

Selbstberechnung
durchgeführt am: 10.11.2017
Erf.Nr.: 10-272317/2017
Rechtsanwaltskanzlei Mag. Florian Draxler

KAUFVERTRAG

zwischen

I.R.F. Privatstiftung

FN 143283k
1010 Wien, Reichsratsstraße 11/4.Stock
("Käuferin")

und

L.A.D.A. Holding Anstalt

Öffentlichkeitsregisternummer FL-0002.290.290-6
c/o CONCORDANZ ANSTALT
FL-9494 Schaan, Feldkircher Strasse 15
("Verkäuferin"; Käuferin und Verkäuferin gemeinsam "Vertragsparteien")

1 Kaufgegenstand

1.1 Die Verkäuferin ist Eigentümerin aller Anteile der Liegenschaft EZ 236 KG 01506 BG Döbling, bestehend aus dem Grundstück 406/1 mit einer grundbücherlichen Gesamtfläche von 1360m² und der Adresse Strehlgasse 11 ("**Liegenschaft**"). Der Gutsbestand und Lastenstand lautet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 01506 Neustift am Walde EINLAGEZAHL 236
 BEZIRKSGERICHT Döbling

 Letzte TZ 959/2016
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
406/1	G GST-Fläche *	1360	
	Bauf.(10)	343	
	Gärten(10)	1017	Strehlgasse 11

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a 2578/1965 gestundete Verpflichtung zur endgültigen Gehsteigerstellung
 2 a 3058/1968 Verpflichtung gem Pkt 2 3 Bescheid 1968-02-13
 3 a 3562/1968 Recht zur Kanal-Erbauung und Benützung über Gst 409, 406/2, 406/7 und 398/12
 4 a 3489/2011 Kaufvertrag 2010-06-11, Urkunde 2010-08-27 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 406/2 aus EZ 363, Einbeziehung in Gst 406/1
 5 a 2254/1985 3489/2011 Mit Gst 406/1 Recht gem. Punkt III Servitutsvertrag 1985-04-15 verbunden wider Gst 405/5 und 405/6
 b 3489/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 363
 7 a 3489/2011 Bauplatz (auf) Gst 406/1

***** B *****
 2 ANTEIL: 1/1
 L.A.D.A. Holding Anstalt c/o CONCORDANZ ANSTALT
 ADR: Feldkircher Strasse 15, 9494 Schaan, Liechtenstein
 d 5706/2008 IM RANG 3992/2008 Kaufvertrag 2008-09-15 Eigentumsrecht
 f 959/2016 Adressenänderung

***** C *****
 1 a 194/1913
 REALLAST der Verpflichtung gem Pkt 2 Dekret 1911-07-20 zur Straßengrundabtretung und Niveaueherstellung für Stadt Wien
 e gelöscht
 2 a 510/1917
 REALLAST der Verbindlichkeit zur Vornahme von Adaptierungen samt Trottoirumlegung für Stadt Wien
 7 gelöscht

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 21.09.2017 18:33:44

1.2 Auf der Liegenschaft befindet sich ein Gebäude ("**Gebäude**"). Das Gebäude wurde 2010 mit hochwertigen Materialien komplett saniert. Im Rahmen dieser Sanierung und Modernisierung wurde ua ein behindertengerechter Personenaufzug eingebaut. Der Zustand des Gebäudes ist als fast neuwertig zu bezeichnen und es ist sofort beziehbar. Die gesamte Wohnnutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 500m². Das Gebäude verfügt über ein Geschoss im Souterrain, ein Erdgeschoss, ein erstes Obergeschoss sowie ein zweites Obergeschoss. In diesen Stockwerken befinden sich 7 Zimmer, 6 WCs, 4 Bäder und zwei Garagenstellplätze. Diese befinden sich ua in den folgenden Stockwerken:

1.2.1 Souterrain

- Indoorpool
- Garage für 2 PKW
- Wohnraum mit direktem Ausgang in den Garten
- Personalwohnung

1.2.2 Erdgeschoss

- Salon
- Speisezimmer
- Komplettküche

1.2.3 Erstes Obergeschoss

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Schlafzimmer 4
- 1. Bad
- 2. Bad
- 3. Bad

1.2.4 Zweites Obergeschoss

- Masterbedroom mit Garderobe
- Bad

Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine großzügige Terrasse mit Blick.

1.3 Die Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Gebäude, sämtlicher im Gebäude befindlichen Fahrnisse wie insbesondere der im Gebäude befindlichen Ausstattung, der im Gebäude befindlichen Möblierung und dem im Gebäude befindlichen Inventar – unabhängig davon, ob es mit dem Gebäude verbunden ist oder nicht – sowie samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör ist der Kaufgegenstand ("**Kaufgegenstand**").

