

Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durchgeführt und zur Erfassungsnummer erfasst. Mit dieser Selbstberechnung wurden sämtliche Erwerbsvorgänge gemäß § 11 GrEStG aus dem gegenseitlichen Kaufvertrag erfasst und die Grunderwerbsteuer gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

Baurechtsbauträgerkaufvertrag (Baurecht- und WE-Anwartschaftsvertrag)

Projekt „Schichtgründe“

Bauteil A/B/C, Stiege 3/2/1, Wohnung Top Nr.

abgeschlossen zwischen der

ÖVW Bauträger GmbH, FN 38240k
Brigittenauer Lände 50-54, 1200 Wien

und

[Name], geboren am (SVNR:)

wohnhaft in [Adresse]

Inhalt

1.. Definitionen.....	2
2.. Kaufgegenstand / Kaufpreis	3
3.. Sicherstellung gemäß § 40 WEG und Ratenzahlungsplan BTVG	8
4.. Angemessenheit des Kaufpreises	10
5.. Treuhänder / Baufortschritt.....	10
6.. Bauausführung, Ausstattung / Sonderwünsche	12
7.. Übergabe des Kaufgegenstandes.....	14
8.. Belastungen.....	15
9.. Gewährleistung.....	15
10.Betriebskostenverrechnung, Aufwendungen	17
11.Verwalter, Versorgungsverträge.....	17
12.Begründung von Baurechtswohnungseigentum /Aufsandungserklärung	17
13.Sonderbestimmungen für Eigentümerpartnerschaften (nur wenn anwendbar)	19
14.Rücktrittsrecht.....	19
15.Vollmacht.....	21
16.KFZ-Stellplätze	22
17.Dienstbarkeiten.....	22
18.Schlussbestimmungen	24
19.Beilagen.....	26

1. **Definitionen**

In diesem Kaufvertrag *kursiv* geschriebene Ausdrücke haben die in diesem Punkt 1. zugewiesenen Bedeutungen:

1.1 **Bauträger**

Verkäufer ist ÖVV Bauträger GmbH, FN 38240k, Brigittenauer Lände 50-54, 1200 Wien, im Folgenden als „*Bauträger*“ bezeichnet.

1.2 **Erwerber**

Der Käufer ist [Name], [Adresse], [Firmenbuchnummer / Geburtsdatum, Staatsbürgerschaft, Sozialversicherungsnummer] im Folgenden als „*Erwerber*“ bezeichnet.

[Bei Erwerb durch 2 Personen: Die Erwerber kaufen den Kaufgegenstand zu gleichen Teilen und werden im Folgenden gemeinsam als der *Erwerber* bezeichnet.]

1.3 **Projekt**

Der *Bauträger* ist zu 5808/11042 Anteilen grundbücherlicher Eigentümer der Baurechtseinlage EZ 7221, Katastralgemeinde 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf, für Baurecht bis einschließlich 30.09.2117 an EZ 7050 mit den Grundstücken Nr. 324/1 Gärten (10) und Nr. 326/1 Sonst (10) im Ausmaß von 7781m² als Stammeinlage.

Der *Bauträger* errichtet auf dieser Liegenschaft Wohngebäude, bestehend aus 3 Baukörpern, mit 6 Geschoßen, wobei sich die freifinanzierten Wohneinheiten auf den Geschoßen 3 bis DG befinden. Es handelt sich dabei um 74 freifinanzierte Wohneinheiten samt dazu gehörigen 42

PKW-Abstellplätzen, an welchen in der Folge Baurechtswohnungseigentum im Sinne von § 6a Baurechtsgesetz iVm mit dem WEG 2002 begründet werden wird.

Das Projekt wurde mit rechtskräftiger Baubewilligung der Stadt Wien vom 09.03.2018 sowie mit Bewilligung des Planwechsels vom 22.06.2018 bewilligt.

2. **Kaufgegenstand / Kaufpreis**

2.1 **Kaufgegenstand**

Der *Kaufgegenstand* besteht aus

a. **vorläufig _____ / _____-teil** Anteilen an der Baurechtseinlage EZ 7221, Katastralgemeinde 01613 Leopoldau, mit welchen Baurechtswohnungseigentum an **Bauteil A/B/C, Stiege 3/2/1, Wohnung Top Nr. [●]** begründet werden wird;

und

b. **vorläufig _____ / _____-teil** Anteilen an der Baurechtseinlage EZ 7221, Katastralgemeinde 01613 Leopoldau, mit welchen Baurechtswohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Nr. [●]** begründet werden wird;

Der *Bauträger* verkauft und der *Erwerber* kauft hiermit den *Kaufgegenstand* (die kaufgegenständlichen Baurechtsanteile) um Baurechtswohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 iVm § 6a Baurechtsgesetz zu begründen (auf Pkt. 12. dieses Vertrages wird verwiesen).

Bei den oben angeführten vorläufigen Liegenschaftsanteilen und den nachstehend angeführten Flächenmaßen handelt es sich um vorläufige Angaben, welche nach dem derzeitigen Stand der Planung auf Basis der projektierten Nutzflächen des *Kaufgegenstandes* zur Summe der projektierten Nutzflächen des Projekts „Schichtgründe“ errechnet wurden. Der *Erwerber* akzeptiert bereits jetzt den in diesem Nutzwertgutachten für den *Kaufgegenstand* ausgewiesenen Miteigentumsanteil als den mit dem *Kaufgegenstand* zu verbindenden Mindestanteil und stimmt der unentgeltlichen etwaig notwendigen Berichtigung der Miteigentumsanteile zu.

Die Wohnung befindet sich im [●]-ten Geschoss und ist zu Wohnzwecken gewidmet. Die vorläufige Nutzfläche (exklusive Balkon/Loggia/Terrasse/Eigengarten) beträgt [●]m². Die Wohnung verfügt über **[einen Balkon/eine Loggia/eine Terrasse/einen Eigengarten]** im Ausmaß von ca. [●] m². Der Wohnung ist der Einlagerungsraum **Nr. [●]** zugeordnet. Festgehalten wird, dass die Wohnung, **der Garten, der Balkon sowie die Terrasse** den „eigentlichen Vertragsgegenstand“ gemäß § 4 Abs. 1 Z 1 BTVG bilden.

Bei Erlöschen dieses Baurechtes fällt gemäß § 9 Baurechtsgesetz das Bauwerk, allenfalls unter Berücksichtigung der „Pfandrechtswandlung“ gemäß § 10 Baurechtsgesetz an den Grundeigentümer.

Die Bestimmungen des § 10 Baurechtsgesetz werden zu Kenntnis genommen, ebenso aber die derzeit gültige Vereinbarung zwischen dem *Bauträger* einerseits und dem Liegenschaftseigentümer (G.S. Georg Schicht epsilon OG, FN 415220v) andererseits, dass die Baulichkeit gegen Leistung einer Entschädigung gemäß § 9 Abs 2 Baurechtsgesetz in Entsprechung des Punktes §7 Erlöschen des Baurechtes des Baurechtsvertrages vom 24.10.2017 zu übergeben ist.

Festgehalten wird, dass die gegenständliche Liegenschaft, nämlich sowohl die Stammeinlage EZ 7050 als auch die Baurechtseinlage EZ 7221, bestehend aus den Grundstücken Nr. 324/1 und Nr. 326/1, jeweils Katastralgemeinde 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf, Hans-Czermak-Gasse 8, 1210 Wien, weder in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt, noch im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen ist und sich die Baurechtseinlage im Grundbuch am Tag der Vertragsunterfertigung darstellt wie folgt:

Baurechtseinlage / Kaufgegenstand

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau EINLAGEZAHL 7221
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 219/2019
***** A1 *****
BAURECHT BIS 2117-09-30 AN EZ 7050 (Gst 324/1 326/1)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 5234/11042
Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit
beschränkter Haftung (FN 84296s)
ADR: Brigittenuer Lände 50-54, Wien 1200
a 4608/2017 Baurechtsvertrag 2017-10-24 Baurecht
2 ANTEIL: 5808/11042
ÖVW Bauträger GmbH (FN 38240k)
ADR: Brigittenuer Lände 50-54, Wien 1200
a 4608/2017 Baurechtsvertrag 2017-10-24 Baurecht
***** C *****
1 a 4608/2017
REALLAST
der Verpflichtung zur Bezahlung des jährlichen
wertgesicherten Bauzinses von EUR 160.114,80 gemäß § 3
Baurechtsvertrag 2017-10-24 für G.S. Georg Schicht epsilon
OG (FN 415220v)
2 auf Anteil B-LNR 1
a 219/2019 Pfandurkunde 2018-11-29
PFANDRECHT EUR 7.076.062,--
17 % Z höchstens, 18 % VZ höchstens, 18 % ZZ höchstens,
NGS EUR 1.415.212,40
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN
286283f)
b 219/2019 Kautionsband
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2 Kaufpreis

Der *Kaufpreis* für die Baurechtsanteile gliedert sich wie folgt:

Kaufpreis Wohnung Top Nr.	EUR [●]
KFZ Abstellplatz Nr.	EUR [●]
Summe Kaufpreis:	EUR [●]

Der *Bauträger* wird von seinem Optionsrecht gemäß § 6 Abs 2 UStG nicht Gebrauch machen. Auf den Kaufpreis entfällt somit keine Umsatzsteuer.

