

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.

Beilage ./A

# KAUFVERTRAG

Projekt Csokorgasse

Wohnung ..... / Stellplatz .....

abgeschlossen zwischen der

**ÖVW Baurträger GmbH, FN 38240k**

Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien

und

**[Name], geboren am ..... / FN ....**

[Adresse]

## Inhalt

1.. Definitionen.....	2
2.. Kaufgegenstand / Kaufpreis .....	3
3.. Sicherstellung gemäß § 40 WEG und Ratenzahlungsplan BTVG .....	7
4.. Angemessenheit des Kaufpreises .....	10
5.. Treuhänder / Baufortschritt.....	10
6.. Bauausführung, Ausstattung / Sonderwünsche .....	12
7.. Übergabe des Kaufgegenstandes.....	13
8.. Belastungen.....	15
9.. Gewährleistung.....	16
10.Betriebskostenverrechnung, Aufwendungen .....	18
11.Verwalter, Versorgungsverträge.....	18
12.Begründung von Wohnungseigentum /Aufsandungserklärung.....	18
13.Sonderbestimmungen für Eigentümerpartnerschaften (nur wenn anwendbar) .....	20
14.Rücktrittsrecht.....	21
15.Vollmacht.....	22
16.KFZ-Stellplätze .....	24
17.Dienstbarkeiten.....	24
18.Schlussbestimmungen .....	25
19.Beilagen.....	27

### 1. **Definitionen**

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

#### 1.1 **Bauträger**

Verkäufer ist ÖVW Bauträger GmbH, FN 38240k, Bruno-Marek-Allee 23, 1020 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 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, mit der Adresse Csokorgasse 8, 1110 Wien.

Der *Bauträger* errichtet auf dieser Liegenschaft ein Wohngebäude mit 5 Geschoßen, bestehend aus 24 Wohneinheiten und 22 Kfz-Abstellplätzen, an welchen in der Folge Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründet werden wird. An zwei weiteren, ebenfalls errichteten Kfz-Abstellplätzen wird infolge der baubehördlich notwendigen Sicherstellung zweier Pflichtstellplätze für die Eigentümer der (Nachbar)Liegenschaft EZ 1163, KG 01103 Kaiserebersdorf, kein

Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründet, sondern verbleiben diese Stellplätze als Allgemeinfläche und in Verwendung der Eigentümer der EZ 1163, KG 01103 Kaiserebersdorf, welche auch die Kosten dieser beiden Stellplätze übernehmen.

Das Bauträgerprojekt wurde mit rechtskräftiger Baubewilligung der Stadt Wien vom 22.12.2017 bewilligt.

## 2. Kaufgegenstand / Kaufpreis

### 2.1 Kaufgegenstand

Der *Kaufgegenstand* besteht aus

a. **vorläufig** \_\_\_\_\_ **/3860-teil** **Anteilen** an der Liegenschaft der EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, mit welchem Wohnungseigentum an der **Wohnung Top** [●] begründet werden wird;

und

b. **vorläufig** \_\_\_\_\_ **/3860-teil** **Anteilen** an der Liegenschaft der EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, mit welchem Wohnungseigentum am **KFZ-Abstellplatz Nr.** [●] begründet werden wird;

Der *Bauträger* verkauft und der *Erwerber* kauft hiermit den *Kaufgegenstand*.

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 Csokorgasse 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 [●]m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über [einen Balkon/eine Loggia/eine Terrasse/einen Eigengarten] im Ausmaß von ca. [●] m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist der Einlagerungsraum **Nr.** [●] zugeordnet.

Festgehalten wird, dass die gegenständliche Liegenschaft EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Csokorgasse 8, 1110 Wien, weder in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt, noch im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen ist und sich im Grundbuch am Tag der Vertragsunterfertigung darstellt wie folgt:

