNR 180), und ----------
zu 6/5577-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ L3-008 / Nr. 47 untrennbar verbunden ist (B-LNR 220), ----------
Miteigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 313 des Grundbuchs der Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt----------

LEERSEITE

Grundbuchstand: ----------

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 313
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Four Winds* ***
*** C-Blatt ohne Löschungsverpflichtungen ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

****

Letzte TZ 4109/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1422		GST-Fläche	889	
		Bauf.(10)	708	
		Bauf.(20)	181	Franz-Josefs-Kai 51
				Werdertorgasse 19

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

********** A2 **********

1 a 6696/1969 Bauplatz (auf) GSt 1422
2 a 2156/1994 VERPFLICHTUNG zur Bereitstellug von 3 Pflichtstellplätzen für EZ 138 gem. Bescheid 1993-09-06, MA 64-ÖB 1/71/92
3 a 5032/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002
4 a 5032/2021 Vereinbarung über die Tragung der Aufwednungen gem Pkt VII und IX Wohnungseigentumsvertrag FJK51 2021-04-28 gem § 32 Abs 8 WEG 2002
5 a 5918/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem Pkt I Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag "E-Mobilität" 2023-06-13 gem § 32 Abs 8 WEG 2002
6 a 5918/2023 Vereinbarung der abweichenden Abstimmungseinheit gem Pkt I Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag "E-Mobilität" 2023-06-13 gem § 32 Abs 8 WEG 2002

********** B **********

180 ANTEIL: 89/5577
Four Winds Residences d.o.o. (ZVR 040343510)
ADR: Vukovarska 10/a, 51000 Rijeka, Kroatien
a 5032/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 15, Balkon, Elr. Top 15
b 9543/2021 Kaufvertrag 2021-06-07 Eigentumsrecht

220 ANTEIL: 6/5577
Four Winds Residences d.o.o. (ZVR 040343510)
ADR: Vukovarska 10/a, 51000 Rijeka, Kroatien
a 5032/2021 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ L3-008 / Nr. 47
b 6614/2022 Kaufvertrag 2022-05-02 Eigentumsrecht

********** C **********

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 23.07.2025 09:40:53

Die Käuferin nimmt die Ersichtlichmachungen im A2-Blatt, LNR 1 a, 2 a, 3 a, 4 a, 5 a und 6 a, zustimmend zur Kenntnis. ----------



II.

Die Four Winds Residences d.o.o. verkauft und übergibt hiermit an ihre Gesellschafterin, die Savings Europe s.r.o., und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum von der Ersteren die derselben gehörenden, im Punkt I. dieses Vertrages näher angeführten ----------

89/5577-Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top 15, Balkon, Elr. Top 15 untrennbar verbunden ist (B-LNR 180), und ----------

6/5577-Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ L3-008 / Nr. 47 untrennbar verbunden ist (B-LNR 220), ----------

je an der Liegenschaft Einlagezahl 313 Grundbuch 01004 Innere Stadt, samt allem Zubehör sowie mit allen Rechten und Pflichten, so wie die Verkäuferin das Kaufobjekt besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den vereinbarten Kaufpreis ----------

von - - -



Unterfertigung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben über das Vertragsobjekt und den Kaufpreis im Kaufvertrag. ----------

Insbesondere erklärt die Käuferin in Kenntnis des § 4 Abs 1 GrEStG, wonach als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Kaufpreis, mindestens jedoch der Grundstückswert heranzuziehen ist, dass der Kaufpreis zumindest dem Grundstückswert entspricht. ----------

III.

Festgehalten wird, dass die kaufgegenständliche Eigentumswohnung und der KFZ-Stellplatz bis 14. Mai 2027 befristet vermietet sind. ----------

Der Inhalt des Mietvertrages wurde der Käuferin von der Verkäuferin durch Übergabe einer Kopie desselben zur Kenntnis gebracht. ----------

Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass es zu vorgenanntem Mietvertrag keine Nachträge oder Nebenabreden gibt und es keine unüblichen Bestimmungen beinhaltet sowie, dass keine Mietzinsvorauszahlungen erfolgt sind oder Mietzinsrückstände bzw. sonstige Leistungsstörungen bestehen oder Rechtsstreitigkeiten drohen und dass die geleistete Kaution vollständig vorhanden ist. Die Kaution ist von der Verkäuferin anlässlich der Kaufvertragsunterfertigung an die Käuferin auszufolgen.----------

