

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i, Weißenwolffstraße 1, 4020 Linz, im Folgenden kurz „Verkäufer“ genannt

und

Tanja Jagic, geb. am 18.02.1978, Schacherbergstraße 8 Top 12, 4311 Schwertberg, im Folgenden kurz „Käufer“ genannt

wie folgt:

A. PRÄAMBEL

- (1) Die Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der EZ 44, KG 43112 Schwertberg, BG Perg, bestehend aus dem Grundstück 76/1 in einem unverbürgten Ausmaß von 1.298 m², Liegenschaftsadresse Schacherbergstraße 8, 4311 Schwertberg.

Auf dieser Liegenschaft wurde aufgrund der Baubewilligung der Marktgemeinde Schwertberg vom 21.07.2008 vom Verkäufer eine Wohnhausanlage, bestehend aus 16 Einheiten, zusätzlich Tiefgaragenabstellplätzen und Abstellplätze im Freien, errichtet.

Mit Miet- und Kaufoptionsvertrag vom 27.05.2011 hat der Käufer von der Verkäuferin die Wohnung Top Nr. 12 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 103 m² sowie das Kellerabteil Nr. 12 und den Freistellabstellplatz bzw. Tiefgaragenabstellplatz Nr. 7 angemietet, welcher zu einem späteren Zeitpunkt während des laufenden Mietverhältnisses gegen den Stellplatz Nr. 1 im Freien getauscht wurde.

Der Einzug erfolgte am 01.06.2011.

Der Käufer hat die ihm eingeräumte Option am 29.04.2021 gezogen.

- (2) Zur Vorbereitung der Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft hat der Verkäufer Frau Ursula Leitner-Rittenschober mit der Erstellung eines Nutzwertgutachtens beauftragt. Dieses Gutachten vom 10.06.2021, das Basis für die geplante Errichtung von Wohnungseigentum sowie Basis für die Zuweisung der einzelnen Miteigentumsanteile an den Käufer ist, ist dem Käufer bekannt.

B. KAUFVERTRAG

I. Kaufgegenstand

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt an der in der Präambel näher bezeichneten Liegenschaft 100 Anteile, mit denen nach Wohnungseigentumsbegründung untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung TOP 12, 2. OG, im Ausmaß von ca. 103,19 m², bestehend aus Diele, WC, Bad, Abstellraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Loggia sowie dem abgeplankten Kellerabteil Nr. 12 laut Nutzwertgutachten Beilage ./1 verbunden sein wird, sowie 4 Anteile, mit denen nach der Wohnungseigentumsbegründung untrennbar verbunden ist am Top 33-Stellplatz Nr. 1, im Ausmaß von ca. 13,00 m², laut Nutzwertgutachten Beilage ./1 verbunden sein wird, mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin das Kaufobjekt besessen und benutzt hat.

Gleichzeitig mit diesem Kaufvertrag soll Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der derzeit gültigen Fassung begründet werden. Die Vertragsparteien erklären, das Gutachten der Sachverständigen Ursula Leitner-Rittenschober vom 10.06.2021 zu kennen, anzuerkennen und diesem Vertrag zugrunde zu legen. Die Vertragsparteien halten daher einvernehmlich fest, dass sie jeweils hinsichtlich der ihnen zugeordneten Miteigentumsanteile bzw. Einheiten Wohnungseigentum begründen:

Der Käufer an

Name, Geburtsdatum, FN	Bezeichnung	Stockwerk	Typ	Nutzfläche	Anteile
Tanja Jovic, geb. 18.02.1978	Top 12 Wohnung 2. OG	2. OG	Wohnung	103,19	100/1.320
Tanja Jovic, geb. 18.02.1978	Top 33- Stellplatz Nr. 1		Stellplatz	13,00	4/1.320

