



GrEST für jeden Erwerbsvorgang gem § 11 GrESTG
 am 2016 zu ErfNr. / 2016
 selbst berechnet; die GrEST sowie die Eintragungsgebühr
 nach dem GGG wurden gem § 13 GrESTG abgeführt
 Wurst Ströck Weiß Rechtsanwälte Partnerschaft
 1010 Wien, Mahlerstraße 5

ROHENTWURF 02.08.2016
KAUFVERTRAG

I. VERTRAGSPARTEIEN:

VERTRAGSPARTEIEN	IM FOLGENDEN
HABIOLA Gerasdorf Liegenschaftsverwertungs GmbH FN 262196 h Krugerstraße 2/7, 1010 Wien	verkaufende Partei / Bauträgerin
...	(bei mehreren Käufern: in ihrer Gesamtheit) kaufende Partei

II. PRÄAMBEL, RECHTSVERHÄLTNISSE:

1. Grundbuchstand: (wird am Tag der Vertragsunterfertigung aktualisiert)

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 811
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 Letzte TZ 2634/2016
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 9/5 G GST-Fläche * 678
 Bauf.(10) 10
 Gärten(10) 668

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a 808/2014 884/2016 RECHT der Unterlassung der Verbauung des Gst 1906 für Gst 9/5
 2 a gelöscht
 ***** B *****
 7 ANTEIL: 1/1
 HABIOLA Gerasdorf Liegenschaftsverwertungs GmbH (FN 262196h)
 ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010
 a 2634/2016 IM RANG 2430/2016 Kaufvertrag 2016-05-11 Eigentumsrecht

***** C *****
 13 a 2634/2016 Pfandurkunde 2016-05-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.400.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN
 286283f)

2. Die verkaufende Partei ist bürgerliche Eigentümerin der in Abs 1. ersichtlichen Liegenschaft und errichtet als Bauträgerin auf der genannten Liegenschaft nach derzeitigem Planungsstand zwei Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen samt Einlagerungsräumen und einer Garage mit PKW-Abstellplätzen.
3. Auf der Liegenschaft befinden sich insbesondere weiters:
 - a) ein Müllraum
 - b) ein Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum
 - c) ein Heizraum
4. Der Vertragsgegenstand (Punkt III.) bzw die projektierte Gesamtanlage befinden sich nicht in einer Gefahrenzone (Wildbach-, Lawinen- oder Hochwasserzone, Hochwasserabflussgebiet), und es scheinen auch keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster oder dem Altlastenatlas auf.
5. Wesentliche Grundlagen des Kaufvertrages sind:
 - a) die rechtskräftige Baubewilligung vom 23.03.2015, GZ MA 37/1708029-2104-1, sowie zur Umsetzung des Projekts notwendige Bewilligungen (Garage, Aufzug, etc)
 - b) die Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Vertragsgegenstandes (schlüsselfertige Herstellung) und der Gesamtanlage, Beilage ./1
 - c) der Plan der vertragsgegenständlichen Wohnung, Beilage ./2
 - d) der Übersichtsplan, Beilage ./3
 - e) die Vereinbarung über Sonder-, oder Zusatzwünsche, (optional), Beilage ./4
 - f) die Treuhandvereinbarung mit den Treuhändern Wurst Ströck Weiß Rechtsanwälte Partnerschaft, Beilage ./5
 - g) ein aktueller Grundbuchsauszug (vgl. Punkt II.1.)
 - h) der Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages, Beilage ./6
 - i) Energieausweis

Festgehalten wird, dass bei etwaigen Auslegungsfragen bzw Widersprüchen zwischen den Beilagen ./1 und ./2, Zweitere maßgeblich ist. Etwaige Sonder- und Zusatzwünsche (Beilage ./4) genießen den Vorrang gegenüber den Beilagen ./1 und ./2.

6. Die kaufende Partei bestätigt die in Punkt II.5. genannten Urkunden, insbesondere auch den Entwurf des gegenständlichen Kaufvertrages eine Woche vor Vertragsunterfertigung erhalten zu haben.

III. VERTRAGSGEGENSTAND, KAUFVEREINBARUNG:

1. Gegenstand dieses Vertrages im Sinne des BTVG sind (provisorische/vorläufige) ...-stel sowie (provisorische/vorläufige) ...-stel Anteile (insgesamt ...-stel Anteile), je an der Liegenschaft EZ 811 Katastralgemeinde 01660 Kagan, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002
 - a) an (derzeitiger) Wohnung (vgl Beilage ./2) ... und dem dazu gehörigen Einlagerungsraum Nr. ... (gemäß Plan (Beilage ./3) und Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./1)) und