Die Käuferin erklärt, in das bestehende Mietverhältnis anstelle der Verkäuferin einzutreten. ----------

Die Vertragsparteien erklären in Kenntnis zu sein, dass vereinbarte Mieten gesetzlichen Höchstgrenzen unterliegen, die Mietvereinbarung im Zuge eines Mietzinsverfahrens überprüft und bei Überschreiten der Mietzinsobergrenze eine allfällige Mietzinsanpassung auch rückwirkend begehrt werden kann. Für den Fall, dass die Käuferin aus einer rückwirkenden Herabsetzung des Mietzinses in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich die Verkäuferin, die Käuferin diesbezüglich (insbesondere auch hinsichtlich allfälliger Verfahrenskosten; bezüglich der Zinsanpassung jedoch nur für den Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag) vollkommen schad- und klaglos zu halten. ----------

Die Käuferin verpflichtet sich, die Verkäuferin über ein allfälliges Herabsetzungsverfahren umgehend zu verständigen. ----------

IV.

Die Verkäuferin leistet Gewähr und haftet dafür, dass ----------

LEERSEITE

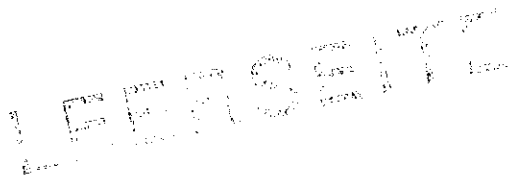
- die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile in ihrem freien Alleineigentum stehen und nach Maßgabe dieses Vertrages frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie mit Ausnahme des übernommenen Bestandverhältnisses frei Nutzungsrechten und sonstigen Rechten Dritter, welcher Art auch immer, in das Eigentumsrecht der Käuferin übertragen werden. Die Verkäuferin verpflichtet sich, alle von der Käuferin mit diesem Vertrag nicht ausdrücklich übernommenen Lasten, welcher Art immer, unverzüglich und auf eigene Kosten zur Tilgung und Löschung zu bringen, widrigenfalls die Käuferin hierzu auf Kosten und Gefahr der Verkäuferin berechtigt ist; ----------
- der Kaufgegenstand nicht streitverfangen ist, ----------
- sämtliche öffentlichen Abgaben bis zum Verrechnungsstichtag komplett geleistet sind, sodass diesbezüglich keine Rückstände bestehen, für die die Käuferin in Anspruch genommen werden könnte; ----------
- hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile keinerlei Vorzugspfandrechte bestehen, auch wenn diese grundbücherlich nicht sichergestellt sind;
- bis zum Übergabsstichtag auch eine allfällige Rücklage gemäß WEG 2002 bei der Hausverwaltung ordnungsgemäß einbezahlt wurde; ----------

Ferner erklärt die Verkäuferin, bisher alle mit dem Vertragsgegenstand zusammenhängenden Verpflichtungen erfüllt zu haben. ----------

Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch eine bestimmte Beschaffenheit oder Brauchbarkeit des Kaufobjektes. ----------

Die Käuferin erklärt, sich über den Bauzustand der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte, aber auch über den Bauzustand des gesamten Hauses, insbesondere der allgemeinen Teile des Hauses und über die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten sowie über die Existenz und Dotierung der Rücklage gemäß WEG 2002 informiert zu haben. Ebenso ist die Käuferin über den Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages informiert. ----------

Die Käuferin kennt den Vertragsgegenstand, insbesondere die Wohnung Top 15, Balkon, Elr. Top 15 und den Abstellplatz für KFZ L3-008 / Nr. 47 genau; sie verzichtet auf die Geltendmachung von Sachmängeln, es sei denn, diese wurden arglistig verschwiegen oder es sind wesentliche verborgene Mängel. ----------



Die Verkäuferin tritt allfällige, noch bestehende Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche über Verlangen an die Käuferin ab. ----------

Im Übrigen tritt die Käuferin in alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin unter Solidarhaftung mit den übrigen Miteigentümern im Zusammenhang mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen ein und verpflichtet sich, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. ----------

V.