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2827/2020

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1703/8	G Sonst(50)	* 2243	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 2781/2018 Bauplatz (auf) Gst 1703/8 (Bauplatz 3)
- 3 a 773/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat  
b 2781/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1163
- 4 a 3560/1934 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem  
Pkt 1 Bescheid 1934-05-24  
b 2781/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1163
- 5 a 3560/1934 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1934-05-24 und zur Übergabe  
b 2781/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1163
- 6 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung einer Wegfläche zum  
Begehen sowie zum Befahren mit Einsatz- und Müllfahrzeugen über Gst  
1703/222 für 1703/8
- 7 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung eines Teilbereichs als  
Freizeitfläche (Kinder- und Jugendspielplatz) auf Gst 1703/222 für  
1703/8
- 8 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung einer Räumlichkeit  
(Waschküche) auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 9 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Ampelanlage im Bereich  
der Garagen Ein- und Ausfahrt auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 10 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung des Kartenlesers im  
Bereich der Garagen Ein- und Ausfahrt auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 11 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung des Garagentores auf Gst  
1703/222 für 1703/8
- 12 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Sonnenkollektoren auf  
Gst 1703/222 für 1703/8
- 13 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der  
Durchgänge/Erschließungswege zum Begehen auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 14 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Durchführung und Belassung von  
Ersatzpflanzungen auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 15 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung von Feuermaueröffnungen  
auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 16 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Garagendurchfahrt auf  
Gst 1703/222 für 1703/8
- 17 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Beleuchtung auf Gst  
1703/222 für 1703/8
- 18 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung von Brandschutztores auf  
Gst 1703/222 für 1703/8
- 19 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Garagen Ein- und  
Ausfahrt auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 20 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Heizzentrale auf Gst  
1703/222 für 1703/8
- 21 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Fluchtstiegenhäuser  
samt dazugehöriger Schleuse auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 22 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung eines Versickerungskanals  
bzw eines Versickerungsbereichs am Gst 1703/222 für 1703/8
- 23 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung der  
Zuleitung Kaltwasser am Gst 1703/222 für 1703/8
- 24 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung des  
Heizungs- und Solar Vor- und Rücklaufs am Gst 1703/222 für 1703/8
- 25 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung der  
Schmutzwasserkanäle am Gst 1703/222 für 1703/8
- 26 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung der  
Durchgänge/Erschließungswege zum Begehen über Gst 1703/37 für 1703/8

27 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Durchführung und Belassung von Ersatzpflanzungen auf Gst 1703/37 für 1703/8

28 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung des Traforaums auf Gst 1703/37 für 1703/8

29 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung von Schmutzwasserkanälen auf Gst 1703/37 für 1703/8

30 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung Trasse für hochgeschwinigkeitsfähige Telefon- und Datenleitungen auf Gst 1703/37 für 1703/8

31 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Trasse für Stromleitungen auf Gst 1703/37 für 1703/8

32 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Fluchtstiegehäuser samt dazugehöriger Schleusen auf Gst 1703/37 für 1703/8

33 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung eines Versickerungskanals bzw Versickerungsbereiches auf Gst 1703/37 für 1703/8

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
 ÖVW Bauträger GmbH (FN 38240k)  
 ADR: Brigittenauer Länder 50-54, Wien 1200  
 a 1589/2017 IM RANG 11676/2016 Kaufvertrag 2016-11-29 Eigentumsrecht vorgemerkt  
 b 6635/2017 Rechtsfertigung  
 c 2781/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) asu EZ 1163  
 d 2781/2018 Realteilungsvertrag 2017-12-21, Nachtrag zur Realteilungsvereinbarung 2018-03-22 Eigentumsrecht  
 e 2781/2018 Zusammenziehung der Anteile

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2827/2020  
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenützung der Durchgänge/Erschließungswege zum Begehen über Gst 1703/8 gem Pkt II.1.9. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/37 1703/222

2 a 2827/2020  
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Durchführung und Belassung von Ersatzpflanzungen auf Gst 1703/8 gem Pkt II.2.3. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/37 1703/222

3 a 2827/2020  
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung des Fluchtstiegenhauses samt dazugehöriger Schleusen auf Gst 1703/8 gem Pkt II.3.6. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/37 1703/222

4 a 2827/2020  
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Benutzung von 2 Stück PKW-Pflicht-Stellplätzen auf Gst 1703/8 gem Pkt II.3.2. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/222

5 a 2827/2020  
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung eines Versickerungskanals bzw eines Versickerungsbereiches auf Gst 1703/8 gem Pkt II.4.4. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/222

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

## 2.2 Kaufpreis

Der *Kaufpreis* 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 spätestens am Tag der Vertragsunterfertigung zur Gänze auf das von dem *Treuhänder* eigens eingerichtete Treuhandkonto **IBAN: AT.....**, **BIC: .....**, bei der **Steiermärkische Bank und 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.

