

Bauvorhaben:	Mauerbachstraße 55 Mauerbachstraße 57 1140 Wien	Im Treuhandregister zur Zahl:	
Wohnung/Top	Wohnung Top, GP XX	Gründerwerbsteuer und Grundbuch-Eintragungsgebühr selbstberechnet am:	
Stellplatz Top	Stellplatz	Zur Erf.Nr.:	
Kaufpreis	EUR	Durch:	
		Bemessungsgrundlage:	EUR
Treuhandkonto	IBAN: AT	lautend auf RA Mag. Martin Gregor	EUR
GrEst-Anderkonto	IBAN: AT14 1200 0515 5630 2402	lautend auf RA Mag. Martin Gregor	EUR
Kanzleikonto	IBAN: AT41 1200 0515 5630 2401	lautend auf RA Mag. Martin Gregor	EUR

KAUF- UND BAUTRÄGERVERTRAG

hinsichtlich des Bauvorhabens

Wohnanlage Mauerbachstraße 55/Mauerbachstraße 57, 1140 Wien

Abgeschlossen zwischen der Bauträgerin und Verkäuferseite, im Folgenden kurz „Verkäuferseite“ genannt:

Rhomberg Bau GmbH (FN 66571 z)

Mariahilfstraße 29, 6900 Bregenz

FA 98 0717268

und dem **Erwerber / den Erwerbern**, im Folgenden kurz „Käuferseite“ genannt:

- Vor- und Zuname:** Vor- und Zuname
Firma: Firma (FN XXXXX x)
Geburtsdatum: Geburtsdatum
UID-Nummer: UID-Nummer
SV-Nummer: SV-Nummer
Steuernummer: Steuernummer
Beruf: Beruf
Ort: Wohnort/ Firmensitz
Straße: Straße
Telefonnummer: Telefonnummer
E-Mail: E-Mail
Staatsbürgerschaft: Staatsbürgerschaft
- Vor- und Zuname:** Vor- und Zuname
Geburtsdatum: Geburtsdatum
SV-Nummer: SV-Nummer
Beruf: Beruf
Ort: Wohnort
Straße: Straße
Staatsbürgerschaft: Staatsbürgerschaft

wie folgt:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bauträgervertragsgesetz.....	3
2. Grundbuchstand und Lastenfreistellung.....	3
3. Bauvorhaben/Vertragsobjekt.....	5
4. Vertragsgegenstand.....	13
5. Kaufpreis.....	14
6. Kaufabrede.....	16
7. Zahlung.....	17
8. Sicherung der Käuferseite.....	20
9. Änderungsvorbehalte, Sonderwünsche, Sonderausstattungen und Abweichungen vom Lieferumfang sowie Minderleistungen.....	20
10. Übergabe.....	23
11. Gewährleistung.....	24
12. Vertragsabwicklung, Bevollmächtigung, Rechtsnachfolge.....	26
13. Rücktritt vom Bauträgervertrag.....	28
14. Sonstiges.....	29
15. Datenschutz.....	30
16. Grundverkehr, VAR 2 Aufschiebende Bedingung grundverkehrsbehördliche Genehmigung.....	30
17. Erklärung betreffend Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung.....	31
18. Aufsandungserklärung.....	33
19. Kosten, Gebühren und Steuern.....	34
20. Schlussklauseln.....	35
21. Liste übergebener Unterlagen.....	36
22. Liste Beilagen.....	36
23. VAR Veräußerungs- und Belastungsverbot.....	37

1. Bauträgervertragsgesetz

- 1.1 Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vertrag als "Bauträgervertrag" nach Form und Inhalt den Bestimmungen des Bundesgesetzes, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bauträgern getroffen werden, i.d.g.F. – kurz BTVG, entspricht.
- 1.2 Die *Verkäuferseite* ist Bauträgerin gemäß § 2 Abs 2 BTVG und Wohnungseigentumsorganisatorin gemäß § 2 Abs 6 WEG und errichtet das in Pkt. 3 dieses Vertrages näher bezeichnete Bauvorhaben im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungsmitteln.
- 1.3 Die *Käuferseite* ist Erwerber gemäß § 2 Abs 3 BTVG und Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs 6 WEG.
- 1.4 Die Sicherung der *Käuferseite* erfolgt durch grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit der Bestellung von Herrn **Mag. Martin GREGOR, geb. 30.12.1968, Rechtsanwalt**, Walfischgasse 12/3, 1010 Wien, **als Treuhänder** iS des § 12 BTVG (vgl. Pkt. 8.2) sowie einer Zahlung nach Ratenplan gemäß §§ 9 und 10 BTVG (vgl. Pkt. 7.3.).
- 1.5 Festgehalten wird, dass im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages
- eine rechtskräftige, in Pkt. 3.2. dieses Vertrages näher bezeichnete Baubewilligung vorliegt;
 - ein von DI Heinrich Trimmel, Architekt und staatlich beeideter und gerichtlich beeideter Ziviltechniker, unter Zugrundelegung der bezeichneten Baubewilligung erstelltes Nutzwertgutachten vom 10.3.2022 zu GZ 1601-21N vorliegt (im Folgenden „*Nutzwertgutachten*“). Festgehalten wird, dass der Gesamtnutzwert der Liegenschaft demnach 3954 beträgt;
 - an der in Pkt. 2 dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages vom [.....] (im Folgenden „*Wohnungseigentumsvertrag*“) zu TZ [.....] bereits Wohnungseigentum begründet ist.

2. Grundbuchstand und Lastenfreistellung

2.1

Die Firma Rhomberg Bau GmbH war vor Beginn des sukzessiven Abverkaufs der Wohnungseigentumsobjekte an dritte Wohnungseigentumsbewerber aufgrund des Kaufvertrages vom 30.03.2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 29, Katastralgemeinde 01204 Hadersdorf, bestehend aus den Grundstücken GST-NR 107/2, 110/4 und 158/2 im grundbücherlichen Gesamtausmaß laut Grenzkataster von rund 7161 m² mit der Liegenschaftsadresse Mauerbachstraße 55 (Stiege 1) bzw. Mauerbachstraße 57 (Stiege 2), 1140 Wien (im Folgenden „*Liegenschaft*“). Festgehalten wird, dass an der bezeichneten Liegenschaft auf Grund des in Pkt. 1.5 c) näher bezeichneten Wohnungseigentumsvertrags zu TZ [.....]

Wohnungseigentum begründet wurde und von der Bauträgerin entsprechende Miteigentumsanteile an der bezeichneten Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt untrennbar verbunden ist (Mindestanteile im Sinne des § 2 Abs 9 WEG), an dritte Wohnungseigentumsbewerber verkauft und die bezugnehmenden Kaufverträge im Grundbuch der bezeichneten Liegenschaft verbüchert wurden.

Die *Verkäuferseite* ist demnach unter anderem Eigentümerin der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten (Wohnung/Eigengarten/Ovalgärten, PKW-Stellplatz) bereits verbunden ist (im Folgenden „*kaufgegenständliche Mindestanteile*“).

Der Grundbuchstand der *kaufgegenständlichen Mindestanteile* stellt sich wie folgt dar:

[**Einspielung Grundbuchstand eingeschränkt auf die kaufgegenständlichen Mindestanteile**]

- 2.2 Festgehalten wird, dass die bezeichneten *kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile/Mindestanteile* an der bezeichneten *Liegenschaft* – ausgenommen die sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Beschränkungen, insbesondere die abweichende Aufteilung der Aufwendungen in Hinblick auf die Schaffung einer getrennten Abrechnungseinheit und abweichende Erhaltungszuständigkeiten (vgl. Grundbuchstand oben Pkt.2.1.) sowie ausgenommen ein etwaig im Zuge der Ankaufsfinanzierung zugunsten der kreditgebenden Bank zu begründendes Pfandrecht oder sonstige käuferseits begründete Lasten – lastenfrei, vor allem frei von Geldlasten und soweit nachstehend nichts anderes vereinbart wird, auch frei von Dienstbarkeiten übergeben wird.
- 2.3 Festgehalten wird, dass ob der *Liegenschaft* bzw. den bezeichneten *kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen/Mindestanteilen* zugunsten der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (FN 99073x) als projektfinanzierende Bank (im Folgenden „*projektfinanzierende Bank*“) sub C-LNR 17 im ersten Geldlastenrang ein Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 2.347.852,-- einverleibt ist (vgl. Grundbuchstand- Pkt. 2.1). Die *Verkäuferseite* behält sich vor, auf der *Liegenschaft* noch ein weiteres Pfandrecht der projektfinanzierenden Bank einverleiben zu lassen. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der grundbücherlichen Sicherstellung der *Käuferseite* dem *Treuhänder* eine den Anforderungen des § 9 Abs. 3 BTVG entsprechende Lastenfreistellungsvereinbarung zwischen der *projektfinanzierenden Bank* und der *Verkäuferseite* zugunsten der *Käuferseite* vorliegt, in der sich die *projektfinanzierende Bank* zur Lastenfreistellung der *Liegenschaft* bzw. der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile des Erwerbers verpflichtet und hiervon ausschließlich jene Teile des Kaufpreises ausnimmt, die der Erwerber trotz Fälligkeit nicht entrichtet hat (im Folgenden „*Lastenfreistellungsvereinbarung projektfinanzierende Bank*“). Festgehalten wird daher, dass demnach die zukünftige Lastenfreiheit der *Liegenschaft* bzw. der *kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile* gesichert ist.

In Bezug auf ein etwaig zugunsten einer kaufpreisfinanzierenden Bank auf den *kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen/Mindestanteilen* einzuverleibendes

Pfandrecht wird klarstellend festgehalten, dass ein solches auf diesen *Miteigentumsanteilen/Mindestanteilen* vorerst im Rang nach dem Pfandrecht der *projektfinanzierenden Bank* einverleibt werden wird und erst nach Auszahlung der letzten Rate (vgl. Pkt. 7.3) oder für den Fall des endgültigen Unterbleibens der Fertigstellung der Bauabschnitte durch die *Verkäuferseite*, gelöscht wird, sodass das Pfandrecht der kaufpreisfinanzierenden Bank in der Folge in den 1. Geldlastenrang nachrückt.

3. Bauvorhaben/Vertragsobjekt

- 3.1 Die *Verkäuferseite* errichtet auf der in Pkt. 2. dieses Vertrags näher bezeichneten *Liegenschaft* eine Wohnhausanlage in Massivbauweise mit voraussichtlich 32 Wohneinheiten (davon 30 eingeschossige Geschöbwohnungen und 2 zweigeschossige Maisonettwohnungen) und 33 oberirdisch gelegenen KFZ Stellplätzen, davon 30 KFZ-Abstellplätze für KFZ überdacht (Carport) und 3 KFZ-Stellplätze im Freien (Längsparker) (im Folgenden „*Bauvorhaben*“ bzw. „*Wohnanlage Mauerbachstraße*“).

Das *Bauvorhaben* lässt sich zusammengefasst wie folgt umschreiben:

- a. Es kommt **ein Baukörper zur Ausführung**, welcher durch eine Dehnfuge die Baumassen in zwei Stiegen unterteilt. Die Gebäudehöhe ist entsprechend der Bauklasse I 7,5 m hoch. Die Dachgeschosse werden gestaffelt angeordnet um Freiflächen für die Benutzung zu schaffen. Aufgrund des Geländeverlaufs (abfallend zum Mauerbach) wird das Gebäude ebenfalls gestaffelt ausgeführt um diese Niveauunterschiede aufzunehmen. **Es kommen keine Kellerräume zur Errichtung. Sämtlichen Wohnungen ist jedoch ein Einlagerungsraum als Zubehör zugeordnet.**
- b. Die Wohnanlage besteht aus **zwei Stiegen** (Stiege 1/Mauerbachstraße 57: 17 Wohnungen, Stiege 2/Mauerbachstraße 55: 15 Wohnungen), welche durch einen außenliegenden Verbindungsweg durch den Innenhof, die Allgemeinräume verbindet. Die Stiege 2 wird voraussichtlich mit der Hauptadresse „Mauerbachstraße 55“ und die Stiege 1 mit der Hauptadresse „Mauerbachstraße 57“ vergeben;
- c. Die **vertikale Erschließung** einer Stiege erfolgt jeweils über ein **Treppenhaus**, in welches jeweils ein Aufzugschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten **Personenaufzugs** ohne gesondertem Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in den Ebenen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß verfügt und bis ins 1. bzw. 2. Dachgeschoß reicht;
- d. Räume zum Abstellen von **Kinderwagen und Fahrrädern sowie der Müllraum werden** auf beiden Stiegen jeweils **im Erdgeschoß** eingebaut;
- e. Es ist geplant, dass **alle Wohnungen einen direkten Zugang zu privaten Freiflächen** verfügen. Im Erdgeschoss sind dies Gärten, Loggien, im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss sind dies Balkone bzw. Terrassen. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass es sich bei den Brüstungen bei Terrassen und Balkonen der einzelnen Wohnungen um ein gestalterisches Element

handelt, das eine teilweise Einschränkung der rundum freien Sicht von diesen Terrassen und Balkonen zur Folge hat;

- f. Grundsätzlich sind die Wohnungen **barrierefrei** errichtet, **ausgenommen hiervon sind die Zugänge zu den Terrassen**;
- g. Bei den Carports ist je KFZ-Abstellplatz die **Installation einer Leerverrohrung** geplant, um dem jeweiligen Eigentümer eines KFZ-Stellplatzes die Möglichkeit zu geben, **E-Ladestationen** auf seine Kosten herstellen zu lassen. Grundsätzlich soll die Versorgung über die WienEnergie erfolgen, die *Verkäuferseite* übernimmt jedoch keine Zusicherung, dass diese möglich ist;
- h. Die **Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke mit Wärmedachaufbau** (extensiv begrünt);
- i. Der **Anschluss des Kanalsystems erfolgt an das öffentliche Netz**. Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer sowie das anfallende Niederschlagswasser des Wohngebäudes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die anfallenden **Niederschlagswässer des Parkplatzes** werden auf der **Liegenschaft zur Versickerung** gebracht;
- j. Die **Wärmeversorgung (inkl. Warmwasser) der Wohnhausanlage** erfolgt durch eine **zentrale Pellets-Kesselanlage**, deren Zentrale sich in der Stiege 2 befinden wird. Im Erdgeschoss sind zwei Pellets-Lagerräume geplant, die Vorrat für voraussichtlich ein Jahr fassen können. Die Lagerbestände werden durch die Hausverwaltung bzw. durch die Wartungsfirma in angemessenen Zeitabständen geprüft. Die bei der Verbrennung anfallende Asche muss gegebenenfalls entleert werden. Die Wartung der Pellets-Anlage hat jährlich zu erfolgen. Die Befüllung der Lagerräume erfolgt über eine seitliche Zufahrt und Anlieferung mittels Einblasschlauchs. Die Käufer erklären die dadurch bedingte kurzfristige Lärmentwicklung zu dulden;
- k. Die Stromversorgung erfolgt **über Wien Energie**
- l. Im Bereich der **Dachflächen der Stiege 1 und Stiege 2** soll im Sinne der Nachhaltigkeit eine **Photovoltaikanlage (in weiterer Folge „PV-Anlage“)** zur Ausführung gelangen (vgl. Außenanlagen/Allgemeinflächenplan-Beilage ./4.2.c). Über die bestmögliche Verwendung der daraus gewonnenen elektrischen Energie wird die Verkäuferseite bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens noch eine Entscheidung treffen, welche von der Käuferseite akzeptiert wird. Klarstellend wird festgehalten, dass es sich bei den Dachflächen um allgemeine Teile handelt, die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass in Bezug auf die *PV-Anlage* Wartungs-, Errichtungs- und Reparaturarbeiten erforderlich sind, ohne daraus Forderungen abzuleiten. In diesem Zusammenhang nimmt die Käuferseite zur Kenntnis, dass die PV-Anlage selbst zur Allgmeinfläche zählt und sämtliche Kosten in Zusammenhang mit deren Betrieb und Wartung über die Betriebskosten zur Abrechnung gelangen.

