

K A U F V E R T R A G PRIVATNUTZUNG

A) BESONDERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN:

1. **Verkäufer:**

Firma WBÖ2362 GmbH
Garbergasse 8/25, 1060 Wien, FN 443313g
im folgenden kurz Verkäufer genannt;

2. **Käufer:**

Geburtsdatum:

Beruf:

Adresse:

Staatsbürgerschaft: Österreich

3. **Projekt:**

Grundstück 708/3 neu Katastralgemeinde Biedermannsdorf
Gartensiedlung Biedermannsdorf
Freifinanzierte Wohnhausanlage mit 26 Wohnungseigentumseinheiten
sowie entsprechenden Abstellplätzen in einer Tiefgarage

Allgemeine Teile der Anlage:

Gestaltete begrünte Außenanlagen, Stiegenhaus, Lift, Technikräume,
Kinderwagenräume, eigener Ausgang in den Garten und eine Gegen-
sprechanlage. Müllraum außerhalb des Gebäudes.

Baubewilligung:

Bescheid Marktgemeinde Biedermannsdorf vom 5.8.2016,
AZ: 864-BA-782

4. Kaufobjekt

Top-Nr.:
Wohnfläche:
Balkon:
Terrasse:
Gartenfläche:
Kellerabteil:
PKW-Abstellplatz:

5. Kaufpreis:

Wohnung: €
PKW-Abstellplatz: €
Gesamt: €
Fälligkeit binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss

Treuhandkonto:

IBAN: AT
BIC: BKAUATWW
UniCredit Bank Austria AG BLZ 12000
Kontoinhaber Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte
GmbH & Co KG

6. Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer	€	fällig binnen 14 Tagen
Eintragungsgebühr	€	fällig binnen 14 Tagen
Vertragserrichtungskosten Teil 1, fällig binnen 14 Tagen	€	inkl. Barauslagenpauschale € 250,-, notarielle Beglaubigungsspesen € und Umsatzsteuer
Vertragserrichtungskosten Teil 2, fällig nach grund- bücherlicher Durchfüh- rung	€	inkl. Umsatzsteuer

7. Grundbuchsvollmacht:

Der Käufer erteilt hiemit Herrn RA Dr. Michael Gabler, geb. 10.8.1957, 1010 Wien, Dr. Karl-Lueger-Platz 5, Tel: 01 535 60 05, e-mail: kanzlei@gabler-gibel.com, sowie in dessen Verhinderungsfall Herrn RA Mag. Dr. Erich Gibel, geb. 13.6.1956, ebendort, ausdrücklich Vollmacht im Sinne einer grundbücherlichen Spezialvollmacht zur Abwicklung der gesamten Wohnungseigentumsbegründung ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft Grundstück 708/3 KG Biedermansdorf, Bezirksgericht Mödling, für welches eine neue Einlagezahl zu eröffnen sein wird. Diese Vollmacht umfasst die Errichtung, Unterfertigung und grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages sowie auch alle weiteren Erklärungen oder Unterschriften, die zur Verbücherung dieses Kaufvertrages wie auch des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich sind, weiters auch die Unterfertigung und Verbücherung von Pfandbestellungsurkunden zur Ankaufsfinanzierung ob dieser Liegenschaft. Zuletzt gilt die Vollmacht auch für Vertretung gegenüber Baubehörden und sonstigen Verwaltungsbehörden.

8. projektierte Baufertigstellung und Übergabe:

Wohneinheit:	31.3.2018
PKW-Stellplatz :	31.3.2018
Nachfrist:	3 Monate (30.6.2018)

9. Aufsandungserklärung:

Die Verkäuferin erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft neu zu eröffnenden EZ mit dem Grundstück Nr. 708/3 KG Biedermansdorf, Bezirksgericht Mödling, die beabsichtigte Wohnungseigentumsbegründung gemäß § 40 WEG 2002 zugunsten des Käufers/der Käufer

....., geb.,
....., geb.,

hinsichtlich der Wohnung top Nr. ... und des PKW-Abstellplatzes Nr. .. ange-
merkt werden könne.

10. Umsatzsteuer

Der Käufer erklärt ausdrücklich, die gegenständliche Kaufsache zu Privat-
zwecken zu erwerben. Die Umsatzsteuerpflicht bzw. Option dazu gemäß § 6
Abs. 2 UStG 1994 wird daher nicht in Anspruch genommen.

11. Beilagenverzeichnis

- ./1 Wohnungsplan
- ./2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- ./3 Entwurf Wohnungseigentumsvertrag
- ./4 Zahlungsplan
- ./5 Garagenplan
- ./6 Energieausweis

B) ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN:

I.

