

ABGABENSELBSTBERECHNUNG ERF.NR.
AM _____ DURCH PAJEK RECHTSANWALTS GMBH 1010 WIEN, P 132617

KAUFVERTRAG¹

(KV Argonautenstraße 3, 1220 Wien – Wohnung / Stellplatz /BTVG)

abgeschlossen zwischen

Argonautenstraße 3 Errichtungs GmbH, FN 539562z, Erzherzog-Karl-Straße 25/1, A-1220 Wien

(im Nachfolgenden kurz „Verkäuferin“ genannt)
einerseits und

(im Nachfolgenden kurz einheitlich (sohin auch bei Unternehmen als Käufer, männlichen Käufern, weiblichen Käufern oder mehreren Käufern) „kaufende Partei“ genannt)
andererseits

¹ *Dieser Kaufvertrag ist ein Entwurf für das gegenständliche Projekt und entsprechend ausgearbeitet. Gewisse Passagen sind noch nicht endgültig angeführt, mit Leerzeichen versehen oder kursiv und unterstrichen dargestellt. Es handelt sich dabei zum Beispiel um die Frage, welche Dokumente schlussendlich dem Kaufvertrag beigelegt werden können, die Frage der Umsatzsteuer und die Aufsandungserklärung etc.. Die Vervollständigung und Anpassung erfolgt nach Vorliegen des Kaufanbotes.*

RECHTSANWALT
PAJEK

INHALTSVERZEICHNIS

1	KAUFGEGENSTAND UND BAURECHT	3
2	KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN	5
3	HERSTELLUNGSUMFANG	9
4	FERTIGSTELLUNG UND ÜBERGABE	13
5	GEWÄHRLEISTUNG	15
6	EIGENLEISTUNGEN DER KAUFENDEN PARTEI	16
7	SONSTIGES	17
8	VOLLMACHTEN	23
9	INLÄNDERKLAUSEL/EUV/AUSLÄNDERGRUNDERWERB	25
10	AUFSANDUNGSERKLÄRUNG	25

ENTWURF KV WE BR Wohnung/BTVG

1 KAUFGEGENSTAND UND BAURECHT

1.1 Die Verkäuferin ist Baurechtsnehmerin folgender Baurechtseinlage:

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 4636
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 4498/2021
 ***** A1 *****
 BAURECHT AN EZ 4635 BIS 2120-12-31
 ***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Argonautenstraße 3 Errichtungs GmbH (FN 539562z)
 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 25/1, Wien 1220
 a 3583/2021 Baurechtsvertrag 2021-01-26, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
 2021-02-02, 2. Nachtrag zum Baurechtsvertrag 2021-05-06 Baurecht
 ***** C *****
 1 a 3583/2021
 REALLAST des Bauzinses gem Pkt 7.1 Baurechtsvertrag
 2021-01-26 für Chorherrenstift Klosterneuburg
 2 a 3583/2021
 REALLAST der Verpflichtung der Erhaltung und Wiederaufbau
 gem Pkt 4.3 Baurechtsvertrag 2021-01-26
 3 a 4498/2021 Pfandurkunde 2021-07-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.950.000,--
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 04.09.2021 07:43:22

1.2 Auf diesem Baurecht errichtet die Verkäuferin eine Baurechtswohnungseigentumsanlage bestehend aus 17 Wohnungen, die zu Wohnzwecken gewidmet sind und 8 wohnungseigentumsstaugliche Stellplätze. Der Umfang und die Situierung der Gesamtanlage ergeben sich aus Beilage ./A¹. Die gewöhnlich nutzbaren Teile der Liegenschaft sind die Zufahrt/ der Zugang, 2 Aufzüge, 1 Kinderspielplatz im nordwestlichen Bereich des Bauplatzes, einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, zwei Haustechnikräume und einen Elektrotechnikraum (alle drei sind nur für Professionisten zugänglich).

1.3 Festgehalten wird, dass im gegenständlichen Falle immer dann, wenn vom Wohnungseigentum die Rede ist, Baurechtswohnungseigentum gemeint ist.

1.4 Die kaufende Partei ist zusätzlich zur Zahlung des Kaufpreises dieses Kaufvertrages verpflichtet an den Baurechtsgeber entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrages den Bauszins anteilig Nutzwerten zu bezahlen. Der kaufenden Partei wurde vor Vertragsunterfertigung eine Kopie des Baurechtsvertrages, in den sie hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Baurechtsanteile an Stelle der Verkäuferin eintreten, übergeben.

1.5 Die kaufende Partei verpflichtet sich, den anteiligen, nach Nutzwerten berechneten Bauzins ab Vertragsunterfertigung der verkaufenden Partei zu ersetzen. Zur Ermittlung der Höhe des zu ersetzenden Bauzinses wird der vorliegende Lageplan herangezogen.

1.6 Die Verkäuferin ist Bauträgerin und die kaufende Partei ist Wohnungseigentumswechsler im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 sowie Verbraucher im Sinne des § 1 Abs. 1 Ziffer 2 KSchG. Festgehalten wird, dass weiters die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes zur Anwendung gelangen.

1.7 Die Verkäuferin wird die kaufende Partei durch grundbücherliche Sicherstellung ob der vertragsgegenständlichen Baurechtsliegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan sichern. Gemäß § 9 Abs. 2 BTVG stellt die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 jedenfalls eine ausreichende bücherliche Sicherstellung der kaufenden Partei dar.

1.8 Der kaufenden Partei wurde zumindest eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung der vorgesehene Vertragsinhalt samt den in diesem Vertrag angeführten Beilagen schriftlich übermittelt.

1.9 Kaufgegenstand sind:

1.9.1 Anteile, mit denen Wohnungseigentum an verbunden werden wird;

1.9.2 Anteile, mit denen Wohnungseigentum an verbunden werden wird;

1.9.3 Im Zuge der Projektdurchführung können sich die vorläufigen Nutzwerte noch ändern und wird die unentgeltliche Berichtigung im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung erfolgen. Die Vertragsparteien stimmen der unentgeltlichen Berichtigung der kaufgegenständlichen Anteile ausdrücklich zu. Diese wahrscheinlich notwendigen Berichtigungen der provisorischen Miteigentumsanteile in die endgültigen Miteigentumsanteile (Nutzwerte) erfolgen unentgeltlich, da sie lediglich Ausfluss und Ergebnis der mit einem Bauträgerprojekt notwendigerweise verbundenen Flexibilität in der Gestaltung der zur Verwertung gelangenden Wohnungseigentumsobjekte und Anlagen sind und durch all diese Maßnahmen die von der kaufenden Partei mit diesem Vertrag erworbenen Wohnungseigentumsobjekten und Anlagen sind. Die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte sind davon nicht betroffen. Diese Änderungen der vorläufigen Nutzwerte haben auch auf den Kaufpreis oder die nach Maßgabe dieses Vertrages vereinbarten Rechte und Pflichten der Vertragsparteien keinen Einfluss.

1.10 Die Lage der Wohnung, des Gartens und des Stellplatzes ergeben/ergibt sich aus den einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plänen (Beilage ./A¹⁻⁴).

1.11 Die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte werden/Das vertragsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wird von der Verkäuferin gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) und den ebenfalls eingebundenen Grundrissplänen (Beilagen ./A²⁺⁴) errichtet. Die allgemeinen Teile der Anlage und die Außenanlagen werden von der Verkäuferin im in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) angeführten Umfang hergestellt.

1.12 Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt je zur Hälfte von Ersterer die in 1.9 dieses Vertrages näher bezeichneten Baurechtsanteile mit allen Rechten und Pflichten und mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör sowie allen Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war.