- m. Ebenfalls durch den Innenhof ist eine Anbindung zum Bereich „**Erholungsgebiet, Sport und Spielplatz**“ (in weiterer Folge kurz „**ESP-Fläche**“) geplant.
- Auf dieser ESP-Fläche ist eine gärtnerische Ausgestaltung der Freiflächen geplant und werden voraussichtlich 20 Ovalgärten (im Folgenden „**Ovalgärten**“) als Zubehör-Wohnungseigentum zu den jeweiligen Wohnungen darstellen. Die jeweiligen auf der *ESP-Fläche* befindlichen *Ovalgärten*, der Größe unterschiedlich ist, sind jeweils deutlich sichtbar abgetrennt und entsprechend den Anforderungen an Zubehör-Wohnungseigentum (Vgl. **Außenanlagen/Allgemeinflächenplan-Beilage ./.4.2.c**); zusätzliche Abtrennungen sind im Rahmen der **Benützungsordnung-ESP-Fläche** (vgl. § 21 –Liste übergebener Unterlagen) möglich.
 - Auf der *ESP-Fläche* findet eine gärtnerische Ausgestaltung mit Freiflächen/Gärten statt, die für die Benutzung der Einwohner zur Verfügung stehen. Diese werden durch einen Landschaftsplaner ausgestaltet. Darüber hinaus soll im Allgemeinbereich der *ESP-Fläche* ein **Gartenhaus** für die Allgemeinheit (Bewohner und sonstige Nutzungsberechtigte (v.a. Gäste, Besucher) der Eigentumswohnungen) geschaffen werden; das *Gartenhaus* und die **Allgemeinflächen** stellen allgemeine Teile der Liegenschaft dar, die **Verrechnung der Instandhaltungs- und Betreuungskosten** derselben erfolgt nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel;
 - **Durch den Innenhof wird eine Anbindung zur ESP-Fläche** geschaffen. Gleichzeitig soll die *ESP-Fläche* für Nutzer **auch von der Straße aus** erreichbar sein. Hierfür wird eine **Rampe zwischen Parkplatz und Gebäude** errichtet.
 - im Allgemeinbereich der ESP-Fläche ist eine bestehende **Brunnenanlage** errichtet, bei der die alten Wasserleitungen entfernt wurden und neue verlegt werden. Die *Verkäuferseite* übernimmt weder eine Haftung für die Ergiebigkeit der bestehenden Brunnenanlage noch für die Verwendbarkeit des Wassers als Trinkwasser. Die *Käuferseite* nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass das Wasser aus der Brunnenanlage ausschließlich für die Bewässerung von Allgemeinflächen verwendet werden darf;
 - Die Stromversorgung der *Ovalgärten* erfolgt über den Hauptanschluss der Wohnungen;
 - Die *Ovalgärten* werden von der öffentlichen Wasserversorgung gespeist, die Abrechnung erfolgt über Sub-Zähler mit dem Verbrauch der Wohnung.
 - Die Bewässerung der zwischen den *Ovalgärten* liegenden Allgemeinflächen erfolgt gleichfalls über die öffentliche Wasserversorgung, kann subsidiär auch über den auf der Liegenschaft befindlichen Brunnen erfolgen.

- Soweit auf der *Liegenschaft* Bäume gepflanzt sind, erklären die *Käufer* in Kenntnis des Wiener Baumschutzgesetzes sowie der darin geregelten Verpflichtung zur Ersatzpflanzung zu sein;
- n. Die Zufahrt zur *Wohnanlage* erfolgt über die Mauerbachstraße und ist durch eine Schrankenanlage bzw. einer Toranlage gesichert;
 - o. **straßenseitig soll voraussichtlich eine Fassadenbegrünung hergestellt werden**, ermöglicht soll dies durch einen an der Fassade errichteten Wasseranschluss werden; die Betreuung und Wartung derselben erfolgt durch die Hausverwaltung, die bezugnehmenden Bewirtschaftungskosten, insbesondere Betriebskosten werden nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel abgerechnet;
 - p. zur Mauerbachstraße hin sind **Fensterfalzlüfter** in Hinblick auf das erhöhte Schalldämmmaß geplant.
- 3.2 Festgehalten wird, dass im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages für das vertragsgegenständliche *Bauvorhaben* eine rechtskräftige Baubewilligung des Magistrats der Stadt Wien vom 19.01.2022 zu GZ MA37/47284-2021-1 (im Folgenden „*Baubewilligung*“) betreffend der Errichtung eines Wohngebäudes und Herstellung einer Anlage zum Abstellen von 33 Kraftfahrzeugen auf der in Pkt. 2 bezeichneten *Liegenschaft*, vorliegt.
 - 3.3 Die *Käuferseite* erteilt die Zustimmung der zum Bau und zur Benützung der gesamten *Wohnanlage Mauerbachstraße* erforderlichen gemeinsamen Einrichtungen, Geh-, Fahr- und Mitbenützungsrechte, Leitungsrechte für Strom, Wasser, Abwasser, Kommunikationsinfrastruktur, Kabel-TV, SAT-Anlage etc. gemäß den bescheidlichen Vorschriften und verpflichtet sich, sämtliche Erklärungen und Unterschriften abzugeben, damit die *Wohnanlage Mauerbachstraße* entsprechend den von der *Käuferseite* eingesehenen und zur Kenntnis genommenen Plänen - dies vorbehaltlich notwendig gewordener Adaptierungen der Pläne aufgrund von Änderungen der Gesetze oder technischen Normen sowie aufgrund behördlicher Auflagen - errichtet werden kann. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die *Käuferseite* auch einer etwaig erforderlichen *Änderungsparifizierung* (vgl. Pkt. 3.15) zuzustimmen und den bezugnehmenden Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
 - 3.4 Die *Käuferseite* erteilt diese Zustimmung auch dann, wenn sich die Anzahl der Wohnungen ändert, sofern für ihre Wohnung keine unmittelbare Beeinträchtigung entsteht.
 - 3.5 Hinsichtlich Ausmaß und Lage wird auf die Besichtigung der *Liegenschaft* durch die *Käuferseite*, die entsprechenden Grundrisspläne (vgl. unten *Plankonvolut- Beilage ./.4.2.a*) sowie die *Bau- und Ausstattungsbeschreibung* (vgl. *Beilage ./.4.2.b*) verwiesen. Die vorgenannten Unterlagen gelten als integrierender Vertragsbestandteil. Die *Käuferseite* bestätigt, dass dieser sowohl die Grundstückslage als auch die Planung der *Wohnanlage* bekannt ist.
 - 3.6 Die *Käuferseite* wird allgemeine technische Einrichtungen wie beispielsweise Licht-, Belüftungs-, oder Abwasserschächte, Kanaldeckel, Ver- und Entsorgungsleitungen,

Retentionskörper für die Regenentwässerung samt Revisionsschächten etc., auch auf solchen Außenflächen dulden, welche ihren Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet sind.

- 3.7 Da beim gegenständlichen Bauvorhaben ein Keller nicht zur Ausführung gelangt, werden allgemeine technische Versorgungsleitungen im Fußboden der allgemeinen Gangflächen geführt. Die Käuferseite duldet sohin einerseits die im Bodenbereich der Stiegenhäuser geführten Versorgungsleitungen und wird andererseits die dafür erforderlichen Revisionsöffnungen für Wartungsmaßnahmen stets zugänglich halten.
- 3.8 Die *Käuferseite* erteilt ihre Zustimmung, dass auch auf Flächen, die der Allgemeinheit zugewiesen sind (z.B. Dachflächen etc.), bspw. Kamine, Kühlaggregate, Lüftungsgeräte oder Ähnliches aufgestellt, errichtet und dort laufend betrieben werden können, an welche auch nur einzelne Wohnungseigentümer anschließen bzw. welche auch nur einzelne Wohnungseigentümer benützen. Sämtliche mit dem Aufstellen, dem Betrieb und der laufenden Wartung verbundenen Kosten – auch allfälliger Zu- und Ableitungen sowie im Zuge einer Sanierung dieser Flächen der Allgemeinheit dadurch auflaufenden Mehrkosten – sind von denjenigen Wohnungseigentümern zu tragen, die die Nutzung beanspruchen. Ebenso haben diese für sämtliche Schäden zu haften, die allenfalls durch das Aufstellen, die Errichtung und den laufenden Betrieb sowie durch Zu- und Ableitungen, Abdichtungen etc. entstehen. Die Zustimmung der *Käuferseite* beschränkt sich - mit Ausnahme der Zustimmung zum laufenden Betrieb - auf die Ersterrichtung der Wohnanlage durch die *Verkäuferseite*.
- 3.9 Die *Käuferseite* erteilt ihre Zustimmung, dass auf technischen Einrichtungen (z.B. konstruktive Elemente der Carports.), die allenfalls der Allgemeinheit gewidmet sind und unmittelbar an einen Stellplatz (Wohnungseigentumsobjekt) angrenzen in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und/oder behördlichen Auflagen Wallboxen oder Ähnliches befestigt, aufgestellt, errichtet und dort laufend betrieben werden können, an welche auch nur einzelne Wohnungseigentümer anschließen bzw. welche auch nur einzelne Wohnungseigentümer benützen. Von dieser Zustimmung mitumfasst ist zu diesem Zwecke auch das Recht zur Legung, dem Betrieb und der laufenden Wartung der notwendigen Leitungen auf Flächen, die der Allgemeinheit gewidmet sind. Sämtliche mit der Befestigung, dem Aufstellen, dem Betrieb und der laufenden Wartung verbundenen Kosten – auch die Kosten allfälliger Zu- und Ableitungen sowie im Zuge einer Sanierung dieser Flächen der Allgemeinheit dadurch auflaufenden Mehrkosten – sind von denjenigen Wohnungseigentümern zu tragen, die die Nutzung beanspruchen. Ebenso haben diese für sämtliche Schäden zu haften, die allenfalls durch das Befestigen, Aufstellen, die Errichtung und den laufenden Betrieb sowie durch Zu- und Ableitungen, etc. entstehen. Die Vorgaben der Verordnung der Wiener Landesregierung über die technischen Erfordernisse von Bauwerken i.d.g.F., insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Durchfahrtshöhe bei Stellplätzen, sind zwingend einzuhalten.
- 3.10 Die *Käuferseite* nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass

- a) die *Verkäuferseite* bis zum Ende der vollständigen Verwertung des gegenständlichen Bauvorhabens Werbetafeln und / oder Werbetransparente auf eigene Kosten anbringt;
- b) sich die KFZ-Stellplätze im Außenbereich befinden und überwiegend überdacht (Carport) sind;
- c) eine äußere Blitzschutzanlage nach ÖVE EN 62305 in der Schutzklasse III errichtet wird;
- d) das Grundstück der Liegenschaft bis Nahe des **Mauerbachs** reicht und die **Böschung** zum Bach voraussichtlich durch einen Zaun gesichert ist.
- e) die Einfriedungen (Zäune) von Eigengärten zum öffentlichen Gut entsprechend den behördlichen Vorgaben errichtet wurden und eine Veränderung hinsichtlich Ausführung, Höhe, freier Durchblick, etc. durch die *Käuferseite* nicht gestattet ist;
- f) sie hinsichtlich des *Kaufgegenstandes* und der damit verbundenen behördlichen Bewilligungen sowie entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen Rechtsnachfolgerin der *Verkäuferseite* ist;
- g) die Anbringung von einer eigenen SAT-Anlage ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer untersagt ist; für sonstige Inanspruchnahme allgemeiner Teile gilt § 16 Abs 2 WEG;
- h) für die Erhaltung der Fenster und Türen der jeweilige Wohnungseigentümer zuständig ist (individuelle Erhaltungszuständigkeit);
- i) Leitungen im Boden verlaufen bzw. unterhalb der Eigengärten verlaufen; die betroffenen Wohnungseigentümer nehmen die dadurch einhergehenden Nutzungsbeschränkungen zur Kenntnis;
- j) Installationen von E-Ladepunkten auf Stellplätzen im Rahmen der verfügbaren elektrischen Anschlussleistung bis zu einem Einzelanschlusswert von 3,7 kW, zulässig sind; die *Käuferseite* erteilt diesbezüglich ihre Vorabzustimmung; festgehalten wird klarstellend, dass die *Verkäuferseite* keine wie immer geartete Haftung, dass nachträgliche Zuleitungen und Installationen von E-Ladepunkten oder Erhöhungen von Anschlussleistungen technisch möglich sind, übernimmt;
- k) die (nachträgliche) Errichtung von Gartenhütten in den Eigengärten sowie den *Ovalgärten* lediglich im Rahmen der baubehördlichen Zulässigkeit gestattet ist;
- l) die nachträgliche Errichtung von Sonnenschutzeinrichtungen, insbesondere bei Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen der Wohnanlage, nur im Einklang mit dem architektonischen Konzept zulässig ist;
- m) für die *Liegenschaft* zwei Dienstbarkeiten (Vgl. Pkt. 2.1. Grundbuchtstand) bestehen und zwar die
 - DIENSTBARKEIT der Duldung einer elektrischen Leitung gem Pkt 1 2 Übereinkommen 1965-01-13 hins Gst 107/2; (Vgl. Pkt. 2.1. Grundbuchtstand- **C-LNR 3a**)
 - DIENSTBARKEIT der Duldung, der Herstellung und des Bestandes des Kanales samt dazugehörigen Nebenanlagen, des jederzeitigen Betretens der in Betracht kommenden Grundflächen zur Vornahme von