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis, unbeschadet zu dem vom *Erwerber* zu übernehmenden und zu zahlenden Baurechtszins.

Der *Kaufpreis* ist spätestens am Tag der Vertragsunterfertigung zur Gänze auf das von dem *Treuhänder* eigens eingerichtete Treuhandkonto Nummer Treuhandkonto **IBAN: AT....., BIC: STSPAT2G**, bei der **Steiermärkischen Sparkassen AG**, (nachfolgend das „*Treuhandkonto*“) zu überweisen, oder ist spätestens bei Vertragsabschluss eine Bankgarantie beizubringen, die den *Treuhänder* ermächtigt die in Punkt 3.4 genannten Zahlungstranchen zu den dort genannten Fälligkeitsterminen abzurufen.

Der *Erwerber* verpflichtet sich, die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe (derzeit 20 % sohin EUR [●]) bei Fälligkeit auf das von dem *Treuhänder* eingerichtete Treuhandkonto zu überweisen. Der *Bauträger* wird anlässlich der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstands (nach Sicherstellung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung) eine Rechnung im Sinn des § 11 UStG mit gesonderter Umsatzsteuer ausstellen und dem *Erwerber* übergeben.

Kaufpreiszahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf das oben angeführte Treuhandkonto geleistet werden.

Im Verzugsfall hat der *Erwerber* Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. sowie sämtliche mit der verspäteten Zahlung verbundenen Kosten, wie Mahnspesen und Kosten anwaltlicher Intervention zu bezahlen. Auf das Rücktrittsrecht gemäß Punkt 14 dieses Vertrags wird verwiesen. Darüber hinaus verpflichtet sich der *Erwerber* der Verkäuferin gegenüber, dieser alle Kosten und Spesen, die zur Durchsetzung und Erfüllung der Verpflichtungen des *Erwerbers* aus diesem Vertrag und zur Hereinbringung offener Verbindlichkeiten gegenüber dem *Erwerber* erforderlich sind, zu ersetzen. Dies gilt insbesondere auch für alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, insbesondere auch für Kosten der Rechtsvertretung.

2.3 Übernahme / Solidarhaftung Baurechtzins

Zusätzlich zu den in Punkt 2.1 zitierten Baurechtsanteilen, welche zu dem in Punkt 2.2 festgesetzten Fixpreis erworben werden, übernimmt der Käufer zum Übergabestichtag gemäß Punkt 7.1. (frühestens jedoch mit tatsächlicher Übergabe des Kaufgegenstandes) die Verpflichtung zur Zahlung des anteiligen Baurechtzinses, welcher sich nach den vorläufig zu intabulierenden schlichten Miteigentumsanteilen, nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum nach den der Nutzwertfestsetzung entsprechenden berichtigten Anteile richten.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass der jährliche Baurechtzins für die gesamte Baurechtsliegenschaft EUR 160.114,80 (Euro einhundertsechzigtausendeinhundertvierzehn und achtzig Cent) – daher einen Betrag von **EUR 84.219,05** (Euro vierundachtzigtausendzweihundertneunzehn und 5 Cent) welcher auf die gesamt dem *Bauträger* gehörigen 5808/11042 Anteile entfällt – zuzüglich Grundsteuer gem. § 9 Abs. 1 Z 3 GrStG und Spesen beträgt. Eine Umsatzsteuer ist nach der derzeit geltenden Rechtslage nicht zu bezahlen. Der *Erwerber* nimmt zur Kenntnis, dass gemäß § 4 Baurechtsgesetz der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der anteilige Baurechtzins für zwei aufeinander folgende Jahre – im gegenständlichen fall vier Halbjahresbeträge – vom *Erwerber* nicht bezahlt wird.

Der Baurechtzins wird für das Kalenderjahr berechnet und ist in zwei Teilen am 01.01. und am 01.07. eines jeden Jahres im Vorhinein zu entrichten. Zum Schutz gegen Währungsänderungen wird vereinbart, dass der Bestandzins in Relation zum jeweils von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 oder zu einem allfälligen an dessen Stelle tretenden anderen Index zu bringen ist (Basis Verbraucherpreisindex 2015, Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlautbare Indexzahl). Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 01.01. ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbare Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 01.07. ist die für Februar des jeweils laufenden Jahres verlautbare Indexzahl heranzuziehen.

Der *Erwerber* wird darüber informiert, dass im Baurechtsvertrag zwischen dem *Bauträger* und dem Eigentümer der Stammliegenschaft vereinbart wurde, dass im Falle der Rechtsnachfolge im Baurecht der *Bauträger* verpflichtet ist, eine Solidarhaftung sämtlicher Rechtsnachfolger sicherzustellen. Die Aufnahme dieser Klausel war seitens des Baurechtsgebers (Liegenschaftseigentümers) Voraussetzung für den Abschluss des Baurechtsvertrages. Der *Bauträger* überbindet folglich im Rahmen dieses Vertrages seine Verbindlichkeit zur Herstellung der Solidarhaftung. Der *Erwerber* wird darüber informiert, dass er für die Forderungen des Baurechtsgebers solidarisch haftet und tritt in diese Verpflichtung ein. Der *Erwerber* verpflichtet sich wiederum seinerseits diese Verpflichtung auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

2.4 Nebenkosten

Die *Nebenkosten* bestehen aus den im Folgenden aufgezählten Kosten:

- a. Der *Grunderwerbssteuer* in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit 3,5 % des *Kaufpreises* (zuzüglich *Vertragserrichtungskosten*), sohin **EUR [●]**.
- b. Der *Eintragungsgebühr* in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit 1,1 % des *Kaufpreises* (zuzüglich *Vertragserrichtungskosten*), sohin **EUR [●]**.
- c. Den *Vertragserrichtungskosten* in der Höhe von 1,6 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe und zuzüglich pauschalierter Barauslagen in Höhe von EUR 500,00 (darin bereits enthalten die Beglaubigungskosten des Notars für diesen Kauf- und Bauträgervertrag), insgesamt **EUR [●]**.
- d. Dem zusätzlichen Honorar bei Fremdfinanzierung des *Kaufpreises* in Höhe von 0,5% des Kaufpreises pro einzuverleibendem Pfandrecht zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe und Barauslagen, das sind **EUR [●]**. Im Fall der Fremdfinanzierung fallen darüber hinaus weitere Kosten an, wie insbesondere die grundbücherliche Eintragungsgebühr (derzeit 1,2 % der Hypothek).

Die *Grunderwerbssteuer* und die *Eintragungsgebühr* sind vor Vertragsunterfertigung auf das Anderkonto des *Treuhänders*, **IBAN: AT90 2011 1295 3186 6503**, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, BIC: GIBAATWWXXX, (nachfolgend das „*Fremdgeldkonto*“) zu überweisen.

Die *Vertragserrichtungskosten* und das zusätzliche Honorar bei Fremdfinanzierung, welches sich der *Erwerber* zur alleinigen Zahlung verpflichtet, sind vor Vertragsunterfertigung auf das Konto des *Treuhänders*, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, **IBAN: AT66 2011 1295 3186 1600**, BIC: GIBAATWWXXX, zu überweisen.

2.5 Selbstberechnung Steuern und Gebühren

Der *Treuhänder* wird einseitig unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, die Selbstberechnung der anfallenden Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr durchzuführen und/oder eine Abgabenerklärung beim zuständigen Finanzamt zu erstatten und die *Grunderwerbssteuer* und die *Eintragungsgebühr* im Zeitpunkt der Fälligkeit an das zuständige Finanzamt bzw. das Gericht abzuführen. Der *Treuhänder* ist somit berechtigt und beauftragt, die Selbstberechnungserklärung gemäß § 12 GrEStG abzugeben und den Erwerbsvorgang in das Erfassungsbuch gemäß § 14 GrEStG einzutragen. Falls eine Selbstberechnung gemäß § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte, wird der *Treuhänder* ermächtigt, die Gebührenanzeige zu erstatten und den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen. Sollte die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für diesen Erwerbsvorgang vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern erhöht bzw. verringert werden, so ist der entsprechende Betrag vom *Erwerber* nachzuzahlen bzw. vom *Treuhänder* an den *Erwerber* zurückzuzahlen.

Hinsichtlich der Berechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr halten die Vertragsteile und die Vertragsverfasserin fest, dass das Vertragserrichtungshonorar alleine vom *Erwerber* zu bezahlen ist und dass der *Bauträger* gegenüber der Vertragsverfasserin nicht für

die Bezahlung des Vertragserrichtungshonorars haftet. Der *Erwerber* hält den *Bauträger* und auch die Vertragsverfasserin daher aus einer etwaigen Inanspruchnahme vollkommen schad- und Klaglos.