1.13 Die kaufende Partei erwirbt die gegenständlichen Baurechtsanteile zur Begründung des gemeinsamen Baurechtswohnungseigentums (Eigentümerpartnerschaft gem. § 13 ff WEG 2002) und erklärt sich die kaufende Partei daher auch einverstanden, dass die vertragsgegenständlichen Baurechtsanteile der kaufenden Partei gem. § 5 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 WEG 2002 im Zuge der Begründung von Baurechtswohnungseigentum im Grundbuch miteinander verbunden werden.

1.14 Ab Übergabe der vertragsgegenständlichen Objekte steht der kaufenden Partei und deren Rechtsnachfolgern das alleinige Verfügungs- und ausschließliche Nutzungsrecht gemäß § 2 WEG 2002 an den vertragsgegenständlichen Baurechtswohnungseigentumsobjekten auf Dauer des Baurechts zu.

1.15 Der Vertragsgegenstand wurde durch den Vertragserrichter und Treuhänder nicht beichtigt und ist diesem persönlich nicht bekannt.

2 KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

2.1 Der von den Vertragsparteien einvernehmlich festgesetzte Kaufpreis für den in Punkt 1.9 näher bezeichneten Vertragsgegenstand, verbunden mit Wohnungseigentum, beträgt

€ 0,00.

(Kaufpreis für die Wohnung samt Stellplatz sowie die Kosten der Baurechtsbegründung gem. Punkt 1.5 dieses Vertrages). Im Kaufpreis nicht inkludiert und somit von der kaufenden Partei an den Baurechtsgeber, dem Chorherrenstift Klosterneuburg, ist der Bauzins (nach Nutzwerten) zu bezahlen.

2.2 Die kaufende Partei verpflichtet sich den Kaufpreis binnen vierzehn Tagen ab Kaufvertragsunterfertigung auf das Konto des Treuhänders **IBAN: AT BIC: GIBAATWWXXX** bei der **ERSTE Bank der oesterreichischen Sparkassen AG** lautend auf AGS3/ spesenfrei zu überweisen. Vereinbart wird, dass Kaufpreisüberweisungen nur bei Überweisungen auf das Treuhandkonto schuldbefreiend wirken.

2.3 Der Kaufpreis ist ein unveränderlicher Fixpreis. Der Kaufpreis ist weder wertgesichert noch veränderbar, es sei denn, die kaufende Partei setzt oder unterlässt Handlungen, durch die die Auszahlung des auf dem Treuhandkonto erliegenden Kaufpreises im Sinne des Punktes 2.4 bis 2.6 dieses Vertrages be- oder verhindert wird. Mit dem Fixpreis sind auch alle Mengen- oder Massendifferenzen und alle allfälligen unvorhergesehenen Erschwernisse oder sonstige allfällige Mehrkosten abgegolten, ausgenommen hiervon sind lediglich Kosten, die durch Änderungen des Bestandes, der Baupläne und/oder der Baubeschreibungen in Folge von nachträglichen Wünschen der kaufenden Partei entstehen.

2.4 Zug um Zug gegen die Anmerkung der beabsichtigten Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 an den gegenständlichen Baurechtswohnungseigentumsobjekten für die kaufende Partei ist nach Baubeginn der gegenständlichen Kaufobjekte ein Teil des Kaufpreises in Höhe von **10%** (**€ 0,00**) auszubezahlen;

2.5 Der restliche Kaufpreis von **90%** (**€ 0,00**) ist einseitig unwiderruflich an die Verkäuferin zur Auszahlung zu bringen, sobald die Voraussetzungen gemäß den Punkten 2.4 und 2.6 dieses Vertrages vorliegen.

2.6 Der von der kaufenden Partei auf dem Treuhandkonto hinterlegte Kaufpreis reduziert sich entsprechend den in § 10 BTVG angeführten Voraussetzungen und Baufortschritten und nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung und Kammerfreigabe (die Auszahlung erfolgt an die Verkäuferin oder zur Gänze oder zum Teil an eine projektfinanzierende Bank der Verkäuferin):

- nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches um

- | | | |
|---|--|-----------------|
| | 30% | (€ 0,00) |
| • | nach Fertigstellung der Rohinstallationen um | |
| | 20% | (€ 0,00) |
| • | nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster, einschließlich deren Verglasung um | |
| | 12% | (€ 0,00) |
| • | nach Bezugsfertigstellung (bedeutet: Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen gem. Beilage ./B) | |
| | 17% | (€ 0,00) |
| • | nach Fertigstellung der Gesamtanlage bedeutet: Fertigstellung der für die kaufende Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage gemäß § 4 Abs. 1 Zif 1 BTVG wie z.B. die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen, die für die Benützung durch die kaufende Partei gewidmet bzw. geeignet sind) | |
| | 9% | (€ 0,00) |
| • | Vereinbart wird, dass der gemäß § 10 Abs. 2 Zif 2. lit. g iVm § 4 Abs.4 BTVG vorgesehene Hafrücklass in Höhe von | |
| | 2% | (€ 0,00) |
- an die Verkäuferin auszubezahlen ist, wenn die Verkäuferin der kaufenden Partei die Hafrücklassbesicherung übergibt. Der Hafrücklass wird im gesetzlichen Ausmaß des BTVG vereinbart. Die Inanspruchnahme des Sicherungsmittels ist mit jenem Betrag begrenzt, der zur Bezahlung der gerechtfertigten Gewährleistungsansprüche der kaufenden Partei notwendig ist, sollten diese gerechtfertigten Ansprüche geringer als der besicherte Betrag sein. Sollte die Verkäuferin keine Hafrücklassbesicherung zur Verfügung stellen, so verbleiben die restlichen 2% am Treuhandkonto.

2.7 Ausdrücklich festgehalten wird, dass die vorstehende Reihenfolge keine chronologische Reihenfolge ist und es daher möglich ist, dass ein Baufortschritt bereits erfüllt ist, bevor ein vorgenannter Baufortschritt erreicht ist bzw. mehrere Baufortschritte zu einem Zeitpunkt erreicht sind.

2.8 Gemäß § 13 BTVG wird der Treuhänder einen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen oder Ziviltechniker für Hochbau zur Feststellung des jeweiligen Baufortschrittes bestellen. Die kaufende Partei wird vom erreichten Baufortschritt durch den Treuhänder verständigt.

2.9 Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die jeweiligen Teilkaufpreise gemäß den erreichten Baufortschritten an den Bauträger bzw. an die finanzierende Bank auszufolgen. Dieser Vertrag ist entsprechend den Statuten über das

elektronische anwaltliche Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien abzuwickeln und wird der Treuhänder die Meldung an das Treuhandbuch veranlassen.

2.10 Folgende Nebenkosten fallen zusätzlich zum Kaufpreis an:

- Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr:

Die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr (Bemessungsgrundlage sind der Kaufpreis zzgl. die Kosten für die Vertragserrichtung x 4,6%) in Höhe von **€ 12,10** sind **vor** Kaufvertragsunterzeichnung auf das Konto (**IBAN: AT44 2011 1841 9548 1101 BIC: GIBAATWWXXX**) der Treuhänderin, PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f, spesenfrei einzuzahlen. Die Vertragserrichterin wird die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr im Zuge der Selbstbemessung an das Finanzamt für Sonderzuständigkeiten in Wien abführen, so die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr auf dem genannten Konto des Treuhänders für diesen frei verfügbar ist. Sollten weitere Zusatzleistungen vereinbart werden, so ist auch von deren Wert die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr zu bezahlen.

- Die Kosten für die Vertragsabwicklung gem. Punkt 2.11.