- b) am Abstellplatz für KFZ Nr. ...,
- in der Folge in ihrer Gesamtheit „Vertragsgegenstand“ genannt, – bezüglich des Ausmaßes wird jeweils auf die Beilagen .1/2 und .1/3 verwiesen –, verbunden werden soll.
2. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt den in Punkt III.1. genannten Vertragsgegenstand an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt diesen Vertragsgegenstand mit allem rechtlichen und natürlichen Zubehör, mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die verkaufende Partei diesen bisher besessen und benutzt hat bzw. zu besitzen und benutzen berechtigt war, zu dem unter Punkt VI. vereinbarten Kaufpreis.
 3. Für die Ausstattung dieses Vertragsgegenstandes ist nur die dem Vertrag als Beilage .1/1 angeschlossene Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Plan der vertragsgegenständlichen Wohnung verbindlich. Bildliche Darstellungen in Prospekten, Fotomontagen, digitalen Illustrationen durch E-Mail bzw Downloads, insbesondere Einrichtungsgegenstände, etc. sind nicht Vertragsinhalt.
 4. Die verkaufende Partei räumt der kaufenden Partei vom Zeitpunkt der Übergabe des Vertragsgegenstandes das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht über den Vertragsgegenstand ein und behält sich das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über die nicht kaufgegenständlichen restlichen Liegenschaftsanteile vor. Gleiches gilt für das Mitbenützungsrecht der allgemeinen Teile der Liegenschaft durch die verkaufende Partei.
 5. Die kaufende Partei ist nicht am Ertrag beteiligt, den die verkaufende Partei aus der etwaigen Vermietung bzw dem Verkauf noch nicht verkaufter Einheiten erwirbt.
 6. Die kaufende Partei bestätigt, dass sie sich bei Abänderung anderer Objekte als des Vertragsgegenstandes – sofern die Unterschrift der kaufenden Partei erforderlich ist – verpflichtet, über erste Aufforderung durch die verkaufende Partei die entsprechenden Änderungspläne zu unterfertigen, sofern und soweit das vertraglich erworbene Nutzungs- und Verfügungsrecht der kaufenden Partei über den Vertragsgegenstand durch die Änderung nicht beschränkt wird.
 7. Die verkaufende Partei ist berechtigt, Änderungen in nicht vertragsgegenständlichen Objekten – bzw bis zur Begründung von Wohnungseigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft – vorzunehmen. Dies insbesondere auch, was die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Ausgestaltung der gemeinsamen Anlagen betrifft und diese Änderungen zur Gestaltung der Gesamtanlage (Außenanlagen, Fassade, etc) erforderlich und zumutbar sind.

Insbesondere auch *andere* kaufende Parteien werden, auch aufgrund von Sonder- und Zusatzwünschen, womöglich erst nach vollzogener Übergabe des jeweils vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts noch Bauarbeiten in deren Wohnungseigentumsobjekten vornehmen. Diese (Fertigstellungs-)Arbeiten werden im Hinblick auf etwaige Lärmentwicklung, Personenverkehr, etc von der kaufenden Partei bzw den jeweils anderen kaufenden Parteien wechselseitig akzeptiert und geduldet. Auf möglichst schonenden Umgang mit Emissionen und Beeinträchtigungen ist Bedacht zu nehmen.

8. *Geringfügige* Abweichungen der beschriebenen Leistungen, Eigenschaften, Baumaterialien und Ausstattungsmerkmale gelten als genehmigt. Änderungen der vorgesehenen Ausführung, die aufgrund rechtlicher oder behördlicher Auflagen, technischer Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder aufgrund sonstiger sachlicher Veranlassung vorgenommen werden, sind ohne Zustimmung der kaufenden Partei zulässig, insoweit

dies nicht den zugesicherten Planmaßen gemäß Punkt II.5. dieses Vertrages widerspricht. Gleiches gilt für versorgungstechnische, architektonische und statisch bedingte Änderungen. Material-, Fabrikations- und Ausstattungsabweichungen sind jedenfalls dann zulässig, wenn gleichwertige oder hochwertigere Lösungen (in gleicher Funktion) vorgesehen werden. Der vereinbarte Kaufpreis wird durch all die geschilderten, potenziellen Änderungen nicht erhöht. Bei notwendigen *wesentlichen* Änderungen hingegen ist das Einvernehmen mit der kaufenden Partei herzustellen.

9. Die verkaufende Partei erklärt, dass die den auf der Liegenschaft geplanten Wohnungseigentumsobjekten zuzurechnenden Mindestanteile mit im Wesentlichen gleichartigen Verträgen verkauft werden.
10. Ungeachtet der Verpflichtung der verkaufenden Partei zur mängelfreien Herstellung des Vertragsgegenstandes, wird zur allgemeinen Klarstellung festgehalten, dass die verkaufende Partei die Arbeiten nicht selbst ausführen wird, sondern damit gewerbe-rechtlich befugte Fachfirmen oder eine/n Generalunternehmer/in beauftragen wird.

IV. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG:

1. Nach Fertigstellung der Gesamtanlage wird ob der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet, wozu die Vertragsparteien die Treuhänder schon jetzt einseitig unwiderruflich beauftragen und bevollmächtigen.
2. Die dafür notwendige Nutzwertfestsetzung erfolgt durch ein auf Kosten der verkaufenden Partei zu erstellendes Gutachten eines staatlich beeideten Ziviltechnikers oder eines gerichtlichen Sachverständigen. Die (provisorischen / provisorisch berechneten) Liegenschaftsanteile der jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten können sich durch Umgestaltungsmaßnahmen im gegenständlichen Projekt, insbesondere aufgrund von Wünschen anderer Erwerber, noch in für die kaufende Partei zumutbarem Umfang ändern (erhöhen oder vermindern, wobei sich in der Folge entweder die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft oder die Relation der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Nutzwerte verändern kann) und werden im Rahmen der (endgültigen) Nutzwertfestsetzung und Wohnungseigentumsbegründung ohne Weiteres und ohne Wertausgleich entsprechend berichtigt werden; die Vertragsparteien stimmen unwiderruflich der unentgeltlichen Berichtigung der Nutzwerte bzw der etwaig dafür erforderlichen unentgeltlichen Übertragung/Übernahme der entsprechenden Liegenschaftsanteile zu. Von den künftigen Wohnungseigentümern werden so viele Miteigentumsanteile übernommen oder übertragen, die notwendig sind, die derzeit lediglich provisorisch berechneten Miteigentumsanteile in die endgültigen Nutzwerte für die Wohnungseigentumsbegründung zu ändern. Diese – rein rechnerische – Änderung hat auf den Kaufpreis oder die im Rahmen der in den Verträgen normierten Rechte und Pflichten der Vertragsparteien keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Ergebnissen des endgültigen Nutzwertgutachtens iSd § 9 Abs 6 WEG öffentlich beglaubigt, schriftlich bzw. allenfalls der geschilderten Anteilsberichtigung iSd § 3 Abs 4 S 1 bzw. des § 10 Abs 3 S 3 WEG zuzustimmen. Die endgültige (Top-)Bezeichnung (bzw. den endgültigen Nutzwert bei Wohnungseigentumseinheiten) erhält der Vertragsgegenstand ebenfalls erst im Rahmen der Erstellung des (endgültigen) Nutzwertgutachtens anlässlich der Begründung von Wohnungseigentum; die verkaufende Partei ist Wohnungseigentumsorganisatorin, die kaufende Partei Wohnungseigentumsbewerberin.
3. Die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei sowie die Begründung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung gem § 40 Abs 2

WEG 2002 erfolgt ehestmöglich nach Baufertigstellung, Gewährung der Lastenfreiheit des Vertragsgegenstandes und Vorliegen sämtlicher erforderlicher Urkunden, insbesondere des endgültigen Nutzwertgutachtens.