3. Sicherstellung gemäß § 40 WEG und Ratenzahlungsplan BTVG

3.1 Die Vertragsparteien vereinbaren die Sicherstellung des *Erwerbers* durch grundbücherliche Sicherstellung der Rechte des *Erwerbers* gemäß § 9 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) durch Anmerkung der Zusage der Einräumung von (Baurechts)Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 ob dem Kaufgegenstand für den *Erwerber* in Verbindung mit einer Zahlung nach Ratenplan **B** gemäß § 10 Abs 2 Z 2 BTVG / **Ratenplan A** gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 1 BTVG.

3.2 Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die jeweiligen Teilraten des *Kaufpreises* zuzüglich Zinsen und abzüglich KEST und Bankspesen nur bei Vorliegen der in Punkt 3.3 genannten Voraussetzungen zu den in Punkt 3.4 genannten Terminen und Raten auf das Konto des *Bauträgers* zu überweisen.

3.3 Voraussetzung für die Weiterleitung der erlegten Beträge durch den *Treuhänder* an den *Bauträger* ist,

- a. das Vorliegen des allseits unterfertigten einverleibungsfähigen Kaufvertrags;
- b. die Anmerkung der Zusage der Einräumung von (Baurechts)Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu Gunsten des *Erwerbers* in Bezug auf den *Kaufgegenstand* im Grundbuch;
- c. dass dem *Treuhänder* die Bestätigung des Sachverständigen über die Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Baufortschrittes (iSd Punkt 3.a. a bis g dieses Vertrages) gemäß Punkt 5. dieses Vertrages im Original vorliegt; und
- d. dass die in diesem Vertrag sowie in einem allenfalls mit einer finanzierenden Bank geschlossenen Treuhandvertrag bedungenen Sicherheiten zu Gunsten dieser Bank vorliegen.

3.4 Die Zahlung des *Treuhänders* an den *Bauträger* wird wie folgt fällig:

- a. 10 % (**für Anleger 15 %**) des *Kaufpreises*, das sind **EUR**, bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung, nach Vorliegen sämtlicher in Punkt 3.3 aufgezählter Voraussetzungen;
- b. 30 % (**für Anleger 35 %**) des *Kaufpreises*, das sind **EUR**, nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c. 20 % (**für Anleger 20 %**) des *Kaufpreises*, das sind **EUR**, nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d. 12 % (**für Anleger 12 %**) des *Kaufpreises*, das sind **EUR**, nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;

- e. 17 % (**für Anleger 12 %**) des Kaufpreises, das sind EUR, nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des Kaufgegenstandes;
- f. 9 % (**für Anleger 4 %**) des Kaufpreises, das sind EUR, nach Fertigstellung der Gesamtanlage; und
- g. 2 % (**für Anleger 2 %**) des Kaufpreises, das sind EUR, zuzüglich angereifter Zinsen und abzüglich Kontoführungsspesen und KEST nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des Kaufgegenstandes. Dieser Kaufpreisanteil von 2% dient als Haftrücklass und wird nach Maßgabe der Erläuterungen gemäß Punkt 3.5 fällig.

3.5 Der *Erwerber* ist berechtigt, den oben unter Vertragspunkt 3.4.g. genannten Kaufpreisanteilbetrag (Haftrücklass) zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Bauleistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe der kaufgegenständlichen Eigentumswohnung (des eigentlichen Vertragsgegenstandes) am durch den *Treuhänder* errichteten Anderkonto einzubehalten.

Werden innerhalb der Frist von drei Jahren ab Übergabe keine Mängel bzw. Schäden unter Einhaltung der Schriftform angezeigt, ist der Haftrücklass mit Ablauf der Frist zur Auszahlung an den *Bauträger* durch den *Treuhänder* fällig.

Werden innerhalb dieser Frist Mängel bzw. Schäden unter Einhaltung der Schriftform angezeigt und in der Folge behoben, ist der Haftrücklass ebenfalls mit Fristablauf bzw. mit späterer Behebung aller angezeigten Mängel und/oder Schäden durch den *Bauträger* zur Auszahlung an den *Bauträger* durch den *Treuhänder* fällig.

Wird ein innerhalb dieser Frist schriftlich angezeigter Mangel bzw. Schaden vom *Bauträger* nicht behoben, kann der *Erwerber* grundsätzlich den gesamten Haftrücklass auf dem durch den *Treuhänder* eingerichteten Anderkonto einbehalten. Wird ein Mangel vom *Bauträger* allerdings deswegen nicht behoben, weil die Behebung unmöglich ist bzw. für den *Bauträger* mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wäre, dann kann der *Erwerber* im Rahmen des § 932 Abs 4 ABGB wandeln bzw. den Kaufpreis mindern. Bleibt der Preisminderungsanspruch der Höhe nach hinter dem Haftrücklassanspruch des *Bauträgers* zurück, schuldet der *Bauträger* den Rest.

Die Gewährleistungsansprüche selbst werden von den vorstehenden Regelungen nicht berührt. Die Fälligkeit des Haftrücklasses tritt jedoch auch dann ein, wenn die Gewährleistungsfrist noch läuft oder Schadenersatzansprüche noch nicht verjährt sind.

Der *Treuhänder* ist von einer Mängelanzeige im vorstehenden Sinn sowie einer Erledigung durch Behebung brieflich mit Rückschein zu verständigen.

Soweit ein im Haftrücklass gedeckter Anspruch des *Erwerbers* einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien festgestellt ist oder vom *Bauträger* ausdrücklich anerkannt oder sonst durch gerichtliche Entscheidung oder Vergleich festgestellt wird, ist der *Treuhänder* berechtigt und verpflichtet, den Haftrücklass im festgestellten Umfang an den *Erwerber* zu überweisen. Sofern eine Rückzahlung bei Ablauf der Haftzeit an den *Erwerber* nicht zweifelsfrei feststeht, ist der *Treuhänder* berechtigt, den gesamten Haftrücklass für ihn schuldbefreiend bei Gericht zu hinterlegen.

Der Kaufpreisteilbetrag gemäß Punkt 3.4.g wird aber vorzeitig zur Zahlung an den *Bauträger* durch den Treuhänder fällig, sobald der *Bauträger* dem *Erwerber* eine Bankgarantie oder Versicherung eines zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bankinstituts oder Versicherungsunternehmens über einen gleich hohen Betrag und mit gleicher Laufzeit übergibt, durch die der *Erwerber* in die Lage versetzt wird, anstelle des einbehaltenen Kaufpreisteilbetrages den durch die Garantie gesicherten Betrag im erforderlichen konkreten Ausmaß zur Befriedigung der oben genannten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche von der Bank abzurufen und entsprechend zu verwenden.

Der *Erwerber* darf von dieser Garantie Gebrauch machen, sofern der *Bauträger* seinen Gewährleistungs- und Schadenersatzverpflichtungen gemäß den §§ 922-933a ABGB trotz schriftlicher Aufforderung des *Erwerbers* unter angemessener Fristsetzung nicht rechtzeitig nachgekommen ist.

Die Inanspruchnahme der Garantie ist mit jenem begrenzt, der zur Bezahlung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des *Erwerbers* notwendig ist, sollten diese gerechtfertigten Ansprüche geringer sein als der Garantiebtrag.

4. Angemessenheit des Kaufpreises

Der *Bauträger* und der *Erwerber* halten fest, dass die Angemessenheit des vereinbarten Gesamtkaufpreises vorliegt. Der Kaufgegenstand wird vom *Erwerber* in Kenntnis des wahren Wertes übernommen.

5. Treuhänder / Baufortschritt

- 5.1** Einvernehmlich von allen Vertragsparteien gemäß § 12 Abs 1 BTVG zum Treuhänder (und auch Vertragserrichter) bestellt, wird die Rechtsanwaltskanzlei Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, Stubenring 16/2, 1010 Wien, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch, geb. 04.05.1976, oder Rechtsanwalt Mag. Gerald Niesner, geb. 13.03.1975. Festgehalten wird, dass die Treuhandabwicklung über ein elektronisch gesichertes Treuhandkonto zu erfolgen hat und dass die Vertragserrichterin Mitglied der Treuhand-Revision der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer ist. Sämtliche Treuhandbedingungen werden einvernehmlich in einer gesonderten

Treuhandvereinbarung festgehalten, mit welcher auch die entsprechenden Informationen und Mandatsbedingungen übergeben werden.