2.11 Die Kosten für die Vertragsabwicklung sind die Kosten der Vertragserrichtung (Kaufvertrag und Wohnungseigentumsvertrag), der Verbücherung sowie die damit einhergehenden Barauslagen, für welche eine Barauslagenpauschale von € 260,-- vereinbart wird. Die Übernahme einer Treuhandschaft zu einer finanzierenden Bank wird mit 0,3% der zu finanzierenden Summe zzgl USt. verrechnet, wobei mindestens € 400,-- zzgl USt. verrechnet werden. Sollte das Pfandrecht nicht gleichzeitig mit dem/den anderen Grundbuchsansuchen erfolgen können, so werden die Barauslagen zzgl. Pauschalgebühren für den zusätzlichen Grundbuchsansuchen gesondert in Rechnung gestellt. Damit verbunden ist die Übernahme einer Treuhandschaft zu einer finanzierenden Bank, mit der Verbücherung eines Pfandrechtes auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft. Sollte das Pfandrecht nicht gleichzeitig mit dem/den anderen Grundbuchsansuchen/-ansuchen erfolgen können, so werden die Barauslagen zzgl. Pauschalgebühren für den zusätzlichen Grundbuchsansuchen gesondert in Rechnung gestellt. Die Treuhandverpflichtungen des Treuhänders stellen keine Bürgschaft oder Garantie zur finanzierenden Bank dar, den in den Treuhandbedingungen festgehaltenen Grundbuchstand herzustellen. Vielmehr handelt es sich um eine Verpflichtung, alle Treuhandbedingungen fristgerecht zu erfüllen. Die Beglaubigungskosten sind in den „sonstigen Unterlagen“ angeführt. Bei

Vertragsunterzeichnung werden die Kosten für die Vertragsabwicklung fällig und sind durch die kaufende Partei binnen zehn Tagen ab Vertragserrichtung spesenfrei zu überweisen.

2.12 Sollten die angeführten Zahlungspflichten durch die kaufende Partei nicht eingehalten werden, so ist die Verkäuferin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der kaufenden Partei zu verrechnen. Für den Fall, dass die vereinbarten Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz unter den tatsächlichen von der Verkäuferin zu bezahlenden Bankzinsen für die Inanspruchnahme eines Kredites liegen, so sind die tatsächlich bezahlten Bankzinsen der kaufenden Partei zu verrechnen. Die Verkäuferin kann überdies die weiteren Arbeiten am Bauvorhaben für die Dauer des Verzuges einstellen. Für den Fall des Rücktrittes durch die Verkäuferin in Folge Zahlungsverzuges durch die kaufende Partei, kann die Verkäuferin die bis zum Rücktritt angefallenen (und die diesem Punkt vereinbarten) Zinsen verrechnen und ab Rücktritt gelten die im Kaufanbot getroffenen Folgen samt den gesetzlichen Zinsen.

2.13 Sollte es zu weiteren Zusatzleistungen kommen, so wären diese anteilmäßig gemäß den oben genannten Baufortschritten an die Verkäuferin auszubezahlen.

2.14 Allfällige Zinsen aus dem Treuhanderlag abzgl. KESt. und Kontoführungsspesen gebühren der Verkäuferin.

2.15 Aufgrund der vorherrschenden Geldmarktsituation und den damit verbundenen Kosten für Banken bei großvolumigen Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB), wurden mit 1.5.21 bei sämtlichen Banken in Österreich eine Verwahrgebühr eingeführt. Das bedeutet, dass eine Verwahrgebühr von 0,5 % p.a., für jenen Betrag der EUR 300.000,- (ab 1.6.2022 € 100.000,-) übersteigt, verrechnet wird. Diese Verwahrgebühr wird von Seiten der Bank teilweise abgerechnet und vorab aufgrund des wahrscheinlichen zeitlichen Ablaufes der Bauabwicklung vom Vertragserrichter hochgerechnet und ist ebenfalls mit dem Kaufpreis sicherzustellen. Bei Kontoschließung wird der genaue Betrag errechnet, der kaufenden Partei bekannt gegeben und entweder ein Betrag nachverrechnet oder ein Plus an die kaufende Partei zurück überwiesen.

3 HERSTELLUNGSUMFANG

3.1 Die kaufgegenständliche Wohnung wird schlüsselfertig gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung./B errichtet. Die kaufende Partei nimmt weiters zur Kenntnis, dass die

Außenanlagen in dem in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) enthaltenen Umfange hergestellt werden.

3.2 Art und Umfang der Leistungen der Verkäuferin ergeben sich aus nachstehenden Vertragsgrundlagen:

3.2.1 der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B)

3.2.2 der Baubewilligung sowie aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik

3.3 Für den Umfang der Ausstattung der vertragsgegenständlichen Objekte sind ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) maßgeblich, und zwar auch dann, wenn diese von der in einem der Grundrisspläne oder im baubewilligten Plan angeführten Ausstattung abweichen. Die Grundrisspläne beziehen sich ausschließlich auf die Umrisse und die Konfiguration der zu errichtenden Wohnung. Die Ausführung des Auftrages ist mit der Herstellung der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und der Außenanlagen gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) vollendet.

3.4 Mehrleistungen, also solche Leistungen, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) nicht enthalten sind, sind von der kaufenden Partei, so sie deren Durchführung durch die Verkäuferin wünscht, ausschließlich mit gesondertem schriftlichen Auftrag im Rahmen der Schlussbesprechung zu vergeben. Die Kosten für solche Leistungen errechnet und sind deren Bezahlung in Punkt 2.2 und 2.13 dieses Kaufvertrages geregelt. Die allenfalls vereinbarten Mehrkosten für zusätzliche Leistungen der Verkäuferin sind von der kaufenden Partei binnen sieben Tagen ab Vorliegen weiterer, vereinbarter Leistungen auf das unter Punkt 2.2 angeführte Treuhandkonto zu überweisen.

3.5 Sollte es infolge von Änderungswünschen der kaufenden Partei erforderlich sein, Planänderungen durchzuführen, so wird die Verkäuferin den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung zusammen mit dem von der kaufenden Partei unterzeichneten, geänderten Bauplan bei der Baubehörde einreichen. Die Kosten für diese Planerstellung sind von der kaufenden Partei zu tragen. Von der Baubehörde in diesem Zusammenhang eventuell aufgetragene Änderungen und Auflagen berühren die Wirksamkeit dieses Vertrages nicht. Die kaufende Partei akzeptiert diese von der Baubehörde in einem solchen Fall allenfalls aufgetragenen Änderungen bzw. Auflagen und wird die dadurch entstandenen Kosten tragen. In diesem Fall verlängert sich auch der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin zumindest um jenen Zeitraum, den es andauert, bis eine rechtskräftige Baubewilligung für die von der kaufenden Partei

gewünschten Änderungen vorliegt und die für die Errichtung von Mehrleistungen erforderlich ist. Eine Änderung der baubewilligten Pläne ist nur gegen Kostenübernahme durch die kaufende Partei und nur mit Zustimmung der Verkäuferin möglich.

3.6 Die kaufende Partei räumt gegenüber der Verkäuferin das Recht ein, dass sie noch nicht verkaufte Wohnungseigentumsobjekte zusätzlich mit technischer Infrastruktur ausstattet, die dem Stand der Technik entspricht. Darunter fallen zB Raumkühlvorrichtungen (Klimaanlagen und ähnliche Vorrichtungen, welche auch eine Heizfunktion haben können), Alarmanlagen, Sonnenbeschattungssysteme, Versorgung von KFZ mit Strom für Elektromobilität, Alarmanlagen und dergleichen.