V. SONDER- UND ZUSATZLEISTUNGEN:

1. Sonderleistungen sind Änderungen der von der verkaufenden Partei vorgesehenen Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage .1); Zusatzleistungen sind Erweiterungen des Leistungsinhaltes.
2. Sonder- und/oder Zusatzleistungen, die bei Unterfertigung dieses Vertrages bekannt gegeben und vereinbart werden, werden zum Bestandteil dieses Vertrages, wenn die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage .1) um diese ergänzt und dem Vertrag als Anlage angeschlossen wird. Diese Sonder- und/oder Zusatzleistungen haben bei der Bemessung des Kaufpreises bereits Berücksichtigung gefunden.
3. Die verkaufende Partei ist darüber hinaus bemüht, auch Sonder- und/oder Zusatzwünsche, die erst *nach* Vertragsunterfertigung auftreten, zu erfüllen. Derartige Wünsche bedürfen einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung, die als Zusatzvereinbarung (Beilage .4) dem gegenständlichen Vertrag beigeschlossen werden kann. Insbesondere die technische Machbarkeit, der allgemeine Bauzeitplan sowie behördliche Vorgaben sind zu berücksichtigen; es besteht daher kein Anspruch auf Zulassung von Sonder- und/oder Zusatzwünschen bzw -aufträgen bzw Abschluss eines zusätzlichen oder einer Ergänzung des gegenständlichen Vertrages mit der verkaufenden Partei.
4. Die kaufende Partei ist berechtigt, Professionisten ihrer Wahl mit der Ausführung von Sonder- und/oder Zusatzleistungen zu beauftragen. Die kaufende Partei ist verpflichtet, die verkaufende Partei vor Erteilung eines Auftrages an Professionisten über Art und Umfang der Sonder- und/oder Zusatzleistungen sowie des mit dem Professionisten diesbezüglich vereinbarten Preises schriftlich zu verständigen. Die Durchführung solcher Sonder- und/oder Zusatzleistungen (insbesondere vor Übergabe des Vertragsgegenstandes an die kaufende Partei) ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der verkaufenden Partei zulässig; es besteht – vor allem wegen der Berücksichtigung der Vorgaben des Bauablaufs – von Seiten der kaufenden Partei diesbezüglich kein Anspruch auf Genehmigung zur Durchführung solcher Sonder- und/oder Zusatzleistungen. Unzulässig sind im Übrigen jedenfalls Änderungen, die eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben, und/oder für die allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, es sei denn, dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse der kaufenden Partei dient, wie zB die Errichtung von (zusätzlichen) Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen oder ähnlichen Einrichtungen bzw das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, und/oder für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen werden.

VI. KAUFPREIS UND RATENPLAN B:

1. Der vereinbarte Kaufpreis für den Vertragsgegenstand (Punkt III.1.) beträgt **€ 0,00**.

Er ist – ebenso wie die in Punkt XV.1. und 2. genannten Beträge – von der kaufenden Partei so rechtzeitig auf die Treuhandkonten laut Treuhandvereinbarung (Beilage ./5) zur Einzahlung zu bringen, dass die Vertragserrichter und von den Vertragsparteien hiermit unwiderruflich bestellten Treuhänder Wurst Ströck Weiß Rechtsanwälte, Mahlerstraße 5, 1010 Wien, am Tag der Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages darüber verfügen können (Wertstellung des jeweils überwiesenen Betrages auf dem jeweiligen Treuhandkonto). **Der bis dato treuhändig auf dem Treuhandkonto, AT20 1515 0040 6103 7570, lautend auf Wurst & Ströck, erliegende Betrag iHv € 9.000,00 (Reservierungsentgelt) wird auf die Nebengebühren (GrEST, Eintragungsggebühr) zur Anrechnung gebracht, sodass die kaufende Partei ihren diesbezüglichen Überweisungsbetrag um das Reservierungsentgelt reduziert.**

2. Die Vertragsparteien erklären, von der Optionsmöglichkeit des § 6 Abs 2 UStG keinen Gebrauch zu machen und auf die Ausstellung einer Rechnung zu verzichten.
3. Der Baufortschritt ist durch einen Ziviltechniker als Baufortschrittsprüfer gemäß § 13 BTVG festzustellen. Die Treuhänder haben der kaufenden Partei und der etwaig finanzierenden Bank schriftlich zu bestätigen, dass der zur Auszahlung der Rate erforderliche Baufortschritt erreicht ist.
4. Der Kaufpreis wird in folgenden Tranchen bei Vorliegen der normierten Voraussetzungen (Punkt VI.5.) zur Weiterleitung an die verkaufende Partei fällig:

	%	das sind €	Baufortschritt
a)	10	0	Zug um Zug mit Sicherstellung der kaufenden Partei gem § 40 Abs 2 WEG 2002 (Grundanteil)
b)	30	0	nach Fertigstellung von Rohbau und Dach inkl. Dacheindeckung nach den Kriterien des BTVG
c)	20	0	nach Fertigstellung der Rohinstallationen des Vertragsgegenstandes und in den allgemeinen Teilen des Hauses, in dem der Vertragsgegenstand liegt, nach den Kriterien des BTVG
d)	12	0	nach Fertigstellung von Fassade, Fenstern und deren Verglasung in sämtlichen neu geschaffenen Wohnungen, in dem der Vertragsgegenstand liegt, nach den Kriterien des BTVG
e)	17	0	nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung
f)	9	0	nach Fertigstellung der (vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der) Gesamtanlage
g)	2	0	nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung. Sofern die verkaufende Partei allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4 BTVG) gesichert hat, mit Übergabe der Garantie oder Versicherung an die Treuhänder
	100	000,00	Gesamtkaufpreis