Vorbemerkungen:

(1) Der Verkäufer hat mit Kaufvertrag vom 29.12.2015 das Grundstück Nummer 708/3 der Katastralgemeinde Biedermannsdorf gekauft. Aufgrund des Teilungsplanes der HP-Vermessung DI A. Hornyik und Partner vom 11.11.2015, GZ 7866/14 wird für dieses Grundstück eine neue Einlagezahl zu eröffnen sein. Er beabsichtigt die Errichtung einer Wohnhausanlage auf dieser Liegenschaft wie in den besonderen Vertragsbestimmungen beschrieben.

(2) An dieser Liegenschaft wird Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 auf Basis des Musterwohnungseigentumsvertrages Beilage ./3 begründet werden. Der Verkäufer als Liegenschaftseigentümer ist Wohnungseigentumsorganisator und der Käufer Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des WEG 2002. Festgehalten wird ferner, dass das Bauträgervertragsgesetz in der Fassung Novelle 2008 zur Anwendung gelangt und dass Rechtsanwalt Dr. Michael Gabler, 1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5, zum Treuhänder nach diesem Gesetz bestellt wurde.

II.

Vertragsgegenstand (Kaufobjekt):

(1) Gegenstand dieses Kaufvertrages ist die in den besonderen Vertragsbestimmungen genannte Wohnungseigentumseinheit samt Zubehör sowie gegebenenfalls ein PKW-Abstellplatz (oder mehrere). Der genaue Umfang und die bauliche Ausgestaltung dieses Kaufobjektes sowie des damit verbundenen Zubehörs sind dem diesem Kaufvertrag als Beilage ./1 angeschlossenen Plan, sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage ./2 zu entnehmen, welche jeweils einen integrierenden Vertragsbestandteil darstellen.

(2) Der Käufer verpflichtet sich mit Abschluss dieses Kaufvertrages vorweg, alle allenfalls erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, die zur Realisierung des Projektes erforderlich sind.

(3) Derzeit stehen die dem Kaufobjekt entsprechenden Miteigentumsanteile an der projektgegenständlichen Liegenschaft mangels endgültiger Nutzwertfestsetzung noch nicht fest. Dem Kaufobjekt entsprechen aber jedenfalls jene Anteile, welche sich aus dem endgültigen Nutzwertfestsetzungsgutachten für die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit ergeben werden. Die Ermittlung der Nutzwerte und Liegenschaftsanteile hat keinen Einfluß auf die Kaufpreisgestaltung.

III.

Änderungen des Projektes oder Kaufobjektes:

(1) Der Käufer erklärt, das kaufgegenständliche Bauprojekt zu kennen. Er nimmt zur Kenntnis, dass der Verkäufer zu Änderungen des Projektes berechtigt ist, sofern diese aus technischen, gestalterischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind und die Gesamtcharakteristik des Projektes trotz dieser Änderungen gewahrt bleibt. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei all diesen Änderungen die Interessen des Käufers zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen wesentlicher Käuferinteressen zu vermeiden.

(2) Bei Änderungen hinsichtlich der Nutzfläche des Kaufobjektes gilt folgendes:

- a) Verglichen wird die in der Planbeilage /1, welche einen integrierenden Vertragsbestandteil darstellt, angeführte Wohnnutzfläche mit der Wohnnutzfläche laut endgültiger Bestandsplanung, welche der Nutzwertfestsetzung zugrunde liegt.
- b) Änderungen der Nutzfläche nach oben (Vergrößerungen des Kaufobjektes) haben keine Rechtsfolgen, insbesondere erhöht sich der Kaufpreis nicht.
- c) Verringerungen der Nutzfläche von weniger als 1 % von den Planmaßen akzeptiert der Käufer vorweg ohne Preisanpassung.
- d) Bei Verringerungen ab 1 % erfolgt eine Preisanpassung, wobei die Veränderungen bis zu dieser Grenze unberücksichtigt bleiben (z.B. bei Verringerung um 3 % Kaufpreisreduktion um 2%). Rückzahlungen haben binnen 30 Tagen ab Ermittlung der tatsächlichen Fläche laut Fertigstellungsanzeige zu erfolgen.
- e) Übersteigen die Veränderungen 3 %, ist der Käufer zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dieser Rücktritt muß bei sonstigem Ausschluss des Rücktrittsrechtes binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe der Änderung schriftlich erfolgen, widrigenfalls die geänderte Fläche als akzeptiert gilt.