Die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Vertragsunterfertigung. ----------
Es gehen daher mit dem Zeitpunkt der Übergabe Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten sowie Steuern und sonstige öffentliche Abgaben auf die Käuferin über. ----------
Verrechnungsstichtag ist der 01. September 2025. Mit diesem Tag gehen sämtliche Zahlungsverpflichtungen auf die Käuferin über. ----------

VI.

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilt sohin die Verkäuferin ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Savings Europe s.r.o., Registernummer 50 166 905 des Stadtgerichtes Bratislava III, ob den vertragsgegenständlichen ----------
89/5577-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top 15, Balkon, Elr. Top 15 untrennbar verbunden ist (B-LNR 180), und ----------
6/5577-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ L3-008 / Nr. 47 untrennbar verbunden ist (B-LNR 220), ----------
je an der Liegenschaft Einlagezahl 313 Grundbuch 01004 Innere Stadt. ----------

VII.

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren der Errichtung, Ausfertigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, insbesondere auch die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr trägt die Käuferin. ----------
Die Vertragsparteien erklären über die Haftungsbestimmungen des § 12 NTG informiert worden zu sein ----------

DRAFT

Der Vertragserrichter empfiehlt ausdrücklich zur allfälligen steueroptimalen Abwicklung/Versteuerung einen Steuerberater beizuziehen. Der Vertragserrichter ist kein Steuerberater und lehnt jegliche diesbezügliche Haftung ab. ----------

VIII.

Die Vertragsparteien erklären, in Kenntnis der Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) zu sein. ----------

IX.

Die Savings Europe s.r.o. erklärt durch ihren handelsrechtlichen Geschäftsführer an Eides Statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in der Slowakei hat und an ihr Ausländer im Sinne des § 2 Z 1. und 2. Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht überwiegend beteiligt sind und sohin die Bestimmungen des § 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes keine Anwendung finden. ----------

X.

Betreffend allfälliger, mit dem Kaufobjekt im Zusammenhang stehenden Versicherungen kommen die Vertragsteile ausdrücklich überein, dass die Käuferin berechtigt ist, diese Versicherungsverträge entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als Erwerber aufzulösen. ----------
Allenfalls seitens der Versicherung aus diesem Titel zur Vorschreibung gelangende Beträge sind von der Verkäuferin zu tragen. ----------

XI.

Die Vertragsparteien erklären, dass sie den Kaufpreis erst nach genauer Prüfung des Verkehrswertes des Vertragsgegenstandes vereinbart haben und durch dieses Rechtsgeschäft keine Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes erfolgt. ----------
Soweit der Kaufpreis nicht angemessen sein sollte, erklären sie sich ausdrücklich mit ihm einverstanden, und verzichten – soweit rechtlich möglich - auf die selbst nur einredeweise Geltendmachung des Rechtsbehelfes der laesio enormis. ----------

XII.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche der Käuferin gebührt. Die Verkäuferin erhält eine einfache Abschrift. ----------

Uncontrolled

XIII.

Sowohl die Verkäuferin einerseits als auch die Käuferin andererseits übernehmen die sie aus diesem Vertrag treffenden Rechte und Verpflichtungen für sich und ihre Rechtsnachfolger, bei einer Mehrheit zur ungeteilten Hand. ----------

XIV.

Die Unterfertigten bestätigen, das Datenschutzblatt erhalten und die darin enthaltenen Informationen zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben. ----------

Die Parteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass ihre persönlichen Daten (zum Beispiel Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten, Sozialversicherungsnummer) zum Zweck der Auftragserfüllung beziehungsweise der Dokumentation derselben vom Notar beziehungsweise dessen Kanzlei in zu errichtende Urkunden aufgenommen beziehungsweise gespeichert und (auch) automationsunterstützt verarbeitet werden, sowie dass eine Datenweitergabe im jeweils zur Auftragserfüllung notwendigen Umfang an Behörden und sonstige relevante Stellen erfolgt. Die Parteien stimmen einer E-Mail-Kommunikation in nicht-verschlüsselter Form und einer Brief-Kommunikation in nicht eingeschriebener Form zu. ----------

XV.