Unabhängig davon, ist von der verkaufenden Partei vor Weiterleitung der Tranche gemäß Abs 4 lit. a) der Nachweis über den tatsächlich erfolgten Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten) zu erbringen. Die aufrechten Bewilligungen gemäß Punkt II. Abs. 5 lit. a) des gegenständlichen Vertrages, die für die Errichtung des Bauvorhabens oder die

grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind (mit Ausnahme solcher, deren Erteilungsvoraussetzungen die kaufende Partei selbst herzustellen hat, wie insbesondere die etwaig notwendige Unbedenklichkeitsbescheinigung), sind während der gesamten Abwicklung maßgeblich; alle diesbezüglichen Voraussetzungen haben diesfalls aufrecht zu bleiben. Die verkaufende Partei ist berechtigt, die in Abs. 4. lit c) und d) genannten Bauetappen in der zeitlichen Abfolge der Errichtung auszutauschen, wenn ihr dies aus bautechnischen oder anderen objektiven Gründen, wie zB aufgrund der Witterungsverhältnisse, notwendig oder sinnvoll erscheinen sollte.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der jeweilige Baufortschritt dem vom Gesetz vorgesehenen Ratenplan B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) entspricht.

5. Die Kaufpreistranchen gemäß Abs. 4 lit. b) bis f) werden nach Erreichen des jeweiligen Baufortschritts gemäß Bestätigung des Baufortschrittprüfers (bzw. Vorliegen der Sicherheit gemäß Punkt VII. dieses Vertrages schon betreffend die Kaufpreistranche gemäß Abs. 4. lit a) von den Treuhändern – dies einseitig unwiderruflich – samt ange-reiften Erträgen an die verkaufende Partei ausbezahlt.
6. Die verkaufende Partei ist zum Vertragsrücktritt im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der kaufenden Partei (oder der Abweisung der Eröffnung eines solchen) berechtigt, aber nicht verpflichtet. Entgegenstehende gesetzliche Bestimmungen bleiben davon unberührt.
7. Bei Zahlungsverzug ist der aushaftende Betrag mit 8% über dem jeweiligen Basiszins-satz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Der verkaufenden Partei bleibt das Recht jedoch unbenommen, nach fruchtlosem Verstreichen der Fälligkeit bzw Frist unter Setzung einer Nachfrist von weiteren 7 Tagen vom gegenständlichen Vertrag zu-rückzutreten. Die kaufende Partei hat der verkaufenden Partei bei Verschulden den etwaig entstandenen Schaden zu ersetzen.

VII. SICHERUNG DER KAUFENDEN PARTEI:

1. Die Sicherung der kaufenden Partei erfolgt durch grundbücherliche Sicherstellung iVm der Zahlung nach Ratenplan gem §§ 7, 9 und 10 BTVG (Anmerkung der beabsichtig-ten Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, der die ver-kaufende Partei zustimmt, in Verbindung mit dem Ratenplan B gem § 10 Abs 2 Z 2 BTVG); die Vertragsparteien bestätigen durch Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages, schon im Rahmen der Übermittlung dieser Urkunde das von den Treu-händern erstellte Informationsblatt zur Abwicklung eines Bauträgervertrages gemäß BTVG und den Gesetzestext des BTVG erhalten zu haben und hinsichtlich § 5 BTVG (gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers; der Gesetzestext ist auch dem Informati-onsblatt der Treuhänder angeschlossen) belehrt worden zu sein.
2. Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Treuhänder ihre im BTVG und diesem Vertrag determinierten Pflichten im Rahmen der Abwicklung des Bauvorhabens erfüllen werden, aber weder für die Errichtung des Bauvorhabens noch für eine etwaig erforderliche Mängelbehebung verantwortlich sind. Die Vertragsparteien nehmen weiters zustimmend zur Kenntnis, dass die Treuhänder im Fall von Streitigkei-ten der Vertragsparteien untereinander eine Vertragspartei gegen die andere weder vertreten noch beraten werden bzw dürfen (Grundsatz der Objektivität der Treuhän-der).

3. Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass zwischen der verkaufenden Partei und ihrer Bank, der die Kaufpreisforderung aus dem gegenständlichen Kaufvertrag zediert (= abgetreten) ist, iSd § 9 Abs 3 BTVG auf Veranlassung der Treuhänder unwiderruflich vereinbart worden ist, dass der Vertragsgegenstand lastenfremd gestellt wird. Dies mit Ausnahme jenes Teils des Kaufpreises, den die kaufende Partei trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat. Diese Vereinbarung sichert den unter Bedachtnahme auf die Regelungen des Kaufvertrages lastenfremden Erwerb des Vertragsgegenstandes zusätzlich ab und liegt in der Kanzlei der Treuhänder im Original auf. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum werden (die) Bank/en der kaufenden Partei (im Folgenden: Käuferbank) oder der anderer Erwerber auf der gesamten Projektliegenschaft pfandrechtl. sichergestellt – die Treuhänder werden hiermit hierzu von sämtlichen Vertragsparteien unwiderruflich bevollmächtigt, die entsprechenden Vereinbarungen und Urkunden abzuschließen, zu ändern bzw zu unterzeichnen. In solchen Fällen wird im Sinne des § 9 Abs 3 BTVG sichergestellt, dass die Einschränkung des jeweiligen Pfandrechts auf die jeweils erworbenen Liegenschaftsanteile erfolgen kann. Dies wird durch Erlag entsprechender (Teil-)Löschungserklärungen, unwiderruflicher Vollmachten für solche oder entsprechender Lastenfreistellungs-Verpflichtungserklärungen in der Kanzlei der Vertragsrichter und Treuhänder gemäß § 9 Abs 3 BTVG sichergestellt. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, als Eigentümerin der in Punkt II.1. ersichtlichen Liegenschaft, Pfandrechten oder Anmerkung/en von Rangordnungen für die beabsichtigte Verpfändung in grundbuchsfähiger Form zuzustimmen; die verkaufende Partei ist in dieser Funktion lediglich Sicherheitengeberin.