3.7 Planänderungen betreffend den Außenbereich der Anlage sowie der Gestaltung der Außenwände und Terrassen etc. sind nicht möglich. Im Innenbereich sind Planänderungen gegenüber den eingebundenen Grundrissplänen insofern möglich, als im Innenbereich der Wohnung von der Verkäuferin entsprechend einer gemeinsam zu erstellenden Planung für die kaufende Partei Zwischenwände aufgestellt werden können.

3.8 Die im obigen Punkt dargestellten Änderungen sind in sämtlichen Wohnungseigentumsobjekten des Projektes möglich. Die Wohnungseigentumsobjekte der Gesamtanlage werden nicht gleichzeitig abverkauft. Dies kann daher im Zuge des späteren Aufstellens von Zwischenwänden in anderen Wohnungseigentumsobjekten der Wohnungseigentumsanlage zu Lärm im üblichen Ausmaße führen. Infolge von Kundenwünschen kann es zur Abänderung in und an anderen Wohnungseigentumsobjekten der Gesamtanlage kommen. Weiters kann es dazu kommen, dass die Verkäuferin Wohnungseigentumsobjekte teilt bzw. zusammenlegt und so mehr oder weniger Wohnungseigentumsobjekte entstehen. Auch steht es der Verkäuferin frei die Wohnungseigentumsobjekte auch an anderen Stellen zu positionieren, solange diese Änderung den jeweils gültigen baurechtlichen Bestimmungen nicht widerspricht. Die kaufende Partei stimmt solchen Änderungen bereits jetzt zu. Die kaufende Partei verpflichtet sich in diesem Fall, über die erste Aufforderung durch die Verkäuferin die entsprechenden Änderungspläne und Wohnungseigentumsverträge in der jeweils notwendigen Form zu unterfertigen, insofern die Nutzung, der von ihr erworbenen vertragsgegenständlichen Objekte, nicht gehindert wird. Ebenso sind der Verkäuferin Änderungen der Situierung der technischen Infrastruktur gegenüber den in den Beilagen ./A¹⁻⁴ eingezeichneten Lagen möglich. In diesem

Zusammenhang stimmt die kaufende Partei zu, dass Versorgungsleitungen auch durch die von ihr erworbenen Grundstücksflächen geführt werden können.

3.9 Hinsichtlich der von der kaufenden Partei erworbenen Liegenschaftsfläche kann es zu Abweichungen im Sinne des § 6 Vermessungsverordnung 2016 kommen. Beim Vorliegen derartiger Abweichungen der kaufenden Partei keine wie immer gearteten Ansprüche gegen die Verkäuferin zu.

3.10 Festgehalten wird, dass geringfügige Abweichungen (§ 6 Abs. 2 Zif. 3 KSchG) der planmäßig angeführten Grundrisse zur tatsächlichen Ausführung, aufgrund technischer oder baubehördlicher Umstände, möglich sind. In einem solchen Falle stehen der kaufenden Partei keine wie immer gearteten Ansprüche gegen die Verkäuferin zu.

3.11 Die Verkäuferin erklärt, dass die angeführten Vertragsgrundlagen vollständig, zweckmäßig und durchführbar sind. Die ordnungsgemäße Errichtung der vertragsgegenständlichen Objekte und der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte obliegt ausschließlich der Verkäuferin.

3.12 Der von der Verkäuferin zu erbringende Leistungsumfang beinhaltet sämtliche durch die Bauführung bedingten baupolizeilichen Gebühren wie für Fundamentbeschau, Rohbaubeschau, Kaminbefunde, Strom-, Wasser- und Gasverbrauch, Bauaufsicht, Planung, Einreichung und die Kosten für die Baubewilligung und auch die Kosten der Nutzwertberechnung zur Begründung von Wohnungseigentum bis zur Übergabe der Wohnung. Im Kaufpreis sind Kosten, die von den Behörden allenfalls für die Gehsteigerstellung oder dessen Sanierung vorgeschrieben werden, nicht enthalten. Diese sind, falls solche vorgeschrieben werden, von der kaufenden Partei gesondert zu bezahlen und sind nicht Bestandteil des gegenständlichen Kaufpreises. Sollte eine Gehsteigerstellung nach Vollendung des Projektes von der zuständigen Behörde vorgeschrieben werden, so sind die Kosten von den Wohnungseigentümern jeweils nach grundbücherlichen Anteilen zu tragen.

3.13 Sollten nach dem Zeitpunkt, wo das letztgültige Nutzwertgutachten bereits vorliegt, Änderungswünsche durch die kaufende Partei vorliegen, die eine Änderung des Nutzwertgutachtens notwendig machen, so sind die daraus entstehenden Kosten durch die kaufende Partei zu tragen. Dies beinhaltet die Kosten für ein neues Nutzwertgutachten durch den Sachverständigen, die Kosten, welche der Verkäuferin dadurch entstehen und die Kosten des Vertragsrichters.

3.14 Die kaufende Partei erklärt, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Beilagen und den Vertrag selbst vor Vertragsunterfertigung erhalten zu haben und,

dass die Ausführung der vertragsgegenständlichen Objekte sowie der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) und entsprechend dem Grundrissplan (Beilage ./A⁴) ihren Wünschen entsprechen.

3.15 Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet, sämtliche Arbeiten selbst durchzuführen.

3.16 Bestehende, nicht von der Verkäuferin errichtete Einfriedungen, Zäune etc., können von der Verkäuferin zum Zwecke der Durchführung des Projektes ersatzlos entfernt werden, ohne, dass der kaufenden Partei daraus ein Ersatzanspruch entstehen würde.

4 FERTIGSTELLUNG UND ÜBERGABE

4.1 Die vertragsgegenständliche Wohnung wird von der Verkäuferin entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) bis _____ hergestellt und übergeben, wenn nachstehend angeführte Punkte termingerecht erfüllt wurden:

- die kaufende Partei ihre Zahlungsverpflichtungen gemäß Punkt 2.2 bis 2.6 dieses Kaufvertrages erfüllt hat. Sollte der Kaufpreis oder Teile davon aus Gründen die der Sphäre der kaufenden Partei entspringen dem Treuhänder nicht zur Verfügung stehen bzw. der Kaufpreis bzw. Teile davon nicht im obengenannten Sinne für die Verkäuferin gesichert sein, so verlängert sich der Fertigstellungstermin entsprechend dem Zeitraum des Verzuges. Der Verkäuferin steht es für diesen Fall auch frei, die Bautätigkeit bis zur Bezahlung und/oder Sicherstellung des offenen Kaufpreises einzustellen;
- Vereinbart wird gemäß § 4 Abs. 2 BTVG, dass die Fertigstellung sich um bis zu einem Jahr verlängern kann, wenn die Verzögerung auf das baubehördliche Verfahren zurückzuführen ist und dies für die Verkäuferin nicht vorhersehbar und nicht abwendbar war.

4.2 Sollte die Fertigstellung der Wohnung früher erfolgen, so wird die Verkäuferin die kaufende Partei rechtzeitig vorher informieren.

4.3 Ausgenommen vom Fertigstellungstermin sind weiters solche Leistungen, die nur bei frost- und schneefreier Witterung durchführbar sind. Diesbezüglich wird vereinbart, dass derartige Leistungen auch noch nach dem Fertigstellungstermin, der sich aus dem vorstehenden Absatz ergibt, durchgeführt werden können. Solche Leistungen können von der Verkäuferin sohin auch nach Übergabe der Wohnung erfüllt werden und berechtigt die kaufende Partei nicht, die Übernahme der Wohnung zu verweigern.