1.4 Abgesehen von den im obigen Grundbuchsauszug ersichtlichen Lasten bestehen keine bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten, ist der Kaufgegenstand bestandfrei und wird die Käuferin keine Lasten übernehmen.

1.4.1 Hinsichtlich der im A2-Blatt einverleibten Lasten

1 a 2578/1965 gestundete Verpflichtung zur endgültigen Gehsteigerstellung

2 a 3058/1968 Verpflichtung gem Pkt 2 3 Bescheid 1968-02-13

erklärt die Verkäuferin, dass dieser Verpflichtung vom jeweiligen Grundeigentümer nachzukommen sein wird, wenn dies von der Berechtigten verlangt wird.

1.4.2 Hinsichtlich der im C-Blatt einverleibten Lasten

1 a 194/1913 REALLAST der Verpflichtung gem Pkt 2 Dekret 1911-07-20 zur Straßengrundabtretung und Niveauherstellung für Stadt Wien

2 a 510/1917 REALLAST der Verbindlichkeit zur Vornahme von Adaptierungen samt Trottoirumlegung für Stadt Wien

erklärt die Verkäuferin, dass dieser Verpflichtung nach wie vor vom jeweiligen Grundeigentümer nachzukommen sein wird, wenn dies von der Berechtigten verlangt wird.

2 Kaufabrede

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt den Kaufgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör sowie allen damit verbundenen Rechten, Befugnissen und Pflichten, wie in den Punkten 1.1 bis 1.4 angeführt, und dieser wird nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen dieses Vertrags von der Käuferin übernommen.

3 Kaufpreis und Treuhandbestimmungen

- 3.1 Der vereinbarte Kaufpreis für den unter Punkt 1 näher bezeichneten Kaufgegenstand beträgt EUR 4,450.000,-- (Euro vier Millionen vierhundertfünfzigtausend) ("Kaufpreis"). Der Kaufpreis enthält keine Umsatzsteuer, eine solche wird dem Kaufpreis nicht zugeschlagen und ist von der Käuferin nicht zu bezahlen.
- 3.2 Der gesamte Kaufpreis ist von der Käuferin binnen 10 Bankwerktagen ab Unterfertigung dieses Kaufvertrags zur Gänze einlangend auf das Kaufpreistreuhandkonto zu überweisen.
- 3.3 Über die treuhändige Abwicklung dieses Rechtsgeschäfts haben die Vertragsparteien einen gesonderten Treuhandvertrag mit RA Mag. Florian Draxler, 1010 Wien, Reichsratsstraße 11 / 4. Stock, abgeschlossen.

4 Übergabe und Übernahme

- 4.1 Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstands in den physischen Besitz der Käuferin und der Übergang von Gefahr und Zufall erfolgt am Tag des Einlangens des Kaufpreises auf dem Kaufpreistreuhandkonto.
- 4.2 Im Zuge der Übergabe des Kaufgegenstands hat die Verkäuferin auch alle vorhandenen Verwaltungsunterlagen und einen Schlüssel zum Kaufgegenstand an die Käuferin zu übergeben. Die Käuferin wird ehestens die Schließanlage zur Liegenschaft und zum Haus entsprechend ihren Bedürfnissen ändern.
- 4.3 Verrechnungsstichtag ist der Übergabestichtag (im Folgenden "**Verrechnungsstichtag**"). Bis zum (inklusive) Verrechnungsstichtag hat die Verkäuferin sämtliche Steuern, Gebühren und Aufwendungen iZm dem Kaufgegenstand, insbesondere sämtliche Bewirtschaftungskosten, Kosten für Strom, Gas, Wasser, Telefon etc aus Eigenem zu tragen. Die Verkäuferin hält die Käuferin für alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Verbindlichkeiten, die ihren Ursprung vor dem Stichtag haben, schad- und klaglos.

5 Gewährleistung, Haftung

- 5.1 Die Käuferin erklärt, die Lage, den Zustand und die Beschaffenheit des Kaufgegenstands aus eigener Wahrnehmung zu kennen.
- 5.2 Die Verkäuferin leistet Gewähr, dass
 - 5.2.1 sie unanfechtbare und rechtsgültige Eigentümerin des Kaufgegenstands ist;
 - 5.2.2 der Kaufgegenstand, mit Ausnahme der in Punkt 1.4 angeführten und von der Käuferin zu übernehmenden Last, vollkommen frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten (ausgenommen allenfalls von der Käuferin