VIII. TREUHÄNDER:

1. Zum Treuhänder gemäß § 12 BTVG und den gesetzlichen Pflichten wird die Wurst Ströck Weiß Rechtsanwälte Partnerschaft (RAe Dr. Stefan Wurst, Mag. Martin Ströck, Mag. Bernhard Weiß), Mahlerstraße 5, 1010 Wien, bestellt.
2. Der Treuhänder hat insbesondere die Pflicht:
 - a) den Erwerber über die Natur des Vertrages und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren,
 - b) die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach §§ 9 und 10 BTVG zu überwachen und
 - c) dem Erwerber über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens aber jährlich nach Abschluss des Kalenderjahres, spätestens zum 31. Jänner des Folgejahres, Rechnung zu legen.
Weiters hat der Treuhänder die vertraglichen und grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen der grundbuchsrechtlichen Sicherstellung der kaufenden Partei, insbesondere das Vorhandensein von Freistellungsverpflichtungen der Hypothekargläubiger gem. § 9 Abs. 3 BTVG zu prüfen und die kaufende Partei bei der Einhaltung des Ratenplanes durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.
3. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen den Treuhänder unwiderruflich, alle für die grundbuchsrechtliche Durchführung des Kaufvertrages (bzw. des Wohnungseigentumsvertrages einschließlich des Nutzwertfestsetzungsverfahrens) erforderlichen Erklärungen abzugeben, Unterschriften zu leisten und die kaufgegenständlichen Zahlungen abzuwickeln. Zu diesem Zweck wird zusätzlich eine beglaubigte Spezialvollmacht ausgestellt (vgl. auch dazu Punkt IV. des gegenständlichen Kaufvertrages sowie dessen Beilage ./6).

4. Die Vertragsparteien verpflichten sich unwiderruflich, dem Treuhänder auf dessen Verlangen alle zur Abwicklung erforderlichen Urkunden zur Verfügung zu stellen und etwaig erforderliche Unterschriften zu leisten.

IX. ÜBERGABEFRISTEN, ÜBERGABE, BAUFORTSCHRITTSPRÜFER:

1. Die physische Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes (der kaufgegenständlichen Wohnung) und die Übernahme durch die kaufende Partei erfolgt gemäß den Bestimmungen des gesamten Punktes IX. – insbesondere zu dem unter Punkt IX.2. angeführten Übergabetermin – durch Ausfolgung der Schlüssel zum Vertragsgegenstand. Vom Tag der Übergabe an gehen Gefahr, Vorteil, Zufall, Erträge und Nutzen sowie alle Steuern, Abgaben, Lasten und Nachteile auf die kaufende Partei über; die kaufende Partei verpflichtet sich, ab der Übergabe sämtliche mit dem Vertragsgegenstand verbundene Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten der Wohnung und der Gesamtanlage – letztere aliquot –, insbesondere Versicherungsprämien, Liftkosten, Kosten der Hausverwaltung und -betreuung, öffentliche Abgaben, etc zu tragen. Dieser Tag gilt auch als Verrechnungsstichtag. Die Aufteilung erfolgt bei ideellem Miteigentum nach Nutzflächen (soweit diese Kosten nicht von jedem Wohnungseigentumsbewerber allein zu tragen sind), nach der Begründung von Wohnungseigentum nach Nutzwerten, jedoch stets unter Anwendung der letztgültigen Planmaße, und nur dann nach Naturmaßen, wenn die Berechnung nach Planmaßen nicht möglich sein oder eine Abweichung dieser von den Naturmaßen iHv mehr als den Grenzen laut Punkt X.4. erwiesen werden sollte.
2. Die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes (der/s kaufgegenständlichen Wohnung) sowie des PKW-Abstellplatzes) hat spätestens bis zum **30.09.2017** zu erfolgen. Die von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren (Teile der) Gesamtanlage sind bis zum **31.12.2017** fertig zu stellen. Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei, ohne für die kaufende Partei hiervon einen Rechtsanspruch auf frühere Fertigstellung abzuleiten, berechtigt ist, einzelne, schon früher fertig gestellte Objekte schon entsprechend früher – zeitnah nach jeweiliger Fertigstellung – an die jeweilige/n kaufende/n Parteien zu übergeben, entsprechende Terminvereinbarung und Fertigstellung der für die kaufende Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage vorausgesetzt; auf Punkt III.7. am Ende wird verwiesen. Die Übergabe/Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes erfolgt besenrein und im Übrigen grundsätzlich erst nach Vorliegen der baubehördlichen Fertigstellungsanzeige. Sollte die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes aber früher stattfinden, nimmt die kaufende Partei zur Kenntnis, dass dessen Bewohnen bzw Benützung vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige nicht gestattet ist.
3. Die verkaufende Partei hat, sofern der Übergabetermin nicht ohnehin einvernehmlich festgelegt wird, der kaufenden Partei zur Übergabe des Vertragsgegenstandes schriftlich zumindest einen Terminvorschlag mindestens vier Wochen im Vorhinein bekannt zu geben; die hier geschilderte Terminvorgabe durch die verkaufende Partei ist wegen der/n zeitlich gestaffelten Übergabe/n anderer Wohnungen notwendig. Die kaufende Partei ist berechtigt, Bevollmächtigte zur Vornahme der Übergabe zu bestellen und zu entsenden – sofern sich Regelungen im gegenständlichen Vertragspunkt IX. auf die kaufende Partei beziehen, sind davon auch Bevollmächtigte umfasst. Sollte die kaufende Partei den Übergabetermin trotzdem nicht wahrnehmen können, so ist ein anderer Termin einvernehmlich innerhalb dieser Woche oder möglichst der Woche danach zu vereinbaren. Ist eine solche einvernehmliche Terminvereinbarung trotz aller Bemühungen oder aber infolge Verstoßes gegen Punkt XIV.8. S 2 und 3 nicht möglich oder erscheint die kaufende Partei ohne wichtigen Grund zu dem vereinbarten Termin nicht