4.4 Der Übergabe geht eine technische Abnahme voraus. Diese technische Abnahme ist der kaufenden Partei mittels eingeschriebenen Briefs anzuzeigen, falls die mündliche Vereinbarung eines Termins zur gemeinsamen Begehung der Wohnung nicht möglich ist. Innerhalb einer Woche ab Zustellung dieser Anzeige erfolgt eine gemeinsame Begehung der Wohnung zwecks Durchführung der technischen Abnahme derselben und zwecks Feststellung allfälliger Mängel. Über diese Begehung ist ein Protokoll aufzunehmen, in welches allfällige Mängel einzutragen sind. Die Verkäuferin wird die in diesem Protokoll enthaltenen Mängel so rasch wie möglich beheben. Festgehalten wird, dass solche Leistungen, die die Verkäuferin erst herstellen kann, wenn die kaufende Partei ihre selbst zu erbringenden Leistungen vollendet hat, keinen Mangel darstellen, der im Rahmen der technischen Abnahme aufzunehmen ist.

4.5 Sobald jene Mängel, die im Rahmen der technischen Abnahme festgestellt wurden, von der Verkäuferin behoben wurden, hat die kaufende Partei die vertragsgegenständlichen Objekte zu übernehmen, und zwar auch dann, wenn von der Verkäuferin die von ihr gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) herzustellenden Außenarbeiten (sind die Grobhumusierung und die Zäune) und noch nicht fertig gestellt wurden. Die Verkäuferin wird die kaufende Partei von der nunmehr ordnungsgemäßen Fertigstellung ihrer Arbeiten telefonisch, per Telefax oder per E-Mail informieren und einen Termin zur Übernahme mit der kaufenden Partei vereinbaren. Sollte mit der kaufenden Partei eine Terminvereinbarung nicht möglich sein, so wird die Verkäuferin einen Termin mittels eingeschriebenen Schreiben bekannt geben, wobei zwischen Aufgabe dieses Schreibens zur Post und dem beabsichtigten Termin zur Schlussbegehung ein Zeitraum von zumindest 10 Tagen zu liegen hat. Anlässlich dieses Termins findet eine neuerliche Begehung des Hauses statt, in deren Zuge die Behebung der anlässlich der technischen Abnahme festgestellten Mängel überprüft wird. Wurden von der Verkäuferin die anlässlich der technischen Übergabe festgestellten und im damaligen Protokoll festgehaltenen Mängel behoben, so hat die kaufende Partei die vertragsgegenständlichen Objekte zu übernehmen und die Übernahme in Form einer so genannten Übernahmebestätigung zu bestätigen. Die Übergabe gilt auch dann als vollzogen, wenn die kaufende Partei zum schriftlich bekannt gegebenen Übernahmetermin nicht erscheint. Für den Fall, dass die kaufende Partei nicht erscheint, werden die Hausschlüssel beim Vertragsrichter hinterlegt.

4.6 Sollte es im Zuge der Übergabe zu Meinungsverschiedenheiten über das Vorliegen der Übergabereife der Wohnung kommen, so ist das Prozedere gem. Punkt 5.3 einzuhalten.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Übergabe nicht mit dem Erreichen allfälliger Baufortschritte ident ist.

4.7 Die Montage der Zähler für Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Verkäuferin vor Übergabe. Die Verkäuferin wird ohne Rechtspflicht bei der Ummeldung behilflich sein.

4.8 Die Verkäuferin ist berechtigt, auch nach Übergabe der vertragsgegenständlichen Objekte diese (nach Voranmeldung) und die vertragsgegenständliche Baurechtsfläche zu betreten, um ihre Arbeiten zu vollenden.

4.9 Wenn die Fertigstellung der vertragsgegenständlichen Objekte durch Umstände, welche als höhere Gewalt gelten, verzögert wird, bewirkt dies eine Verlängerung der Fertigstellungszeit; dies gilt auch im Falle des Auftretens kollektivvertraglich geregelter Schlechtwettertage und bei Verzögerungen, welche nicht aus der Sphäre der Verkäuferin stammen.

4.10 Ab dem Tage der Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Wohnung in den wirklichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei gehen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten auf die kaufende Partei über. Ab diesem Tage sind von der kaufenden Partei auch die anteiligen Bewirtschaftungskosten und die anteilige Reparaturrücklage gemäß den Vorschriften der Verwaltung zu bezahlen bzw. zu tragen. Die Verkäuferin haftet dafür, dass der Kaufgegenstand in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht und keinem Dritten Nutzungs- oder sonstige Rechte an der kaufgegenständlichen Liegenschaft, ausgenommen die Reallasten für den Baurechtsgeber im ersten Rang sowie allfällige Zuleitungen zur Versorgung anderer Wohnungseigentumsobjekte mit Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon usw., zustehen.

5 GEWÄHRLEISTUNG

5.1 Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsregeln gemäß den §§ 922ff ABGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab Übergabe der Wohnungseigentumsobjekte gemäß Punkt 4.4 und 4.5 dieses Kaufvertrages an die kaufende Partei.

5.2 Eine allfällige Mängelrüge ist schriftlich an die Verkäuferin zu richten. In diesem Falle ist es der Verkäuferin gestattet, diesen Mangel, auch im Beisein eines von der Verkäuferin beigezogenen Sachverständigen, zu besichtigen.

5.3 Wenn die kaufende Partei und die Verkäuferin eine Einigung darüber, ob Mängel vorliegen oder wie ein allenfalls vorliegender Mangel zu sanieren ist, nicht erzielen können, entscheidet ein von der kaufenden Partei und der Verkäuferin einvernehmlich zu bestellender

gerichtlich beideter Sachverständiger aus dem jeweiligen Fachgebiet, dem der behauptete Mangel zuzuordnen ist. Die Kosten des Sachverständigen werden von der Vertragspartei getragen, deren Standpunkt durch das Sachverständigengutachten widerlegt wird. Sollten sich die Vertragsparteien auf keinen Sachverständigen einigen können, so ist binnen vier Wochen ein Sachverständiger vom Ombudsmann des Österreichischen Fertighausverbandes zu bestellen. Die 4-wöchige Frist, nach welcher jede der Vertragsparteien durch den Ombudsmann des Österreichischen Fertighausverbandes einen Sachverständigen bestellen kann, beginnt zu dem Zeitpunkt, nach welchem keine Einigung darüber zu erzielen war, ob Mängel vorliegen.

5.4 Wenn Mängel vorhanden sind, hat die kaufende Partei der Verkäuferin eine angemessene, mindestens 4-wöchige Nachfrist für die Mängelbehebung einzuräumen. Sollte die für die Mängelbehebung eingeräumte Frist ungenützt verstreichen, ist die kaufende Partei berechtigt, die Mängelbehebung von einem anderen befugten Gewerbetreibenden auf Kosten der Verkäuferin durchführen zu lassen.

5.5 Für Arbeiten, die von der kaufenden Partei an Dritte vergeben wurden oder die im Auftrag der kaufenden Partei von Dritten erbracht wurden, können an die Verkäuferin keine wie immer gearteten Ansprüche gestellt werden, und zwar auch dann nicht, wenn durch ein mangelhaftes Werk eines Dritten auch am Werk der Verkäuferin ein Schaden oder Mangel entstanden ist.

5.6 Die Verkäuferin haftet insbesondere dafür, dass, ausgenommen der Reallasten im ersten Rang für den Baurechtsgeber, der Kaufgegenstand geldlastenfrei in das Baurechtswohnungseigentum der kaufenden Partei übergeht und keinem Dritten Nutzungs- oder sonstige Rechte an den vertragsgegenständlichen Baurechtswohnungseigentumsobjekten zustehen.