Die Verkäuferin an

Name, Geburtsdatum, FN	Bezeichnung	Stockwerk	Typ	Nutzfläche	Anteile
Wohnbau 2000 Gesellschaft	Top 1 Wohnung EG	EG	Wohnung	103,41	110/1.320

m.b.H., FN 81674i					
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 2 Wohnung EG	EG	Wohnung	46,35	54/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 3 Wohnung EG	EG	Wohnung	46,35	55/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 4 Wohnung EG	EG	Wohnung	103,41	109/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 5 Wohnung 1. OG	1. OG	Wohnung	103,25	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 6 Wohnung 1. OG	1. OG	Wohnung	46,19	49/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 7 Wohnung 1. OG	1. OG	Wohnung	46,19	49/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 8 Wohnung 1. OG	1. OG	Wohnung	103,35	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 9 Wohnung 2. OG	2. OG	Wohnung	103,09	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 10 Wohnung 2. OG	2. OG	Wohnung	46,03	49/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 11 Wohnung 2. OG	2. OG	Wohnung	46,02	49/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 13 3. OG Wohnung	3. OG	Wohnung	102,79	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 14 Wohnung 3. OG	3. OG	Wohnung	46,46	50/1.320

Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 15 Wohnung 3. OG	3. OG	Wohnung	46,55	51/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 16 Wohnung 3. OG	3. OG	Wohnung	102,89	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 17, Stellplatz Nr. 1	TG	Stellplatz	17,50	9/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 18, Stellplatz Nr. 2	TG	Stellplatz	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 19, Stellplatz Nr. 3	TG	Stellplatz	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 20, Stellplatz Nr. 4	TG	Stellplatz	15,75	8/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 21, Stellplatz Nr. 5	TG	Stellplatz	15,75	8/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 22, Stellplatz Nr. 6	TG	Stellplatz	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 23, Stellplatz Nr. 7	TG	Stellplatz	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 24, Stellplatz Nr. 8	TG	Stellplatz	12,00	6/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 25, Stellplatz Nr. 9	TG	Stellplatz	12,00	6/1.320

Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 26 – Motorrad-Stellplatz Tiefgarage	TG	Motorrad-Stellplatz	6,50	3/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 27 – Motorrad-Stellplatz Nr. 7		Motorrad-Stellplatz	11,00	3/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 28 – Stellplatz Nr. 6		Stellplatz	13,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 29 – Stellplatz Nr. 5		Stellplatz	12,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 30 – Stellplatz Nr. 4		Stellplatz	12,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 31 – Stellplatz Nr. 3		Stellplatz	13,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 32 – Stellplatz Nr. 2		Stellplatz	12,00	4/1.320

II. Kaufpreis

- Der für das Kaufobjekt vereinbarte Gesamtkaufpreis beträgt EUR 192.742,00 (in Worten einhundertzweiundneunzigtausendsiebenhundertzweiundvierzig) und ist vom Käufer zu bezahlen.

Der Gesamtkaufpreis setzt sich zusammen wie folgt:

- Bei Abschluss des Miet- und Kaufoptionsvertrages geleistete Anzahlung (Baukostenzuschuss) in Höhe von EUR 10.500,00
- Restkaufpreis in Höhe von EUR 182.242,00
ergibt in Summe den ursprünglich vereinbarten Gesamtkaufpreis in Höhe von **EUR 192.742,00**,
der exakt verrechnet wird.

- Zum Zwecke der Abwicklung der Zahlung des Restkaufpreises in Höhe von EUR 182.242,00 und der Verbücherung vereinbaren die Vertragsparteien die Anwaltssozietät Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner, FN 191336b, Harrachstraße 6, 4020 Linz, als Treuhänderin zu bestellen.