und liegt auch sonst kein Grund vor, die Übernahme zu verweigern (wie zB das Vorliegen lediglich solcher Mängel, die den ordentlichen Gebrauch nicht hindern (Haarrisse, geringfügige optische Mängel udgl.)), so gilt der Vertragsgegenstand als am zeitlich gesehen letzten Tag der bekannt gegebenen Terminvorschläge bzw am einvernehmlich vereinbarten Übergabetermin als übergeben.

4. Im Rahmen der Übergabe sind in einem von den Vertragsparteien verpflichtend zu unterfertigenden Übergabeprotokoll allfällige noch ausstehende Leistungen wie auch sichtbare Mängel aufzunehmen (Anmerkung: Unterlässt die kaufende Partei bei der Übergabe ihre Mängelrüge bzw werden Mängel nicht in das Übergabeprotokoll aufgenommen, sind keine für sie negative Rechtsfolgen damit verbunden). Die Vertragsparteien sind berechtigt, allfällige unterschiedliche Auffassungen und Rechtsstandpunkte im Übergabeprotokoll festzuhalten. Festgestellte Mängel hindern die Übergabe (und damit die Auszahlung der Kaufpreistranche an die verkaufende Partei) nicht, sofern diese Mängel eine Benützung des Vertragsgegenstandes (ordentlicher Gebrauch) nicht hindern. Für den Fall der Verweigerung der Übergabe wird vereinbart, dass ein neuerlicher Übergabeversuch binnen drei Werktagen unter Beiziehung des Sachverständigen gemäß Abs. 5. stattzufinden hat, wo der für die Übergabe bedungene Zustand nach den Kriterien des BTVG überprüft wird. Geltend gemachte Mängel werden in diesem Zusammenhang ebenfalls überprüft und – sollten diese bestehen – bewertet. Sämtliche Vertragsparteien unterwerfen sich unwiderruflich dem Urteil dieses Sachverständigen, das unter der Voraussetzung der darin enthaltenen Feststellung der grundsätzlichen Benutzbarkeit des Vertragsgegenstandes gleichzeitig auch als Übergabeprotokoll gilt. Die Kosten des Sachverständigen werden unter sinngemäßer Anwendung der Kostentragungsregeln der ZPO getragen. Die kaufende Partei ist berechtigt, den vom Sachverständigen bestimmten Wert zurückzubehalten (und es verbleibt der Betrag am Kaufpreisanderkonto der Treuhänder – der restliche Kaufpreis ist von den Treuhändern an die verkaufende Partei zur Auszahlung zu bringen), oder von der verkaufenden Partei die Zahlung dieses Betrages zu begehren, falls die verkaufende Partei die vom Sachverständigen festgestellten Mängel nicht innerhalb der vom Sachverständigen diesbezüglich festzusetzenden Mängelbehebungsfrist behebt.
5. Zur Feststellung des jeweiligen Baufortschrittes im Sinne des § 13 Abs. 2 BTVG wird ein staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Bauwesen, bestimmt. Prüfungsmaßstab ist das Erreichen des entsprechenden Baufortschritts iSd Ratenplans gemäß § 10 Abs 2 BTVG (vgl. auch Punkt VI.4. des gegenständlichen Vertrages), dies bewilligungsgemäß und mit keinen gravierenden Mängeln iSd BTVG behaftet.

X. GEWÄHRLEISTUNG:

1. Die kaufende Partei erklärt, die Liegenschaft, auf der der Vertragsgegenstand liegt, besichtigt zu haben. Die verkaufende Partei haftet dafür, dass die kaufgegenständliche/n Liegenschaft/santeile nicht streitverfangen und ihr frei veräußerliches Eigentum ist/sind und haftet dafür, dass diese vollkommen frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Geld- oder sonstigen Lasten, insbesondere von Bestand- und Benützungsrechten oder sonstigen dinglichen oder obligatorischen Rechten, insbesondere Nutzungsrechten (auch solchen Rechten, die kraft Gesetzes auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie Gebühren- und Abgabenrückstände oder öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) der verkaufenden Partei oder Dritter in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht/übergehen. Davon ausgenommen sind abweichende Vereinbarungen im Rahmen des gegenständlichen Kaufvertrages.

2. Die verkaufende Partei leistet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Gewähr für die mängelfreie Herstellung des Vertragsgegenstandes und der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft entsprechend den in Punkt II.5. a) bis e) genannten Urkunden; die Urkunden lt. Punkt II.5. b) bis f) und h) werden dem gegenständlichen Kaufvertrag in Kopie beigegeben und bilden einen integrierenden Bestandteil desselben, die Beilage lit e) nur, sofern sie überhaupt vorhanden ist. Die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./1) ersichtliche Dokumentation der Ausführung ist abschließend (taxativ) erfolgt.
3. Die verkaufende Partei haftet nicht für die Qualität und Vertragskonformität der von der kaufenden Partei direkt an Professionisten erteilten Aufträge zur Herstellung von Sonder- oder Zusatzleistungen; Gewährleistungs- bzw Schadenersatzansprüche wegen mangelhafter Herstellung dieser Sonder- oder Zusatzleistungen sind von der kaufenden Partei daher gegen die jeweils von ihr beauftragten Professionisten auf eigene/s Risiko und Gefahr geltend zu machen.
4. Abweichungen der Gesamtnutzfläche von bis zu 3 % in den Regelgeschossen sowie bis zu 5 % im Dachgeschoss, in Zubehör- und sonstigen Flächen (Balkone, Terrassen, Eigengärten, Kellerabteile, etc.) führen zu keiner Änderung des Kaufpreises. Darüber hinausgehende Flächenverringerungen berechtigen die kaufende Partei zur aliquoten Kaufpreisminderung. Eine Erhöhung des Kaufpreises findet in keinem Fall statt.