6 EIGENLEISTUNGEN DER KAUFENDEN PARTEI

6.1 Vor Übergabe der Wohnung ist es der kaufenden Partei ausnahmslos untersagt, in und an den vertragsgegenständlichen Objekten Eigenleistungen zu erbringen und eigenmächtig den Besitz an den vertragsgegenständlichen Objekten zu erlangen. Eine eigenmächtige Übernahme der Wohnung ohne Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen ersetzt die vorstehend angeführte, vertraglich vereinbarte förmliche Übergabe/Übernahme nicht und bewirkt keinen Besitzübergang auf die kaufende Partei.

6.2 Die kaufende Partei ist verpflichtet, mit den Fertigstellungsarbeiten ausschließlich gewerblich hierzu befugte Professionisten zu beauftragen. Die kaufende Partei wird vor Beginn der Arbeiten der Verkäuferin Name und Anschrift der von ihr beauftragten Professionisten bekannt geben.

6.3 Die Verkäuferin übernimmt keine wie immer geartete Haftung für die Einhaltung der Vorschriften der Bauarbeiterschutzverordnung oder sonstiger Vorschriften gegenüber der kaufenden Partei oder in deren Auftrag beschäftigten dritten Personen oder Firmen. Die Verkäuferin übernimmt auch nicht die Funktion des Baustellenkoordinators für diejenigen Personen oder Firmen, die die kaufende Partei zur Ausstattung der vertragsgegenständlichen Objekte beauftragt oder sonst, in welcher Rechtsform auch immer, beschäftigt. Die kaufende Partei verpflichtet sich, die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

7 SONSTIGES

7.1 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, allfällige Änderungen ihrer Anschriften, Telefon- und Faxnummern und E-Mail-Adressen bekannt zu geben, wobei die kaufende Partei die Änderung schriftlich bekannt zu geben hat. Sollte eine solche Bekanntgabe nicht erfolgen, dürfen Zustellungen unter der zuletzt bekannt gegebenen Anschrift mit Rechtswirksamkeit erfolgen.

7.2 Das Betreten der Baustelle durch die kaufende Partei ohne ausdrückliche Einwilligung durch die Geschäftsleitung der Verkäuferin ist vor Übernahme ausnahmslos verboten. Beim Zuwiderhandeln übernimmt die Verkäuferin keine wie immer geartete Haftung; Eltern haften für ihre Kinder.

7.3 Die im baubewilligten Einreichplan enthaltenen Maße verstehen sich als Rohbaumaße. Sollte die Verkäuferin infolge eines Niveauunterschiedes auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft eine Stütz- oder Löffelmauer errichten, so obliegt deren Ausgestaltung einzig und allein der Verkäuferin. Der kaufenden Partei entstehen daraus keine wie immer gearteten Ansprüche gegen die Verkäuferin. Jene Stellen, an denen der Abwasserzähler, die Elektroböcke sowie die Gasböcke udgl. mehr errichtet werden, werden nicht von der Verkäuferin festgelegt, sondern von den Ver- und Entsorgungsunternehmen. Diese Einrichtungen können daher sich auch auf ihrem Gartenanteil befinden. Für diesen Fall verzichtet die kaufende Partei auf die

Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen, Schadenersatzansprüchen oder sonstigen Ansprüchen, aus welchem Rechtstitel auch immer, gegenüber der Verkäuferin.

7.4 Auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft gibt es einen Hauptwasserzähler, von dem aus die Wohnung mit Wasser gespeist wird, wobei jede Wohnung auch über einen Subwasserzähler verfügt, der zur Bemessung des Wasserverbrauches der jeweiligen Wohnung dient. Allfällige nicht zuordenbare Differenzen im Zusammenhang mit dem Wasserverbrauch sind von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile im Grundbuch zu tragen.

7.5 Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass die Stellplätze gem. der Wr. Bauordnung errichtet werden.

7.6 Wohnungseigentumsbegründung:

- Im Verhältnis der Wohnungseigentumswerber zueinander gelten ab Vertragsunterzeichnung die Bestimmungen des in diese Vereinbarung eingebundenen Baurechtswohnungseigentumsvertrages als vereinbart. Dieser Baurechtswohnungseigentumsvertrag wird auch der Begründung von Baurechtswohnungseigentum, ergänzt um die Namen der Wohnungseigentümer, die Tabelle und die Daten der Nutzwertberechnung, durch den Vertragserrichter der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde gelegt und kann von diesem im Rahmen der ihm gemäß Punkt 8. dieses Kaufvertrages erteilten Vollmacht in grundbuchsfähiger Form unterfertigt werden.
- Die kaufende Partei verpflichtet sich, einen vom Vertragserrichter vorgelegten, der diesem Vertrag beigelegten, entsprechenden Wohnungseigentumsvertrag binnen 14 Tagen ab Aufforderung durch den Vertragserrichter in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen und sämtliche Erklärungen, auch in Schriftform, abzugeben, die notwendig sind, um die Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch nach Vorliegen aller erforderlichen Urkunden so rasch wie möglich durchzuführen. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass im Zeitpunkt der Vertragserrichtung nicht absehbar ist, wann die Begründung von Wohnungseigentum möglich ist.
- Der Verkäuferin als einziger Wohnungseigentumsorganisatorin ist es unwiderruflich erlaubt, die Anzahl der zu errichtenden Wohnungseigentumsobjekte durch Teilung oder durch Zusammenlegung abzuändern.

7.7 Die Verkäuferin wird einen gewerblich befugten Verwalter mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragen. Die kaufende Partei ist auch verpflichtet, in sämtliche, zur

ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage begründeten Rechtsverhältnisse (wie z.B. Gebäudeversicherung, Hausbetreuungsverträge, Schneeräumungsverträge etc.) einzutreten. Es wurde bereits eine Gebäudeversicherung abgeschlossen, in die die kaufende Partei hinsichtlich der vertragsgegenständlichen, von ihr gekauften Wohnungseigentumsobjekte mit Unterfertigung dieses Vertrages eintritt. Die kaufende Partei muss zu diesem Zweck dem Versicherungsunternehmen unter Angabe der Versicherungspolize die Übernahme des Objektes/der Objekte unverzüglich (= am Tag der Übernahme) bekannt geben. Die Versicherungskosten werden von der Verwaltung samt den Aufwendungen den einzelnen Wohnungseigentümern verrechnet und sind nach Anteilen zu tragen.

7.8 Die Verkäuferin übergibt der Verwaltung eine Kopie der Fertigstellungsanzeige samt den darin genannten Unterlagen, sobald diese bei der zuständigen Behörde eingereicht wurde. Die Erstellung und Übergabe anderer Unterlagen oder Pläne, welcher Natur auch immer, sind nicht Vertragsgegenstand und besteht daher auch kein Anspruch der kaufenden Partei auf Übergabe zusätzlicher Unterlagen oder Pläne als jener, die in der Fertigstellungsanzeige angeführt sind. Allfällige Überprüfungskosten und Handlungen Dritter für Leistungen, die im Auftrag der kaufenden Partei erbracht wurden und nicht im Leistungsumfang der Verkäuferin enthalten sind, die aber zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige notwendig sind, sind von der kaufenden Partei zu erwirken und zu bezahlen.

7.9 Mitarbeiter der Verkäuferin und die von der Verkäuferin beschäftigten Verkäufer sind nicht abschluss-, zeichnungs- und inkassoberechtigt. Änderungen oder Zusätze der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) sind nur dann wirksam, wenn diese von der Geschäftsführung der Verkäuferin schriftlich anerkannt werden. Der Abschluss des gegenständlichen Kaufvertrages erfolgt ausschließlich durch die Geschäftsführung der Verkäuferin oder einen mit einer schriftlichen, beglaubigten Vollmacht ausgestatteten Vertreter der Geschäftsführung. Es gelten ausschließlich und allein die in diesem Kaufvertrag und seinen Beilagen vereinbarten Leistungen.