Revisions- und Instandhaltungsarbeiten sowie zur Vornahme aller mit dem Bestand des Kanales und Wasserrohres zusammenhängenden Maßnahmen, wie Vornahme von Aufgrabungen, Lagerungen von Aushubmaterial, von Baustoffen usw einschließlich der Unterlassung der Errichtung von Baulichkeiten und der Pflanzung von Bäumen auf einem Grundstreifen von je 3 m Breite beiderseits der Kanalachse hins Gst 107/2 zu Gunsten der Gemeinde Wien, (vgl. Pkt. 2.1. Grundbuchstand- **C-LNR 8a**)

- n) für allenfalls durch die *Käuferseite* auf den Balkonen aufzustellende Gegenstände wie beispielsweise Pflanztröge o.Ä. das Flächengewicht dieser Pflanzgefäße samt Bepflanzung aus statischen Gründen 300 kg/m² nicht überschreiten darf;
 - o) die Dachflächen allgemeine Teile der Liegenschaft sind und weder eine exklusive noch eine sonstige Nutzung derselben durch Wohnungseigentümer zulässig ist;
 - p) für Einrichtungen, die allgemeinen Zwecken dienen, wie insbesondere Putzdeckel, Revisionsöffnungen, Feuerwehroleitern in Eigengärten, auch wenn sich diese in einer Wohnung oder auf einem Zubehör-Wohnungseigentum befinden, zugänglich bleiben müssen, insbesondere um Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchführen zu können;
 - q) in Hinblick darauf, dass kein Keller vorhanden ist, sind die Versorgungsleitungen im Fußboden verteilt, weshalb zum Teil Revisionsöffnungen/-türen im Boden- sowie Wandbereich der Stiegenhäuser sowie Gänge eingeplant sind;
 - r) ausschließlich die Dachgeschosswohnungen haben das vertragliche Recht eine Klimaanlage unter Inanspruchnahme der allgemeinen Teile zu errichten. Für den Fall, dass ein *Käufer* einer Dachgeschosswohnung die Errichtung einer Klimaanlage – sei es im Rahmen des Ankaufs als Sonderwunsch oder auch später nach Errichtung und Übergabe – plant, erteilen die *Käufer* für sich und ihre Rechtsnachfolger vorab ihre Zustimmung unter der Voraussetzung der baubehördlichen Genehmigung. Klarstellend wird festgehalten, dass für alle anderen Wohnungen die Errichtung und Montage von Klimageräten unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile eine zustimmungspflichtige Änderungsmaßnahme nach § 16 Abs 2 WEG darstellt und nur in diesem Rahmen zulässig ist;
 - s) straßenseitig vor der Wohnhausanlage besteht eine Busstation; der Käufer erklärt die dadurch bedingte Lärmentwicklung zu dulden;
 - t) straßenseitig vor der Wohnhausanlage verläuft der Stadtwanderweg 8; der *Käufer* erklärt die dadurch bedingte Lärmentwicklung zu dulden;
 - u) straßenseitig vor der Wohnhausanlage sich derzeit eine Müllsammelstelle befindet, welche gemäß dem Kenntnisstand der Verkäuferseite in absehbarer Zeit verlegt werden könnte.
- 3.11 Die *Käuferseite* erklärt in Kenntnis zu sein, dass es neben der allgemeinen Abrechnungseinheit eine gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit für die 30 KFZ-Abstellplätze überdacht (Carport) geben wird (vgl. Pkt 3.2.3. des Wohnungseigentumsvertrages). Die Käuferseite nimmt zur Kenntnis, dass im Übrigen, sofern die Aufwendungen nicht der Abrechnungseinheit Carport zuordenbar

sind, alle Aufwendungen für die Liegenschaft, insbesondere der 2 Stiegen einschließlich der Bewirtschaftungskosten der Lifte, insbesondere auch die Instandhaltungs- und Betreuungskosten der Allgemeinflächen, vor allem der ESP-Fläche samt Gartenhaus und Brunnenanlage, wie auch den sonstigen 3 Kfz-Stellplätze im Freien (Längsparker) sowie der PV- Anlage von sämtlichen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile an der Liegenschaft bei Ende einer Abrechnungsperiode zu tragen sind (vgl. Pkt. 3.2.3. Wohnungseigentumsvertrag und Ersichtlichmachung Grundbuch).

- 3.12 Sollte ein dritter Erwerber zwei räumlich unmittelbar aneinandergrenzende Wohnungseigentumsobjekte erwerben, so kann dieser jederzeit die betreffenden Wohnungseigentumseinheiten räumlich zusammenlegen und auch gemeinsam nutzen. Die *Käuferseite* verzichtet hiermit für Wohnungszusammenlegungen ausdrücklich auf Antragstellung zur Nutzwertanpassung gem. § 9, 10 WEG.
- 3.13 Die *Käuferseite* erklärt ihre ausdrückliche Zustimmung für den Fall, dass die *Verkäuferseite* im Zuge der Bauführung Auswechslungsplanungen beispielsweise – aber nicht ausschließlich – zur Zusammenlegung von Wohnungen oder Wohnungsteilen sowie zur Teilung von Wohnungen, allenfalls auch unter Einbeziehung von Allgemeinflächen, vornimmt und andere, gemäß Planungsstand als Wohnungen vorgesehene Einheiten für Gewerbe und Berufe, die üblicherweise in solchen ausgeübt werden können, als z.B. Büros, Ateliers, Praxen etc. widmet.
- 3.14 Die *Käuferseite* erteilt hiermit – auch mit Rechtswirkung für ihre Rechtsnachfolger – im Eigentum der *vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile/Mindestanteile* ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die im vertragsgegenständlichen Bauvorhaben gelegenen Einheiten auch gewerblich genutzt werden können, wobei durch eine derartige Nutzung die Wohnnutzung der übrigen Einheiten nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Wesentlich beeinträchtigt wird die Qualität der übrigen Einheiten jedenfalls nicht durch Nutzung als Büroräumlichkeit, Praxis, Atelier, Kanzlei oder dergleichen mit lediglich eingeschränktem Parteienverkehr. Die *Käuferseite* erteilt sohin ihre ausdrückliche Zustimmung zu derartigen Widmungsänderungen und zu den erforderlichen Umbauarbeiten und verpflichtet sich, sämtliche diesbezüglich notwendigen Erklärungen und Unterschriften abzugeben. Diese Zustimmung erstreckt sich sowohl auf die Zustimmung nach den anzuwendenden Bauvorschriften, wie im Besonderen den hierzu ergangenen Verordnungen und Richtlinien, als auch auf die Zustimmung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in den jeweils geltenden Fassungen. Diese Zustimmung inkludiert die Einwilligung, dass in üblicher Form für die gewerbliche Nutzung durch Hinweisschilder sowohl am Baukörper als auch im Zufahrtsbereich (Allgemeinfläche) geworben wird. Die ausdrückliche Zustimmung und Verpflichtung zur Abgabe von Erklärungen und Unterschriften umfasst auch die Rückwidmung von gewerblich genutzten Einheiten in Wohneinheiten samt den erforderlichen Umbauarbeiten. Von der Zustimmung zu einer Widmungsänderung zu unterscheiden ist die Zulässigkeit einer Widmungsänderung in baurechtlicher und technischer Hinsicht, dies ist alleine Sache und Risiko des die Widmungsänderung anstrebenden Mit- und Wohnungseigentümers.
- 3.15 Die *Käuferseite* ist in Kenntnis, dass dem kaufgegenständlichen *Miteigentumsanteil/Mindestanteil* das in Pkt. 1.5 b bezeichnete *Nutzwertgutachten* zugrunde liegt, das vor Beginn der Bauarbeiten auf Basis der im Zeitpunkt der

Erstellung vorliegenden Planunterlagen erstellt wurde. Die *Käuferseite* erklärt in Kenntnis zu sein, dass zu den in den Planunterlagen angeführten Nutzflächen gegenüber den letztendlichen Naturmaßen Abweichungen entstehen können, die unter Umständen, v.a. wenn diese außerhalb der in Pkt. 9.1. geregelten Toleranzklausel liegen, nach Beendigung der Bauarbeiten eine Änderung der Nutzwerte zur Folge haben und die Nutzwerte im Rahmen eines Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag im Grundbuch der *Liegenschaft* zu berichtigen sein können (im Folgenden „*Änderungsparifizierung*“). In diesem Zusammenhang erteilen die Vertragsparteien ihre unwiderrufliche Zustimmung zur unentgeltlichen Übertragung von Miteigentumsanteilen an bzw. Übernahme von den anderen Mit- und Wohnungseigentümern der *Liegenschaft* in einem solchen Ausmaß, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Wohnungseigentum erforderliche (endgültige) Mindestanteil zukommt.

- 3.16 Die *Käuferseite* verpflichtet sich sämtliche Berechtigungen und Verpflichtungen, insbesondere Zustimmungsverpflichtungen, aus diesem Vertrag im Falle der Veräußerung auf den Rechtsnachfolger zu überbinden und diesem die Überbindungsverpflichtung aufzuerlegen (vgl. dazu Pkt. 12.3).

Die *Käuferseite* ist ferner in **Kenntnis des Wohnungseigentumsvertrages vom [.....]** und erklärt hiermit ihren Beitritt mit allen Rechten und Pflichten. Ebenso tritt die *Käuferseite* in alle von der Wohnungseigentumsgemeinschaft geschlossenen Verträge ein, insbesondere in die bestehenden Versicherungsverträge und den Hausverwaltungsvertrag.

4. Vertragsgegenstand

- 4.1 Vertragsgegenstand bilden die in Pkt. 2.1. näher bezeichneten *kaufgegenständlichen Mindestanteile* an der darin näher bezeichneten *Liegenschaft*, mit dem auf Grundlage des in Pkt. 1.5 lit b bezeichneten *Nutzwertgutachtens* sowie des in Pkt. 1.5 c. bezeichneten *Wohnungseigentumsvertrags* untrennbar Wohnungseigentum an

- Wohnung Mauerbachstraße xx –WHG xxx (B-LNR [...])
- KFZ-Abstellplatz xx B-LNR [...])

ob der Liegenschaft EZ 29, KG 01204 Hadersdorf verbunden ist.

- 4.2 Der eigentliche *Vertragsgegenstand* wird bestimmt durch
- a.) die beigeschlossenen **Pläne** (Wohnungsgrundriss, Lageplan, Plan KFZ-Stellplätze) (**Beilage ./4.2. a**)
 - b.) die **Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung** (**Beilage ./4.2.b**) und
 - c.) den **Außenanlage/Allgemeinflächenplan** (**Beilage ./4.2.c**). Festgehalten wird, dass sich im Außenanlage/Allgemeinflächenplan unter anderen die Situierung der Außenanlagen (Carports, nicht überdachte Parkplätze, Schrankenanlage, Verkehrswege, *PV-Anlage*), aber auch die *ESP-Fläche*, die Ovalgärten, Baumplantungen etc ersichtlich sind.

Festgehalten wird, dass der kaufgegenständlichen Wohnung ein Einlagerungsraum mit der Bezeichnung Einlagerungsraum xx [.....].sowie]Eigengarten/Ovalgarten] mit der Bezeichnung [Eigengarten/Ovalgarten xx Nr.....] als Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet ist.

ALTERNATIV: Festgehalten wird weiters, dass der Wohnung eine [Terrasse] und/oder [ein Balkon] zugordnet ist. Zudem ist mit der Wohnung auch verbunden die - nicht ausschließliche - Nutzung der Gemeinschaftsräume und -anlagen.

5. Kaufpreis

5.1 Als Kaufpreis für den in Punkt 4 genannten, von der *Verkäuferseite* zu errichtenden *Vertragsgegenstand* wird ein Betrag von insgesamt **EUR [XXX.XXX,--]** (Euro [.....] [Var USt-Option brutto]) vereinbart. Der Kaufpreis schlüsselt sich wie folgt auf:

a.) die Wohnung WHG xxx samt Zubehör-Wohnungseigentum an Einlagerungsraum und an [Gartenparzelle XX/Ovalgarten NR.xx]	EUR	.....
b.) den KFZ-Abstellplatz Nr.[.....] c.) Sonderwünsche	EUR	..... EUR.....
d.) VAR Umsatzsteuer	EUR	.....
Gesamt	EUR	.....