3. Der Restkaufpreis ist zu entrichten wie folgt:

Der gesamte Restkaufpreis ist als Barkaufpreis zu qualifizieren und bis längstens drei Wochen nach Kaufvertragsunterfertigung einlangend auf dem Konto der Treuhänderin bei der Volkskreditbank AG, IBAN: AT20 1860 0016 1060 0500, mit dem Kontowortlaut „WB2000/Jogic“, einzubezahlen. Die sich aus dem Kaufpreis für den gegenständlichen Erwerb ergebende Grunderwerbsteuer (3,5 % aus dem Gesamtkaufpreis von EUR 192.742,00 und der vom Käufer zu tragenden Kosten der Vertragserrichtung von brutto EUR 3.469,36, sohin EUR 6.867,40) und die grundbücherliche Eintragungsgebühr (1,1 % aus dem Gesamtkaufpreis von EUR 192.742,00 und der vom Käufer zu tragenden Kosten für die Vertragserrichtung von brutto EUR 3.469,36, sohin EUR 2.158,32), insgesamt EUR 9.025,72, ist vom Käufer ebenfalls bis längstens drei Wochen nach Kaufvertragsunterfertigung auf das Konto der VertragserrichterIn bei der Volkskreditbank AG, IBAN: AT92 1860 0000 1060 0500, zu bezahlen.

Für den Fall des nicht rechtzeitigen, vollständigen Erlages des Kaufpreises, der Grunderwerbsteuer, der Eintragungsgebühr ist der Verkäufer unter schriftlicher Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zum Vertragsrücktritt berechtigt.

4. Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Unterfertigung eines Rangordnungsgesuches für die beabsichtigte Veräußerung, spätestens bei der Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages.
5. Da der Treuhänder auch die Grunderwerbsteuer des Käufers selbst berechnet, ist dieser grundsätzlich auch für die Einhebung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer der Verkäuferin verantwortlich.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass das Erhebungssystem der Immobilienertragsteuer bei Veräußerung von Grundstücken durch Körperschaften, die unter § 7 Abs 3 KStG fallen, nicht zur Anwendung kommt. Die Verkäuferin bestätigt, dass es sich bei ihr um eine entsprechende Körperschaft handelt.

6. Die Abwicklung der Treuhandschaft erfolgt im Rahmen des Statuts des elektronischen Treuhandbuches der OÖ Rechtsanwaltskammer (eThb 2020) auf Kosten der Käufer.
7. Die Treuhänderin wird von den Vertragsteilen unwiderruflich beauftragt und ermächtigt:
 - a. für den gegenständlichen Liegenschaftsverkauf die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr gem. § 11 Grunderwerbsteuergesetz selbst zu berechnen und den jeweiligen Betrag bei Fälligkeit an das Finanzamt zur Überweisung zu bringen;
 - b. den Betrag für die Immobilienertragsteuer aus dem gegenständlichen Kaufvorgang entsprechend der Angaben zu berechnen;

- c. nach Vorliegen aller zur vertragskonformen grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages erforderlichen Urkunden (nicht aber vor Einlangen des gesamten Kaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf den jeweils bekannt gegebenen Konten und nicht vor Durchführung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer) die vertragskonforme Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers am Vertragsgegenstand beim zuständigen Grundbuchsgericht zu beantragen;
- d. die Auszahlung des Treuhanderlages wie folgt vorzunehmen:
- Nach Vorliegen des - wenn auch nicht rechtskräftigen - Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung zur geplanten Veräußerung den für die Erlangung der Freilassungserklärung hinsichtlich des in C-LNr 17a vorgemerkten Pfandrechtes notwendigen Betrag, binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch die UniCredit Bank Austria AG, auf das vom Verkäufer bekanntgegebene Konto auszubezahlen.
 - den verbleibenden Restbetrag, nach Eingang des, wenn auch nicht rechtskräftigen Beschlusses, über die vertragskonforme grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages in der Kanzlei der Treuhänderin binnen 14 Tagen auf das vom Verkäufer bekanntgegebene Konto auszubezahlen. Darüber hinaus trägt der Käufer das auf dem Treuhandkonto auflaufende Verwarentgelt.