(3) Ausdrücklich vereinbart ist, dass sich diese Anpassungsklausel nur auf die Wohnnutzfläche einschließlich Loggia (ohne Berücksichtigung von Terrassen oder sonstigen Nebenflächen) bezieht. Als Bemessungsgrundlage dient gemäß Pkt. 4. der besonderen Vertragsbestimmungen der gesamte Wohnungskaufpreis. Bei Flächenänderungen auf Grund von Sonderwünschen des Käufers entfällt die Kaufpreisanpassung.

IV.

Kaufvereinbarung:

Der Verkäufer verkauft hiemit und der Käufer kauft den im Vorstehenden näher bezeichneten Vertragsgegenstand zur Begründung von Wohnungseigentum an der projektgegenständlichen Liegenschaft bzw. Einlagezahl hinsichtlich der in den besonderen Vertragsbestimmungen genannten Wohnungseigentumseinheit.

V.

Kaufpreis:

(1) Als Kaufpreis für die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit einschließlich allem damit verbundenen Zubehör wird der in den besonderen Vertragsbestimmungen festgelegte Betrag vereinbart.

(2) Sämtliche Kaufpreiszahlungen des Käufers sind auf das gesonderte, dem elektronischen anwaltlichen Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien unterliegende Anderkonto des Vertragserrichters Rechtsanwalt Dr. Michael Gabler, 1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5, bei der Bank Austria AG, BLZ 12000, mit der in den besonderen Vertragsbestimmungen angegebenen Kontonummer zu leisten. Der Kaufpreis ist binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss zur Gänze zur Zahlung fällig. Ausdrücklich vereinbart wird, dass die Zahlungen des Käufers an den Treuhänder schuldbefreiende Wirkung haben und das Risiko des Treuhandlages somit beim Verkäufer liegt, sofern der Treuhänder in seiner Verfügung über den Treuhandbetrag nicht infolge gesetzlicher Bestimmungen (insbesondere Devisenvorschriften, Verbot der „Geldwäsche“ etc.) eingeschränkt ist.

(3) Der Käufer ist berechtigt, an Stelle des Barerlags eine in Teilbeträge abrufbare Bankgarantie über den gesamten Kaufpreis mit einer Laufzeit von zumindest 30.6.2018 beim Vertragserrichter zu erlegen. Die Abrufung erfolgt sodann nach Maßgabe des Baufortschritts (siehe Ratenplan unten), wobei die letzten 3 Raten von gesamt 28 % gemeinsam vor dem Übergabetermin abgerufen werden.

(4) Für den Fall, dass der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises einen Bankkredit mit hypothekarischer Sicherstellung benötigt, wird folgendes festgelegt: Da derzeit die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile noch nicht feststehen, ist eine Besicherung vorerst nur auf der Gesamtliegenschaft im laufenden Rang möglich. Daher ist in die Pfandbestellungsurkunde die gesamte kaufgegenständliche Liegenschaft als Pfandgegenstand aufzunehmen. Weiters ist der Verkäufer als Pfandbesteller vorzusehen. Der Verkäufer erklärt sich mit einer derartigen Pfandbestellung unter der Bedingung einverstanden, dass sich das finanzierende Bankinstitut im entsprechenden Treuhandauftrag ausdrücklich verpflichtet, das Pfandrecht bei Wohnungseigentumsbegründung auf die tatsächlich kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile verbunden mit Wohnungseigentum am finanzierten Objekt einzuschränken und bis zur Wohnungseigentumsbegründung auf Pfandverwertungsmaßnahmen hinsichtlich der Gesamtliegenschaft zu verzichten bzw. auf die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile verbunden mit Wohnungseigentum am finanzierten Objekt einzuschränken.

VI.

Treuhandauftrag:

(1) Die Vertragspartner ermächtigen den Vertragsrichter und Treuhänder, Dr. Michael Gabler, den Kaufpreis bei Erfüllung der folgenden Voraussetzungen an den Verkäufer zur Auszahlung zu bringen: Grundvoraussetzung für die Auszahlung ist die lastenfreie Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes des Käufers hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile.

(2) Sodann erfolgt die Auszahlung gemäß Ratenplan B des BTVG wie folgt:

- a) 10 % (zehn Prozent) nach Abschluss des Kaufvertrages, sofern der Baubeginn auf Grund rechtskräftiger Baubewilligung bereits erfolgt ist;
- b) 30 % (dreißig Prozent) nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches;
- c) 20 % (zwanzig Prozent) nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 % (zwölf Prozent) nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 17 % (siebzehn Prozent) nach Bezugsfertigstellung der Wohnung;
- f) 9 % (neun Prozent) nach Fertigstellung der Gesamtanlage;
- g) 2 % (zwei Prozent) Haftrücklass nach Ablauf der dreijährigen Haftzeit.