- 5.2** Der *Bauträger* hat den seiner Meinung nach erreichten Baufortschritt (gemäß Punkt 3.4 a bis g) durch Übermittlung einer schriftlichen Baufortschrittsbestätigung gem § 13 BTVG samt Zahlungsanforderung sowohl an den *Erwerber* als auch an den Vertragserrichter bekanntzugeben und ist der Vertragserrichter unwiderruflich beauftragt, den jeweiligen Baufortschritt aus den bei ihm zu erlegenden Kaufpreiszahlungen an den *Bauträger*, bzw. dessen Finanzierungsbank weiterzuleiten, sofern aus der Bestätigung hervorgeht, dass der bekannt gegebene Baufortschritt iSd Ratenplans gem § 10 Abs 2 BTVG tatsächlich erreicht wurde und er die ausdrückliche Feststellung enthält, dass die für die Erreichung dieses Bauabschnitts zu erbringenden Bauleistungen, bewilligungsgemäß erfolgt und mit keinen erkennbaren „gravierenden“ Mängeln iSd BTVG behaftet sind.
- 5.3** Der *Treuhänder* wird sich zur Überprüfung des Baufortschrittes eines Zivilingenieurs für Hochbau oder eines gerichtlich beeideten, zertifizierten Sachverständigen aus dem Baufach gemäß § 13 Abs 2 BTVG bedienen und ist dessen Beurteilung der Erreichung eines Baufortschrittes gemäß dem Ratenplan laut BTVG und diesem Vertrag, soweit dadurch die Fälligkeit der jeweiligen Baufortschrittsrate gemäß BTVG eintritt, für die Vertragsparteien und insbesondere für den Treuhänder verbindlich.
- 5.4** Der *Erwerber* nimmt als Belehrung des Treuhänders gemäß § 12 BTVG zur Kenntnis, dass der sachverständige Baufortschrittsprüfer seine Tätigkeit nur nach Maßgabe des BTVG ausübt und nach den gesetzlichen Bestimmungen die Baustelle nur zur Vornahme der optischen Prüfung des Baufortschrittes in Übereinstimmung mit den Kriterien des Ratenplanes gemäß § 10 BTVG betritt, sobald ihm die Einreichung eines entsprechenden Baufortschritts vom *Bauträger* angezeigt wird.
- 5.5** Aufgabe des Sachverständigen ist es, durch Augenschein, ohne Vornahme von Materialprüfungen etc. zu beurteilen, ob die nach den üblichen Regeln des Baugewerbes zum Zeitpunkt der Begehung der Baustelle bei Einhaltung eines branchenüblichen Bauablaufs sinnvoll und technisch zweckmäßig herzustellenden Bauleistungen, jedenfalls aber die zur Erreichung des entsprechenden Baufortschritts maßgeblichen Bauleistungen bereits erbracht wurden und ob diese Bauleistungen mit „gravierenden“ Mängeln im Sinne des BTVG, die schon allein durch optische Begutachtung erkennbar ist, behaftet sind.
- 5.6** Der *Erwerber* nimmt zur Kenntnis, dass die jeweiligen Bauleistungen, die zum jeweiligen Zeitpunkt der Prüfung vorhanden sein müssen, solche Mängel aufweisen können, die üblicherweise im Zuge der Weiterführung des Baues routinemäßig behoben werden, derartige Mängel sind nicht „gravierende“ im Sinne des BTVG.

- 5.7** Sollte dem *Erwerber* durch eine unrichtige Baufortschrittsprüfung des sachverständigen Baufortschrittsprüfers ein Schaden entstehen, was vor allem dann der Fall sein kann, wenn im Fall der Insolvenz des Bauträgers oder der Notwendigkeit, das Bauvorhaben durch von der kaufenden Partei, allenfalls zusammen mit den übrigen Baurechtswohnungseigentumsbewerbern und Miteigentümern im Projekt direkt zu beauftragenden Professionisten fertig stellen zu lassen, die vom Gesetzgeber gewünschte Wertrelation zwischen dem Bauwert der jeweiligen bis dahin geprüften Baufortschrittsetappen und der Summe der bis dahin von der kaufenden Partei bezahlten Kaufpreiskosten von sachverständigen Baufortschrittsprüfer schuldhaft unrichtig beurteilt wurde, so haftet der sachverständige Baufortschrittsprüfer dem *Erwerber*.
- 5.8** Der sachverständige Baufortschrittsprüfer hat im Rahmen seiner Tätigkeit eine Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von jedenfalls EUR 400.000,00 abgeschlossen.
- 5.9** Sollte der Bauträger bereits Vorleistungen erbracht haben, sollten somit Bauleistungen sichtbar sein, die üblicherweise erst bei einer der nächsten, nicht zur konkreten Baufortschrittsprüfung vorgesehenen Baufortschrittsetappe erbracht sein müssen, so sind diese Bauleistungen bei der Beurteilung des Leistungsgrades des jeweils zur Prüfung anstehenden Baufortschritts nicht heranzuziehen; es ist aber selbstverständlich Sache des Bauträgers, diese vorzeitig erbrachten Leistungen bis zu dem Zeitpunkt – frei von „gravierenden“ Mängeln – fertig stellen zu lassen, zu dem der nächste Baufortschritt zur Prüfung ansteht.
- 5.10** Es kann sich aus dem Bauablauf ergeben, dass sowohl einzelne Arbeiten aus den vorstehend unter Punkt 3.4 a. bis g. dargestellten Fertigstellungsbereichen entsprechend dem Ratenplan § 10 BTVG zu den Feststellungszeitpunkten noch nicht fertig gestellt wurden, dafür aber Leistungen anderer Leistungsabschnitte verzogen wurden. Die Bewertung solcher „Kompensationen“ wird dem Baufortschrittsprüfer überlassen bleiben.
- 5.11** Durch diese Vereinbarung wird in die Verpflichtungen des sachverständigen Baufortschrittsprüfers zur Durchführung der Baufortschrittsprüfung gemäß den Regeln des BTVG nicht eingegriffen, der Baufortschrittsprüfer hat diese Prüfung gesetzeskonform vorzunehmen und haftet dem *Erwerber* direkt für die Übereinstimmung seiner Tätigkeit mit den gesetzlichen Regeln.
- 5.12** Die Kosten des gemäß einzuholenden Nutzwertgutachtens und des Sachverständigen zur Feststellung des Baufortschrittes werden vom *Bauträger* getragen.
- 6. Bauausführung, Ausstattung / Sonderwünsche**
- 6.1** Der *Bauträger* wird den *Kaufgegenstand* gemäß der Baubewilligung und sonstigen von der Baubehörde erteilten Auflagen, sowie gemäß dem diesem Vertrag angeschlossenen Grundrissplan (Beilage ./1), dem Geschoßplan des Stockwerkes, auf dem sich der Vertragsgegenstand befindet (Beilage ./2), dem Untergeschoßplan samt den darin verzeichneten Kfz-Abstellplätzen

und Einlagerungsräumen (Beilage ./3), dem Gesamtanlagenplan (Beilage ./4) und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./5) errichten. Das in den Plänen dargestellte Mobiliar (bzw. sonstige bewegliche Sachen) ist nur zum besseren Verständnis der Räumlichkeiten eingezeichnet und gehört nicht zum *Kaufgegenstand*.

- 6.2** Die Flächenangaben zu dem *Kaufgegenstand* sind nach den derzeitigen Plänen erstellte Rohmaße, welche von den tatsächlich zur Ausführung gelangenden Maßen abweichen können. Ebenso kann es zu geringfügigen Abweichungen der Raumhöhe kommen, sofern diese sachlich gerechtfertigt sind. Weiters können Änderungen der Nutzfläche und der Bauausführung durch behördliche Vorgaben notwendig werden. Weiters können sich Änderungen aufgrund bauaufsichtsbehördlicher, versorgungstechnischer, architektonischer oder statischer Erfordernisse ergeben.
- 6.3** Der *Bauträger* ist berechtigt, Änderungen der Planung vorzunehmen, wenn sich diese als technisch oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen und dem Stand der Technik entsprechen oder auf behördlichen Auflagen beruhen und diese dem *Erwerber* zumutbar sind. Änderungen des Materials oder des Fabrikats gegenüber der Baubeschreibung und Ausstattungsbeschreibung sind dem *Erwerber* jedenfalls dann zumutbar, wenn gleichwertige oder bessere Materialien eingesetzt werden.
- 6.4** Abweichungen des Flächenausmaßes des *Kaufgegenstandes* gegenüber den Planmaßen bleiben unberücksichtigt, sofern diese Abweichung nicht mehr als 3%, bezogen auf die Gesamtfläche samt Balkon oder Terrasse etc., beträgt. Aus solchen Abweichungen können von keiner Vertragspartei Rechtsfolgen (wie eine allfällige Kaufpreisanpassung, Schadenersatz oder Rücktritt) abgeleitet werden. Eine darüberhinausgehende Abweichung berechtigt den Erwerber zur entsprechenden Anpassung des *Kaufpreises*.
- 6.5** Der *Erwerber* kann Sonderwünsche begehren, sofern die Planung und Ausführung der Sonderwünsche im Einvernehmen mit den mit der Bauausführung betrauten Professionisten auf gesonderten Auftrag, im Namen und auf Kosten und Gefahr des *Erwerbers*, unter Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen, erfolgt. Darüber hinaus können nur solche Sonderwünsche berücksichtigt werden, deren Durchführung keine Beeinträchtigung, keine Verzögerung des Baufortschritts und der Rechte der übrigen Miteigentümer der Liegenschaft mit sich bringt. Sonderwünsche, die den vorgesehenen Ausstattungsstandard herabsetzen, sind jedenfalls ausgeschlossen. Der *Erwerber* ist nicht berechtigt die Übernahme des *Kaufgegenstandes* mit der Begründung zu verweigern, dass eine von ihm bestellte Sonderausstattung noch nicht fertig gestellt bzw. mangelhaft ist.
- 6.6** Wird dieser Vertrag aus Gründen aufgelöst, welche der *Erwerber* zu vertreten hat, so hat der *Erwerber* dennoch den aus der Sonderausstattung resultierenden Mehraufwand in der vereinbarten Höhe zu bezahlen. Ein Ersatz dieser Kosten, sowie der Ersatz eines vom *Erwerber* allen-