5.2 Dieser Kaufpreis umfasst jeden mit der Herstellung des *Vertragsgegenstandes* im Zusammenhang stehenden Aufwand. Er umfasst auch alle Aufschließungs-, Planungs-, Baubetreuungs- und Bauleitungskosten und alle Nebenkosten, einschließlich der öffentlichen Anschlussgebühren für die zur Grundausstattung gehörigen Versorgungseinrichtungen. Er umfasst auch die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung (insbesondere Kosten des Nutzwertgutachtens und der Erstellung und grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages). Festgehalten wird klarstellend, dass die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung (vgl. Pkt. 19.2) vom Kaufpreis nicht umfasst sind. Auch die mit einer etwaigen Fremdfinanzierung des Kaufpreises verbundenen Kosten und Gebühren sind vom Kaufpreis nicht umfasst (vgl. Pkt. 5.4).

5.3 VAR ustfrei: Das gegenständliche Rechtsgeschäft wird im Sinne der Bestimmungen des § 6 Abs 1 Zif 9a UStG in der geltenden Fassung als unecht umsatzsteuerbefreites Geschäft behandelt.

Die *Verkäuferseite* hat die *Käuferseite* auf die Möglichkeit der Optionsausübung im Sinne der Bestimmung des § 6 Abs 2 UStG 1994 ausdrücklich hingewiesen und eine steuerrechtliche Beratung empfohlen. Die *Käuferseite* erklärt, die von ihr im Zusammenhang mit der Optionsmöglichkeit des § 6 Abs 2 UStG 1994 getroffene Entscheidung und die damit verbundenen steuer(recht)lichen Folgen auf eigenes Risiko und eigenverantwortlich getroffen zu haben, sodass die *Verkäuferseite* für allfällige unerwünschte oder negative steuerliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der ausgeübten Option keinerlei Haftung trägt.

Die *Käuferseite* hat daher keinen Anspruch auf Aufhebung oder Abänderung dieser Vereinbarung, falls sich die von ihr getroffene Entscheidung im Nachhinein im Sinne des UStG als nachteilig erweisen sollte. Die *Käuferseite* kann daher weder Irrtum oder Wegfall der Geschäftsgrundlage geltend machen noch die Aufhebung der Vereinbarung aus einem anderen Grund begehren.

VAR USt-Option: Beim Verkauf dieser Eigentumswohnung wird die Option zur Regelbesteuerung gemäß § 6 Abs 2 UStG. 1994 angewendet (Der Kaufpreis beinhaltet 20% Umsatzsteuer.).

Für den Fall, dass die *Käuferseite* gemäß § 6 Abs 2 UStG 1994 zur Steuerpflicht optiert, gilt gemäß gegenwärtiger Rechtslage und damit verbundener herrschender Praxis der Finanzbehörden folgende Regelung als vereinbart:

Voraussetzung für die Optionsausübung ist, dass der Unternehmer einen gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG 1994 grundsätzlich steuerfreien Umsatz tätigt. Frühestens ab diesem Zeitpunkt ist eine Optionsausübung möglich. Die Leistung (und Vereinnahmung) einer Anzahlung oder Teilrate ist daher noch kein Umsatz, sondern ist nur das Entgelt für einen zukünftigen Umsatz. Für eine solche Anzahlung oder Teilrate kann daher auch nicht zur Steuerpflicht optiert werden.

Demzufolge bestehen für Anzahlungen und Teilraten (auch im Falle von Anlegerwohnungen) keine USt-Tangente und auch kein Vorsteuerabzug durch die *Verkäuferseite*.

Erst bei Vornahme des gesamten Grundstücksumsatzes (Übergang der Verfügungsmacht) kann optiert werden. Deshalb wird die 20%ige Umsatzsteuer erst in der Schlussrechnung ausgewiesen und kann erst dann vom Finanzamt bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen für die Geltendmachung des Vorsteuerabzugs rückgefordert werden.

5.4 Nicht enthalten im Kaufpreis sind die derzeitige 3,5 %-ige Grunderwerbsteuer, und die derzeitige 1,1%-ige Grundbucheintragungsgebühr, jeweils berechnet von der Gegenleistung. Sollte die *Käuferseite* zur Finanzierung des Kaufpreises Schuld- und Pfandbestellungsurkunden bzw. eine Banktreuhandschaft benötigen, so sind die mit der Errichtung derselben verbundenen Kosten und Gebühren jeder Art von der *Käuferseite* zu tragen, insbesondere die Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,2% von der Nominale des einzuverleibenden (Höchstbetrags-)Pfandrechts. Die mit der Finanzierung des Kaufpreises und der Nebenkosten verbundenen Kosten trägt die *Käuferseite* alleine.

5.5 Der Kaufpreis bleibt unabhängig von den tatsächlichen Gestehungskosten fix, jedoch mit folgenden Ausnahmen:

- a) Sollten sich durch behördliche Vorschriften oder Auflagen, welcher Art immer, gegenüber der Preiskalkulation bauseitige Mehrkosten ergeben, so sind diese von der *Käuferseite* anteilig zu tragen.
- b) Sollten während der Abwicklung des Vertragsverhältnisses neue steuerliche und gebührenrechtliche Belastungen auftreten, die sich unmittelbar auf die Kalkulation auswirken (z.B. Erhöhungen der Umsatzsteuer, Gebührenerhöhung) so ist die *Verkäuferseite* berechtigt, eine der geänderten Belastung entsprechende Preiskorrektur vorzunehmen.
- c) Es wird Wertbeständigkeit des Kaufpreises (VPI 2010 = 100, Basismonat ist der Monat der Vertragsunterfertigung) vereinbart, wobei Negativschwankungen jedenfalls und Indexsteigerungen/Indexsenkungen bis 3% unberücksichtigt bleiben. Ab dem Erreichen der 3% Schwelle ist die volle Indexerhöhung rückwirkend wie folgt zu berechnen: Für die Ermittlung der Höhe der eingetretenen Indexsteigerung/Indexsenkung ist das Datum der Übergabe des *Verkaufsgegenstandes* heranzuziehen. Dieser Steigerungswert/Senkungswert ist maßgeblich und auch für die Vergangenheit heranzuziehen, konkret ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Überschreitens/Unterschreitens der 3%-Schwelle. Die Berechnungsbasis für eine allfällige Nachverrechnung/Rückerstattung der Höhe nach bildet die Differenz zwischen dem Gesamtkaufpreis gem. Pkt. 5.1 abzüglich der bis zum Zeitpunkt des erstmaligen Überschreitens/Unterschreitens der 3%-Schwelle bereits geleisteten Zahlungen an die *Verkäuferseite* gem. Ratenplan Pkt. 7.3. Eine allfällige Nachverrechnung aus eingetretener Indexsteigerung/Rückerstattung der Indexsenkung wird nach Übergabe des *Verkaufsgegenstandes* direkt von der *Verkäuferseite* an die *Käuferseite* erfolgen.

5.6 Nachzahlungen/Rückerstattungen aufgrund der vorgenannten Bestimmungen sind binnen 14 Tagen ab Absendung der Zahlungsaufforderungen fällig.

5.7 Der vereinbarte Kaufpreis setzt sich zusammen aus:

- a. den Grundkosten;
- b. den Baukosten inkl. Nebenkosten;
- c. den Anschlussgebühren für Strom, Wasser, Kanal, und eventuellen Erschließungsbeiträgen
- d. sowie der Haus-, jedoch nicht der Wohnungsanschlussgebühr für TV (Kabel oder SAT).

6. Kaufabrede

6.1 Die *Verkäuferseite* verkauft und übergibt an die *Käuferseite* **[VAR Eigentümerpartnerschaft: jeweils zur Hälfte]** und diese kauft und übernimmt den in Pkt. 4 näher bezeichneten *Vertragsgegenstand*.

6.2 Die *Käuferseite* nimmt den Wohnungseigentumsvertrag vom **[.....]** (vgl. § 21 Liste übergebener Unterlagen) sowie die Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft zu TZ **[.....]** ausdrücklich zur Kenntnis und erklärt in alle Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentumsvertrag an Stelle der *Verkäuferseite* einzutreten und diese Verpflichtungen an ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

6.3 Der Kaufpreis für den in Pkt. 4 bezeichneten *Vertragsgegenstand* ist im Pkt. 5.1 dieses Vertrages ausgewiesen.

7. Zahlung

7.1 Die *Käuferseite* verpflichtet sich, den gesamten in Pkt. 5.1 geregelten Kaufpreis binnen 14 Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung sicherzustellen und zwar wie folgt:

- a. Erlag in die treuhändige Verwahrung des einvernehmlich bestellten Treuhänders, **Mag. Martin GREGOR**, Rechtsanwalt, auf das auf den Treuhänder lautende, nach den näheren Bestimmungen des elektronischen anwaltlichen Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien (eATHB) eingerichtete Treuhandkonto bei der UniCredit Bank Austria AG **IBAN** [.....] mit der Bezeichnung „**Käufer/Rhomberg- Mauerbachstraße**“) und / oder
- b. gänzlicher oder teilweiser Finanzierung des Kaufpreises durch ein zum Geschäftsverkehr im Inland zugelassenes Bankinstitut. In diesem Fall muss dem *Treuhänder* bei Vertragsunterfertigung das Treuhandanbot dieses Bankinstitutes samt der bezug habenden Unterlagen (z. B. Pfandurkunde) vorliegen und von der *Käuferseite* unterfertigt werden und / oder
- c. Sicherstellung des Kaufpreises durch Hinterlegung einer abstrakten Bankgarantie eines zum Geschäftsverkehr im Inland zugelassenen Bankinstitutes beim Treuhänder.
- d. Die *Käuferseite* erklärt sich mit der Hinterlegung der Treuhandbeträge bei der UniCredit Bank Austria AG und mit deren Bonität einverstanden. Die Information über den Schutz von Einlagen (Einlagensicherung) wurde vor Vertragserrichtung ausgehändigt.

7.2 Der zu Punkt 5.1 ausgewiesene und von der *Käuferseite* auf das in Pkt. 7.1. bezeichnete Treuhandkonto erlegte Kaufpreis ist bei Vorliegen nachstehender Voraussetzungen gemäß dem in Pkt. 7.3 geregelten Zahlungsplan zur Zahlung an die *Verkäuferseite* auf das auf diese lautende Konto IBAN [.....] bei der [Hypo NÖ], fällig (*Auszahlungsvoraussetzungen*):

- 7.2.1. Baubeginn aufgrund der in Pkt. 3.2. bezeichneten *rechtskräftigen Baubewilligung*;
- 7.2.2. Vorliegen des allseits unterfertigten und grundbuchsfähigen selbstberechneten/vergebürhten Kaufvertrags;
- 7.2.3. Einverleibung des Eigentumsrechts ob den in Pkt. 2.1 näher bezeichneten *kaufgegenständlichen Mindestanteilen/Miteigentumsanteilen* zugunsten der *Käuferseite* bei im Übrigen unverändertem Grundbuchstand;
- 7.2.4. Freigabe der Treuhandschaft durch die Rechtsanwaltskammer Wien;

7.2.5. Erliegen einer hinreichenden Lastenfreistellungs-Verpflichtungserklärung beim Treuhänder gemäß § 9 Abs 3 BTVG in Bezug auf das zugunsten der HYPO NO auf der Liegenschaft einverleibte Pfandrecht (vgl. Grundbuchstand –Pkt 2.1. C-LNR 17a) sowie etwaig weitere zugunsten der projektfinanzierenden Bank auf der *Liegenschaft* einzuverleibende Pfandrechte,

7.2.6. Vorliegen einer Baufortschrittsbestätigung des in Pkt. 7.4 näher bezeichneten *Baufortschrittsprüfers* hinsichtlich des im nachstehenden Pkt. 7.3 geregelten Ratenplans beschriebenen Leistungsabschnitte.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die Kaufpreisteile bei Vorliegen der *Auszahlungsvoraussetzungen* des Pkt. 7.2 und Maßgabe des nachstehenden Zahlungsplans an die *Verkäuferseite* auszuführen; die letzte 7. Rate sobald ihm zudem die Übergabe des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* durch Übermittlung eines von der *Käuferseite* unterfertigten Übergabeprotokolls oder die Bereitschaft der *Verkäuferseite* zur Übergabe (vgl. Pkt. 7.5) nachgewiesen ist.

7.3 Der Zahlungsplan entspricht dem Ratenplan B gemäß § 9 Abs 4 BTVG.

Ratenplan

	% des KP	Bauabschnitt	EUR	Ratenhöhe
1. Rate	10 %	Baubeginn aufgrund rk. Baubewilligung	EUR	.....
2. Rate	30 %	nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches	EUR	.....
3. Rate	20 %	nach Fertigstellung der Rohinstallation	EUR	.....
4. Rate	12 %	nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich Verglasung	EUR	.....
5. Rate	17 %	nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe und Vorliegen einer (Teil)Fertigstellungsanzeige	EUR	.....
6. Rate	9 %	nach Fertigstellung der Gesamtanlage und Vorliegen einer (Teil)Fertigstellungsanzeige	EUR	.....
7. Rate	2 %	Zug um Zug bei Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes gegen Übergabe einer abstrakten Hafrücklassgarantie gemäß § 4 Abs 4 BTVG	EUR	.....
	100%	Zahlungen Kaufpreis gesamt	EUR	.....

7.4 Die baubeschreibungsgemäße Fertigstellung des jeweiligen Baufortschrittes gemäß Pkt. 7.3, der die jeweilige Fälligkeit der Raten auslöst, wird von dem gemäß § 13 BTVG bestellten, nicht dem Einflussbereich der *Verkäuferseite* unterliegenden Sachverständigen, bestätigt, dessen bestehende Haftpflichtversicherung gemäß § 13 Abs 4 BTVG dem Treuhänder nachzuweisen ist (im Folgenden „*Bauabschnittsprüfer*“). Die Fälligkeit der letzten Rate (7. Rate), die der Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und

Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung dient, setzt weiters entweder den Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* - vorausgesetzt es bestehen zu diesem Zeitpunkt keine Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung - oder die Vorlage einer abstrakten Bankgarantie eines Kreditinstituts, das zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt ist, (vgl. *Muster Haftrücklass-Bankgarantie Beilage ./11.7.*) an die *Käuferseite* voraus. Die näheren Bestimmungen der Legung sowie der Inanspruchnahme der Bankgarantie Haftrücklass sind in Pkt. 11.7 geregelt.