(4) Die letzte 2%-ige Kaufpreisrate gilt als Haftrücklass im Sinne des § 10 Abs. 2 lit. g BTVG. Der Verkäufer ist diesbezüglich berechtigt, diesen Haftrücklass durch Beibringung einer Bankgarantie für allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Käufers zu ersetzen. Wird keine Bankgarantie beigebracht, verbleibt der Haftrücklass in treuhändiger Verwahrung des Vertragsrichters Dr. Michael Gabler und darf erst nach Ablauf der dreijährigen Haftzeit ausbezahlt werden.

(3) Die Bestätigung des Baufortschritts hat durch einen staatlich beeideten Ziviltechniker oder einen befugten Architekten zu erfolgen.

VII.

Kaufpreiskalkulation:

(1) Der Kaufpreis ist ein unveränderlicher Fixpreis. Die Beauftragung der einzelnen Unternehmer und Abwicklung der Aufträge ist ausschließlich Sache des Verkäufers. Eine Änderung des Gesamtkaufpreises ist nur als Verringerung bei Flächenänderungen gemäß Punkt III. möglich.

(2) Der Kaufpreis umfaßt den mit der Herstellung des Kaufgegenstandes im Zusammenhang stehenden Aufwand, einschließlich der Kosten für die allgemeinen Teile des Projektes. Er besteht aus Grund-, Aufschließungs- und Herstellungskosten (einschließlich Anschlusskosten für Strom), ausgenommen Anschlusskosten und -gebühren für Telefon und Kabel-TV. Im Fixpreis enthalten sind auch sämtliche Planungs-, Bauleitungs- und sonstigen Baunebenkosten, wie auch die anteiligen Kosten der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Nicht enthalten sind die Nebenkosten gem. Punkt XIV.

(3) Ausdrücklich festgehalten und vereinbart wird, dass derzeit eine Gasheizung mit Notkaminen bewilligt ist. Vorgesehen ist aber die Errichtung eines redundanten Heizsystems mit Gas, Pellets und Solarthermie bei gleichzeitigem Entfall der Notkamine. Für den Fall der Errichtung dieses redundanten Heizsystems entfällt die Errichtung der Notkamine. Diese sind daher diesfalls im Kaufpreis nicht enthalten und werden verkäuferseits nur als Sonderwunsch gegen entsprechenden Aufpreis errichtet.

(4) Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Energiebereitstellung über ein Contracting-Unternehmen erfolgt und dass der entsprechende Vertrag langfristige Bindungen der Eigentümergemeinschaft enthält. Der Vertrag wird ausgehändigt, sobald er vorliegt, und der Käufer akzeptiert die darin vereinbarte Bindungsfrist.

(5) Die über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende Innenausstattung des Kaufobjektes wie auch die Notkamine (siehe oben) sind im Kaufpreis nicht enthalten und im folgenden Punkt VIII. geregelt.

(6) Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die im Zuge des Kaufpreiserlages auf dem Anderkonto des Vertragsrichters Dr. Michael Gabler anfallenden Zinsen dem Verkäufer zukommen und somit nicht auf spätere Kaufpreiserlöse anzurechnen sind.

VIII.

Innenausstattung und Änderungswünsche (Sonderwünsche):

- (1) Die über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende Innenausstattung des Kaufobjektes obliegt dem Käufer.
- (2) Vor Übergabe des Kaufobjektes kann eine direkte Beauftragung von Professionisten durch den Käufer nur nach Machbarkeitsüberprüfung und ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Verkäufers erfolgen. Die Beauftragung sonstiger Professionisten, die am Bauvorhaben nicht beteiligt sind, ist vor Übergabe jedenfalls ausgeschlossen.
- (3) Sollte der Käufer die Herstellung zusätzlicher Innenausstattung oder baulicher Änderungen wünschen, so setzt dies eine ausdrückliche schriftliche Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern voraus.
- (4) Für den Fall, dass seitens des Käufers auf Teilleistungen der vertraglichen Ausstattung verzichtet wird (Minderleistungen), wird ein Anspruch auf Preisreduktion ausdrücklich ausgeschlossen.

IX.