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 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 oes-

terreichischen Sparkassen AG, BIC: GIBAATWWXXX, (nachfolgend das „*Fremdgeldkonto*“) zu überweisen.

Die *Vertragserrichtungskosten* und das zusätzliche Honorar bei Fremdfinanzierung 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.

#### **2.4 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* wird den *Bauträger* im Fall der Inanspruchnahme daher vollkommen schad- und klaglos halten.

Die Vertragsteile werden davon in Kenntnis gesetzt, dass entsprechend der Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes vom 22.07.2019 zu GZ-: RV/2100616/2019 die Vertragserrichtungskosten Teil der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer und hinsichtlich der Eintragungsgebühr diese ebenfalls als Gegenleistung iSd § 26 Abs 3 GGG anzusehen sind, sodass dies bei der Berechnung der Steuern und Gebühren von der *Vertragserrichterin* bereits berücksichtigt wurde.

### **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 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.

- 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 3.4 genannten Voraussetzungen zu den in Punkt 3.3 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 *Bau-träger* ist,
- a. das Vorliegen des allseits unterfertigten einverleibungsfähigen Kaufvertrags;
  - b. die Anmerkung der Zusage der Einräumung von 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 3.4 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 *Bau-träger* wird wie folgt fällig:
- a. 10 % des *Kaufpreises*, das sind **EUR** ....., bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung, nach Vorliegen sämtlicher in Punkt 3.3 aufgezählter Voraussetzungen;
  - b. 30 % des *Kaufpreises*, das sind **EUR** ....., nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
  - c. 20 % des *Kaufpreises*, das sind **EUR** ....., nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
  - d. 12 % des *Kaufpreises*, das sind **EUR** ....., nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
  - e. 17 % des *Kaufpreises*, das sind **EUR** ....., nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des *Kaufgegenstandes*;
  - f. 9 % des *Kaufpreises*, das sind **EUR** ....., nach Fertigstellung der Gesamtanlage; und
  - g. 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 Kaufpreisteilbetrag (Haftrücklass) zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Bauleistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe der kaufgegen-



ständlichen 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 Hafrücklass 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 Hafrücklass 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 Hafrücklass 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 Hafrücklassanspruch des *Bauträgers* zurück, schuldet der *Bauträger* den Rest.

Die Gewährleistungsansprüche selbst werden von den vorstehenden Regelungen nicht berührt. Die Fälligkeit des Hafrücklasses 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 Hafrücklass 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 Hafrücklass 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 Hafrücklass 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 Betrag begrenzt, der zur Bezahlung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des *Erwerbers* notwendig ist, sollten diese gerechtfertigten Ansprüche geringer sein als der Garantiebetrug.

#### **4. Angemessenheit des Kaufpreises**

Der *Bauträger* und der *Erwerber* halten fest, dass die Angemessenheit des vereinbarten Gesamtkaufpreises vorliegt. Der Kaufgegenstand wird vom *Erwerber* aus besonderer Vorliebe und 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** Die Verkäuferin hat den ihrer Meinung nach erreichten Baufortschritt (gemäß Punkt 3.4 a. bis g.) durch Übermittlung einer schriftlichen Baufortschrittsbestätigung gem § 13 BTVG samt Zahlungsanforderung sowohl an die kaufende Partei als auch an den Vertragserrichter bekanntzugeben und ist der Vertragserrichter unwiderruflich beauftragt, den jeweiligen Baufortschritt aus den bei ihm zu erlegenden Kaufpreiszahlungen an die Verkäuferin, bzw. deren Finanzierungsbank weiterzuleiten, sofern aus der Bestätigung hervorgeht, dass der bekannt gegebene Baufortschritt iSd Ratenplans gem § 10 Abs 2 BTVG tatsächlich erreicht wurde und sie 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 von der Verkäuferin 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 der *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 Wohnungseigentumsbewerbern 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 Kaufpreiskonten von sachverständigen Baufortschrittsprüfer schuldhaft unrichtig beurteilt wurde, so haftet der sachverständige Baufortschrittsprüfer der kaufenden Partei.
- 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 Flächenmaßes 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 die Parteien 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* allenfalls 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 Jänner 2018. Die voraussichtliche Fertigstellung des Projekts Csokorgasse ist bis **31.08.2020**, **spätestens jedoch bis 29.02.2021**, vorgesehen.
- 7.2** Infolge es aktuell vorliegenden COVID-19-Maßnahmengesetzes und der darin enthaltenen Bestimmungen betreffend die Infektionskrankheit (bereits SARS wurde gemäß Entscheidung

des OGH zu 4 Ob 103/05h als Fall höherer Gewalt eingestuft) kann sich dieser Zeitpunkt allerdings auf derzeit noch unbestimmte Zeit verschieben und hält der *Erwerber* den *Bauträger* für den Fall einer späteren Übergabe, welche nicht auf ein Verschulden des *Bauträgers*, sondern auf COVID-19 und/oder eine damit zusammenhängende Regelung zurückzuführen sind, schad- und klaglos.