- 7.5 Die Übergabe des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* sowie die Aushändigung der Bankgarantie gemäß § 4 Abs 4 BTVG wird durch ein von der *Käuferseite* unterfertigtes Übernahmeprotokoll nachgewiesen. Falls die Übernahme durch die *Käuferseite* unberechtigt (vgl. Pkt. 10.2) verweigert werden sollte, ist es hierzu ausreichend, dass die *Verkäuferseite* die Erklärung abgibt, nachweislich der *Käuferseite* die Übernahme in angemessener Form angeboten zu haben.
- 7.6 Die Termine für die Fälligkeit der Zahlungen gemäß Pkt. 7.2 und Pkt. 7.3 wird der *Käuferseite* vom Treuhänder aufgrund der ihm vorzulegenden Unterlagen gemäß Pkt. 7.2 bzw. Pkt. 7.5 bekannt gegeben.
- 7.7 Für den Fall, dass der Kaufpreis oder Teile davon durch eine Bankgarantie sichergestellt wird, wird der *Treuhänder* bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen einseitig unwiderruflich ermächtigt, fällige Kaufpreisteile aus der Bankgarantie zu ziehen.
- 7.8 Bei verspätetem Kaufpreiserlag oder Sicherstellung beim *Treuhänder* gelten Verzugszinsen auf Basis des Zinssatzes, welcher sich aus dem von der OENB in den statistischen Monatsheften unter Tabelle 3.1.0 verlautbarten 3-Monats-EURIBOR zuzüglich 6%-Punkten ergibt, ab Fälligkeit zuzüglich einer Frist von 14 Tagen als vereinbart.
- 7.9 Die Verrechnung des Kaufpreises erfolgt über das in Pkt. 7.1 bezeichnete Treuhandkonto.
Etwaige Zinsen abzüglich Kapitalertragsteuer des Treuhandlages stehen der *Verkäuferseite* zu.
- 7.10 Im angeführten Kaufpreis sind die nachstehenden Kosten, Gebühren und Steuern nicht beinhaltet und somit von der *Käuferseite* gesondert zu entrichten: Die *Käuferseite* verpflichtet sich unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb der Frist zum Erlag des Kaufpreises, die Grunderwerbsteuer in der Höhe von derzeit 3,5 %, der Gegenleistung sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht in der Höhe von derzeit 1,1 % (aufgerundet) der Gegenleistung, gesamt somit **EUR** [.....] auf das Grunderwerbsteueranderkonto **IBAN** AT14 1200 0515 5630 2402, BIC **BKAUATWW**, lautend auf **RA Mag. Martin Gregor**, bei der **UniCredit Bank Austria AG**, mit dem Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer bzw. zur Abgabe einer Abgabenerklärung zu überweisen.

Festgehalten wird, dass die Gegenleistung und somit die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr der Summe aus dem in Pkt. 5.1 genannten Kaufpreis und den in Pkt. 19.2 geregelten Vertragserrichtungskosten entspricht.

- 7.11 Der *Treuhänder* nimmt den Treuhandauftrag durch (unbeglaubigte) Unterfertigung dieses Vertrages an.

8. Sicherung der Käuferseite

- 8.1 Die Sicherung der *Käuferseite* erfolgt durch grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit der Bestellung eines *Treuhänders*, der Zahlung nach Ratenplan gemäß §§ 9 und 10 BTVG und einer Bankgarantie gemäß § 4 Abs 4 BTVG zur Sicherung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung.
- 8.2 Gemäß § 12 BTVG bestellen die Vertragsparteien **Mag. Martin GREGOR, geb. 30.12.1968, Rechtsanwalt**, Walfischgasse 12/3, 1010 Wien, zum Treuhänder (im Folgenden „*Treuhänder*“).
- 8.3 Die grundbücherliche Sicherung der *Käuferseite* erfolgt durch Einverleibung des Eigentumsrechts an den *vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen/Mindestanteilen* zugunsten der *Käuferseite*, bei bereits begründetem Wohnungseigentum, Vorliegen einer *Lastenfreistellungsvereinbarung der projektfinanzierende Bank* die den Anforderungen des § 9 Abs 3 BTVG entspricht, wodurch die Lastenfreiheit der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile/Mindestanteile gesichert ist (vgl. oben **Pkt. 2.3**) und Auszahlung des Kaufpreises nach Ratenplan B gemäß § 10 Abs 2 Zif 2 BTVG, der von den Vertragsparteien vereinbart wird.

9. Änderungsvorbehalte, Sonderwünsche, Sonderausstattungen und Abweichungen vom Lieferumfang sowie Minderleistungen

- 9.1 Auf der *Liegenschaft* gemäß Pkt. 2 wird nach den vorliegenden Entwürfen ein Bauvorhaben errichtet, das die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte enthält. Die von der *Verkäuferseite* vorgelegten Pläne (*Plankonvolut Grundrissplan Wohnung, KFZ-Stellplatzplan*) (**Beilage ./4.2.a**) sowie die *Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung* (**Beilage ./4.2.b**) wurden von der *Käuferseite* eingesehen und genehmigt. Die *Verkäuferseite* ist berechtigt, Planänderungen vorzunehmen, soweit dies durch behördliche Vorschriften oder durch technische Gegebenheiten erforderlich bzw. nützlich ist. Darüber hinaus ist die *Verkäuferseite* berechtigt, Planänderungen im Objekt durchzuführen, die eine Verbesserung des Kaufobjektes ohne Kostenbelastung für die *Käuferseite* mit sich bringen und die die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte nicht unmittelbar betreffen.
- Aus derartigen Veränderungen stehen der *Käuferseite* keine Ausgleichszahlungen zu.

Die *Verkäuferseite* behält sich beim vertragsgegenständlichen Bauvorhaben folgende Änderungen vor, und zwar:

- an der *Wohnanlage*, einschließlich der gewöhnlich nutzbaren allgemeinen Teilen derselben, in folgenden Bereichen bzw. im nachstehendem Umfang: (i) Auswechslung der vorgesehenen Baumaterialien bzw. Ausstattungsprodukte durch gleichwertige oder höherwertige Materialien/Fabrikate, (ii) Änderung der geplanten Konstruktionsweisen, (iii) Änderungen der Gestaltung von Oberflächen bzw. Auswechslung von Oberflächenmaterialien durch gleichwertige oder höherwertige Materialien an den allgemeinen Teilen der *Wohnanlage*, wie Dachhaut, Fassade, Geländer, Stiegenhäuser, Gänge, Eingangstüren, Personenaufzug, Fenster/Terrassentüren, Geländer, Wegflächen, Zugänge, Verbindungswege etc. (iv) Änderung der Situierung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kaminen wie von Leuchtkörpern, (v) Änderung der Fabrikate durch gleichwertige oder höherwertige Produkte, wie Änderung der Ausführung, Dimensionierung und Situierung von technischen Gemeinschaftseinrichtungen (Personenaufzug, Heizung, Schächte etc), (vi) Änderungen von Widmungen von allgemeinen Teilen;
- an einzelnen Wohnungseigentumsobjekten in folgenden Bereichen bzw. im nachstehendem Umfang: (i) geringfügige Änderungen der Lage des Wohnungseigentumsobjekts, einschließlich geringfügige Änderungen der Grundrissgestaltung und/oder der jeweiligen Ausmaße jeweiligen Räume, (ii) geringfügige Änderungen von Art und Lage von Tür- und Fensteröffnungen wie auch von Durchgängen (iii) geringfügige Ausführungsänderungen der Fenster, Glasfronten und Türen, (iv) Zusammenlegung oder Teilung einzelner Wohnungseigentumsobjekte, (v) Widmungsänderungen einzelner Wohnungseigentumsobjekte, (vi) Änderungen der Gestaltung von Oberflächen bzw. Auswechslung von Oberflächenmaterialien durch gleichwertige oder höherwertige Materialien, (vii) Änderung der geplanten Konstruktionsweisen, (viii) Änderungen der Gestaltung von Oberflächen bzw. Auswechslung von Oberflächenmaterialien durch gleichwertige oder höherwertige Materialien, (ix) Änderung der Situierung von Kaminen/Schächten wie von Ver- und Entsorgungsleitungen, (x) Änderung der Produkte und der Ausführung, sofern zumindest gleichwertig, (xi) geringfügige Änderung der Situierung von technischen Einrichtungen wie geringfügige Änderung der Dimensionierung.

Maßangaben in den Plänen beziehen sich auf **Ausbaumaße** und können von den Maßen des in Pkt. 1.5b bezeichneten *Nutzwertgutachtens*, welches auf M 1:100 Baueingabeplänen basieren, abweichen. Maßgeblich für den *Vertragsgegenstand* ist daher jener Wohnungsplan (Bestandteil des Plankonvoluts Beilage ./4.2.a) , der dem Vertrag als integrierender Bestandteil beigeschlossen ist.

Sofern die tatsächliche Nutzfläche von diesem Plane nicht erweislich um mehr als 3 % differiert, erklärt sich die *Käuferseite* hiermit einverstanden. Beide Vertragsparteien verzichten auf allfällige Ausgleichszahlungen infolge Flächenänderungen, sofern sich das Ausmaß der Flächenänderung der

Wohnnutzfläche nicht um mehr als +/- 3 % und das Ausmaß der Flächenänderung bei Balkonen, Terrassen und Loggien nicht mehr als um +/- 5 % verändert. Die *Käuferseite* erklärt sich diesfalls auch damit einverstanden, dass bei Bauabweichungen im genannten Rahmen keine *Änderungsparifizierung* (vgl. Pkt. 3.15) notwendig ist.

Ebenfalls räumt die *Käuferseite* der *Verkäuferseite* das Recht ein, allfällige Planungen der Grünbereiche und der übrigen Außenanlagen sowie deren Gestaltung ohne Zustimmung der *Käuferseite* zu ändern, ohne dass der *Käuferseite* hieraus Ansprüche erwachsen.

Für den Fall, dass die tatsächliche Fläche der Wohnungseigentumsobjekte der *Käuferseite* um mehr als drei Prozent von der vertraglich zugesicherten Fläche differiert, so wird der Kaufpreis unter Zugrundelegung des vertraglichen Quadratmeterpreises neu festgesetzt. Dieser errechnet sich aus dem Kaufpreis abzüglich des Preises des Stellplatzes, geteilt durch die Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche lt. beiliegendem Wohnungsplan. Hierüber ist der Treuhänder unverzüglich zu informieren. Eine Berücksichtigung findet erst mit der nächsten Ratenvorschreibung statt.

9.2 Nicht enthalten in der Leistung der *Verkäuferseite* sind:

- a) alle Leistungen, die **nicht** in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./4.2.b), in die der Leistungsumfang festgelegt ist,
- b) alle Kosten, die durch eine etwaige Finanzierung durch die *Käuferseite* anfallen;
- c) die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung (vgl. Pkt. 19.2).

9.3 Sollten von den vorgelegten Plänen und der vereinbarten Ausstattung abweichende bauliche oder ausstattungsmaßige – im Interesse der Gesamtanlage oder des Baufortschrittes zumutbare – Änderungen, Mehr- oder Minderleistungen gewünscht werden, so hat die *Käuferseite* die dadurch entstehenden Mehrkosten zu zahlen.

9.4 Allfällige Sonderwünsche der *Käuferseite* wurden nach Möglichkeit bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Die Abrechnung von Mehr- oder Minderleistungen aufgrund von vor Unterfertigung dieses Vertrages vereinbarten Sonderwünschen der *Käuferseite* erfolgt im Rahmen der Begleichung des Kaufpreises gem. Pkt. 5.1 dieses Vertrages. Sonderwünsche der *Käuferseite* nach Unterfertigung dieses Vertrages können nur im Einvernehmen mit der *Verkäuferseite*, im Rahmen der dann möglichen technischen Umsetzbarkeit sowie des jeweiligen Baufortschrittes, erfolgen. Die Abrechnung von nach Unterfertigung dieses Vertrages von den Vertragsparteien vereinbarten Mehr- oder Minderleistungen aufgrund von Sonderwünschen der *Käuferseite*, erfolgt erst nach der Gesamtabrechnung und der Auszahlung des gesamten Treuhänderlages nach Pkt. 7.2. Diesbezüglich wird die *Verkäuferseite* bei Mehrleistungen der *Käuferseite* eine entsprechende Rechnung zur Zahlung vorschreiben und umgekehrt bei Minderleistungen der *Käuferseite* eine entsprechende Gutschrift leisten.

- 9.5 Die *Verkäuferseite* ist berechtigt, die *Käuferseite* bezüglich der Sonderwünsche direkt an den betreffenden Unternehmer zu verweisen. In diesem Falle erfolgt die Abrechnung, Abnahme und Inanspruchnahme von Gewährleistungsansprüchen direkt über diesen ohne Einschaltung und Haftung der *Verkäuferseite*, welche auch keine Betreuungsgebühr hierfür erhält.
- 9.6 Sofern die zu errichtende Wohnanlage mit Kabelfernsehen versorgt wird, werden hierfür erforderliche Anschlüsse und Leitungen von der *Verkäuferseite* installiert, sodass der *Käuferseite* lediglich die Anmeldung bei der zuständigen Fernseh-Kabelgesellschaft obliegt und sich die *Käuferseite* verpflichtet, die laufenden Kosten des Betriebes und der Instandhaltung gemäß Vorschreibung an die Kabel-Betreibergesellschaft zu entrichten.