7.10 Durch Zufall oder höhere Gewalt verursachte Schäden während der Bauzeit befreien die kaufende Partei nicht von ihren vertraglichen Verpflichtungen. Die Verkäuferin hat vor Baubeginn eine entsprechende, den üblichen Bedingungen entsprechende Rohbauversicherung abzuschließen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die entstandenen Schäden unverzüglich

zu beheben. Der kaufenden Partei entstehen daraus keine Zusatzkosten, da diese durch die Verkäuferin über die abgeschlossene Versicherung getragen werden.

7.11 Mit der Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte an die kaufende Partei im Sinne dieses Vertrages wird die von der Verkäuferin abgeschlossene Rohbauversicherung automatisch in eine angemessene Gebäudeversicherung gemäß Versicherungspolizze Beilage ./E umgewandelt. Ab Übernahme der Wohnung tritt die kaufende Partei daher anstelle der Verkäuferin in die Rechte und Pflichten der von der Verkäuferin abgeschlossenen Gebäudeversicherung im Umfang den von der kaufenden Partei erworbenen Anteilen ein. Die kaufende Partei muss zu diesem Zweck dem Versicherungsunternehmen unter Angabe der Versicherungspolizze die Übernahme des Objektes/der Objekte unverzüglich (= am Tag der Übernahme) bekannt geben. Sie ist ab diesem Zeitpunkt verpflichtet die anfallenden Versicherungsprämien zu bezahlen. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass eine Auflösung dieser Versicherung frühestens drei Jahre nach Übergabe des letzten Wohnungseigentumsobjektes an die jeweilige kaufende Partei nur im Rahmen der ordentlichen Verwaltung der Eigentümergeinschaft, sohin nur mit Zustimmung der einfachen Mehrheit (nach Anteilen) aller Miteigentümer möglich ist.

7.12 Zäune sind im Leistungsumfang der von der Verkäuferin zu erbringenden Leistungen enthalten, sofern sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./B) angeführt sind. Es kann sich dabei auch um bereits bestehende Zäune handeln.

7.13 Die kaufende Partei verpflichtet sich ausdrücklich, der Verkäuferin, dem jeweiligen Subunternehmer sowie deren jeweiligen Beschäftigten, ihrem rechtsfreundlichen Vertreter, dem Treuhänder sowie dem von diesen gemäß § 13 BTVG bestellten Ziviltechniker und/oder Sachverständigen den jederzeitigen Zutritt zur Wohnung sowie zum Stellplatz in Fällen von Mängelrügen zu gewähren.

7.14 Die Verkäuferin haftet der kaufenden Partei nicht für die Gewährung von öffentlichen Förderungen oder Zuschüssen. Ebenso wenig haftet die Verkäuferin für den Termin der Auszahlung von allenfalls genehmigten Förderungen oder sonstigen öffentlichen Zuschüssen. Dem Vertrag wurde keine Wohnbauförderung zugrunde gelegt.

7.15 Die kaufende Partei verpflichtet sich, die von der Verkäuferin vorgenommenen Ersatzpflanzungen pfleglich zu behandeln und dafür Sorge zu tragen, dass deren Bestand nicht gefährdet ist, sondern auch anlässlich der Nachkontrolle des Stadtgartenamtes fünf Jahre nach

erstmaliger Abnahme durch dieses, keinerlei Beanstandungen erfolgen. Jedenfalls wird der Käufer die Verkäuferin und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich schad- und klaglos halten.

7.16 An allen technischen und zeichnerischen Unterlagen behält sich die Verkäuferin ausdrücklich das Urheberrecht vor. Die kaufende Partei räumt der Verkäuferin das unwiderrufliche und unentgeltliche Recht ein, Fotos (visualisiert, ohne Abbildung von natürlichen Personen) der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage für Werbezwecke, in welchem Medium auch immer, zu verwenden.

7.17 In diesem Kaufvertrag stellen die nachstehend angeführten Beilagen einen integrierten Vertragsbestandteil dieses Vertrages dar:

- Beilage ./A¹⁻⁴ Lageplan, Plan KG, Plan EG, Plan Wohnung
- Beilage ./B Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Beilage ./C Baubewilligung
- Beilage ./D Energieausweis
- Beilage ./E Versicherungspolizze
- Beilage ./F eHORA/Auszüge aus dem Verdachtsflächenkataster
- Beilage ./G Baurechtsvertrag vom 26.1.2021 samt den beiden Nachträgen
- Beilage ./H Wohnungseigentumsvertrag als Entwurf
- Beilage ./I Vollmacht

7.18 Für sämtliche finanziellen Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag haftet die kaufende Partei solidarisch.

7.19 Es wird keine Umsatzsteuer ausgewiesen, da die Vertragsparteien einvernehmlich auf die Option zur Verrechnung der Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG verzichten.

7.20 Die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Berechtigungen gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger über und werden auch diese verpflichtet die Verpflichtungen an deren Rechtsnachfolger zu überbinden.

7.21 Der eigentliche Vertragsgegenstand befindet sich nicht in einer wildbach- oder lawinengebundenen Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet; die betreffende Liegenschaft wird nicht im Verdachtsflächenkataster geführt oder ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

7.22 Die kaufende Partei erklärt, dass ihr von Vertretern der Verkäuferin oder der Geschäftsführung der Verkäuferin keine anderen Zusagen gemacht wurden, als in diesem Kaufvertrag enthalten sind. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass ab Vertragsunterfertigung kostenlose Änderungen des gegenständlichen Vertragsinhaltes ausnahmslos

ausgeschlossen sind und niemand Änderungen vereinbaren kann – ausgenommen der Geschäftsführer der Verkäuferin bzw. die mit einer schriftlichen, vom Geschäftsführer der Verkäuferin erteilten Vollmacht ausgestatteten Vertreter, Änderungen vereinbaren können.

7.23 Ausdrücklich wird von Seiten Verkäuferin darauf hingewiesen, dass für den Einbau von Einrichtungsgegenständen, Mobiliar, Küchen etc. von der kaufenden Partei Naturmaße genommen werden müssen. Die Verkäuferin haftet aus diesem Grunde nicht für geringfügige Abweichungen der Ausführungen der Verkäuferin zu den beiliegenden Plänen.

7.24 Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder und Vertragserrichter den Auftrag, vor vollständiger grundbücherlicher Umsetzung dieses Vertrages die Vertragsurkunde nicht an die Vertragsparteien auszufolgen.

7.25 Den kaufenden Parteien ist bekannt, dass die Verkäuferin Logos an der Außenhaut anbringen wird und erklärt sich diese damit einverstanden.

7.26 Es sind der kaufenden Partei jegliche Verfügungen untersagt, die die Wohnungseigentumsbegründung verhindern können, wie zum Beispiel ihre vorläufigen Miteigentumsanteile unterschiedlich zu belasten. Die kaufende Partei verpflichtet sich vor Wohnungseigentumsbegründung für den Fall des Weiterverkaufs Ihrer Anteile vor Vertragsunterzeichnung den Treuhänder und die Verkäuferin vom bevorstehenden Verkauf zu informieren.

7.27 Die kaufende Partei ist einverstanden, dass alle Baurechtswohnungseigentümer berechtigt sind, ihre Wohnungseigentumsobjekte als „serviced apartments“ bzw. Ferienwohnungen unternehmerisch zu nutzen, somit (kurzfristig) zu vermieten und Dritten (Touristen) entgeltlich zu überlassen. Die genaue Nutzungsmöglichkeit ist in dem beigelegtem Wohnungseigentumsvertrag angeführt.