Verzugsfolgen:

- (1) Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Käufer verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. zu bezahlen. Dem Verkäufer steht neben dem Recht auf Vertragserfüllung auch das Recht zum Rücktritt vom Vertrag zu, wenn der Käufer trotz einer mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Mahnung unter Nachfristsetzung von mindestens einem Monat weiterhin in Verzug bleibt. In einem derartigen Fall kann der Rücktritt vom Vertrag durch den Verkäufer mittels einseitiger Erklärung in Form eines eingeschriebenen Briefes an die in diesem Vertrag angegebene Anschrift des Käufers erfolgen.
- (2) Alle mit dem Rücktritt im Zusammenhang stehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art gehen zu Lasten des Käufers und sind von diesem unverzüglich nach Vorschreibung zu bezahlen. Der Verkäufer ist berechtigt, aus den bisher geleisteten Teilzahlungen alle durch den Rücktritt verursachten Kosten einzubehalten. Der restliche Betrag ist an den Käufer binnen vier Wochen nach Rücktrittserklärung ohne Verzinsung oder Wertsicherung zurückzubezahlen.

X.

Bauausführung und Fertigstellung:

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich zur Herstellung der Wohnung bis zu dem in den Besonderen Vertragsbestimmungen angeführten Termin.

(2) Ist die Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung nicht innerhalb der hiemit vertraglich festgelegten Nachfrist von drei Monaten möglich, steht dem Käufer ein Rücktrittsrecht zu. Dieser Rücktritt ist schriftlich an den Verkäufer auszusprechen. In diesem Fall sind die bis dahin geleisteten Zahlungen mit Verzinsung in gesetzlicher Höhe binnen vier Wochen an den Käufer zurückzuzahlen.

XI.

Übergabe:

(1) Der Verkäufer wird den Käufer mindestens 4 Wochen vor dem Übergabetermin schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes von der vertragsgemäßen Fertigstellung des Kaufobjektes verständigen und auffordern, den Kaufgegenstand durch Begehung, allfällige Mängelfeststellung und Zeichnung eines Übernahme- bzw. Übergabeprotokolles und Schlüsselübergabe zu übernehmen. Gleichzeitig ist auch der Restkaufpreis bekanntzugeben.

(2) Mit Schlüsselübergabe gilt das Kaufobjekt als frei von sichtbaren Mängeln abgenommen, es sei denn, es werden im Mängelprotokoll anderslautende schriftliche Feststellungen gemacht. Sollten andere Mängel als im Protokoll angeführt wurden, im Nachhinein beanstandet werden, so gelten diese nur insofern als ordnungsgemäß geltend gemacht, als sie innerhalb einer Frist von 10 Tagen ab Übergabe dem Verkäufer schriftlich mitgeteilt werden. Nicht betroffen sind davon jedoch allfällige verdeckte Mängel.

(3) Der Käufer ist verpflichtet, das Kaufobjekt zu dem bekanntgegebenen Termin zu übernehmen. Die Übergabe erfolgt in besenreinem Zustand.

(4) Ab Übergabe trägt der Käufer sämtliche mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten, wie auch Gefahr und Zufall, es kommt ihm aber auch der entsprechende Nutzen zu. Dies gilt auch dann, wenn der Käufer das Kaufobjekt zum vorgesehenen Übergabezeitpunkt nicht übernimmt (ausgenommen bei Verzögerung der Übergabe infolge von Mängeln).

(5) Der Käufer ist nicht berechtigt, die Übernahme des Kaufobjektes wegen geringfügiger Mängel im Sinne des Punktes XII. (4) zu verweigern.

(6) Der Verkäufer ist auch bei Fertigstellung des Kaufobjektes zur Übergabe nicht verpflichtet, bevor der Käufer nicht sämtliche Kaufpreisraten im Sinne von Punkt V. Abs. 2 (uneingeschränkte Verfügbarkeit) beim Vertragserrichter Dr. Michael Gabler erlegt hat.

(7) Vor der im Vorstehenden bezeichneten Übergabe darf der Käufer das Kaufobjekt nicht benützen und auch nicht zum Einstellen von Gegenständen verwenden, es sei denn, der Verkäufer erteilt ihm hiezu ausdrücklich schriftlich die Zustimmung.

XII.

Gewährleistung:

(1) Der Verkäufer haftet dem Käufer gegenüber für die ordnungsgemäße, der jeweiligen Baubewilligung entsprechende Bauausführung gemäß diesem Vertrag und den angeschlossenen Beilagen. Modelle, Flugblätter sowie andere Werbemittel und Pläne bzw. darin aufscheinende Einrichtungsgegenstände, Boden- oder Wandbeläge und Baubeschreibungen in anderen Werbeunterlagen, sowie weiters auch bloß mündliche Zusagen sind nicht verbindlich und nur nach Maßgabe der angeschlossenen Beilagen Vertragsgegenstand.