falls bereits an dem *Kaufgegenstand* getätigten Aufwandes, steht dem *Erwerber* nur dann zu, wenn diese von einem späteren *Erwerber* übernommen werden. Findet sich binnen angemessener Frist kein solcher *Erwerber*, so ist der *Bauträger* berechtigt, die Sonderausstattung auf Kosten des *Erwerbers* auf den gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung vereinbarten Standard rückzuführen.

7. Übergabe des Kaufgegenstandes

- 7.1** Baubeginn war Dezember 2018. Die voraussichtliche Fertigstellung des Projekts „Schichtgründe – Hans-Czermak-Gasse 8“ ist bis 30.04.2020, spätestens bis 31.10.2020, vorgesehen.
- 7.2** Die Übergabe erfolgt nach Bezugsfertigkeit des *Kaufgegenstandes* (bzw. nach Herstellung des in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vereinbarten Standards), spätestens jedoch an dem in Punkt 7.1 genannten Tag. Der *Bauträger* ist jedoch so lange nicht zur Übergabe verpflichtet, als der *Erwerber* nicht den *Kaufpreis* auf das *Treuhandkonto*, die *Nebenkosten* und allfällige Kosten der Sonderausstattung auf die entsprechenden Konten bezahlt hat.
- 7.3** Der *Bauträger* wird dem *Erwerber* zumindest vier Wochen im Vorhinein den tatsächlichen Übergabetermin schriftlich bekannt geben. Die Übergabe des *Kaufgegenstandes* erfolgt durch gemeinsame Begehung und Übergabe der Schlüssel.
- 7.4** Werden bei der Übergabe Mängel festgestellt, so sind diese in einem Übergabeprotokoll zu vermerken. Offene Mängel, die in das Übernahmeprotokoll nicht aufgenommen wurden, gelten als vom *Erwerber* genehmigt (§ 928 ABGB). Nicht erkennbare Mängel sind dem *Bauträger* vom *Erwerber* unverzüglich nach dem Auftreten bekannt zu geben. Allfällige Mängel, welche eine Benützung des *Kaufgegenstandes* zu Wohnzwecken nicht ausschließen, hindern die Übergabe nicht. Ebenso hindert es die Übergabe nicht, wenn zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Außenanlagen (wie etwa PKW Stellplätze, Fahrradabstellplatz, oder auch Einlagerungsräume, etc.) oder der KFZ-Abstellplatzfertig gestellt sind, sofern dadurch die Nutzung des *Kaufgegenstandes* nicht beeinträchtigt ist.
- 7.5** Der *Bauträger* wird die in dem Übergabeprotokoll enthaltenen Mängel binnen angemessener Frist beheben. Der *Erwerber* wird dem *Bauträger* bzw. den von diesem beauftragten Professionisten zu diesem Zweck Zutritt zu dem *Kaufgegenstand* gewähren.
- 7.6** Mit dem Tag der Übergabe gehen Besitz und Gefahr hinsichtlich des *Kaufgegenstandes* auf den *Erwerber* über. Ab diesem Tag trägt der *Erwerber* sämtliche mit dem *Kaufgegenstand* verbundenen Steuern, Umlagen, Abgaben, Gebühren, Betriebskosten und Heizkosten gemäß gesonderter Vorschreibung.

7.7 Verweigert der *Erwerber* zu Unrecht die Übernahme oder erscheint er nicht zu dem bekannt gegebenen Übergabetermin, so gilt die Übergabe hinsichtlich aller Rechtswirkungen dennoch als vollzogen und es gehen insbesondere Gefahr und Lasten hinsichtlich des *Kaufgegenstandes* auf den *Erwerber* über.