- 7.3** 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.
- 7.4** 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.
- 7.5** 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.
- 7.6** 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.
- 7.7** 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.
- 7.8** 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 kaufgegenständlichen Liegenschaft nachstehende Belastungen/Verpflichtungen eingetragen sind:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 2781/2018 Bauplatz (auf) Gst 1703/8 (Bauplatz 3)
- 3 a 773/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat
- b 2781/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1163
- 4 a 3560/1934 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1934-05-24
- b 2781/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1163
- 5 a 3560/1934 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1 Bescheid 1934-05-24 und zur Übergabe
- b 2781/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1163
- 6 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung einer Wegfläche zum Begehen sowie zum Befahren mit Einsatz- und Müllfahrzeugen über Gst 1703/222 für 1703/8
- 7 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung eines Teilbereichs als Freizeitfläche (Kinder- und Jugendspielplatz) auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 8 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung einer Räumlichkeit (Waschküche) auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 9 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Ampelanlage im Bereich der Garagen Ein- und Ausfahrt auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 10 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung des Kartenlesers im Bereich der Garagen Ein- und Ausfahrt auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 11 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung des Garagentores auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 12 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Sonnenkollektoren auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 13 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Durchgänge/Erschließungswege zum Begehen auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 14 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Durchführung und Belassung von Ersatzpflanzungen auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 15 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung von Feuermaueröffnungen auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 16 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Garagendurchfahrt auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 17 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Beleuchtung auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 18 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung von Brandschutztores auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 19 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Garagen Ein- und Ausfahrt auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 20 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Heizzentrale auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 21 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Fluchtstiegenhäuser samt dazugehöriger Schleuse auf Gst 1703/222 für 1703/8
- 22 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung eines Versickerungskanals bzw eines Versickerungsbereichs am Gst 1703/222 für 1703/8
- 23 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung der Zuleitung Kaltwasser am Gst 1703/222 für 1703/8
- 24 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung des Heizungs- und Solar Vor- und Rücklaufs am Gst 1703/222 für 1703/8
- 25 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung der Schmutzwasserkanäle am Gst 1703/222 für 1703/8
- 26 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung der Durchgänge/Erschließungswege zum Begehen über Gst 1703/37 für 1703/8
- 27 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Durchführung und Belassung von Ersatzpflanzungen auf Gst 1703/37 für 1703/8
- 28 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung des Traforaums auf Gst 1703/37 für 1703/8
- 29 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Führung sowie Mitbenutzung von Schmutzwasserkanälen auf Gst 1703/37 für 1703/8

- 30 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung Trasse für hochgeschwindigkeitsfähige Telefon- und Datenleitungen auf Gst 1703/37 für 1703/8
- 31 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Trasse für Stromleitungen auf Gst 1703/37 für 1703/8
- 32 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung der Fluchtstiegenhäuser samt dazugehöriger Schleusen auf Gst 1703/37 für 1703/8
- 33 a 2827/2020 RECHT der Duldung der Mitbenutzung eines Versickerungskanals bzw Versickerungsbereiches auf Gst 1703/37 für 1703/8

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 2827/2020  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenützung der Durchgänge/Erschließungswege zum Begehen über Gst 1703/8 gem Pkt II.1.9. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/37 1703/222
- 2 a 2827/2020  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Durchführung und Belassung von Ersatzpflanzungen auf Gst 1703/8 gem Pkt II.2.3. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/37 1703/222
- 3 a 2827/2020  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung des Fluchtstiegenhauses samt dazugehöriger Schleusen auf Gst 1703/8 gem Pkt II.3.6. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/37 1703/222
- 4 a 2827/2020  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Benutzung von 2 Stück PKW-Pflicht-Stellplätzen auf Gst 1703/8 gem Pkt II.3.2. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/222
- 5 a 2827/2020  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung eines Versickerungskanals bzw eines Versickerungsbereiches auf Gst 1703/8 gem Pkt II.4.4. Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-31 für Gst 1703/222

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

**8.2** Die im A-LNR 2-Blatt sowie unter C-LNR 1 bis 5 ausgewiesenen Verpflichtungen und Belastungen nimmt der *Erwerber* zur Kenntnis und werden diese vom Erwerber infolge des abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages vom 31.01.2020, welcher diesem Vertrag als Beilage ./6 beigegeben wird, vollinhaltlich übernommen.