III. Grundbuchstand/Gewährleistung

1. Der Grundbuchstand hinsichtlich der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile stellt sich dar wie folgt:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 43112 Schwertberg
BEZIRKSGERICHT Perg

EINLAGEZAHL 44

Letzte TZ 4696/2017

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
76/1	G	GST-Fläche	*	1298
		Bauf. (10)		392
		Sonst (50)		906 Schacherbergstraße 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

4 a 828/1998 Bauplatz (auf) Gst .76/1 gem Bescheid 1998-03-24

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH (FN 81674i)

ADR: Weißenwolffstraße 1, Linz 4020

g 1808/1995 IM RANG 1125/1995 Kaufvertrag 1995-06-21 Eigentumsrecht

j 1267/2010 Veräußerungsverbot

***** C *****

17 a 1267/2010 Pfandurkunde 2010-09-29

PFANDRECHT

EUR 1.274.360, --

18 % Z, 20 % VuZZ, NGS EUR 318.600,-- für
 UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

18 a 1267/2010
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 28 WFG 1993 für
 Land OÖ, Wo-303.513-1

21 a 4081/2017 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3822/2017)
 Pfandbestellungsurkunde 2017-10-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.316.750,--
 für Oberbank AG (FN 79063w)

b 4081/2017 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3822/2017)
 Kautionsband

c 4081/2017 (Entscheidendes Gericht BG Linz - 3822/2017)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 3427 KG 45203 Linz C-LNR 58
 EZ 1513 KG 45307 Neubau C-LNR 22
 EZ 2006 KG 45102 Enns C-LNR 211
 EZ 1503 KG 45102 Enns C-LNR 14
 EZ 1322 KG 45611 Gramastetten C-LNR 14
 EZ 283 KG 50028 Vöcklamarkt C-LNR 15
 EZ 269 KG 51237 Thalheim C-LNR 18
 EZ 44 KG 43112 Schwertberg C-LNR 21
 EZ 2017 KG 45102 Enns C-LNR 16

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Mauthausen.

 Grundbuch 22.06.2021 15:59:28

Der Käufer nimmt daher zur Kenntnis, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft am Tag der Vertragsunterfertigung – wie dargestellt – belastet ist.

2. Die Verkäuferin verpflichtet sich hinsichtlich des in C-LNR 17a zugunsten der Unicredit Bank Austria AG (FN 150714p) eingetragenen Pfandrechts und hinsichtlich des in C-LNR 21a zugunsten der Oberbank AG eingetragenen Pfandrechts eine Lastenfreistellungserklärung für die vom Käufer mit diesem Vertrag erworbener 100/1.320 und 4/1.320 Anteilen und die Zustimmung der Buchberechtigten zur Errichtung von Wohnungseigentum auf eigene Kosten beizuschaffen.

Zur Erlangung der Lastenfreistellungsurkunde seitens der Unicredit Bank Austria AG wird der dafür erforderliche Betrag aus dem Kaufpreis bereits binnen 14 Tagen nach Einlangen des (nicht rechtskräftigen) Rangordnungsbeschlusses an die Unicredit Bank Austria AG ausbezahlt.

3. In C-LNR 18 a ist ein Veräußerungsverbot gemäß § 28 WFG 1993 für das Land OÖ eingetragen. Der Käufer verpflichtet sich eine Zustimmungserklärung beizuschaffen.

4. Dem Käufer ist der Kaufgegenstand aufgrund der langjährigen Nutzung bekannt und erfolgt die Übergabe somit in diesem Zustand.

Die Verkäuferin sichert zu, dass ihr weder Kontaminierungen, Altlasten und dergleichen noch gerichtliche, außergerichtliche oder behördliche Verfahren betreffend des Kaufgegenstandes bekannt sind.

IV. Übergabe, Übernahme

Da sich der Kaufgegenstand bereits im physischen Besitz des Käufers befindet, erfolgt die Übergabe durch Zeichen. Diese Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt an dem auf die Vertragsunterfertigung folgenden Monatsersten, jedoch nicht vor Einlangen des gesamten Kaufpreises auf dem Treuhandkonto des Vertragserrichters.

Gefahr und Zufall einerseits, andererseits Nutzen und Vorteil gehen ab diesem Tag auf den Käufer über.

Davon abweichend wird als Verrechnungstichtag für die laufenden Bewirtschaftungskosten der 01.10.2021 vereinbart.

Das Mietverhältnis mit der Verkäuferin endet am 30.09.2021.

V. Immobilienertragssteuer

Da der Treuhänder die Grunderwerbsteuer des Käufers selbst berechnet, ist dieser auch für die Einhebung und Abfuhr der Immobilienertragssteuer des Verkäufers verantwortlich.