(2) Sofern der Verkäufer von der gesetzlich eingeräumten Möglichkeit Gebrauch macht, den gesetzlich vorgeschriebenen Hafrücklass von 2 % durch Bankgarantie abzulösen, wird folgendes vereinbart: Die Bankgarantie ist beim Vertragserrichter RA Dr. Michael Gabler zu erlegen, wobei auch die Beibringung einer Sammelgarantie für das gesamte Objekt zulässig ist. Werden Mängel seitens des Käufers geltend gemacht und kann darüber zwischen den Vertragspartnern innerhalb angemessener Frist nicht das Einvernehmen erzielt werden, ist der Treuhänder über Aufforderung durch den Käufer verpflichtet, die Garantie im Umfang des zweiprozentigen Hafrücklasses zu ziehen und in treuhändige Verwahrung zu nehmen, bis eine einvernehmliche oder gerichtliche Klärung darüber, wem dieser Betrag zusteht, vorliegt.

(3) Der Verkäufer übernimmt die volle Haftung dafür, dass die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit sowie die diesbezüglichen Liegenschaftsanteile frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten wie auch frei von Bestand- oder Benützungsrechten Dritter ins Eigentum des Käufers übergehen können. Ausgenommen sind davon allfällige Belastungen, die sich im Zuge der Projektrealisierung aus Bauvorschriften ergeben können, sowie Dienstbarkeiten gemäß Punkt XIII.

(4) Geringfügige optische Mängel, welche den Gebrauch des Kaufobjektes nicht beeinträchtigen, bei herkömmlicher Betrachtung nicht sichtbar sind und deren Behebung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordert, gelten nicht als gewährleistungspflichtige Mängel. Ein Preisminderungsanspruch ist diesbezüglich daher ausgeschlossen.

(5) Der Käufer nimmt jedoch ausdrücklich die sich aus der Begründung von Wohnungseigentum ergebenden Beschränkungen seines Eigentumsrechtes zugunsten der übrigen Miteigentümer zur Kenntnis.

XIII.

Dienstbarkeiten und Erhaltungspflichten:

(1) Sofern es zur Errichtung, Durchführung oder Betrieb des Projektes notwendig ist, räumt der Käufer dem Verkäufer (und zwar für sich und seine allfälligen Rechtsnachfolger) das Recht zur Begründung von Dienstbarkeiten oder Erhaltungspflichten an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein. Hiezu zählen insbesondere die Duldung und Benützung von Stromleitungen, Telefonleitungen, Kanal- sowie Versorgungs- und Entsorgungsleitungen aller Art.

(2) Der Verkäufer ist daher ermächtigt, derartige Dienstbarkeiten vor bzw. bei Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes des Käufers auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einzuverleiben und gilt in diesem Umfang die Gewährleistung für Lastenfreiheit somit nicht. Sämtliche Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, welche mit der Errichtung derartiger Dienstbarkeitsverträge verbunden sind, gehen jedoch zu Lasten des Verkäufers bzw. der jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten.

(3) Im übrigen gelten für die Ausübung bzw. Erhaltung der Dienstbarkeiten die gesetzlichen Bestimmungen des ABGB.

(4) Sofern nach Fertigstellung noch nicht alle Wohnungen verkauft sind, stimmt der Käufer zu, dass die mit dem Verkauf beauftragte Firma am Haus bzw. vor dem Haus Werbetafeln anbringen darf, sofern dadurch der Gebrauch der Wohnungen nicht beeinträchtigt wird.

XIV.

Nebenkosten:

(1) Der Käufer verpflichtet sich, die für diesen Vertrag festzusetzende Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsabschluss gleichzeitig mit dem Kaufpreis an den Vertragsrichter Dr. Michael Gabler auf dessen Anderkonto Nr. AT45 1200 0004 2701 4121 bei der Bank Austria AG, BLZ 12000, zur Überweisung zu bringen. Zum Zwecke der Grunderwerbsteuerbemessung wird festgestellt, dass der Auftrag zur Vertragserrichtung durch den Käufer erfolgte und die Vertragserrichtungskosten somit nicht Bestandteil der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage sind.

(2) Alle mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Abgaben, wie auch die gerichtliche Einverleibungsgebühr, Beglaubigungsspesen, Gerichtskostenmarken, etc. trägt der Käufer.