8. Belastungen

8.1 Der *Bauträger* und der *Erwerber* halten fest, dass im A2-Blatt und im C-Blatt der vertragsgegenständlichen Liegenschaft nachstehende Belastungen/Verpflichtungen eingetragen sind:

```
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** C *****
1 a 4608/2017
    REALLAST
    der Verpflichtung zur Bezahlung des jährlichen
    wertgesicherten Bauzinses von EUR 160.114,80 gemäß § 3
    Baurechtsvertrag 2017-10-24 für G.S. Georg Schicht epsilon
    OG (FN 415220v)
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

8.2 Übernommen werden nur jene Lasten und Berechtigungen, welche nach Fertigstellung des Projekts für die Nutzung, Bewirtschaftung und Befahrung des Grundstücks nützlich und notwendig sind. Die sub C-LNR 1 intabulierte Reallastvereinbarung wird vom *Erwerber* mitübernommen. Die Liegenschaft wird ansonsten – ausgenommen vom *Erwerber* allenfalls einzuverleibende Pfandrechte sowie die anteilige Übernahme des Baurechtszinses gemäß Punkt 2.3. – **geldlastenfrei** übergeben.

8.3 Hinsichtlich der noch für das Gesamtprojekt „Schichtgründe“ noch weiteren einzuverleibenden wechselseitigen Dienstbarkeiten wird auf Punkt 17. dieses Vertrages sowie auf den als Beilage ./7 diesem Vertrag angeschlossenen Dienstbarkeitsvertragsentwurf verwiesen.

9. Gewährleistung

9.1 Der *Bauträger* leistet Gewähr für das Eintreten der folgenden Umstände:

- a. Die Errichtung des *Kaufgegenstandes* gemäß der Baubewilligung, sowie gemäß den Beilagen zu diesem Kaufvertrag jedoch unter Berücksichtigung der gemäß diesem Kaufvertrag zulässigen Abweichungen.
- b. Das Vorliegen sämtlicher für die Errichtung und die Benützung des *Kaufgegenstandes* als Wohnung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen.
- c. Die Einverleibung des geldlastenfreien Eigentums des *Erwerbers* an dem *Kaufgegenstand* mit Ausnahme allfälliger Lasten, welche in Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises durch den *Erwerber* oder in Zusammenhang mit den in Punkt 8. angeführten und vom *Erwerber* übernommenen Lasten stehen.

- d. Die Freiheit des *Kaufgegenstandes* von Rechten Dritter mit Ausnahme der in diesem Vertrag genannten Rechte Dritter.
 - e. Das Vorliegen der Lastenfreistellung der Anteile des *Erwerbers* gemäß § 9 Abs. 3 BTVG.
- 9.2** Darüber hinaus übernimmt der *Bauträger* keine Haftung. Insbesondere haftet der *Bauträger* nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder eine bestimmte Eignung oder einen bestimmten Ertrag des *Kaufgegenstandes*.
- 9.3** Der *Bauträger* leistet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Gewähr für den *Kaufgegenstand*. Ab ungerechtfertigt verweigerter Übernahme des *Kaufgegenstandes* durch den *Erwerber* beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen.
- 9.4** Der *Bauträger* haftet nicht für die Qualität und Vertragskonformität hinsichtlich vom *Erwerber* direkt an Professionisten erteilte Sonderwünsche und/oder Ausstattungsänderungen. Die Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen betreffend Sonderwünsche sind gegen die jeweils beauftragten Professionisten auf eigenes Risiko und Gefahr des *Erwerbers* geltend zu machen. Die Haftung des *Bauträgers* für die Sicherung der Zahlungen für Sonderwunschaufträge gemäß BTVG ist unabhängig vom Werkvertragsverhältnis zwischen dem *Erwerber* und dem gesondert beauftragten Professionisten für Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen.
- 9.5** Der *Bauträger* erklärt, mit der Ausführung der einzelnen Arbeiten ausschließlich konzessionierte Professionisten beauftragt zu haben. Die Ausführung erfolgt entsprechend der Baubewilligung und den der Baubewilligung zugrundeliegenden Plänen gemäß den behördlichen Vorgaben und Auflagen und den zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden, anzuwendenden Normen.
- 9.6** Der *kaufenden Partei* wurde vor Vertragsunterfertigung ein Energieausweis (Beilage ./6) ausgefolgt und gilt die darin ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
- 9.7** Eine Haftung des *Bauträgers* für Schadenersatzansprüche wegen Baumängeln, die auf leichte Fahrlässigkeit des *Bauträgers* gründen, insbesondere für Mängelfolgeschäden, soweit es sich um reine Vermögensschäden handelt, sowie sonstige Vermögensschäden, ist ausdrücklich ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind jedoch Personenschäden.
- 9.8** Der *Bauträger* übernimmt weiters keine Haftung für die Bodenbeschaffenheit, erklärt jedoch, dass ihm keine Verunreinigungen oder Verseuchungen des Bodens oder solcher Faktoren, die auf eine Verseuchung des Bodens (Kontamination) schließen lassen würden, bekannt sind.

10. Betriebskostenverrechnung, Aufwendungen

10.1 Die Aufwendungen für die Liegenschaft, einschließlich der Betriebskosten und Beiträge zur Bildung der Rücklagen, sind vom *Erwerber* ab Übergabe nach dem Verhältnis der Nutzwerte zu tragen. Die Rücklage wird entsprechend den Bestimmungen des § 31 WEG und den Erfordernissen der Liegenschaft eingehoben/angepasst. Die Instandhaltungskosten werden sich voraussichtlich auf EUR 0,40 pro Nutzwert belaufen.

10.2 Hinsichtlich der restlichen Bestimmungen wird auf den, den Käufern vorab übermittelten, Entwurf des Baurechtswohnungseigentumsvertrags verwiesen.

11. Verwalter, Versorgungsverträge

11.1 Der Erwerber stimmt als Mitglied der späteren Eigentümergemeinschaft der Bestellung der Österreichischen Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H., FN84296s, auf zunächst drei Jahre zum Hausverwalter gemäß § 19 WEG durch den Bauträger zu und wird auf Verlangen eine entsprechende Verwaltungsvollmacht unterfertigen. Die Bestellung erfolgt zu orts- und branchenüblichen Bedingungen.

11.2 Der *Erwerber* stimmt ferner dem allfälligen Abschluss von für die Versorgung und Entsorgung des Projekts „Schichtgründe“ erforderlichen auch langfristigen Verträgen sowie überhaupt dem allfälligen Abschluss von zur Projektverwirklichung zweckmäßigen und notwendigen Verträgen durch den *Bauträger* im eigenen Namen wie auch im Namen der späteren Eigentümergemeinschaft zu. Darunter fallen insbesondere Verträge betreffend die Lieferung der Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser), Versicherungsverträge (insbesondere Haftpflicht-, Feuer-, Wasserleitungs- sowie Sturmschadenversicherung), wie auch allfällige Dienstbarkeitsverträge oder andere Verträge. Der *Erwerber* wird auf Verlangen des *Bauträgers* in die genannten Verträge eintreten und die hierzu erforderlichen Erklärungen abgeben.

12. Begründung von Baurechtswohnungseigentum /Aufsandungserklärung

12.1 Aufsandung

Der *Bauträger* erklärt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf seine Kosten, ob der ihm gehörigen Baurechtseinlage EZ 7221 bestehend aus den Grundstücken Nr. 324/1 und 326/1, Katastralgemeinde 01613 Leopoldau, das **Baurecht** für **[Namen des Erwerbers] geb. am [...], und [Zweiterwerber], geb. am [...], je zur Hälfte]**, somit **zu je [...] / [...] Anteilen** und **zu je [...] / [...] Anteilen** einverleibt wird.

Weiters erklärt der *Bauträger* seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 für **[Namen des Erwerbers] geb. am [...], und [Zweiterwerber] geb. am [...], an Bauteil A/B/C, Stiege 3/2/1, Wohnung Top Nr. [●] sowie dem KFZ Abstellplatz Nr. [●].**

Der *Erwerber* nimmt diese Zusage an und stimmt der Anmerkung im Grundbuch zu.

Der *Erwerber* stimmt seinerseits ausdrücklich zu, dass anderen *Erwerbern* ebenfalls die Einräumung von Wohnungseigentum an den übrigen Wohnungseigentumsobjekten iSd § 40 Abs 2 WEG 2002 zugesagt wird.

12.2 Grundverkehrsbehördliche Genehmigung / Inländererklärung

Der *Erwerber* erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer iSd Devisengesetzes zu sein.

Sollte der *Erwerber* die Genehmigung dieses Vertrages durch die Wiener Ausländergrundverkehrsbehörde benötigen, erteilen der *Erwerber* und der *Bauträger* einvernehmlich der Treuhänderin und VertragserrichterIn, Weinrauch RechtsanwältInnen GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, den unwiderruflichen Auftrag, die erforderlichen Schritte zur Erlangung der Genehmigung zu setzen. Die dafür anfallenden Gebühren sind vom *Erwerber* direkt zu übernehmen. Das Verfahren erfolgt auf Gefahr des *Erwerbers*.

Der Vertrag ist bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung oder Negativbestätigung von der Wiener Ausländergrundverkehrsbehörde aufschiebend bedingt. Erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung oder Negativbestätigung wird die grundbücherliche Anmerkung gemäß § 40/2 WEG vorgenommen.

- 12.3** Die Vertragsparteien verpflichten sich weiters, Baurechtswohnungseigentum an der Projektliegenschaft zu begründen und dazu einen Baurechtswohnungseigentumsvertrag in verbücherrungsfähiger Form zu unterfertigen. Die Vertragsparteien werden diese Verpflichtung einschließlich der Überbindungsverpflichtung auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger überbinden. Überhaupt werden die Parteien alles unternehmen, um die Begründung von Baurechtswohnungseigentum an der Liegenschaft zu ermöglichen.
- 12.4** Der *Bauträger* wird nach Fertigstellung des Projekts „Schichtgründe“ einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen mit der Erstellung eines Nutzwertgutachtens beauftragen. Der Baurechtswohnungseigentumsvertrag wird nach Maßgabe dieses Nutzwertgutachtens adaptiert. Die Vertragsparteien verpflichten sich und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger eine allenfalls aufgrund des Nutzwertgutachtens erforderliche Berichtigung, Abtretung und Übernahme von Miteigentumsanteilen unentgeltlich durchzuführen.