Die Unterfertigten nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass der beurkundende Notar mit einem Betrag von € 12.000.000,00 (Euro zwölf Millionen) versichert ist und entbinden ihn von jeder darüberhinausgehenden Haftung. ----------

XVI.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiermit unwiderruflich Frau Denise Auer, geboren am 27. September 1980, Frau Kerstin Köchl, geboren am 09. Dezember 2000, und Frau Tanja Mayerhofer, geboren am 21. Oktober 1996, sämtliche Notariatsangestellte, 3180 Lilienfeld, Zdarskystraße 2, je einzeln, allfällige zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendige oder nützliche Ergänzungen im weitesten Sinn sowie Nachträge und Erklärungen im weitesten Sinn, einschließlich Rangordnungsgesuche für diese zu unterfertigen und Aufsandungserklärungen für diese abzugeben, welche jedoch keine Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Inhalt dieser Urkunde haben können. ----------

Copyright

Darüber hinaus erteilen die Vertragsparteien Herrn Notar Mag. Peter Pfannl eine allgemeine Zustellvollmacht für alle mit diesem Vertrag verbundenen Abgabenangelegenheiten. ----------

Wien, am 25.8.2025

Four Winds Residences d.o.o.

Savings Europe s.r.o.

LIBRARY

Beurkundungsregisterzahl 1901/2025:

Die Echtheit der Firmazeichnungen des Herrn Grigory Grimalda, geboren am 22.11.1970 (zweiundzwanzigsten November neunzehnhundertsiebzig), St. Johns Woods Center 4, Friars Hill, Antigua und Barbuda, ----------

- als Vorstandsmitglied der Four Winds Residences d.o.o. mit dem Sitz in Rijeka, Kroatien, und ----------
- als Geschäftsführer der Savings Europe s.r.o. mit dem Sitz in Bratislava - Stare Mesto, Slowakei, ----------

wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.----------

Lilienfeld, am 25.08.2025 (fünfundzwanzigsten August zweitausendfünfundzwanzig). ----------

Gebühr in Höhe von € 21,00 entrichtet.

Mag. Peter PFANNL öffentlicher Notar Lilienfeld, NÖ.

öffentlicher Notar


Mag. Peter PFANNL
öffentlicher Notar
Lilienfeld, NÖ.

GRUNDERWERBSTEUER
selbstberechnet am 02.09.2025
zu Erfnr: 10-226761/2025
Mag. Peter Pfannl, öff. Notar
3180 Lilienfeld

ÖFFENTLICHER NOTAR

Mag. PETER PFANNL

3180 Lilienfeld, Zdarskystraße 2 TELEFON 02762/52791 FAX DW 5
Email: office@notar-pfannl.at

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen ----------

1. der Four Winds Residences d.o.o. mit dem Sitz in Rijeka (Kroatien) und der Geschäftsanschrift HR-51000 Rijeka (Grad Rijeka), Vukovarska 10a, Registernummer 040343510 des Handelsgerichtes Rijeka,----------
   als Verkäuferin einerseits, und ----------
2. der Savings Europe s.r.o. mit dem Sitz in Bratislava (Slowakei) und der Geschäftsanschrift SK-81105 Bratislava – Stare mesto, Jelenia 1, Registernummer 50 166 905 des Stadtgerichtes Bratislava III,----------
   als Käuferin andererseits, ----------

wie folgt: ----------

I.

Die Four Winds Residences d.o.o. ist zu 168/40914-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top 2-24/Einheit (ER 2/24) untrennbar verbunden ist (B-LNR 521), Miteigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 3828 des Grundbuchs der Katastralgemeinde 01006 Landstraße----------

Grundbuchstand: ----------

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 3828
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
****

LEERSEITE

```
*** Eingeschränkter Auszug                                                    ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 521                        ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt       ***
********************************************************************************
Letzte TZ 6432/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   916/7     GST-Fläche              1517
             Bauf.(10)               1384
             Bauf.(20)                133  Bayerngasse 2
                                           Grimmelshausengasse 1
                                           Beatrixgasse 27
   916/8     GST-Fläche              1788
             Bauf.(10)               1393
             Bauf.(20)                395
   916/25    GST-Fläche               810
             Bauf.(10)                451
             Bauf.(20)                359  Gottfried-Keller-Gasse 1
   GESAMTFLÄCHE                      4115
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
   3  a 7922/2016 Zuschreibung Gst 916/7 aus EZ 3810 und Gst 916/8 aus EZ 3811
   4  a 7922/2016 Bauplatz (auf) Gste 916/7 916/8 916/25
************************************ B ************************************
 521 ANTEIL: 168/40914
     FOUR WINDS RESIDENCES d.o.o. Registernummer 040343510
     ADR: Vukovarska 10a, 51000 Rijeka, Kroatien
      a 8169/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2-24/Einheit 118 (ER 2/24)
      b 12116/2020 Kaufvertrag 2020-11-11 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
   7  a 2627/2018
          DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer 20 kV
          Transformatorstation sowie die Duldung des Bestandes, des
          Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der
          Erneuerung und des Umbaues der Transormatorstation sowie
          des bereits vorhandenen 10kV Stromkabels im Sinne der
          Punkte II. und III. Servitutsbestellungsvertrag 2018-03-08
          für Wiener Netze GmbH (FN 174300z) hins Gst 916/7 916/8
   8  a 8169/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002 gem. Punkt 4.4.3.
          Wohnungseigentumsvertrag 2019-04-02
********************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
********************************************************************************
Grundbuch 13.08.2025 14:37:57
```