(3) Die Kosten für die Vertragserrichtung des Vertragserrichters und Treuhänders Rechtsanwalt Dr. Michael Gabler einschließlich Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages und Verbücherung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages samt aller damit zusammenhängender Nebenleistungen, wie auch die Übernahme von Treuhandschaften den Vertragspartnern gegenüber, werden mit 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer von derzeit 20 % pauschaliert. Die Barauslagen umfassen einerseits die notariellen Beglaubigungsspesen laut besonderen Vertragsbestimmungen und andererseits einen Pauschalbetrag von EUR 250,- für Fotokopien, Porti, Gerichtsgebühren, Gebühren für das Urkundenarchiv und sonstigen Barauslagen. Für die Übernahme von Treuhandschaften gegenüber kaufpreisfinanzierenden Banken wird ein Honorar von 0,5 % der Pfandsumme samt Nebengebühren zuzüglich Umsatzsteuer und anfallender Gerichtsgebühren vereinbart.

(4) Dieses Honorar ist in zwei (bzw. drei) Teilbeträgen zur Zahlung fällig, und zwar die Hälfte zuzüglich Umsatzsteuer binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss, das Resthonorar nach grundbücherlicher Durchführung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages. Die diesbezüglichen Honorarbeträge sind in den besonderen Vertragsbestimmungen bereits ziffernmäßig angeführt. Das Treuhandhonorar von 0,5 % der Pfandsumme ist nach Verbücherung des Pfandrechtes fällig. Der Vertragserrichter wird über das Honorar jeweils gesonderte Honorarnoten ausstellen. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden auch diesbezüglich 8 % Verzugszinsen vereinbart.

XV.

Verbücherung und Wohnungseigentumsbegründung:

(1) Der Verkäufer wird unverzüglich nach Vertragsabschluss alle Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Zusicherung von Wohnungseigentum zugunsten des Käufers gemäß § 40 WEG 2002 im Grundbuch ob der projektgegenständlichen Einlagezahl angemerkt werden kann. Zu diesem Zweck wird vom Verkäufer dem Treuhänder die Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG 2002 eingeräumt. Die Anmerkung des Käufers gemäß § 40 WEG 2002 erfolgt sodann in diesem grundbücherlichen Rang.

(2) Sollte das Vertragsverhältnis aus welchem Grunde immer zur Auflösung gebracht werden, stimmt der Käufer der Löschung der Anmerkung bereits jetzt zu. Die Löschung erfolgt dabei durch den Vertragserrichter Dr. Michael Gabler aufgrund der ihm gleichzeitig mit diesem Vertrag erteilten Grundbuchsvollmacht.

(3) Der Verkäufer wird weiters das Nutzwertfestsetzungsverfahren einleiten, sobald die endgültigen Planmaße feststehen und Änderungen in der Nutzwertfestsetzung nicht mehr zu erwarten sind. Basis für die Nutzwertfestsetzung ist die letztgültige Bestandsplanung, wobei auch allfällige Änderungen auf Grund von Sonderwünschen der Käufer entsprechend zu berücksichtigen sind. Sollten Erklärungen des Käufers dazu erforderlich sein, sind diese vom Vertragserrichter Dr. Michael Gabler aufgrund der ihm erteilten Grundbuchvollmacht abzugeben.

(4) Die Vertragspartner verpflichten sich, nach Nutzwertfestsetzung durch den vom Verkäufer zugezogenen Sachverständigen umgehend den Wohnungseigentumsvertrag in verbücherrungsfähiger Form auf Basis des Mustervertrages Beilage ./3 zu unterfertigen und beauftragen mit dessen Errichtung den Vertragsverfasser Dr. Michael Gabler. Gleichzeitig mit diesem Wohnungseigentumsvertrag ist auch eine entsprechende Aufsandungserklärung durch den Verkäufer zu unterfertigen, aufgrund derer die Einverleibung des Eigentumsrechtes in Verbindung mit diesem Kaufvertrag erfolgen kann. Vor Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages ist dieser wie auch das Nutzwertgutachten dem Käufer zur Kenntnisnahme, Prüfung und Bekanntgabe allfälliger Änderungswünsche, soweit sich diese auf die Nutzwertfestsetzung beziehen (insbesondere Zuordnung Keller bzw. Einlagerungsräumen und sonstigem Zubehör), zu übermitteln.

(5) Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Wärmeversorgung über einen zentralen Wärmelieferanten durchgeführt wird, wobei von den Käufern entsprechende Einzelbezugsverträge abzuschließen sind.