- 12.5** Der *Erwerber* ist damit einverstanden, dass der *Treuhänder* den Baurechtswohnungseigentumsvertrag aufgrund der in Punkt 15.1 f dieses Vertrages enthaltenen Spezialvollmacht im Namen des *Erwerbers* beglaubigt unterfertigt.

12.6 Bis zur Begründung des Baurechtswohnungseigentums gelten die Bestimmungen des WEG 2002 soweit gesetzlich zulässig analog als Benützungsregelung zwischen allen derzeitigen und künftigen Miteigentümern. Die Vertragsparteien verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger bis zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum auf die Erhebung der Teilungsklage gemäß § 830 ABGB.

13. Sonderbestimmungen für Eigentümerpartnerschaften (nur wenn anwendbar)

13.1 Sollten auf *Erwerberseite* Partner einer Eigentümergemeinschaft auftreten, so haften sie solidarisch für die Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten. Dies gilt sowohl einerseits bei Verpflichtungen gegenüber dem Verkäufer, wie auch andererseits bei Verpflichtungen gegenüber den zukünftigen Miteigentümern bzw. Eigentümern der Mindestanteile.

13.2 Die Eigentümerpartner bestätigen, über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes hinsichtlich des Wohnungseigentums von Eigentümerpartnern vom *Treuhänder* belehrt worden zu sein. Den Eigentümerpartnern ist es untersagt, ihre Miteigentumsanteile unterschiedlich zu belasten, weil dies die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 verhindert. Die Eigentümerpartner haben die reibungslose Begründung von Baurechtswohnungseigentum sicherzustellen.

13.3 Jeder Eigentümerpartner gilt als zur Empfangnahme jedweder Zustellungen und Erklärungen für den jeweils anderen Eigentümerpartner als unwiderruflich ermächtigt. Die Übernahme durch einen Eigentümerpartner gilt auch dann mit Wirkung für den anderen Eigentümerpartner als vollzogen, wenn dieser nicht am Übergabetermin teilgenommen hat oder das Protokoll hierüber nicht unterzeichnet hat. Dieser gilt insoweit als durch den anwesenden Eigentümerpartner durch hiemit erteilte Vollmacht ohne weiteren Nachweis als vertreten.

13.4 Die Eigentümerpartner werden insbesondere darauf hingewiesen, dass ihnen das WEG die Möglichkeit einräumt, mit zusätzlicher Vereinbarung

- a. eine Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft – soweit eine solche überhaupt zulässig ist – befristet auszuschließen;
- b. für den Todesfall eines Eigentümerpartners den Übergang des halben Mindestanteiles auf eine andere natürliche Person vorzusehen;
- c. bei Übergang des halben Mindestanteiles von Todes wegen auf den anderen Eigentümerpartner dessen Zahlungspflicht gemäß § 14 Abs 2 WEG 2002 gegenüber der Verlassenschaft vorbehaltlich der Pflichtteilsrechte Dritter abzubedingen.

14. Rücktrittsrecht

14.1 Die Vertragsteile können nach Maßgabe dieses Punktes vom Vertrag zurücktreten:

14.2 Der *Erwerber* kann zurücktreten, wenn:

- a. der Vertragsgegenstand eine wesentliche Änderung erfährt; innerhalb von vier Wochen nach der schriftlichen Verständigung bzw. bei deren Unterbleiben innerhalb von vier Wochen nach der Übernahme des Vertragsgegenstandes;
- b. der Übergabetermin (vgl. Punkt 7.1.) um drei Monate überschritten wird; binnen vier Wochen an Ende dieser Frist;
- c. der *Bauträger* den *Erwerber* nicht eine Woche vor dem Abschluss dieses Vertrages über die in § 5 Abs 1 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) enthaltenen Bestimmungen informiert hat. In diesem Fall ist der Rücktritt binnen 14 Tagen nach Zustandekommen des Vertrages zu erklären. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages (§ 5 Abs 2 BTVG).

14.3 Es wird vereinbart, dass für die Ausübung des Rücktrittsrechtes in allen Fällen die Schriftform einzuhalten ist.

14.4 Gesetzliche Rücktrittsrechte bleiben, sowohl auf Seiten des *Erwerbers* als auch Seiten des *Bauträgers*, von den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen unberührt.

14.5 Die Vertragsparteien erteilen für den Fall des Vertragsrücktrittes durch den *Bauträger* dem *Treuhänder* den einseitig unwiderruflichen Auftrag, mit einem Treuhanderlag wie folgt zu verfahren:

- a. Im Fall der Finanzierung des Kaufpreises durch ein Kreditinstitut ist ein danach allenfalls verbleibender Restbetrag in der Höhe des aushaftenden Darlehens an das finanzierende Kreditinstitut auszubezahlen;
- b. Der verbleibende Restbetrag ist zuzüglich der auf dem Treuhandkonto angereiften Zinsen jedoch abzüglich Kontoführungsgebühren und KEST dem *Erwerber* zurück zu erstatten.

Die Parteien werden auf Verlangen des *Treuhänders* entsprechende Erklärungen an die zuständige Rechtsanwaltskammer, Treuhandabteilung, abgeben, um eine Auszahlung entsprechend diesem Punkt zu ermöglichen.

14.6 Nach erfolgtem Vertragsrücktritt steht es dem *Erwerber* frei, bei dem zuständigen Finanzamt einen Antrag auf Zurückerstattung der *Grunderwerbsteuer* und der *Eintragungsgebühr* zu stellen. Die übrigen *Nebenkosten* werden nicht rückerstattet.

14.7 In jedem Fall des Rücktrittes stimmt der *Erwerber* der Löschung von sämtlichen aufgrund oder in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrages vorgenommenen grundbücherlichen Eintragungen, insbesondere einer allenfalls vorgenommenen Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, Zug um Zug gegen Refundierung der geleisteten Kaufpreistraten, zu und erteilt zu diesem Zweck der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, Spezi-

alvollmacht die entsprechenden Löschungserklärungen abzugeben und die Löschung im Grundbuch zu erwirken.

- 14.8** Sofern der *Erwerber* den Kaufpreis fremdfinanziert und in diesem Zusammenhang der Treuhänder von der finanzierenden Bank mit Zustimmung des *Erwerbers* einen Treuhandauftrag übernommen hat, bedarf der Rücktritt des *Erwerbers* der Zustimmung der finanzierenden Bank, wobei diese den Treuhänder ohne Auflagen und Bedingungen aus dem Treuhandauftrag und der damit einhergehenden Haftung zu entlassen hat.

15. Vollmacht

- 15.1** Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen die Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, bis 31.10.2023 unwiderruflich die für die vertragsgemäße Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichen oder nützlichen Maßnahmen zu setzen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und Gesuche zu stellen, insbesondere:

- a. Nachträge zu diesem Vertrag einschließlich der Aufsandungserklärungen iSd § 32 GBG (auch wiederholt) zu errichten und in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung) für einzelne und/oder sämtliche Vertragsparteien zu unterfertigen, soweit dies zur Verbücherung dieses Vertrages nützlich oder notwendig erscheint.
- b. Vor Gerichten und Behörden einzuschreiten mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen, Pfandrechtseintragungen sowie Servitutseintragungen dieses Vertrages vorzunehmen oder Löschungen aufgrund der entsprechenden Urkunden zu beantragen und Ergänzungen, Bestätigungen mit Wirksamkeit für die Vertragsparteien, auch durch Selbstkontrahieren abzugeben und zu fertigen, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung des Vertrages erforderlich ist.
- c. Die Zusage der Einräumung des Baurechtswohnungseigentums gemäß § 6a Baurechtsgesetz iVm § 40 Abs 2 WEG 2002 (sowie entsprechende Zustimmungserklärungen) zu Gunsten des *Erwerbers*, sowie (auch wiederholt) zu Gunsten von anderen *Erwerbern* im Namen der Vertragsparteien in der hiezu notwendigen Form (auch: Beglaubigung und/oder Notariatsakt) zu erklären und im Grundbuch anmerken zu lassen. Weiters das Erwirken der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Baurechtswohnungseigentum (§ 42 Abs 1 WEG 2002). Ferner die Abgabe einer Löschungserklärung im Namen des *Erwerbers* betreffend die Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, im Fall des Rücktrittes von diesem Kaufvertrag oder der Auflösung des Kaufvertrages aus anderen Gründen.
- d. Bücherliche Anmerkungen und Einverleibungen ob der Baurechtseinlage EZ 7221, Katastralgemeinde 01613 Leopoldau, zu beantragen und entsprechende Erklärungen mit Wirksamkeit für alle Vertragspartner in der hierzu notwendigen Form (auch: Beglaubigung)

gung) abzugeben. Darunter fällt auch die Beantragung der Einverleibung von Pfandrechten, Dienstbarkeiten udgl..

- e. Löschungserklärungen und Teillöschungserklärungen in der hiezu notwendigen Form im Namen der Vertragsparteien abzugeben sowie generell die Löschung von Anmerkungen und auch Pfandrechten zu beantragen.
- f. Den Baurechtswohnungseigentumsvertrag einschließlich der Vereinbarung über die Aufteilung von Aufwendungen der Liegenschaft (§ 32 WEG 2002) nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages zu errichten und im Namen sämtlicher Vertragsparteien beglaubigt zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen. Ebenso Nachträge und Änderungen des Baurechtswohnungseigentumsvertrages zu errichten und durchzuführen, sofern dies zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum oder in Folge einer Neuparifizierung erforderlich wird oder sonst für die Begründung von Baurechtswohnungseigentum zweckmäßig erscheint. In diesem Zusammenhang sämtliche Genehmigungen, Antragstellungen und Nutzwertfestsetzungen zu treffen und die Einholung eines Nutzwertgutachtens eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder gerichtlich beeideten Sachverständigen des Hochbau- oder Immobilienwesens zu veranlassen.
- g. Alle sonstigen gegebenenfalls erforderlichen Schritte und Maßnahmen zu setzen, um dem *Erwerber* die vereinbarte Rechtsstellung zu verschaffen.