Die Käuferin nimmt die Ersichtlichmachungen im A2-Blatt, LNR 3 a und 4 a, sowie die Eintragungen im Lastenblatt, C-LNR 7 a und 8 a, zustimmend zur Kenntnis. ----------

II.

Die Four Winds Residences d.o.o. verkauft und übergibt hiermit an ihre Gesellschafterin, die Savings Europe s.r.o., und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum von der Ersteren die derselben gehörenden, im Punkt I. dieses Vertrages näher angeführten ----------

LE PROGRÈS

168/40914-Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 3828 Grundbuch 01006 Landstraße, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top 2-24/Einheit (ER 2/24) untrennbar verbunden ist (B-LNR 521), samt allem Zubehör sowie mit allen Rechten und Pflichten, so wie die Verkäuferin das Kaufobjekt besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den vereinbarten Kaufpreis ----------
von - - -

LEGACITE

III.

Festgehalten wird, dass die kaufgegenständliche Eigentumswohnung bis 14. September 2027 befristet vermietet ist. ----------

Der Inhalt des Mietvertrages wurde der Käuferin von der Verkäuferin durch Übergabe einer Kopie desselben zur Kenntnis gebracht. ----------

Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass es zu vorgenanntem Mietvertrag keine Nachträge oder Nebenabreden gibt und es keine unüblichen Bestimmungen beinhaltet sowie, dass keine Mietzinsvorauszahlungen erfolgt sind oder Mietzinsrückstände bzw. sonstige Leistungsstörungen bestehen oder Rechtsstreitigkeiten drohen und dass die geleistete Kaution vollständig vorhanden ist. Die Kaution ist von der Verkäuferin anlässlich der Kaufvertragsunterfertigung an die Käuferin auszufolgen.----------

Die Käuferin erklärt, in das bestehende Mietverhältnis anstelle der Verkäuferin einzutreten. ----------

Die Vertragsparteien erklären in Kenntnis zu sein, dass vereinbarte Mieten gesetzlichen Höchstgrenzen unterliegen, die Mietvereinbarung im Zuge eines Mietzinsverfahrens überprüft und bei Überschreiten der Mietzinsobergrenze eine allfällige Mietzinsanpassung auch rückwirkend begehrt werden kann. Für den Fall, dass die Käuferin aus einer rückwirkenden Herabsetzung des Mietzinses in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich die Verkäuferin, die Käuferin diesbezüglich (insbesondere auch hinsichtlich allfälliger Verfahrenskosten; bezüglich der Zinsanpassung jedoch nur für den Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag) vollkommen schad- und klaglos zu halten. ----------

Die Käuferin verpflichtet sich, die Verkäuferin über ein allfälliges Herabsetzungsverfahren umgehend zu verständigen. ----------

IV.