Beim Verkäufer handelt es sich um eine Körperschaft gem. § 7 Abs. 3 KStG. Das Erhebungssystem der Immobilienertragsteuer kommt daher beim Veräußerungsvorgang nicht zur Anwendung. Die Besteuerung des gegenständlichen Kaufvertrages wird daher im Rahmen der Körperschaftsveranlagung des Verkäufers vorgenommen.

C WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

I. Nutzwertfeststellung

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass ihre ideellen Miteigentumsanteile nach dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumseinheiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumseinheiten berechnet und anhand des Gutachtens der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ursula Leitner-Rittenschober vom 10.6.2021 festgesetzt wurden und verzichten auf eine neuerliche Festsetzung der Nutzwerte. Dieses Gutachten wird von allen Vertragsparteien hiermit anerkannt und diesem Vertrag zugrunde gelegt.

Die Bestandteile der Wohnungseigentumseinheiten, das Zubehör zum Wohnungseigentumsrecht, die jeweiligen Nutzflächen und Nutzwerte ergeben sich aus dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages (Blg ./1) bildenden Gutachten von Ursula Leitner-Rittenschober vom 10.6.2021, ebenso die Lage der Wohnungseigentumseinheiten aus den darin enthalten Plänen.

Alle Liegenschaftsteile, die nicht den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet wurden, dienen der allgemeinen Nutzung und wird dazu auf Beschreibung im Gutachten, insbesondere Seite 4, verwiesen.

II. Einräumung des Wohnungseigentums

Die Verkäuferin als derzeitige Liegenschaftseigentümerin räumt dem Käufer i sämtliche Vertragsparteien räumen einander – an der EZ 44, GB 43112 Schwertb – für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohnungseigentumsrecht im Sinne Bestimmung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF, sohin das Recht ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den nachstehend angeführt den Vertragsparteien als Miteigentümer überlassenen Wohnungseigentumseinheit und Stellplätzen ein und diese nehmen diese Rechtseinräumung hiermit gegense verbindlich an.

A)Name, Geburtsdatum, FN	B)Bezeichnung	C)Stockwerk	E)Nutzfläche	F)Anteile
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 1 Wohnung EG	EG	103,41	110/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 2 Wohnung EG	EG	46,35	54/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 3 Wohnung EG	EG	46,35	55/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 4 Wohnung EG	EG	103,41	109/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 5 Wohnung 1. OG	1. OG	103,25	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 6 Wohnung 1. OG	1. OG	46.19	49/1.320

Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 7 Wohnung 1. OG	1. OG	46,19	49/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 8 Wohnung 1. OG	1. OG	103,35	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 9 Wohnung 2. OG	2. OG	103,09	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 10 Wohnung 2. OG	2. OG	46,03	49/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 11 Wohnung 2. OG	2. OG	46,02	49/1.320
Tanja Jagic, geb. 18.02.1978	Top 12 Wohnung 2. OG	2. OG	103,19	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 13 3. OG Wohnung	3. OG	102,79	100/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 14 Wohnung 3. OG	3. OG	46,46	50/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 15 Wohnung 3. OG	3. OG	46,55	51/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 16 Wohnung 3. OG	3. OG	102,89	100/1.320

Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 17 – Stellplatz Nr. 1	TG	17,50	9/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 18 – Stellplatz Nr. 2	TG	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 19 – Stellplatz Nr. 3	TG	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 20 – Stellplatz Nr. 4	TG	15,75	8/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 21 – Stellplatz Nr. 5	TG	15,75	8/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 22 – Stellplatz Nr. 6	TG	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 23 – Stellplatz Nr. 7	TG	14,38	7/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 24 – Stellplatz Nr. 8	TG	12,00	6/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 25 – Stellplatz Nr. 9	TG	12,00	6/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 26 – Motorrad- Stellplatz Tiefgarage	TG	6,50	3/1.320

Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 27 – Motorrad- Stellplatz Nr. 7		11,00	3/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 28 – Stellplatz Nr. 6		13,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 29 – Stellplatz Nr. 5		12,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 30 – Stellplatz Nr. 4		12,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 31 – Stellplatz Nr. 3		13,00	4/1.320
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H., FN 81674i	Top 32 – Stellplatz Nr. 2		12,00	4/1.320
Tanja Jovic, geb. 18.02.1978	Top 33 – Stellplatz Nr. 1		13,00	4/1.320

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass das durch diesen Vertrag einander wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum mit ihrem Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist und dass es daher nur zusammen mit diesem Miteigentumsanteil belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann.