10. Übergabe

- 10.1 Die Übergabe und Übernahme des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* (vgl. Pkt. 4.2) erfolgt voraussichtlich im Sommer 2023, spätestens am 31.12.2023, die Fertigstellung der von der *Käuferseite* gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage erfolgt voraussichtlich im Sommer 2023, spätestens am 31.12.2023
- 10.2 Die *Käuferseite* ist verpflichtet, den eigentlichen *Vertragsgegenstand* zu dem von der *Verkäuferseite* mindestens 4 Wochen im Voraus bekannt gegebenen Termin zu übernehmen und das Übernahmeprotokoll zu unterfertigen. Mängel, die den ordentlichen Gebrauch des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* nicht hindern, berechtigen die *Käuferseite* nicht, die Übernahme zu verweigern. Bei der Übergabe festgestellte Mängel werden in dem Übernahmeprotokoll festgehalten und von der *Verkäuferseite* in der zu vereinbarenden Frist behoben. Die festgestellten Mängel hindern die Auszahlung des letzten Teilkaufpreises nicht, wenn dem *Treuhänder* das von der *Käuferseite* unterfertigte Übernahmeprotokoll vorliegt. Falls die Übernahme durch die *Käuferseite* verweigert werden sollte oder aus sonstigen Gründen, nicht in der Sphäre der *Verkäuferseite* gelegenen Gründen, nicht möglich sein sollte, ist es hierzu ausreichend, dass die *Verkäuferseite* dem *Treuhänder* gegenüber die Erklärung abgibt, nachweislich der *Käuferseite* die Übernahme in angemessener Form angeboten zu haben und diesen Umstand dem *Treuhänder* bescheinigt. Sofern die Übernahme des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* von der *Käuferseite* mit der Behauptung der Mangelhaftigkeit des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* verweigert, ist dem *Treuhänder* zusätzlich zur Bescheinigung der erfolgten Angebots der Übergabe des eigentlichen *Vertragsgegenstandes*, eine gutachterliche Stellungnahme eines von der *Verkäuferseite* beauftragten Sachverständigen aus dem Bauwesen (vgl. Pkt 10.4), in der bestätigt wird, dass keine Mängel bestehen, die den ordentlichen Gebrauch des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* hindern, vorzulegen.
- 10.3 Die *Verkäuferseite* ist berechtigt, die Übergabetermine bei Vorliegen von unvermeidbaren Verzögerungsgründen, die weder von der *Verkäuferseite* verursacht noch in ihrer Einflussosphäre liegen, ohne Erfordernis einer Zustimmung durch die *Käuferseite* um die Dauer des Vorliegens dieser Gründe zu verlängern. In

solchen Fällen stehen *der Käuferseite* keine Ersatzansprüche oder Rücktrittsrechte zu und diese kann auch keinerlei sonstige Rechtsfolgen aus einer Verschiebung ableiten.

- 10.4 Wird die Übernahme durch die *Käuferseite* wegen Mängel im Sinne des Pkt. 10.2 verweigert, kann die *Verkäuferseite* einen von ihr namhaft zu machenden Sachverständigen aus dem Bauwesen mit der Leistungsfeststellung beauftragen. Die Kosten gehen zu Lasten der *Käuferseite*, wenn der Sachverständige feststellt, dass in Bezug auf den eigentlichen *Vertragsgegenstand* keine Mängel vorliegen, die den ordentlichen Gebrauch desselben hindern.

Allfällige Verzögerungen bei der Erledigung von Sonderausstattungen und/oder Zusatzleistungen, die der *Käuferseite* zuzurechnen sind, begründen kein wie immer geartetes Leistungsverweigerungsrecht der *Käuferseite* und führen zu keinen Änderungen an den Fälligkeiten und der Höhe des Kaufpreises sowie am vereinbarten Übergabetermin.

- 10.5 Vom Tag der tatsächlichen Übergabe an trifft die *Käuferseite* Gefahr und Last, es stehen ihr von da an aber auch alle Besitzvorteile zu. Bei ungerechtfertigter Verweigerung der Übernahme ist für den Besitz- und Gefahrenübergang der Tag der Ausfertigung des Gutachtens durch den Sachverständigen gemäß Pkt. 10.4 maßgebend. Sofern sich die *Käuferseite* in Übernahmeverzug befindet, erfolgt der Gefahrenübergang zu jenem Zeitpunkt, an welchem die *Käuferseite* spätestens hätte übernehmen müssen.
- 10.6 Der Tag der Übernahme oder der Tag der Ausfertigung des Gutachtens durch den Sachverständigen gemäß Pkt. 10.3 ist auch der Verrechnungstichtag für die Betriebskosten und sonstige verrechnungspflichtigen Einnahmen oder Ausgaben.

11. Gewährleistung

- 11.1 Die Übergabe und Übernahme der *Liegenschaft* gemäß Pkt. 2 bzw. der *kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile/Mindestanteile* erfolgt in den bestehenden Rechten und Lasten so, wie die *Verkäuferseite* die *Liegenschaft* besessen und benutzt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre. Die *Verkäuferseite* haftet für die Freiheit des *Vertragsgegenstandes* von bürgerlichen Lasten, sonstigen Dienstbarkeiten und Steuerschulden, dies mit Ausnahme der von der *Käuferseite* zu übernehmenden bzw. in Pkt 3 erwähnten Belastungen bzw. Beschränkungen in Hinblick auf das einzuräumende Wohnungseigentums (vgl. Pkt. 2.1 Grundbuchstand).
- 11.2 Die *Verkäuferseite* übernimmt die Gewährleistung für den *Vertragsgegenstand* in gesetzlichem Umfang. Sie haftet für die technisch und fachlich sorgfältige und einwandfreie Ausführung des *Vertragsgegenstandes* gemäß der Bauordnung für Wien sowie den hierzu ergangenen Verordnungen und Richtlinien, den technischen Normen bzw. nach Wahl des Bauträgers nach den anerkannten Regeln der Technik jeweils

zum Zeitpunkt der Baubewilligung, den Plänen (Beilage ./4.2.a) und der *Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./4.2.b)*.

- 11.3 Für von der *Käuferseite* vorgenommenen Eigenleistungen oder bestellte Auf-, Ein- und Zubauten trägt die *Käuferseite* die alleinige Haftung. Dies betrifft insbesondere sämtliche Kosten und Aufwendungen inklusive Folgekosten, die im Zuge der Installation, Montage, Instandsetzung bzw. Instandhaltung oder (zeitweiligen) Entfernung durch ihre Auf-, Ein- und Zubauten entstehen, insbesondere dann, wenn diese für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum entstehen. Diese Haftung besteht auch dann, wenn Eigenleistungen oder Auf-, Ein- und Zubauten im Einvernehmen mit der *Verkäuferseite* erfolgten.
- 11.4 Bei Auftreten eines Mangels und dem Verlangen der *Käuferseite* auf dessen Behebung durch die *Verkäuferseite*, wird die *Käuferseite* der *Verkäuferseite* für die Behebung eine angemessene Frist einräumen.
- 11.5 Augenfällige Mängel sind unverzüglich bei Übernahme zu rügen und in der Übernahmeprotokoll (vgl. Pkt. 9.2) festzuhalten, andernfalls gelten diese als genehmigt. Bei späterer Feststellung von allenfalls verdeckten Mängeln sind diese unmittelbar nach Feststellung zu rügen. Ansprüche aus dem Titel der Gewährleistung von Mängeln erlöschen spätestens drei Jahre nach Übernahme.
- 11.6 Die Gewährleistung der *Verkäuferseite* umfasst die Beseitigung von Mängeln. Sollte diese Mängelbeseitigung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden sein oder sollte es sich hierbei nicht um wesentliche Mängel handeln, erfolgt Preisminderung im Rahmen der Gewährleistungspflicht. Im Rahmen der Gewährleistung wird für Mängelfolgeschäden nicht gehaftet.
- 11.7 Die *Käuferseite* nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der Lauf der dreijährigen, gesetzlichen Gewährleistungsfrist für die Allgemeinteile mit der Übergabe der Wohnanlage an die zuständige Hausverwaltung beginnt. Von diesem Umstand unberührt beginnt hinsichtlich des eigentlichen *Vertragsgegenstandes* die dreijährige Gewährleistungsfrist ab dessen Übergabe an die *Käuferseite*.
Gemäß § 4 Abs 4 BTVG ist die *Verkäuferseite* gegenüber der *Käuferseite* zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung für die Dauer der dreijährigen Gewährleistungsfrist verpflichtet.
Hierzu erhält die *Käuferseite*, sofern die *Verkäuferseite* die Auszahlung der letzten Rate (vgl. Pkt. 7.3) bereits vor Ablauf der dreijährigen Gewährleistungsfrist verlangt, frühestens mit Übergabe des *Vertragsgegenstandes* eine Bankgarantie in Höhe von 2% des Kaufpreises (*Muster Haftrücklass-Bankgarantie- Beilage ./11.7.*)
Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Bankgarantie ist das Vorliegen eines Gutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, aus welchem zweifelsfrei ersichtlich ist, dass der Anspruch zu Recht besteht.
Zur Erlangung dieses Gutachtens bestellen die Vertragsteile einvernehmlich einen gerichtlich beeideten Sachverständigen, dessen Kosten der unterliegende

Vertragsteil übernimmt. Sollten sich die Vertragsteile über die Person des gerichtlich beideten Sachverständigen nicht einigen können, so wird von der Fachgruppe der Bauträger, Wirtschaftskammer Wien ein fachlich zuständiger Bausachverständiger bestimmt. Der Gutachter hat im Schiedsgutachten festzustellen:

- a) Das tatsächliche Vorhandensein eines Mangels;
- b) Feststellung, dass der Mangel von der Gewährleistungspflicht der *Verkäuferseite* umfasst ist;
- c) die Höhe des Anspruches der *Käuferseite*.

11.8 Die Inanspruchnahme der Bankgarantie ist jedenfalls nur in jener Höhe möglich, mit welcher das Schiedsgutachten den Mangel beurteilt, höchstens jedoch bis zur Höhe der in der Bankgarantie garantierten Summe.

12. Vertragsabwicklung, Bevollmächtigung, Rechtsnachfolge

12.1 Die Vertragsteile erteilen **Frau Dipl.-Ing. Irene Weidmann, geb. am 21.6.1968**, Mitarbeiterin der *Verkäuferseite*, sowie den Vertragserrichter **Mag. Martin GREGOR, geb. 30.12.1968, Rechtsanwalt**, Walfischgasse 12/3, 1010 Wien, **als Treuhänder und Vertragserrichter**, und zwar jeden einzeln, die unwiderrufliche Ermächtigung und Vollmacht, sie in sämtlichen mit der **Liegenschaft EZ 29 Katastralgemeinde 01204 Hadersdorf**, Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus den Grundstücken GST-NR 107/2, 110/4 und 158/2 und der künftigen Grundstücksadresse Mauerbachstraße 55-57, 1140 Wien, zusammenhängenden Angelegenheiten vor Gerichten und auch vor allen anderen Behörden, insbesondere gemäß § 31 ZPO, § 77 Abs 1 und 2, 31 GBG, § 10 AVG, § 83 BAO und § 8 BAO, zu vertreten, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, des Wohnungseigentumsvertrages und/oder Ergänzungen, Abänderungen und/oder Nachträgen (v.a. *Änderungsparifizierung*- vgl. Pkt. 3.15) zu diesem Vertrag und/oder dem Wohnungseigentumsvertrag notwendig ist.

Zu diesem Zweck wird der *Treuhänder* insbesondere unwiderruflich zur Verwahrung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des Kauf- und Bauträgervertrages, des Wohnungseigentumsvertrages, zur Errichtung, (beglaubigten) Unterfertigung, Verwahrung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung allfälliger Ergänzungen, Abänderungen und/oder Nachträgen zu diesem Vertrag und/oder dem Wohnungseigentumsvertrag, zur Beantragung der Änderung der Nutzwerte im Grundbuch, zur Beauftragung und beglaubigten Unterfertigung von Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs 6 WEG 2002 oder seiner etwaigen Nachfolgebestimmung über geänderte Nutzwerte, zur Einholung und Durchsetzung notwendiger Erklärungen von Buchberechtigten (Rechtsnachfolger, Fruchtgenussberechtigte, Pfandgläubigern etc.), zur Erwirkung sämtlicher behördlicher Genehmigungen im Zusammenhang mit Um-, Aus- und Einbauten sowie Umwidmungen insbesondere vor Baubehörden und Schlichtungsstellen, zur Vornahme aller Einreichungen samt Fertigung (beglaubigt) von Plänen, unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt.

Ferner ist der *Treuhänder* unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt, die Vertragsparteien vor dem Magistrat der Stadt Wien (v.a. Baubehörde) , allenfalls auch in einem daran anschließenden Gerichtsverfahren und Rechtsmittelverfahren, im Verfahren über die Neufestsetzung der Nutzwerte zu vertreten; weiters wird der Treuhänder insbesondere auch bevollmächtigt und ermächtigt, für die Vertragsparteien alle im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsvertrag bzw. Nachträgen zum Wohnungseigentumsvertrag, wenn solche z.B. aufgrund von Nutzwertänderungen erforderlich sind, Unterschriften zu leisten und Erklärungen abzugeben und allfällige Zustimmungserklärungen von Pfandgläubigern einzuholen.

Diese unwiderrufliche Ermächtigung und Vollmacht erstreckt sich auch auf die unentgeltliche Übernahme von Miteigentumsanteilen sowie die unentgeltliche Übertragung von Miteigentumsanteilen an bzw. von den anderen Mit- und Wohnungseigentümern der *Liegenschaft* in einem solchen Ausmaß, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Wohnungseigentum erforderliche Mindestanteil zukommt. Die erteilte unwiderrufliche Ermächtigung und Vollmacht wirkt auch über den Todesfall des Vollmachtgebers hinaus. Die *Käuferseite* verpflichtet sich, auf Wunsch des Vertragserrichters eine beglaubigte Vollmacht auszustellen und auch weitere Vollmachtsurkunden beglaubigt zu zeichnen.

Die *Vertragsparteien* verpflichten sich weiter unwiderruflich, selbst alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, des Wohnungseigentumsvertrags und /oder allfälliger Ergänzungen, Abänderungen und/oder Nachträge zu diesem Vertrag und oder dem Wohnungseigentumsvertrag notwendigen Maßnahmen zu leisten, Erklärungen (auch wiederholt) abzugeben sowie Urkunden (in der jeweils dafür vorgesehenen Form) zu errichten und herauszugeben (auch wiederholt).

Die *Käuferseite* verpflichtet sich bei Vertragsabschluss eine entsprechende Vollmacht, dessen Muster Spezialvollmacht Treuhänder, die Beilage ./12.1. bildet, beglaubigt zu unterfertigen und auch weitere Vollmachtsurkunden beglaubigt zu unterfertigen und auch selbst sämtliche Urkunden zu unterfertigen und Unterschriften zu leisten.