Die Verkäuferin leistet Gewähr und haftet dafür, dass ----------

- die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile in ihrem freien Alleineigentum stehen und nach Maßgabe dieses Vertrages frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie mit Ausnahme des übernommenen Bestandverhältnisses frei Nutzungsrechten und sonstigen Rechten Dritter, welcher Art auch immer, in das Eigentumsrecht der Käuferin übertragen werden. Die Verkäuferin verpflichtet sich, alle von der Käuferin mit diesem Vertrag nicht ausdrücklich übernommenen Lasten,

welcher Art immer, unverzüglich und auf eigene Kosten zur Tilgung und Löschung zu bringen, widrigenfalls die Käuferin hierzu auf Kosten und Gefahr der Verkäuferin berechtigt ist; ----------

- der Kaufgegenstand nicht streitverfangen ist, ----------
- sämtliche öffentlichen Abgaben bis zum Verrechnungsstichtag komplett geleistet sind, sodass diesbezüglich keine Rückstände bestehen, für die die Käuferin in Anspruch genommen werden könnte; ----------
- hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile keinerlei Vorzugspfandrechte bestehen, auch wenn diese grundbücherlich nicht sichergestellt sind;
- bis zum Übergabsstichtag auch eine allfällige Rücklage gemäß WEG 2002 bei der Hausverwaltung ordnungsgemäß einbezahlt wurde; ----------

Ferner erklärt die Verkäuferin, bisher alle mit dem Vertragsgegenstand zusammenhängenden Verpflichtungen erfüllt zu haben. ----------

Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch eine bestimmte Beschaffenheit oder Brauchbarkeit des Kaufobjektes. ----------

Die Käuferin erklärt, sich über den Bauzustand des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes, aber auch über den Bauzustand des gesamten Hauses, insbesondere der allgemeinen Teile des Hauses und über die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten sowie über die Existenz und Dotierung der Rücklage gemäß WEG 2002 informiert zu haben. Ebenso ist die Käuferin über den Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages und über die Vereinbarung der Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 (TZ 8169/2019) informiert. ----------

Die Käuferin kennt den Vertragsgegenstand, insbesondere die Wohnung Top 2-24/Einheit (ER 2/24) genau; sie verzichtet auf die Geltendmachung von Sachmängeln, es sei denn, diese wurden arglistig verschwiegen oder es sind wesentliche verborgene Mängel. ----------

Die Verkäuferin tritt allfällige, noch bestehende Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche über Verlangen an die Käuferin ab. ----------

Leerseite

Im Übrigen tritt die Käuferin in alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin unter Solidarhaftung mit den übrigen Miteigentümern im Zusammenhang mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen ein und verpflichtet sich, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. ----------

V.

Die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Vertragsunterfertigung. ----------
Es gehen daher mit dem Zeitpunkt der Übergabe Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten sowie Steuern und sonstige öffentliche Abgaben auf die Käuferin über. ----------
Verrechnungsstichtag ist der 01. September 2025. Mit diesem Tag gehen sämtliche Zahlungsverpflichtungen auf die Käuferin über. ----------

VI.

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilt sohin die Verkäuferin ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Savings Europe s.r.o., Registernummer 50 166 905 des Stadtgerichtes Bratislava III, ob den vertragsgegenständlichen 168/40914-Anteilen an der Liegenschaft Einlagezahl 3828 Grundbuch 01006 Landstraße, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung Top 2-24/Einheit (ER 2/24) untrennbar verbunden ist (B-LNR 521). ----------

VII.

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren der Errichtung, Ausfertigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, insbesondere auch die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr trägt die Käuferin. ----------
Die Vertragsparteien erklären über die Haftungsbestimmungen des § 12 NTG informiert worden zu sein ----------
Der Vertragserrichter empfiehlt ausdrücklich zur allfälligen steueroptimalen Abwicklung/Versteuerung einen Steuerberater beizuziehen. Der Vertragserrichter ist kein Steuerberater und lehnt jegliche diesbezügliche Haftung ab. ----------

AUSENTE

VIII.

Die Vertragsparteien erklären, in Kenntnis der Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) zu sein. ----------

IX.

Die Savings Europe s.r.o. erklärt durch ihren handelsrechtlichen Geschäftsführer an Eides Statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in der Slowakei hat und an ihr Ausländer im Sinne des § 2 Z 1. und 2. Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht überwiegend beteiligt sind und sohin die Bestimmungen des § 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes keine Anwendung finden. ----------

X.

Betreffend allfälliger, mit dem Kaufobjekt im Zusammenhang stehenden Versicherungen kommen die Vertragsteile ausdrücklich überein, dass die Käuferin berechtigt ist, diese Versicherungsverträge entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als Erwerber aufzulösen. ----------
Allenfalls seitens der Versicherung aus diesem Titel zur Vorschreibung gelangende Beträge sind von der Verkäuferin zu tragen. ----------

XI.