Mehrere Erwerber einer Wohnungseigentumseinheit räumen einander das gemeinsame Wohnungseigentum iSd § 13 WEG 2002 ein. Die Partner einer Eigentümergeinschaft nehmen zur Kenntnis, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und nehmen zur Kenntnis, dass sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte nur gemeinsam verfügen dürfen.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung dieser Anteile.

III. Umfang des Wohnungseigentums, Nutzung und Erhaltungspflichten

1. Jeder einzelne Miteigentümer ist dazu verpflichtet, das ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordnete Objekt auf seine Kosten stets im guten Zustand zu erhalten. Dies gilt auch für das zu den einzelnen Einheiten zugehörige Zubehör.

Jeder Miteigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die für die Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten bestimmten Einrichtungen, insbesondere Lichtleitungen, Wasserleitungen, Beheizungs- und Sanitäranlagen, soweit diese innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes gelegen sind, so zu warten und instand zu halten, dass dadurch den anderen Miteigentümer kein Nachteil erwächst.

2. Für Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) im Zusammenhang mit dem jeweils im Wohnungseigentum eines Miteigentümers stehenden Wohnungseigentumsobjekt obliegt dem einzelnen Wohnungseigentümer die Instandhaltung und allfällige Instandsetzung des ihm vertragsmäßig zugeteilten Wohnungseigentumsobjekts samt Zubehör mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages und dem WEG 2002 in der geltenden Fassung ergibt.

Das Wohnungseigentum umfasst demzufolge:

a. die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, einschließlich der dazu gehörigen Terrassen und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenverputz, Fliesen, Fußbodenbeläge inkl. Estrich, die nicht tragenden Teile der Decken und Zwischenwände;

b. die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Küchen-, Wasch- und Toiletteinrichtungen sowie die Heizkörper für die Zentralheizung einschließlich der Regler;

c. die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser-, Gas-, elektrischen Strom ab dem Zähler in den einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten, die Leitungen der sanitären Anlagen soweit es sich dabei um Einzelleitungen handelt, die Zähler und Messeinrichtungen auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern diese nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen

3. Auch für die Außenjalousien, Raffstores, Rollläden, Markisen und dergleichen wird vereinbart, dass die hierfür anfallenden Erhaltungs-, Wartungs-/Reparatur-, Instandsetzungsarbeiten und Kosten der Erneuerung vom jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden.

4. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, den Belag der Terrasse/des Balkons/der Loggia auszutauschen, sofern diese Arbeiten fachgerecht durchgeführt werden und keine Substanzbeeinträchtigungen und/oder Schäden an der Substanz entstehen. Für allfällige dabei entstehende Schäden haftet der jeweilige Wohnungseigentümer.

5. Weiters ist der Wohnungseigentümer berechtigt unter Beachtung sämtlicher einschlägiger baurechtlicher Bestimmungen innerhalb der ihm gehörigen Wohnung bauliche Änderungen tragender Wände vorzunehmen, wenn allenfalls notwendige behördliche Bewilligungen hierfür vorliegen und dies statisch korrekt durchgeführt wird. Dabei dürfen keine Allgemein- und Stromleitungen verlegt werden.

6. Die Eigentümer verpflichten sich, eine Rücklage gem. § 31 WEG 2002 zu bezahlen, die vom Verwalter einzuheben und nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Die Verwendung dieser Rücklage erfolgt nur für Zwecke und im Rahmen der von allen gemeinsam zu tragenden Kosten oder Aufwendungen.