XI. LASTENÜBERNAHME / LAUFENDE VERTRÄGE / EMPFANGSANLAGEN:

1. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass der Vertragsgegenstand unter Bedachtnahme auf die Regelungen des Kaufvertrages lastenfrei erworben wird – pfandrechtliche Belastungen des Vertragsgegenstandes werden daher im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages gelöscht werden. Eine Kopie der mit der Bank der verkaufenden Partei abgeschlossenen **unwiderruflichen Vereinbarung betreffend die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes gem § 9 Abs 3 BTVG** wurde der kaufenden Partei ausgefolgt. Auf Punkt VII.3. des gegenständlichen Kaufvertrages wird ebenso verwiesen.
2. Die kaufende Partei erklärt für sich und ihre Rechtsnachfolger in Lieferverträge üblicher Art (insbesondere Strom-, Wärmebezug, etc), Wartungsverträge, eine Gebäudebündelversicherung und einen Hausverwaltungsvertrag einzutreten, oder (einen) solche/n abzuschließen. Alle Verträge werden/wurden zu ortsüblichen Konditionen abgeschlossen. Der Hausverwaltungsvertrag wird von der verkaufenden Partei für die Dauer von drei oder fünf Jahren abgeschlossen. Die Tätigkeit der Verwaltung erfolgt entgeltlich; es ist bei oder nach Übergabe des Vertragsgegenstandes auf Verlangen eine Hausverwaltungsvollmacht von der kaufenden Partei zu unterfertigen.
3. Die kaufende Partei nimmt im Zusammenhang mit der Versorgung der Liegenschaft mit Strom, Wärme, etc zustimmend zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei die dafür notwendigen Gerätschaften errichtet bzw errichten lässt und erteilt ihre unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die verkaufende Partei zur Versorgung der Liegenschaft entsprechende Verträge auch im Vollmachtsnamen der kaufenden Partei abschließen kann.
4. Die kaufende Partei stimmt für den Fall, dass die nachstehenden Komponenten von der verkaufenden Partei errichtet werden, unwiderruflich zu, dass diesfalls insbesonde-

re am Dach des Hauses oder ganz allgemein an/bei allgemeinen Teilen der Liegenschaft eine oder mehrere Empfangsanlagen (SAT, Internet(-Richtfunk), Kabel-TV/UPC-Chello, etc) auf Kosten der verkaufenden Partei errichtet werden. Sohin wäre es der kaufenden Partei diesfalls auch nicht gestattet, an bzw im Zusammenhang mit Wohnungseigentumseinheiten von kaufenden Parteien stehende, eigene Empfangsanlagen anzubringen bzw zu installieren.

5. Die kaufende Partei nimmt unwiderruflich zustimmend zur Kenntnis, dass Schächte bzw. Deckel, also Revisionsöffnungen, Rohre und Leitungen in dem Kaufgegenstand zugeordneten Teilen (Zubehörwohnungseigentum) vorhanden sein können.
6. Die kaufende Partei tritt in die Rechte und Pflichten des im A2-Blatt der in Punkt II.1. ersichtlichen Grundbuchseinlage angeführten Dienstbarkeitsvertrages vom 19.12.2013 ein und übernimmt diese für sich und ihre Rechtsnachfolger.

XII. RÜCKTRITTSRECHTE:

1. Die verkaufende Partei ist neben den gesetzlichen Rücktrittsgründen (insbesondere §§ 918 ff ABGB) berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und den Vertrag rückabzuwickeln, wenn die kaufende Partei entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist Erklärungen vor Gerichten oder Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet. Dies, sofern die kaufende Partei von der verkaufenden Partei schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von zumindest 14 Tagen aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.
2. Im Falle des Rücktrittes durch die verkaufende Partei ist die kaufende Partei bei Verschulden zum Schadenersatz verpflichtet.

XIII. STAATSBÜRGERSCHAFT:

Der/Die Käufer/in erklärt/en an Eides statt, Bürger/in folgenden Staates zu sein:

Österreich

Im Zuge der Vertragsunterfertigung wird den Treuhändern der Staatsbürgerschaftsnachweis (bei österreichischen Staatsbürgern; Original oder beglaubigte Kopie) übergeben bzw der Reisepass (bei Staatsbürgern der Europäischen Union; zur Anfertigung einer beglaubigten Kopie vorübergehend) ausgefolgt. Der Staatsbürgerschaftsnachweis wird gemeinsam mit dem Original des Kaufvertrages an die kaufende Partei rückgemittelt werden (vgl. Punkt XIV.1.).

XIV. ALLGEMEINES:

1. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche für die kaufende Partei nach Abschluss der Treuhandabwicklung und grundbücherlichen Durchführung bestimmt ist. Die verkaufende Partei erhält eine einfache Abschrift, auf Wunsch auf eigene Kosten auch eine beglaubigte Kopie des Vertrages.