15.2 Weiters bevollmächtigt der *Erwerber* den *Bauträger* bis zur Fertigstellung des Projekts „Schichtgründe“ unwiderruflich, ihn vor Bau- und sonstigen Behörden in Zusammenhang mit der Errichtung, Fertigstellung und Benützung des Projekts „Schichtgründe“ vertreten und in seinem Namen alle Erklärungen abzugeben und Urkunden in der hiezu erforderlichen Form zu unterfertigen, sowie überhaupt alle Maßnahmen zu setzen, welche zur Errichtung, Fertigstellung und Benützung des Projekts „Schichtgründe“ erforderlich oder nützlich sind.

16. KFZ-Stellplätze

16.1 An den KFZ-Stellplätzen wird ebenfalls Baurechtswohnungseigentum begründet. Der KFZ-Stellplatz ist schonungsvoll und unter geringst möglicher Lärmbelästigung zu benützen. In den gesamten KFZ-Stellplatz-Flächen gelten die Verkehrsregeln der StVO.

16.2 Der *Erwerber* erklärt ausdrücklich und unwiderruflich, dass er gemäß § 5 Abs 2 WEG 2002 auf den Vorbehalt eines KFZ-Stellplatzes für ein Kraftfahrzeug verzichtet, sofern keine KFZ-Stellplätze kaufgegenständlich sind.

17. Dienstbarkeiten

Auf der Stammliegenschaft EZ 7050 der Katastralgemeinde 01613 Leopoldau wurden bereits Dienstbarkeiten einverleibt. Auch auf der vertragsgegenständlichen Baurechtswohnungseigentumsliegenschaft EZ 7221, Katastralgemeinde 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf, welche Teil des Ge-

samtprojekts „Schichtgründe“ ist, soll mit den benachbarten (Baurechts)liegenschaften (EZ 7181, BREZ 7256, EZ 4348) zwecks Erschließung und wechselseitiger Nutzungen weitere Dienstbarkeiten einverleibt werden. Das vertragsgegenständliche Projekt „Schichtgründe“ wird dazu mit nachstehenden (nicht abschließend aufgezählten) Dienstbarkeiten belastet:

- a. Wechselseitige Geh-, Fahr-, und Wegerechte
- b. Benützung Kinder- und Jugendspielplatz sowie Kleinkinderspielplatz
- c. Baubeschränkungszone, Belichtungsabstände
- d. Vornahme von Ersatzpflanzungen
- e. Oberflächenentwässerung (Abwasserleitungen, Retentionsbecken, etc.)
- f. Zu-, Durch- und Abfahrt der gemeinschaftlichen Tiefgarage, Stellplatzleistungen in Tiefgarage
- g. Verfügung Traforaum, Benutzung Brandschutzanlage und Notbeleuchtung
- h. Fluchtwege in Tiefgarage

17.2 Der Bezug habende Entwurf des Dienstbarkeitsvertrags (Beilage ./7) wurde dem *Erwerber* vor Vertragsunterfertigung zur Kenntnis gebracht bzw. überreicht und bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.

17.3 Im Rahmen der Umsetzung des Projekts „Schichtgründe“ verpflichtet sich der *Bauträger* dafür zu sorgen, dass hinsichtlich der oben (nicht abschließend) aufgezählten Dienstbarkeiten, nicht nur belastende, sondern auch entsprechende berechtigende Dienstbarkeiten das Kaufobjekt betreffend im Grundbuch eingetragen werden.

17.4 Die einzuräumenden Dienstbarkeiten betreffend gegenständliches Kaufobjekt, werden von der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, gestützt auf die unter Punkt 15. dieses Vertrages näher ausgeführte Vollmacht, grundbücherlich umgesetzt werden.

Die Weinrauch Rechtsanwälte GmbH wird auch unter diesem Punkt nochmals ausdrücklich zur Verfassung und Fertigung aller zu dieser dienstbarkeitsrechtlichen Grundbuchsdurchführung etwaig noch notwendigen oder zweckmäßigen Urkunden (unter anderem insbesondere Vorrangeinräumungserklärungen sowie Zustimmungen hierzu als zurücktretende, vortretende Berechtigte oder als jeweiliger Liegenschaftseigentümer zur Sicherstellung der Verbücherung der Dienstbarkeiten vor dem ersten Geldrang) und sonstigen Eingaben – dies auch im Wege des Selbstkontrahierens – und zur Entgegennahme von diesbezüglichen Zustellungen, bevollmächtigt.

17.5 Der *Bauträger* ist berechtigt, Verträge abzuschließen, welche für die Versorgung und Entsorgung des gesamten Projekts „Schichtgründe“ zweckmäßig und notwendig sind. Weiters notwendige Dienstbarkeitsverträge selbstkontrahierend zu unterfertigen sowie diese Dienstbarkeiten auf gegenständlicher Liegenschaft einverleiben zu lassen.

18. Schlussbestimmungen

- 18.1** Der *Erwerber* erklärt, dass er mit E-Mail vom [...] zumindest eine Woche vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages die wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt erhalten hat. Insbesondere hat er die Informationen gemäß § 4 BTVG über das Gebäude, die Wohnung samt Zubehör und die vom *Erwerber* gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage einschließlich genauer Pläne, Baubeschreibungen sowie Beschreibungen der Ausstattung und des Zustandes erhalten; ferner insbesondere Informationen betreffend Preis und die für Sonder- und Zusatzleistungen zu entrichtenden Beträge und damit verbundene Abgaben und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung, sowie Informationen betreffend Fälligkeit, spätesten Termin der Übergabe und der Fertigstellung der vom *Erwerber* gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage; zudem Informationen über die Art der Sicherung des *Erwerbers*, den *Treuhänder* und des Kontos des *Treuhänders*.
- 18.2** An diesen Vertrag sind auch die Erben und Rechtsnachfolger beider Vertragsteile gebunden. Die Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden. Sollte der *Erwerber* bei einer Übertragung nicht alle Pflichten aus diesem Vertrag überbinden, so haftet er sowohl dem *Bauträger* als auch dem künftigen Erwerber für einen daraus entstehenden Schaden.
- 18.3** Der *Erwerber* bestätigt, vom *Treuhänder* über den gegenständlichen Vertrag und die nach § 7 BTVG zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung sowie über den Haftrücklass gemäß § 4 Abs 4 BTVG und seine Rechtsfolgen belehrt worden zu sein.
- 18.4** Der *Erwerber* verpflichtet sich, eine allfällige Adressenänderung dem *Bauträger* schriftlich bekannt zu geben. Bei Unterlassung haben Erklärungen des *Bauträgers*, welche an die dem *Bauträger* zuletzt bekannt gegebene Adresse gerichtet sind, Gültigkeit.
- 18.5** Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags sowie alle Erklärungen, die mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehen, bedürfen der Schriftform und der firmenmäßigen Zeichnung; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. Durch diesen Vertrag werden alle früheren Vereinbarungen aufgehoben.
- 18.6** Sollten Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten.

- 18.7** Die Vertragsparteien vereinbaren für Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag entsprechend der Höhe des Streitwertes (§ 49 Abs 1 JN) die Zuständigkeit des sachlich und örtlich zuständigen Gerichtes Wien und verzichten auf einen etwaigen anderen Gerichtsstand. Auf diesen Vertrag findet österreichisches Recht Anwendung unter Ausschluss des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- 18.8** Beide Vertragsteile erklären, dass Leistung und Gegenleistung den derzeit gegebenen Vertragsverhältnissen angemessen sind. Sie verzichten, soweit zulässig, auf die Anfechtung dieses Vertrages und die Erhebung von Einreden, insbesondere wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums.
- 18.9** Der *Erwerber* ist nicht berechtigt, Forderungen irgendwelcher Art gegen die aus diesem Vertrag fälligen Zahlungen aufzurechnen. Dieses Aufrechnungsverbot gilt nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des *Bauträgers* und für Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des *Erwerbers* stehen, die gerichtlich festgestellt sind oder die vom *Bauträger* anerkannt worden sind.
- 18.10** Festgehalten wird, dass die Vertragserrichterin den *Kaufgegenstand* und die entsprechende Liegenschaft nicht besichtigt hat und sich bei den Angaben ausschließlich auf Informationen der Vertragsparteien bezieht.
- 18.11** Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass personenbezogene Daten aus diesem Vertrag automationsunterstützt entsprechend den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes 2000 verarbeitet werden. Verarbeitungszweck ist die Erstellung und Abwicklung dieses Kaufvertrages durch den Treuhänder. Zu den verarbeiteten Daten gehören alle in diesem Zusammenhang relevanten Daten, insbesondere Name, Firmenbuchnummer, Adresse, Vorschreibungen, Zahlungen, Gutschriften, Nachzahlungen, Salden, Rückstände, Anwaltskorrespondenz, Bankverbindungen und etwaige sonst noch mögliche Daten aus diesem Vertrag.

Die Vertragsparteien stimmen der Verwendung ihrer oben genannten Daten durch den Treuhänder zu den oben genannten Zwecken über die gesetzliche Verpflichtung hinaus für den Geld- und Zahlungsverkehr sowie der Übermittlung an den Treuhänder im Bedarfsfall zu. Die Vertragsparteien sind berechtigt, die von ihr abgegebenen Zustimmungserklärungen jederzeit zu widerrufen, sofern diese einer Abwicklung des gegenständlichen Kaufvertrags nicht entgegensteht.

- 18.12** Dieser Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, welches zunächst der *Treuhänder* erhält und nach grundbücherlicher Eintragung des Eigentumsrechtes des *Erwerbers* und nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum dem *Erwerber* zukommt.

19. **Beilagen**

Die folgenden Beilagen bilden einen bindenden Bestandteil des Vertrages:

Beilage ./1	Grundrissplan der kaufgegenständlichen Wohnung
Beilage ./2	Geschoßplan
Beilage ./3	UG-Plan samt vertragsgegenständlichem KFZ-Abstellplatz und Einlagerungsraum
Beilage ./4	Grundrissplan der gesamten Außenanlage
Beilage ./5	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Stand Dezember 2018
Beilage ./6	Energieausweis
Beilage ./7	Entwurf Dienstbarkeitsvertrag

ÖVW Bauträger GmbH, FN 38240k

ERWERBER