Die Vollmacht kann von den Vertragsteilen bis zur gänzlichen Abwicklung dieses Rechtsgeschäftes, die auch eine etwaige erforderliche *Änderungssparifizierung* (vgl. Pkt. 3.15) umfasst, nicht widerrufen werden.

- 12.2 Die *Käuferseite* bevollmächtigt weiters die *Verkäuferseite*, sie vor der Baubehörde in Ansehung aller mit der Erwirkung des auf der gegenständlichen *Liegenschaft* EZ 29, Katastralgemeinde Hadersdorf befindlichen Bauwerks zu vertreten.

Die *Käuferseite* verpflichtet sich bei Vertragsabschluss eine entsprechende Vollmachtsurkunde, dessen Muster Bauvollmacht Bauträgerin die Beilage ./12.2. dieses Vertrages bildet, beglaubigt zu unterfertigen und auch weitere Vollmachtsurkunden beglaubigt zu unterfertigen und auch selbst sämtliche Urkunden zu unterfertigen und Unterschriften zu leisten.

- 12.3 Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle der Übertragung des kaufgegenständlichen Miteigentumsanteiles/Mindestanteils, ist der jeweilige Vertragspartner verpflichtet, alle Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit einer für diesen vertraglich festgelegten Verpflichtung zur weiteren Pflichtenüberbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu übertragen und dies der Hausverwaltung nachzuweisen.

Die Käuferseite nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass jede Verfügung (v.a. Übertragung *der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile/Mindestanteile*, Belastung der Miteigentumsanteile) über den *Vertragsgegenstand*, soweit diese vor Fertigstellung und vor Übergabe der Gesamtanlage bzw. Erstattung der Fertigstellungsanzeige erfolgt bzw. zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem feststeht, dass eine *Änderungsparifizierung* (vgl. Pkt. 3.15) notwendig ist, in Hinblick darauf ausschließlich in Abstimmung mit der *Verkäuferseite* und dem *Vertragserrichter* und *Treuhänder* zu erfolgen hat, sodass sichergestellt ist, dass insbesondere eine etwaig erforderlicher Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, insbesondere ein etwaig erforderliche *Änderungsparifizierung*, durch den *Vertragserrichter* an Hand der ihm erteilten Spezialvollmachten ohne weiteres erfolgen kann. Die *Käuferseite* hat im Falle einer Veräußerung *kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile/Mindestanteile* vor dem oben bezeichneten Zeitpunkt insbesondere sicherzustellen, dass die Rechtsnachfolger an den *Vertragserrichter* und *Treuhänder* inhaltlich idente Vollmachten (*Muster Spezialvollmacht Treuhänder*- Beilage ./12.1 und *Muster Bauvollmacht Bauträgerin* - Beilage ./12.2) in grundbuchsfähigen Form unterfertigen, im Falle einer Belastung (bspw. Einräumung eines Pfandrechts, eines Belastungs- und Veräußerungsverbots) ist sicherzustellen, dass die Berechtigten (v.a. Pfandgläubiger, Belastungs- und Verbotsberechtigte) entsprechende Zustimmungserklärungen in den bezugnehmenden Urkunden in grundbuchsfähiger Form abgeben, die dem *Vertragserrichter* die grundbücherliche Durchführung eines etwaig erforderlichen Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag, insbesondere eine Berichtigung der Miteigentumsanteile im Rahmen einer *Änderungsparifizierung*, ohne weiteres ermöglicht.

Für den Fall, dass der jeweilige Vertragspartner diese Verpflichtungen verletzt, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle ihm zurechenbaren Pflichtverletzungen persönlich weiter und hält den anderen Vertragspartner und dessen Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos.

13. Rücktritt vom Bauträgervertrag

- 13.1 Die *Verkäuferseite* ist zum Vertragsrücktritt bei Nichteinhaltung der vereinbarten Vertrags- oder Zahlungsbedingungen durch die *Käuferseite* berechtigt, dies unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat (§ 6 Abs 2 BTVG). In diesem Fall sowie bei - nicht durch die *Verkäuferseite* verschuldetem - Rücktritt durch die *Käuferseite*, hat die *Käuferseite* der *Verkäuferseite* eine pauschale Entschädigung für die geleisteten

Vorarbeiten in Höhe von 3 % des Gesamtkaufpreises zu bezahlen. Darüber hinaus ist die *Verkäuferseite* berechtigt, sämtliche Schadenersatzansprüche, insbesondere auch die Aufwendungen für das Finden eines Ersatzkäufers und den aus der Verzögerung der Verkaufsabwicklung entstandenen Schaden (z.B. Zinsen) von der *Käuferseite* zu begehren.

- 13.2 Der *Käuferseite* stehen sämtliche gesetzlichen Rücktrittsrechte gemäß Konsumentenschutzgesetz und gemäß Bauträgervertragsgesetz zu (vgl. § 21 – Liste übergebener Unterlagen).
- 13.3 Zahlungen der *Käuferseite* sind nach Verrechnung eventueller Gegenansprüche mit rechtsgültiger Vertragsaufhebung an diese zurückzuerstatten.
- 13.4 In jedem Fall einer Vertragsaufhebung ist die *Käuferseite* jedoch verpflichtet, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution eine Vereinbarung über die Auflösung des Kauf- und Bauträgervertrages samt entsprechender Aufsandungserklärung an den *vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen/Mindestanteilen* in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen und diese der *Verkäuferseite* auszuhändigen. Für den Fall, dass auf dem *Vertragsgegenstand* zugunsten einer fremdfinanzierenden Bank ein Pfandrecht einverleibt ist, verpflichtet sich die *Käuferseite* für die Voraussetzungen für die Lastenfreistellung sicherzustellen.

14. Sonstiges

- 14.1 Die *Käuferseite* erhält mit dem Bauträgervertrag das Merkblatt „Baustellenbesuche und Wohnungsbesichtigungen“ (vgl. § 21 – Liste übergebener Unterlagen) und verpflichtet sich die dort vorgesehenen Sicherheitsbestimmungen einzuhalten.
- 14.2 Die *Käuferseite* bestätigt rechtzeitig vor Vertragsunterfertigung einen nicht älter als 10 Jahre alten Energieausweis über die Gesamtenergie-Effizienz des gesamten Gebäudes gemäß § 4 Abs 1 Energieausweis-Vorlage-Gesetz von der *Verkäuferseite* vorgelegt bekommen und anlässlich der Vertragsunterfertigung ausgehändigt erhalten zu haben (vgl. § 21 – Liste übergebener Unterlagen). Beim spezifischen Heizwärmebedarf handelt es sich um einen theoretisch errechneten Wert, welcher aufgrund der Lage der Wohnung innerhalb der Gebäude und in Folge des individuellen Benutzerverhaltens abweichen kann. Die *Käuferseite* bestätigt, darüber aufgeklärt worden zu sein, dass ebenfalls bei Weiterveräußerung oder Vermietung grundsätzlich ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und zu übergeben ist. Die Erneuerung desselben obliegt dem jeweiligen Eigentümer.
- 14.3 Die *Verkäuferseite* wird er- und bevollmächtigt folgende Verträge jeweils zu üblichen Konditionen abzuschließen:
- erforderliche Versicherungsverträge für eine Höchstdauer von zehn Jahren hinsichtlich Feuer-, Leitungswasser, Sturm-, Glasbruch- und Haftpflicht,
 - erforderlicher Hausverwaltervertrag, und
 - Anschluss- und Betriebsvertrag für ein Nah-/Fernwärmenetz.

Die *Käuferseite* verpflichtet sich, in diese Verträge einzutreten.

14.4 Die Aufrechnung von Gegenforderungen der *Käuferseite* gegen die *Verkäuferseite* - aus welchem Rechtsgrund immer, es sei denn, diese wären gerichtlich festgestellt oder von der *Verkäuferseite* anerkannt,- wird hiermit ausgeschlossen.

14.5 Mit Angabe einer E-Mail-adresse stimmt die *Käuferseite* zu, Rechnungen/ Gutschriften sowie andere Korrespondenzen in elektronischer Form zu erhalten.

15. Datenschutz

Die *Käuferseite* wird darauf hingewiesen, dass die übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten der *Käuferseite* (wie z.B. Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten, Bankverbindung, Korrespondenz, etc.) ausschließlich zum Zweck der Abwicklung des Vertrages im Rahmen des gegenständlichen Bauträgerprojektes verarbeitet und gespeichert werden. Die Vertragserfüllung stellt die Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung dar. Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und danach zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder gesetzliche bzw. vertragliche Fristen noch nicht abgelaufen sind. Eine Weitergabe erfolgt nur im erforderlichen Umfang soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist und auf einer gesetzlichen Grundlage beruht. Mögliche Empfänger können sein: Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Rechtsanwalt, Treuhänder) sowie Behörden (Finanzamt, Wohnbauförderungsstelle, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren), an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte und potenzielle Vertragspartner (z.B. Auftragnehmer, Handwerker, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, Versicherungen, private und öffentliche Stellen), Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte), oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragsverarbeiter tätig sind. Der *Käuferseite* stehen folgende Rechte hinsichtlich der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten zu, sofern die jeweiligen Voraussetzungen erfüllt sind: Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Datenübertragbarkeit. Zudem besteht ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutz-Aufsichtsbehörde.

16. Grundverkehr, VAR 2 Aufschiebende Bedingung grundverkehrsbehördliche Genehmigung

16.1 VAR 1- Genehmigungsfrei- keine aufschiebende Bedingung

VAR 1a Die *Käuferseite*,, geb. am, und, geb., erklärt hiermit jeweils für sich an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

VAR 1b Ausländer, jedoch genehmigungsfrei iS WrAusGEG: Die Käuferseite erklärt an Eides statt, dass sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gemäß § Ziffer WrAusGEG inländischen Personen gleichgestellt ist und daher in Hinblick auf die Begründung einer Eigentümerpartnerschaft iS des § 13 WEG das Rechtsgeschäft nach § 3 Ziffer 1 WrAusGEG unabhängig davon, ob die Eigentümerpartner verheiratet oder eingetragene Partner sind, genehmigungsfrei ist. Die Käuferseite verpflichtet sich dem Vertragserrichter das Original der Staatsbürgerschaftsurkunde bzw. Reisepass aus Anlass der Vertragsunterfertigung zu übermitteln.

VAR 2/Ausländer iS Wr. AusGEG, grundverkehrsbehördliche Genehmigung/aufschiebende Bedingung:

Festgehalten wird, dass (i) beide Käufer (bei Eigentümerpartnerschaft)/der Käufer/die Käuferin jeweils Ausländer iS des § 2 des Wiener Ausländer Grunderwerbgesetzes (WrAusGEG) ist/sind, (ii) kein Kauf durch gleichgestellte Personen iS des § 2 Ziffer 2 WrAusGEG erfolgt und daher der Kaufvertrag der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde nach den Bestimmungen des WrAusGEG bedarf. Der Kaufvertrag steht daher unter der aufschiebenden Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung des Kaufvertrages durch die Grundverkehrsbehörde.

Die Käuferseite erteilt dem Vertragserrichter den Auftrag, den Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages zu stellen und verpflichtet sich, dem Vertragserrichter die erforderlichen Informationen zu erteilen bzw. Unterlagen zu übermitteln. Der Vertragserrichter verpflichtet sich ehestmöglich nach Vertragsunterfertigung und Vorliegen der prüffähigen Unterlagen, einen entsprechenden Antrag auf Genehmigung bei der Grundverkehrsbehörde zu stellen. Die Kosten des Vertragserrichters auf Einholung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung werden mit EUR 750,-- netto zzgl 20 % USt und zzgl. notwendige Barauslagen pauschaliert.

Für den Fall, dass nicht spätestens 6 Monate nach allseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages eine rechtskräftige Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde vorliegt, steht der Verkäuferseite das Recht zum Rücktritt vom Vertrag zu. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts durch die Verkäuferseite, kommt es zur Rückabwicklung des Kaufvertrages.

17. Erklärung betreffend Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung

- 17.1 Die Vertragsparteien bestätigen vom Vertragserrichter insbesondere darüber informiert worden zu sein, dass der Rechtsanwalt im Hinblick die bei Immobilientransaktionen (Kauf oder Verkauf von Immobilien) bestehende Gefahr der Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278d StGB) verpflichtet ist, alle Geschäfte besonders sorgfältig zu prüfen, bei denen er im Namen und auf Rechnung seiner Partei Finanz- oder Immobilientransaktion durchführt oder für seine

Partei an deren Planung oder Durchführung mitwirkt (vgl. § 8a Rechtsanwaltsordnung [RAO]).

Die Vertragsparteien erklären in Kenntnis zu sein, dass der Rechtsanwalt angemessene und geeignete Strategien und Verfahren zur Erfüllung der ihm im Rahmen der Bekämpfung von Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278d StGB) auferlegten Sorgfaltspflichten in Ansehung von Parteien, Verdachtsmeldungen, der Aufbewahrung von Aufzeichnungen, interner Kontrolle, Risikobewertung und Risikomanagement sowie zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und der Kommunikation innerhalb der Kanzlei einzuführen und aufrechtzuerhalten hat, um Transaktionen, die mit Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278d StGB) zusammenhängen, vorzubeugen und zu verhindern (§ 8a Abs 2 RAO).

17.2 Im Zusammenhang mit der Beauftragung dieses Kaufvertrages ist der Vertragserrichter im Hinblick auf die genannten Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278d StGB) in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen und diese zu dokumentieren, auch wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbare Handlungen gibt.

17.3 Die *Käuferseite* erklärt in diesem Zusammenhang, jeweils für sich, dass

- sie ihren Hauptwohnsitz in Österreich hat;
- sie Deviseninländerin ist;
- sie den Kaufvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht im fremden Auftrag abschließt;
- sie weder eine politisch exponierte Person, noch ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person, noch eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person ist und mit diesen Personen auch keine enge Geschäftsbeziehungen unterhält.