7.28 Die kaufende Partei erklärt, dass ein Stellplatz ihr angeboten wurde, sie aber darauf verzichtet.

7.29 Nicht kaufgegenständlich ist die Nutzung der Dachfläche zum Zwecke der Installation von Photovoltaik, Windenergie und ähnlicher „grüner Energie“. Die Verkäuferin behält sich diesbezüglich die unentgeltliche und ausschließliche Nutzung der Dachfläche hierzu vor. Der Verkäuferin steht es diesbezüglich auch frei dieses Recht einem Dritten rechtsgeschäftlich zu übertragen. Der notwendige Wechselrichter (ca 1m² an einer Wandfläche im Zahlerraum) wird im Technikraum angebracht und werden die notwendigen Elektrokabel in den bestehenden Zählerkasten eingebunden. Die Zugänge und Leitungschächte die zum Betrieb notwendig

sind, sind ebenfalls von dieser Berechtigung umfasst. Die Verkäuferin bzw. der Dritte verpflichtet sich zur schonenden Ausnutzung dieses Rechts und wird die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich Schäden und unzumutbaren Beeinträchtigungen schad- und klaglos halten. Es wird diesbezüglich eine Dienstbarkeitsvereinbarung unterfertigt.

7.30 Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das gemäß § 14 KSchG sachlich zuständige Gericht.

8 VOLLMACHTEN

8.1 Die Vertragsparteien der PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide 1010 Wien, Plankengasse 7/2/27, für sich und ihre Rechtsnachfolger die einseitig unwiderrufliche Vollmacht, alles zu unternehmen, um die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages, insbesondere die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der kaufenden Partei, die Anmerkung nach § 40 Abs. 2 WEG 2002 und die Begründung von Wohnungseigentum durchzuführen; in diesem Zusammenhang sind die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide 1010 Wien, Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien, insbesondere berechtigt, nach Vorliegen der Nutzwertberechnung den Punkt 1.9 dieses Kaufvertrages eine entsprechende Aufsandungserklärung im Namen der Vertragsparteien in Form eines Nachtrages oder direkt im Wohnungseigentumsvertrag zu diesem Kaufvertrag neu zu verfassen und diesen Wohnungseigentumsvertrag oder Nachtrag im Namen aller Vertragsparteien in grundbuchfähiger Form zu unterfertigen. Insbesondere sind die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien, auch berechtigt, Änderungen dieses Kaufvertrages durchzuführen, insoweit solche vom Grundbuchsgericht gewünscht werden; ausgenommen hiervon ist jedoch eine Änderung des Kaufpreises, der Treuhand- oder der Zahlungsbedingungen. Weiters sind die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien, bevollmächtigt, eine Selbstbemessung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr durchzuführen und allfällige Pfandrechte im Grundbuch einzutragen, insoweit ihm von der kaufenden Partei hierzu eine von ihnen grundbuchfähig unterfertigte und inhaltlich richtige Pfandurkunde übergeben wurde; dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Pfandrechtsbegründung infolge einer übernommenen Treuhandenschaft erfolgt.

8.2 Die Vertragsparteien bestellen die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide 1010 Wien, Plankengasse 7/2/27, weiters unwiderruflich zu ihren Vertretern zur Begründung von Wohnungseigentum ob der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte. Die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f, 1010 Wien, Plankengasse 7/2/27, wird unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, alles Erforderliche zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages zu unternehmen.

8.3 Die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f, 1010 Wien, Plankengasse 7/2/27, ist weiters von allen Vertragsparteien unwiderruflich bevollmächtigt, in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie den Wohnungseigentumsvertrag zu vervollständigen, in eventuell abzuändern und in grundbuchfähiger Form zu unterfertigen.

8.4 Die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien und die Verkäuferin sind von der kaufenden Partei weiters unwiderruflich bevollmächtigt, für die kaufende Partei allfällige Änderungen der Bauplanung und die dadurch erforderliche Einreichung bei den zuständigen Behörden zu unterfertigen, insofern durch eine derartige Ausführungsänderung die von der kaufenden Partei erworbenen Wohnungseigentumsobjekte nicht betroffen sind.

8.5 Die kaufende Partei bevollmächtigt die PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien, darüber hinaus auch unwiderruflich damit, in ihrem Namen und für sie Erklärungen zur Anmerkung nach § 40 Abs. 2 WEG 2002 für andere Personen, denen die Verkäuferin Wohnungseigentumsobjekte ob der gegenständlichen Liegenschaft verkauft, abzugeben und in grundbuchfähiger Form zu unterfertigen.

8.6 Die gesamte vorstehende Bevollmächtigung erfolgt unwiderruflich und geht auf allfällige Rechtsnachfolger aller Vertragsparteien über. Die gegenständlichen Vollmachten erlöschen erst mit rechtskräftiger Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der Käufer. Für den Fall der dauernden Verhinderung des Treuhänders gehen sämtliche Vollmachten auf einen einvernehmlich von den Vertragsparteien zu bestellenden Treuhänder oder auf einen von der Rechtsanwaltskammer bestellten mittlerweiligen Stellvertreter (Rechtsanwalt) über.

8.7 Betreffend die obengenannten Vollmachten wird den Vollmachtsnehmern die Doppel-, Einzelvertretungs- und Selbstkontrahierungsbefugnis von den Vertragsteilen erteilt.

8.8 Die Verkäuferin bestellt in ihrer Funktion als Bauträger gemäß § 42 WEG Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien zum Treuhänder. Die kaufende Partei stimmt der Bestellung und grundbücherlichen Anmerkung des Treuhänders gemäß § 42 WEG ausdrücklich zu.

9 INLÄNDERKLAUSEL/EUV/AUSLÄNDERGRUNDERWERB

9.1 Die kaufende Partei erklärt an Eides statt österreichische(r) Staatsbürger(-in) zu sein.

9.2 Die kaufende Partei erklärt an Eides statt (r) Staatsbürger(-in) zu sein und bezieht sich auf die im EUV ihr eingeräumten Rechte, insbesondere auf die Dienstleistungs- und Personenfreizügigkeiten.

9.3 Die kaufende Partei erklärt an Eides statt (r) Staatsbürger(-in) zu sein. Bis zum Vorliegen der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung ist der Kaufvertrag aufschiebend bedingt. Sollte der Kaufvertrag nicht binnen eines Jahres ab Antragstellung zu Stande kommen, so gilt der Kaufvertrag als aufgelöst.

10 AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

10.1 Sohin erteilt die Verkäuferin, auch in ihrer Funktion als alleinige Baurechtswohnungseigentumsorganisatorin, ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass im Grundbuch ob dem unter Punkt 1.1 angeführten Baurecht hinsichtlich der unter 1.9 angeführten Wohnungseigentumsobjekte/hinsichtlich des unter 1.9 angeführten Wohnungseigentumsobjekt die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Baurechtswohnungseigentum jeweils für die kaufende Partei bewilligt wird.

10.2 Die Verkäuferin erteilt weiters ihre Einwilligung, dass im Grundbuch ob dem unter Punkt 1.1 angeführten Baurecht hinsichtlich der unter 1.9 angeführten Wohnungseigentumsobjekte zu den dort angeführten Anteilen die Einverleibung der Übertragung des Baurechts je zur Hälfte für die kaufende Partei erfolgen kann.

Wien, am 15. September 2022

Verkäuferin

Kaufende Partei

Kaufende Partei

ENTWURF KV WE BR Wohnung/BTVG