- selbst eingeräumte Pfandrechte) in das Eigentum der Käuferin übergeht und keine Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechte (mögen solche entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt sein oder bestehen) und auch keine sonstigen außerbücherlichen Rechte Dritter bestehen;
- 5.2.3 hinsichtlich des Kaufgegenstands keine Bauaufträge, Bauauflagen oder sonstige behördlichen Aufträge, Pflichten und Auflagen unerledigt sind; sämtliche noch bestehenden Gewährleistungsansprüche gegen Professionisten aus Erneuerungs- oder Instandhaltungsarbeiten und Investitionen betreffend den Kaufgegenstand tritt die Verkäuferin hiermit zur Gänze und ohne gesondertes Entgelt an die Käuferin ab, die diese Abtretung hiermit annimmt;
- 5.2.4 keine Rückstände aus Betriebs- und Bewirtschaftungskosten und keine Rückstände aus Verträgen mit Strom- und Gaslieferanten, Telefon- und Kabelanbietern, etc. bestehen. Eine Abrechnungsdifferenz bis einschließlich zum Verrechnungstichtag geht zu Lasten der Verkäuferin. Ab dem Verrechnungstichtag geht eine Abrechnungsdifferenz zu Lasten der Käuferin;
- 5.2.5 keine rückständigen Grundbesitzabgaben für die Zeit bis zum Verrechnungstichtag bestehen und sämtliche Abgaben, Steuern, Gebühren und Verbindlichkeiten, für deren Bezahlung die Käuferin als Rechtsnachfolgerin herangezogen werden könnte, entrichtet sind;
- 5.2.6 die bestehenden Anschlüsse für Gas, Strom, Wasser und Kanal im Kaufpreis enthalten und funktionstüchtig sind, insbesondere – jedoch nicht ausschließlich – sämtliche Anschluss- und Aufschließungskosten zur Gänze entrichtet sind und auf die Käuferin nach Bedarf übertragen werden sowie sämtliche Rechte und Dienstbarkeiten, die für die Führung und Einleitung und den Anschluss eines Kanals sowie sämtlicher anderer üblicherweise bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen und -anschlüsse bis zum Gebäude erforderlich sind, rechtswirksam und dinglich zu Gunsten des Kaufgegenstands bestehen;
- 5.2.7 die Verkäuferin an keinem Rechtsstreit über den Kaufgegenstand beteiligt ist, insbesondere kein Gerichts- bzw Schlichtungsstellenverfahren oder Verwaltungsstrafverfahren anhängig sind, und solche Rechtsstreitigkeiten nicht angedroht wurden und der Kaufgegenstand nicht streitverfangen ist;
- 5.2.8 sich auf bzw. in der gegenständlichen Liegenschaft keine Substanzen befinden, für deren Beseitigung (oder für die Beseitigung der daraus resultierenden schädlichen Folgen) die Käuferin als Liegenschaftseigentümerin bzw -besitzerin aufgrund gesetzlicher Vorschriften herangezogen werden könnte; die Verkäuferin selbst und von ihr beauftragte Personen haben keine derartigen Kontaminationen verursacht und

5.2.9 keine Restitutionsansprüche bestehen.

5.3 Eine allenfalls bestehende Hauptmietzinsreserve gemäß MRG gilt als verrechnet.

6 Kostentragungsregelung

6.1 Alle mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrags verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern, wie vor allem die Beglaubigungskosten, die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr, trägt die Käuferin.

6.2 Sämtliche Kosten in Zusammenhang mit der allfälligen Lastenfreistellung des Kaufgegenstands und der Berechnung und Abfuhr der durch diesen Verkauf allenfalls anfallenden Immobilienertragsteuer sowie sämtliche damit zusammenhängenden Kosten trägt die Verkäuferin.

7 Inländererklärung

Die Käuferin erklärt an Eides statt, eine Privatstiftung österreichischen Rechts mit Sitz in Wien zu sein und dass weder ihre Begünstigten noch Stifter Ausländer iSd Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes sind. Die Käuferin ist daher keine Ausländerin im Sinne des § 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes.

8 Aufsandungserklärung

Sohin erteilt die Verkäuferin, L.A.D.A. Holding Anstalt, Öffentlichkeitsregisternummer FL-0002.290.290-6, ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten, aufgrund dieses Kaufvertrags, ob der ihr zur Gänze gehörigen EZ 236 KG 01506 Neustift am Walde BG Döbling das **Eigentumsrecht** zur Gänze für I.R.F. Privatstiftung, FN 143283k, einverleibt werde.

9 Allgemeine Bestimmungen

9.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – ebenso wie rechts-erhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrags – der Schriftform. Diese Form ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis einzuhalten.