(6) Voraussetzung für die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten des Käufers ist jedenfalls die vollständige Entrichtung des gesamten Kaufpreises sowie allfälliger Sonderwünsche im Sinne von Punkt V. Abs. 2 (uneingeschränkte Verfügbarkeit). Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages durch den Verkäufer und die Einbringung des entsprechenden Grundbuchsgesuches die Bestätigung der Erfüllung sämtlicher Zahlungspflichten durch den Käufer darstellt und eine weitere Prüfung dieser Eintragungsvoraussetzung durch das Grundbuchsgericht nicht vorzunehmen ist.

(7) Der Käufer verpflichtet sich zur Einräumung von Wohnungseigentum gegenüber den übrigen Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und ermächtigt somit den Vertragserrichter Dr. Michael Gabler ausdrücklich, den Wohnungseigentumsvertrag im Sinne des Mustervertrages im Namen des Käufers abzuschließen.

(8) Der Käufer verpflichtet sich der Verwaltung der Liegenschaft durch einen befugten Verwalter zuzustimmen und verpflichtet sich, eine schriftliche Bevollmächtigungsurkunde dem bestellten Verwalter unterfertigt auszufolgen.

(9) Bereits vor Begründung von Wohnungseigentum sind auf das Kaufobjekt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 sinngemäß anzuwenden, insbesondere was die Aufteilung der Betriebskosten, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage und Verwaltung betrifft. Die Aufteilung der Betriebs- und sonstigen Kosten erfolgt dabei nach der vorläufigen Nutzwertbe-

rechnung. Bis zum Vorliegen des endgültigen, die Basis der Wohnungseigentumsbegründung bildenden Nutzwertgutachtens erfolgt die Abrechnung und Vorschreibung aller Aufwendungen auf Basis der vorläufigen Nutzwertberechnung. Die endgültige Nutzwertfestsetzung wird erstmalig für die Abrechnung jenes Kalenderjahres herangezogen, in welchem diese rechtskräftig vorliegt, und zwar dann im Verhältnis der Liegenschaftsanteile sämtlicher Miteigentümer. Eine rückwirkende Änderung der Abrechnung vergangener Abrechnungsperioden (Kalenderjahre) sämtlicher Positionen der Bewirtschaftungskosten wird einvernehmlich zwischen den Wohnungseigentümern ausgeschlossen.

XVI.

Allgemeine Bestimmungen:

- (1) Der Käufer erklärt an Eides statt, Staatsbürger des in den Besonderen Vertragsbestimmungen angeführten Landes zu sein.
- (2) Alle in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten gehen beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger über bzw. sind auf diese zu überbinden, wobei aber die Haftung der Vertragspartner einander gegenüber jedenfalls aufrecht bleibt.
- (3) Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur in Schriftform möglich. Dies gilt auch für Vereinbarungen bezüglich des Abgehens von der Schriftform. Vor Vertragsabschluss getroffene Sondervereinbarungen werden nur in den besonderen Vertragsbestimmungen angeführt. Bei Abweichungen gegenüber den allgemeinen Vertragsbestimmungen gelten daher immer die in den besonderen Vertragsbestimmungen enthaltenen Regelungen.
- (4) Falls in diesem Vertrag zwei Personen als Käufer auftreten, gelten sämtliche von ihnen übernommene Verpflichtungen als zur ungeteilten Hand eingegangen.
- (5) Die Vertragspartner stellen fest, dass die vereinbarte Gegenleistung die beiderseits akzeptierte Geschäftsgrundlage für dieses Rechtsgeschäft bildet.
- (6) Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragspartner Wien als Erfüllungsort und unterwerfen sich der Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichtes in Wien.
- (7) Allfällige Adressenänderungen des Käufers sind dem Verkäufer unverzüglich binnen fünf Tagen schriftlich bekanntzugeben.
- (8) Der Käufer erklärt, dass ihm vom Treuhänder Belehrung über seine gemäß Bauträgervertragsgesetz zustehenden Rechte, insbesondere über das Rücktrittsrecht gemäß § 5 BTVG erteilt wurde.

(9) Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem Käufer zukommt. Bis dahin verbleibt die Ausfertigung beim Vertragserrichter Dr. Michael Gabler. Der Käufer erhält binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss und Grunderwerbsteueranzeige beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern eine Fotokopie des Vertrages.

Wien, am

.....
(Käufer)

.....
WBÖ2362 GmbH

.....
(Dr. Michael Gabler als Treuhänder)