Die *Käuferseite* bestätigt, vom Vertragserrichter über den Begriff der „politisch exponierten Person - PEP“ aufgeklärt worden zu sein;

- der Kaufvertrag weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung dient.

Die *Käuferseite* bestätigt, vom Vertragserrichter über die Tatbestandsmerkmale der bezeichneten Straftatbestände aufgeklärt worden zu sein.

17.4 Die *Verkäuferseite* erklärt in diesem Zusammenhang, dass

- sie ihren Sitz in Österreich hat;
- sie Deviseninländerin ist;
- sie den Kaufvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht im fremden Auftrag abschließt;
- an ihr weder eine politisch exponierte Person, noch ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person, noch eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person beteiligt ist noch eine solchen Person Geschäftsführer ist, und sie mit diesen Personen auch keine enge Geschäftsbeziehungen unterhält.

Die *Verkäuferseite* bestätigt, vom Vertragsrichter über den Begriff der „politisch exponierten Person - PEP“ aufgeklärt worden zu sein;

- der Kaufvertrag weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung dient.

Die *Verkäuferseite* bestätigt, vom Vertragsrichter über die Tatbestandsmerkmale der bezeichneten Straftatbestände aufgeklärt worden zu sein.

Festgehalten wird, dass dem Vertragsrichter vor Vertragsunterfertigung und vor Eröffnung des Treuhandkontos von der *Käuferseite*, eine Kopie seines/ihrer amtlichen Lichtbildausweises (Pass, Führerschein, Personalausweis etc.) übermittelt wurde. Festgehalten wird, dass dem Vertragsrichter vor Vertragsunterfertigung von der *Verkäuferseite* deren wirtschaftlich Berechtigten offengelegt wurden und von diesen entsprechenden Kopien eines/ihrer amtlichen Lichtbildausweises übermittelt wurde.

18. Aufsandungserklärung

18.1 Somit erteilt die *Verkäuferseite* ihre ausdrückliche unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob dem in Pkt. 4 näher bezeichneten *Vertragsgegenstand*, **der Liegenschaft EZ 29, KG 01204 Hadersdorf**

- a. **ob den xx/3954 Anteilen (B-LNR)** mit denen Wohnungseigentum an Wohnung Top [.....], **VAR** samt Zubehör-Wohnungseigentum an **[Eigengarten xx/Ovalgarten xx] und an Einlagerungsraum xx** untrennbar verbunden ist
- b. **ob den xx/3954 Anteilen (B-LNR)** mit denen Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz [XX] untrennbar verbunden ist;

ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten, **die Einverleibung des Eigentumsrechtes VAR Eigentümerpartnerschaft: je zu Hälfte** (das sind in Ansehung der Gesamtanteile/7908. bzw./7908 Anteile) unter Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002 für

1) Vorname Nachname (geb. Jahr-Monat-Tag)

2) Vorname Nachname (geb. Jahr-Monat-Tag)

bewilligt werden kann.

18.2 **VAR Belastungs- und Veräußerungsverbot:** Somit erteilt die *Käuferseite* ihre ausdrückliche unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob dem in Pkt 4 näher bezeichneten *Vertragsgegenstand*, die Einverleibung des **Veräußerungs- und Belastungsverbotes** im Sinne des § 364c ABGB für, geb....., Straße Nummer, PLZ Ort bewilligt werden kann.

19. Kosten, Gebühren und Steuern

- 19.1 Die mit der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung und sonstigen Abwicklung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern trägt die *Käuferseite*. Hierzu gehören insbesondere die Kosten der Vertragserrichtung- und -abwicklung, Grundbucheintragungsgebühr, die Grunderwerbsteuer sowie die Barauslagen (einschließlich Kosten der beglaubigten Unterfertigung und einschließlich eines etwaigen Einlageverwarentgelts- vgl. Pkt. 19.4, welche die *Käuferseite* zu bezahlen hat. Die *Käuferseite* verpflichtet sich, die dieser vom Treuhänder gemäß Pkt. 7.10 vorgeschriebene Grunderwerbsteuer sowie Grundbucheintragungsgebühr unverzüglich direkt an diesen zu überweisen, sodass die Selbstberechnung gegenüber dem Finanzamt erstattet werden kann.
- 19.2 Die *Käuferseite*, die den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat, verpflichtet sich die Kosten der Vertragserrichtung- und -abwicklung in der Höhe von EUR..... (entspricht 1,2% des Kaufpreises gem.- Pkt. 5.1 zzgl. Umsatzsteuer) zu begleichen. Die *Käuferseite* erklärt in Kenntnis zu sein, dass der *Vertragserrichter* sämtliche Kauf- und Bauträgerverträge der in Pkt. 2 bezeichneten *Liegenschaft* erstellt und die Beauftragung des *Vertragserrichters* durch die *Käuferseite* erst im Zuge der Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgt, und daher von der Finanzverwaltung sämtliche Vertragserrichtungskosten als sonstige Leistung zur Grunderwerbsteuer hinzuzurechnen sind.

Die Eingabegebühren, Archivierungsgebühren, Gebühren nach dem GebG, Grundbuchabfragegebühren, Kontoführungskosten Treuhandkonto etc.) von rund EUR 400,-- sind von der *Käuferseite* zu tragen (Barauslagen-Akonto). Nach Abwicklung des Vertrages bzw. nach Übergabe der Gesamtanlage erfolgt eine gesonderte Abrechnung der Barauslagen.

In Hinblick auf die Bestimmung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr (vgl. Pkt. 7.10) wird festgehalten, dass die gesamten Vertragserrichtungskosten (inkl. USt und Barauslagen) EUR..... betragen (im Folgenden „*Vertragserrichtungskosten*“).

Festgehalten wird, dass die Kosten der Beglaubigung des Kauf- und Bauträgervertrages sowie der Spezialvollmacht der *Käuferseite* direkt vom Notar vorgeschrieben werden. Die *Käuferseite* verpflichtet sich die *Verkäuferseite* diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Das Honorar samt Barauslagen-Akonto wird der *Käuferseite* durch eine gesonderte Honorarnote gleichzeitig mit der Übermittlung einer Kopie des allseits beglaubigt unterfertigten Kauf- und Bauträgervertrages auf die von dieser bekanntgegebene Emailadresse vorgeschrieben und ist von der *Käuferseite* binnen 5 Werktagen auf das Kanzleikonto des *Vertragserrichters* IBAN:..... lautend auf Mag. Martin GREGOR, zur Überweisung zu bringen.

- 19.3 Bei gänzlicher oder teilweiser Fremdfinanzierung des Kaufpreises, die bedingt, dass der Vertragserrichter diesbezüglich eine gesonderte Treuhandchaft gegenüber dem ankaufsfinanzierenden Institut zu übernehmen hat, werden der *Käuferseite* für die damit verbundenen Tätigkeiten vom Vertragserrichter 0,5% des fremdfinanzierenden Betrages, maximal jedoch [EUR 800,00]—zzgl. der gesetzlichen USt und Barauslagen in Höhe von EUR 50,-- gemeinsam mit dem Honorar gemäß Pkt. 19.2 in Rechnung gestellt.
- 19.4 Die *Käuferseite* erklärt in Kenntnis zu sein, dass seit dem 1.3.2021 bei sämtlichen neueröffneten Treuhandkonten von der UniCredit Bank Austria AG als treuhandkontoführende Bank, sofern der Treuhandbetrag EUR 300.000,-- übersteigt, ein Einlageverwahrtgelt (Excess Liquidity Fee [ELF]) in Höhe von 0,5 % pro Jahr für den Betrag von (aktuell) EUR 300.000,-- pro Treuhandkonto übersteigenden Einlagenbetrag einhebt und dieses von einem Verrechnungskonto des Vertragserrichters anteilmäßig pro Monat im jeweils darauffolgenden Kalendermonat verrechnet wird. Die *Käuferseite* erklärt ihr Einverständnis, dass der Vertragserrichter dieses ihm verrechnete Einlageverwahrtgelt in die Honorarnote als Barauslage entsprechend aufnimmt oder mittels gesonderter Honorarnote vorschreibt. Der Vertragserrichter ist berechtigt, von der *Käuferseite* vor Vertragsabschluss auch den Erlag eines entsprechenden Akontos auf ein Verrechnungskonto zu begehren und diesen Akontoerlag in der Folge, mit einer etwaig mit dem tatsächlich für das bezugnehmende Treuhandkonto vorgeschriebene Einlageverwahrtgelt, in Verrechnung zu bringen. Die *Käuferseite* erklärt weiters ihr Einverständnis, dass für den Fall, dass der Schwellenwert, ab dem Einlagenverwahrtgelt von der treuhandkontoführende Bank eingehoben wird (derzeit EUR 300.000,--) künftig herabgesetzt werden sollte, ein etwaiges zur Vorschreibung gelangendes Einlagenverwahrtgelt dem Vertragserrichter zu ersetzen ist. Der Vertragserrichter übernimmt, außer bei Vorsatz oder krass grober Fahrlässigkeit, keine wie immer geartete Haftung, weder für die Dauer noch Höhe eines etwaig von der treuhandkontoführenden Bank für den am Treuhandkonto erlegten Kaufpreis bzw. des noch vorhandenen Restkaufpreises verrechneten Einlageverwahrtgelts.
- 19.5 Eine Immobilienertragsteuer fällt bei der *Verkäuferseite* nicht an, da das veräußerte Objekt zum Betriebsvermögen der *Verkäuferseite* gehört.
- 19.6 Die Kosten einer etwaigen Beratung durch einen Rechtsanwalt/Notar bzw. Steuerberater trägt jede Partei für sich selbst.

20. Schlussklauseln

- 20.1 Zusätze und Abänderungen dieses Kauf- und Bauträgervertrages sowie sämtliche davon abweichenden Vereinbarungen und Zusicherungen, insbesondere Planänderungen, Ausstattungsänderungen, Bau- und Bezugstermine oder sonstige Garantien, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung der Vertragsparteien.

- 20.2 Für alle aus diesem Kauf- und Bauträgervertrag, der Treuhandvereinbarung oder im Zusammenhang damit auch nach seiner Auflösung entstehende Rechtsstreitigkeiten, wird die Zuständigkeit des für Wien sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart. Es gilt das Recht der Republik Österreich.
- 20.3 Eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag durch die *Käuferseite* an Dritte ist - bis zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufgeschäftes und bis zur Fertigstellung der Gesamtanlage bzw. bis zur Durchführung einer etwaig erforderlichen Änderungsparifizierung (vgl. Pkt. 12.3 iVm Pkt. 3.15) - nur mit schriftlicher Zustimmung der *Verkäuferseite* zulässig. Sollte das geplante Bauvorhaben - aus welchem Grunde immer - nicht zur Ausführung gelangen, verzichten beide Vertragsparteien auf die Geltendmachung gegenseitiger Ansprüche, welcher Art auch immer.
- 20.4 Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, der nach Abwicklung des Vertrages, die auch eine etwaige erforderliche *Änderungsparifizierung* umfasst (vgl. Pkt 3.15), der *Käuferseite* zukommt. Die *Verkäuferseite* erhält eine einfache oder beglaubigte Abschrift.

21. Liste übergebener Unterlagen

Die *Käuferseite* bestätigt mit ihrer Unterschrift, von der *Verkäuferseite* bzw. vom *Treuhänder* vor Vertragsunterfertigung nachstehende Urkunden erhalten zu haben:

1. Energieausweis (inklusive technischen Anhangs)
2. Wohnungseigentumsvertrag vom [.....]
3. Benützungsordnung *Freiflächen*
4. Nutzwertgutachten
5. Belehrung des Treuhänders über Abwicklung nach BTVG
6. Belehrung des Treuhänders über die gesetzlichen Rücktrittsrechte der *Käuferseite* gem. § 5 Bauträgervertragsgesetz (BTVG)
7. Treuhandstatut 2019 RAK Wien
8. Information über den Schutz von Einlagen (Einlagensicherung)
9. Merkblatt „Baustellenbesuche und Wohnungsbesichtigungen“
10. Belehrung des Vertragserrichters über die Eigentümerpartnerschaft einschließlich Wohnungseigentum der Partner im Todesfall nach § 14 WEG

22. Liste Beilagen

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigegeben:

1. Plankonvolut (Verkaufs- und Übersichtspläne) (Beilage ./4.2.a)
2. Allgemeine Bau- & Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./4.2..b)
3. Außenanlagen-/Allgemeinflächenplan (Beilage ./4.2.c)
4. Muster Haftrücklassgarantie (Beilage ./11.7.)
5. Muster Spezialvollmacht Treuhänder (Beilage ./12.1.)
6. Muster Bauvollmacht Bauträgerin (Beilage ./12.2.)

23. VAR Veräußerungs- und Belastungsverbot

..... (geb.) als Käufer und Eigentümer der/s Wohnung/GR und des Stellplatzes der Liegenschaft EZ 29, KG 01204 Hadersdorf räumt hiermit ihrem/seiner Ehegatten/Ehegattin/Eltern/Vater/Mutter (geb.....) ob diesen kaufgegenständlichen Anteilen das Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß § 364c ABGB als echter Vertrag zugunsten Dritter ein, das jeweils grundbücherlich sichergestellt wird. Durch Mitunterfertigung dieses Vertrages durch (geb.) nimmt dieser/diese die Rechtseinräumung an.

Die Belastungs- und Verbotsberechtigte erteilt für den Fall einer notwendigen Berichtigung der kauf- und belastungsgegenständlichen *Miteigentumsanteile/Mindestanteile*, vor allem im Rahmen einer *Änderungsparifizierung* (vgl. Pkt. 3.15) ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die Miteigentumsanteile/Mindestanteile ohne weiteres berichtigt werden können.

Wien, am

Wien, am

.....
[Unterschrift d. Käuferseite]

.....
[Rhomberg Bau GmbH]

VAR Belastungsverbot

.....
[Unterschrift Verbotsberechtigter]

Zum Zeichen der Annahme des Treuhandauftrages:

Wien, am

RA Mag. Martin GREGOR
(Treuhänder)