9.2 Die Vertragsparteien erteilen hiermit dem Treuhänder RA Mag. Florian Draxler, geboren am 17.06.1978, 1010 Wien, Reichsratsstraße 11 / 4. Stock, Vollmacht und Auftrag, diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen und allfällige Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde für sie – auch in beglaubigter Form – vorzunehmen, welche zum Zwecke der Verbücherung dieses Vertrags erforderlich sein sollten und befreien den Treuhänder diesbezüglich vom Verbot des Selbstkontrahierens.

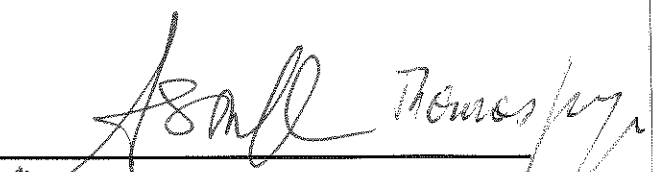
- 9.3 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gelten wirksame und durchführbare Bestimmungen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst weitgehend erreichen.
- 9.4 Die Vertragsparteien haben einander bis zum Zeitpunkt der Grundbuchseintragung und der daran anschließenden Auszahlung der Kaufpreisvaluta an die Verkäuferin, sohin bis zur Beendigung der Abwicklung dieses Kaufvertrages, ihre jeweilige Anschriftsänderung schriftlich bekannt zu geben. Bis dahin werden alle Schreiben im Sinne dieses Vertrages an die im Vertrag genannte oder an die gemäß dieser Bestimmung zuletzt bekannt gegebene Adresse oder Email Adresse übersendet. Damit gilt die Zustellung als ordnungsgemäß erfolgt und zugegangen.
- 9.5 Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Republik Österreich unter Ausschluss seiner Verweisnormen sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Für Streitigkeiten iZm diesem Vertrag, dessen Zustandekommen oder dessen Auflösung vereinbaren die Vertragsparteien die Zuständigkeit des am Ort der Kaufliedschaft örtlich und sachlich zuständigen Gerichts.
- 9.6 Dieser Vertrag wurde im alleinigen Auftrag der Käuferin errichtet, wovon die Verkäuferin vor Unterzeichnung ausdrücklich in Kenntnis gesetzt wurde.
- 9.7 Dieser Vertrag wird in einer für die grundbücherliche Durchführung bestimmten Ausfertigung errichtet; diese gehört danach der Käuferin. Die Verkäuferin erhält eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde.

Wien, am 22.09.2017

Wien, am
25. SEP. 2017

25. SEP. 2017


L.A.D.A. Holding Anstalt
Öffentlichkeitsregisternummer FL-
0002.290.290-6


I.R.F. Privatstiftung
FN 143283k

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Knechtel & Piskernik | ÖFFENTLICHE NOTARE
Wien - Innere Stadt

Knechtel & Piskernik
ÖFFENTLICHE NOTARE

BRZ: 1821/2017/gp/eb

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Helmut SCHWÄRZLER**, geboren am 16.09.1973 (sechzehnten September neunzehnhundertdreiundsiebzig), Feldkircher Straße 15, FL-9494 Schaan wird bestätigt.-----

Wien, am 22.09.2017 (zweiundzwanzigsten September zweitausendsiebzehn).-----




Mag. Franz-Georg Piskernik
ÖFFENTLICHER NOTAR

Gebüh
Kne
Wien



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Knechtel & Piskernik | ÖFFENTLICHE NOTARE
Wien - Innere Stadt

Knechtel & Piskernik
ÖFFENTLICHE NOTARE

BRZ: 1864/2017/gp/eb

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) des Herrn **Anthony ROSENFELDER**, in seiner Eigenschaft als kollektiv vertretungsbe-
fugtes Vorstandsmitglied, und -----

b) des Herrn **Magister Thomas JUNGREITHMEIR**, in seiner Eigenschaft als kollektiv ver-
tretungsbefugtes Vorstandsmitglied, -----

je der **I.R.F. Privatstiftung** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Reichsratsstra-
ße 11/4. Stock, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsord-
nung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Fir-
menbuch, dass Herr Anthony ROSENFELDER und Herr Magister Thomas JUNGREITHMEIR
berechtigt sind, die unter FN 143283k eingetragene I.R.F. Privatstiftung gemeinsam rechts-
verbindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 25.09.2017 (fünfundzwanzigsten September zweitausendsiebzehn). -----



A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Elisabeth Kahler".

Dr. Elisabeth Kahler

SUBSTITUTIN DES ÖFFENTLICHEN NOTARS

Mag. Franz-Georg Piskernik | Wien - Innere Stadt