Die Vertragsparteien erklären, dass sie den Kaufpreis erst nach genauer Prüfung des Verkehrswertes des Vertragsgegenstandes vereinbart haben und durch dieses Rechtsgeschäft keine Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes erfolgt. ----------
Soweit der Kaufpreis nicht angemessen sein sollte, erklären sie sich ausdrücklich mit ihm einverstanden, und verzichten – soweit rechtlich möglich - auf die selbst nur einredeweise Geltendmachung des Rechtsbehelfes der laesio enormis. ----------

XII.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche der Käuferin gebührt. Die Verkäuferin erhält eine einfache Abschrift. ----------

LECHNOLOGY

XIII.

Sowohl die Verkäuferin einerseits als auch die Käuferin andererseits übernehmen die sie aus diesem Vertrag treffenden Rechte und Verpflichtungen für sich und ihre Rechtsnachfolger, bei einer Mehrheit zur ungeteilten Hand. ----------

XIV.

Die Unterfertigten bestätigen, das Datenschutzblatt erhalten und die darin enthaltenen Informationen zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben. ----------

Die Parteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass ihre persönlichen Daten (zum Beispiel Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten, Sozialversicherungsnummer) zum Zweck der Auftragserfüllung beziehungsweise der Dokumentation derselben vom Notar beziehungsweise dessen Kanzlei in zu errichtende Urkunden aufgenommen beziehungsweise gespeichert und (auch) automationsunterstützt verarbeitet werden, sowie dass eine Datenweitergabe im jeweils zur Auftragserfüllung notwendigen Umfang an Behörden und sonstige relevante Stellen erfolgt. Die Parteien stimmen einer E-Mail-Kommunikation in nicht-verschlüsselter Form und einer Brief-Kommunikation in nicht eingeschriebener Form zu. ----------

XV.

Die Unterfertigten nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass der beurkundende Notar mit einem Betrag von € 12.000.000,00 (Euro zwölf Millionen) versichert ist und entbinden ihn von jeder darüberhinausgehenden Haftung. ----------

XVI.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiermit unwiderruflich Frau Denise Auer, geboren am 27. September 1980, Frau Kerstin Köchl, geboren am 09. Dezember 2000, und Frau Tanja Mayerhofer, geboren am 21. Oktober 1996, sämtliche Notariatsangestellte, 3521 Lilienfeld, Zdarskystraße 2, je einzeln, allfällige zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendige oder nützliche Ergänzungen im weitesten Sinn sowie Nachträge und Erklärungen im weitesten Sinn, einschließlich Rangordnungsgesuche für diese zu unterfertigen und Aufsandungserklärungen für diese abzugeben, welche jedoch keine Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Inhalt dieser Urkunde haben können. ----------

LEGACY

Darüber hinaus erteilen die Vertragsparteien Herrn Notar Mag. Peter Pfannl eine allgemeine Zustellvollmacht für alle mit diesem Vertrag verbundenen Abgabenangelegenheiten. ----------

Wien, am 25. 8. 2025

Four Winds Residences d.o.o.

Savings Europe s.r.o.

LEGISLATIVE

Beurkundungsregisterzahl 1903/2025:

Die Echtheit der Firmazeichnungen des Herrn Grigory Grimalda, geboren am 22.11.1970 (zweiundzwanzigsten November neunzehnhundertsiebzig), St. Johns Woods Center 4, Friars Hill, Antigua und Barbuda, ----------

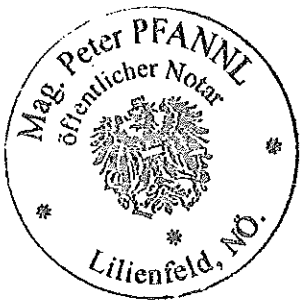
- als Vorstandsmitglied der Four Winds Residences d.o.o. mit dem Sitz in Rijeka, Kroatien, und ----------
- als Geschäftsführer der Savings Europe s.r.o. mit dem Sitz in Bratislava - Stare Mesto, Slowakei, ----------

wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.----------

Lilienfeld, am 25.08.2025 (fünfundzwanzigsten August zweitausendfünfundzwanzig). ----------

Gebühr in Höhe von € 21,00 entrichtet.



öffentlicher Notar



Mag. Peter PFANNL
öffentlicher Notar
Lilienfeld, NÖ.