**8.3** Ansonsten wird die Liegenschaft jedenfalls – ausgenommen vom *Erwerber* allenfalls einzuzuleibende Pfandrechte – **geldlastenfrei** übergeben.

**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 ./7) 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. Für die ersten drei Jahre nach Übergabe wird ein reduzierter Rücklagenbetrag von EUR 0,30/m<sup>2</sup> eingehoben. Danach wird die Rücklage entsprechend den Bestimmungen des § 31 WEG und den Erfordernissen der Liegenschaft eingehoben/angepasst.

**10.2** Hinsichtlich der restlichen Bestimmungen wird auf den, dem *Erwerber* vorab übermittelten, Entwurf des Wohnungseigentumsvertrags 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 Csokorgasse 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 Wohnungseigentum /Aufsandungserklärung**

**12.1 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum**

Der *Bauträger* sagt dem *Erwerber* die Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung Top [●], gelegen im [●]-ten Geschoss, dem KFZ Abstellplatz Nr. [●], mit der Liegenschaftsadresse Csokorgasse 8, 1110 Wien, gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu. Der *Erwerber* nimmt diese Zusage an und stimmt der Anmerkung im Grundbuch zu.

Der *Bauträger* erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf seine Kosten, ob der Liegenschaft der EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an der Wohnung Top [●], dem KFZ Ab-

stellplatz Nr. [●] für [Namen des Erwerbers], geboren am [●] [und [Zweiterwerber], geboren am [●], je zur Hälfte] im Grundbuch angemerkt wird.

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

## 12.2 Aufsandungserklärung

Der *Bauträger* erklärt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf seine Kosten, ob dem *Kaufgegenstand* das Eigentum für [Namen des Erwerbers] geb. [...] [und [Zweiterwerber], je zur Hälfte] gemäß § 5 Abs 3 WEG [wenn 2 Erwerber: und § 13 Abs 3 WEG] zu je vorläufig [...] /3860 Anteilen und zu je vorläufig [...] /3860 Anteilen einverleibt wird.

## 12.3 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 Rechtsanwälte 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.

12.4 Die Vertragsparteien verpflichten sich weiters, Wohnungseigentum an der Projektliegenschaft zu begründen und dazu einen Wohnungseigentumsvertrag in verbücherungsfähiger 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 Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu ermöglichen.

12.5 Der *Bauträger* wird nach Fertigstellung des Projekts Csokorgasse 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 Wohnungseigentumsvertrag wird nach Maßgabe dieses Nutzwertgut-

achtens adaptiert. Die Vertragsparteien verpflichten sich und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger eine allenfalls aufgrund des Nutzwertgutachtens erforderliche Berichtigung, Abtretung und Übernahme von Miteigentumsanteilen unentgeltlich durchzuführen.

**12.6** Der *Erwerber* ist damit einverstanden, dass der *Treuhänder* den Wohnungseigentumsvertrag aufgrund der in Punkt 15.1 f dieses Vertrages enthaltenen Spezialvollmacht im Namen des *Erwerbers* beglaubigt unterfertigt.