7. Für die gegenständliche Liegenschaft besteht eine Feuer-, Sturmschaden-, Leistungswasserschaden- sowie Haftpflichtversicherung. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten, wobei die Eigentümergemeinschaft zur Änderung und Kündigung im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung berechtigt ist. Ausdrücklich festgehalten wird, dass es für den Fall der vorzeitigen Kündigung zu Dauerrabattrückforderungen kommen kann, die dann von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind.

8. Die Abrechnung der Heizkosten für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen des HeizKG ausschließlich nach Verbrauch. Es erfolgt eine direkte Abrechnung zwischen dem Anbieter und dem jeweiligen Eigentümer/Mieter.

9. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekte auch für gewerbliche Zwecke zum Betrieb von Büros genutzt werden dürfen, die regelmäßig in Wohnungen durchgeführt werden, wie Anwaltskanzleien, Praxen für Ärzte, Physiotherapeuten, Psychotherapeuten oder Ähnliches, Werbebüros mit wenig Kundenverkehr etc. Eine Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte für ein Geschäft mit hohem Kundenverkehr ist nicht gestattet, insbesondere nicht für Zwecke des Gastgewerbes, als Wettbüro, als Massagesalon oder für Zwecke der Prostitution.

IV. Aufteilung der Aufwendungen

Die Aufwendungen für die Liegenschaften einschließlich der Beträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern entsprechend § 32 Abs. 1 WEG nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Dies unabhängig vom Weiterbestehen zuvor geschlossener Hauptmiet- bzw. Nutzungsverträge. Von dieser Aufteilung nach den Miteigentumsanteilen im Sinne des § 32 Abs. 1 WEG sind nur jene liegenschaftsbezogenen Kosten umfasst, die nicht einen bestimmten Wohnungseigentumsobjekt bzw. Miteigentümer zugeordnet werden können. Die Abrechnungsperiode entspricht dem Kalenderjahr.

V. Hausverwaltung

Die Vertragsparteien bestellen die Wohnbau 2000 GmbH, die bisher schon mit der Hausverwaltung beauftragt war, auf unbestimmte Zeit zum Hausverwalter gem. § 19 WEG und werden dieser Gesellschafter dafür eine gesonderte schriftliche Vollmacht erteilen.

Die Vertragsparteien vereinbaren und sind damit einverstanden, dass Name und Anschrift des Verwalters gem. § 19 WEG im Grundbuch ersichtlich gemacht wird.

VI. Rechtsnachfolge

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen ohne Einschränkung auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem Übernehmer zu übertragen bzw. zu überbinden und diesen zur Weiterübertragung der Rechte und Weiterüberbindung der Pflichten zu verpflichten.

D GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

I. Erklärung

Die Verkäuferin erklärt an Eides statt, juristische Person mit Sitz in Österreich (sohin Deviseninländer) zu sein; der Käufer erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Die Vertragsparteien erklären weiters, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb nach den Bestimmungen des OÖ Grundverkehrsgesetz 1994 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf. Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ Grundverkehrsgesetz 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

Der Käufer erklärt wahrheitsgemäß in Kenntnis der Bestimmungen des österreichischen Strafgesetzbuches betreffend die Geldwäsche (§ 165 StGB sowie § 278a StGB) zu sein und dass der zu zahlende Kaufpreis in keinerlei Zusammenhang mit einem der Delikte der Geldwäscherei steht.

II. Kosten, Gebühren und Abgaben

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere die Kosten dies Vertrages, die Kosten der Treuhandchaft und für das Rangordnungsgesuch, die Grunderwerbsteuer, Gerichtsgebühren und Beglaubigungskosten werden vom Käufer getragen. Ebenso werden die für das Treuhandkonto anfallenden Spesen sowie das Verwahrengelt auf dem Treuhandkonto vom Käufer getragen.

Die Kosten für eine allenfalls in Anspruch genommene Rechtsberatung trägt die jeweilige Vertragspartei selbst.

Personenbezogene Steuern hat die jeweils betroffene Vertragspartei zu bezahlen.

III. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Einvernehmen, ob der EZ 44, GB 43112 Schwertberg, ob den 1.320 Anteilen der Wohnbau 2000 GmbH, FN 81674i nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

1. Die Einverleibung des Eigentumsrechts für Tanja Jovic, geb. am 18.02.1978, zu 100 Anteile, mit denen nach Wohnungseigentumsbegründung untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung TOP 12, 2. OG, im Ausmaß von ca. 103,19 m², bestehend aus Diele, WC, Bad, Abstellraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Loggia sowie dem abgeplankten Kellerabteil Nr. 12 laut Nutzwertgutachten Beilage ./1 verbunden sein wird, sowie 4 Anteile, mit denen nach der Wohnungseigentumsbegründung untrennbar verbunden ist am Top 33-Stellplatz Nr. 1, im Ausmaß von ca. 13,00 m², laut Nutzwertgutachten Beilage ./1 verbunden sein wird, mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin das Kaufobjekt besessen und benutzt hat.
2. Die Einverleibung des Wohnungseigentums bei den in unter Punkt C.II. dieses Vertrages angeführter Liste in der Spalte F angeführten Anteilen der Eigentümer gemäß Spalte A an den in Spalte B angeführten Wohnungseigentumseinheiten.
3. Die Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatt als „Wohnungseigentum“.
4. Die Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatt des Verwalters, der Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H, FN 816741 Weißenwolfstraße 1, 4020 Linz gem lit C. VI. dieses Vertrages

IV. Spezialvollmacht

Die Vertragsparteien erteilen der Anwaltssozietät Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner OG die einseitig unwiderrufliche Spezialvollmacht, für sie die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehende Verträge, Erklärungen sowie entsprechende Grundbuchsgesuche zu errichten und sonstige mit der Übertragung von Eigentum notwendigen und nützlichen Schritte zu setzen. Die bevollmächtigte Rechtsanwaltskanzlei wird von den Vertragsparteien unwiderruflich ermächtigt, allfällige mit diesem Mandat im Zusammenhang stehende erforderliche Erklärungen, insbesondere Ergänzungen oder Verbesserungen dieses Vertrages, im Namen der Parteien in beglaubigter oder unbeglaubigter Form abzugeben.

V. Vertragsserrichterin

Festgestellt wird, dass die vertragsserrichtende Anwaltssozietät Sattlegger Dorninger Steiner & Partner nur die Verkäuferin rechtlich vertreten und beraten hat.

VI. Allgemeines

Der Kaufvertrag wird in einfacher Ausfertigung beglaubigt unterzeichnet und nach erfolgter grundbücherlicher Durchführung der Verkäuferin im Original übergeben. Der Käufer erhält eine Kopie.

Linz, am 16. Sep. 2021

.....
Verkäufer
Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H
FN 81674i

Linz, am 6.9.2021

.....
Käufer
Tanja Jagic
geb. am 18.02.1978

Gebühr € 14,30 gemäß
Gebührengesetz 1957 entrichtet
Mag. Philipp Fiala, öff. Notar

BRZ 997/2021:

Ich bestätige die Echtheit der umstehenden Unterschrift der Frau **Tanja Jagic**, geboren am 18.02.1978 (achtzehnten Februar neunzehnhundertachtundsiebzig), Schacherbergstraße 8, Top 12, 4311 Schwertberg. -----

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

Wels, am 06.09.2021 (sechsten September zweitausendeinundzwanzig).-----



Mag. Philipp Fiala
Öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Ernst Wittmann | öffentlicher Notar
Linz

Dr. Ernst Wittmann
öffentlicher Notar

B.R.Zl: 1850/2021/JA

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Jörg Rigger**, geboren am 27.06.1966 (siebenundzwanzigsten Juni neunzehnhundertsechszundsechzig), Türkisweg 16, 4225 Luftenberg, in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der **Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH**, Firmenbuchnummer 81674i, mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Weißenwolfstraße 1, 4020 Linz. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Jörg Rigger berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 81674i eingetragene **Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

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

Linz, am 16.09.2021 (sechzehnten September zweitausendeinundzwanzig). -----



Dr. Ernst Wittmann
öffentlicher Notar