**12.7** Bis zur Begründung des Wohnungseigentums gelten die Bestimmungen des WEG 2002 soweit gesetzlich zulässig analog als Benützungregelung zwischen allen derzeitigen und künftigen Miteigentümern. Die Vertragsparteien verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger bis zur Begründung von Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentum 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 (vgl. Punkt 6.4); innerhalb von vier Wochen nach der schriftlichen Verständigung bzw. bei deren Unterbleiben innerhalb von vier Wochen nach der Übernahme des Vertragsgegenstandes;
- b. die Übergabe des *Kaufgegenstandes* nicht spätestens an dem in Punkt 1.7 genannten Tag erfolgt. Der *Erwerber* ist jedoch dann nicht zum Rücktritt berechtigt, wenn die Verzögerung auf eine für den *Bauträger* nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer baubehördlicher Verfahren oder eine sonstige nicht vorhersehbare Verzögerung zurückzuführen ist und diese Dauer ein Jahr nicht übersteigt;
- c. der *Bauträger* den *Erwerber* nicht eine Woche vor dem Abschluss dieses Vertrages über die in § 5 Abs 1 Bauvertragsgesetz (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 Kaufpreisraten, zu und erteilt zu diesem Zweck der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, Stubenring 16/2, 1010 Wien, Spezialvollmacht 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 29.02.2024 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 Wohnungseigentums gemäß § 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 Wohnungseigentum (§ 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 Liegenschaft der EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, zu beantragen und entsprechende Erklärungen mit Wirksamkeit für alle Vertragspartner in der hierzu notwendigen Form (auch: Beglaubigung) 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 Wohnungseigentumsvertrag 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 Wohnungseigentumsvertrages zu errichten und durchzuführen, sofern dies zur Begründung von Wohnungseigentum oder in Folge einer Neuparifizierung erforderlich wird oder sonst für die Begründung von Wohnungseigentum 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 Csokorgasse unwiderruflich, ihn vor Bau- und sonstigen Behörden in Zusammenhang mit der Errichtung, Fertigstellung und Benützung des Projekts Csokorgasse 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 Csokorgasse erforderlich oder nützlich sind.

**16. KFZ-Stellplätze**

- 16.1** An den KFZ-Stellplätzen wird ebenfalls Wohnungseigentum 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.
- 16.3** Hinsichtlich der beiden Kfz-Abstellplätze (Pflichtstellplätze für die Eigentümer der Liegenschaft EZ 1163, KG 01103 Kaiserebersdorf) erklärt der Erwerber bereits jetzt seine unwiderrufliche Zustimmung, dass an diesen beiden Objekten kein Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründet werden wird, sondern dass diese beiden Stellplätze als Allgemeinfläche verbleiben und der Nutzung der Eigentümer der Liegenschaft EZ 1163, KG 01103 Kaiserebersdorf vorbehalten sind. Die Eigentümer der Liegenschaft EZ 1163, KG 01103 Kaiserebersdorf haben aber dafür im Gegenzug sämtliche mit der Nutzung, Wartung und Instandhaltung dieser beiden Stellplätze verbundenen Kosten zu tragen und wird betreffend die Kostenregelung auf den nachfolgenden Punkt 17 und den Dienstbarkeitsvertrag vom 31.01.2020 verwiesen.

**17. Dienstbarkeiten**

Vertragsgegenständliche Liegenschaft EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, Katastralgemeinde 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, ist Teil des Gesamtprojekts Csokorgasse. Das Gesamtprojekt besteht aus 3 Bauplätzen (EZ 2927, EZ 2928 und EZ 1163). Zur Erschließung und Nutzung haben sich die Bauplätze gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 31.01.2020 die nachstehenden (nicht abschließend aufgezählten) Dienstbarkeiten einverleibt:

- a. Leitungsrecht (Telekom, Gas, Strom etc.);
- b. Dienstbarkeit des Fahrens (Tiefgarage, §53 Straße);
- c. Dienstbarkeit zur Vornahme von Ersatzpflanzungen;
- d. Versorgungsleitungen (Kanal, Versickerungen, udgl.);
- e. Dienstbarkeit der Feuermaueröffnung;
- f. Benützung Kinder- und Jugendspielplatz, etc.

- 17.2** Der Bezug habende bereits von allen Liegenschaftseigentümern unterfertigte Dienstbarkeitsvertrag (Beilage ./6) wurde dem *Erwerber* vor Vertragsunterfertigung zur Kenntnis gebracht bzw. überreicht und bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages. Der *Erwerber* und seine Rechtsnachfolger treten in die darin geregelten Verpflichtungen und Rechte vollinhaltlich ein.



- 17.3** Die etwaig noch 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.

- 17.4** Der *Bauträger* ist berechtigt, Verträge abzuschließen, welche für die Versorgung und Entsorgung des gesamten Projekts Csokorgasse 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 der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden. Verarbeitungszweck ist die Erstellung und Abwicklung dieses Kaufvertrages durch den Treuhänder. Zu den verarbeiteten Daten gehören alle in diesem Zusammenhang re-

levanten 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 Wohnungseigentum 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 März/2020
Beilage .6	Dienstbarkeitsvertrag vom 31.01.2020
Beilage .7	Energieausweis