2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind als solche zu kennzeichnen, bedürfen der Schriftform und werden verbindlich, sobald sie von allen Vertragsparteien – wenn auch nur im Vollmachtsnamen – unterzeichnet sind. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Sie gelten nur, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Dieser Schriftformvorbehalt kann nur durch eine schriftlich abgefasste, von den Vertragsparteien unterschriebene Vereinbarung aufgehoben werden. Entgegenstehende zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.
3. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Bestimmung zu vereinbaren, welche dem von den Parteien ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.
4. Die Vertragsparteien entbinden die mit ihnen in Geschäftsbeziehung stehenden Kreditinstitute/Banken vom Bankgeheimnis Informationen und Auskünfte betreffend, soweit sie im Zusammenhang mit der Errichtung und Abwicklung des gegenständlichen Vertrages stehen. Sie erteilen weiters ihr Einverständnis zur Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Weiterleitung der notwendigen Daten und Urkunden in der Kanzlei der Treuhänder und an das elektronische Anwaltliche Treuhandbuch (eATHB) der Rechtsanwaltskammer Wien und an die betroffenen Banken sowie zur Speicherung und Erfassung der Urkunden und Daten im elektronischen Urkundenarchiv der Rechtsanwälte („Archivium“).
5. Sämtliche Vertragsteile verzichten betreffend die Abwicklung des gegenständlichen Kaufvertrages eigene Grundbuchsgesuche bei Gericht einzubringen.
6. Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Teilung der Liegenschaft, insbesondere die Einbringung einer Teilungsklage sowie die Teilung der Erträge der im Eigentum des jeweils anderen Vertragspartners stehenden Liegenschaftsanteile und Wohnungseigentumsobjekte, über die diese (anderen Parteien) allein nutzungs- und verfügungsberechtigt sind; sie erklären sich überdies unwiderruflich zur Übertragung/Abtretung der Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG nur unter Zustimmung der Treuhänder einverstanden.
7. Die kaufende Partei verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden und hält die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
8. Als Zustelladressen werden die in diesem Vertrag bezeichneten Adressen der Parteien vereinbart. Adressänderungen während aufrechter Treuhandschaft und Vertragsabwicklung sind dem anderen Vertragspartner und den Treuhändern unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bekanntgabe einer zustellfähigen Anschrift in Österreich ist vorausgesetzt, sofern eine Zustellung im Ausland nicht möglich bzw tunlich ist.
9. Im Falle einer Eigentümerpartnerschaft haften die Eigentümerpartner für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag zur ungeteilten Hand.
10. Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass das Betreten der Baustelle, insbesondere des Rohbaus, allfälliger Grünflächen und/oder des Liegenschaftsgeländes während der Bauphasen bis zur Übergabe ohne Zustimmung der verkaufenden Partei nicht gestattet ist.

11. Die kaufende Partei erklärt ihr unwiderrufliche Einverständnis dazu, dass die verkaufende Partei an geeigneter Stelle im unmittelbaren Eingangsbereich ein Schild in ortsüblicher Größe anbringt, das unter anderem auf die Errichtung des Gebäudes durch die verkaufende Partei hinweist, bzw weiters dazu, dass die verkaufende Partei (oder künftige Wohnungseigentümer) Außengeräte von Klimaanlage am Dach der Anlage (für die Dachgeschosswohnungen bzw für die etwaig mit einem Dach-Außengerät ausgestatteten anderen Tops) oder auf der/m eigenen Terrasse/Loggia/Balkon des jeweiligen Objekts bzw im jeweiligen Eigengarten sach- und fachgerecht anbringen und in Betrieb nehmen werden dürfen. Außengeräte auf der/m eigenen Terrasse/Loggia/Balkon des jeweiligen Objekts bzw im jeweiligen Eigengarten sind insbesondere nicht sichtbar in (Boden-)Belagsnähe zu montieren. All dies hat überdies nach Maßgabe etwaig erforderlicher (behördlicher) Bewilligung/en zu erfolgen.
12. Tätigkeiten in Wohnungen, welche üblicherweise in solchen auch ausgeübt werden bzw werden können (Architekt, Masseur, Privatordination, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge, etc), werden von den jeweils übrigen (künftigen) Wohnungseigentümern ganz allgemein auf der Liegenschaft akzeptiert und geduldet. Nicht erlaubt ist die „kurzfristige“ (tageweise) Vermietung. Ebenfalls nicht zulässig sind Prostitution oder sonstige, diesem Milieu zuzuordnende Tätigkeiten, Drogenberatung, Glücksspiel, Unterbringung von Flüchtlingen (oder Organisationen zu deren Unterbringung), Handel(sgewerbe) mit hoher Fluktuation (Kunden, Lieferanten, etc) in allgemeinen Teilen der Liegenschaft, oder vergleichbare Tätigkeiten. Die jeweils ausübenden (künftigen) Wohnungseigentümer sind berechtigt, auf eigene Kosten und unter möglichst schonender Behandlung der Substanz des Hauses (insbesondere Fassade) in Abstimmung mit der Hausverwaltung ein Schild (Größe maximal A4) außen bzw im Stiegenhaus in unmittelbarer Nähe zur eigenen Tür anzubringen und verpflichtet, nach dem etwaigen Entfernen des Schilds dessen Spuren (Bohrlöcher, etc) auf eigene Kosten wieder zu beseitigen. Die (zeitlich begrenzte) Montage von Plakaten bzw Transparenten durch (künftige) (Wohnungs-)Eigentümer (in Absprache mit der Hausverwaltung) bzw der Hausverwaltung selbst oder von ihr beauftragter Unternehmen, wie zB Makler im Rahmen des/r (geplanten) Vermietung/Verkaufs von (künftigen) Wohnungseigentumsobjekten, ist, sofern keine schutzwürdigen Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden, ebenso zulässig, wie die Anbringung von Schlüsseltresoren an der Fassade durch Unternehmen im Zusammenhang mit der Versorgung der Liegenschaft, des Hauses oder deren Bewohner (Notdienste, Aufzugswartung, etc); dies alles ebenfalls unter der Voraussetzung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Entfernung (Verschließen von Bohrlochern, etc) auf eigene Kosten.
13. In Eigengärten ist die Errichtung von Geräteschuppen – sofern von den Ausmaßen her bewilligungsfrei iSd Bauordnung für Wien – gestattet.
14. Bis zur Fertigstellung von von der verkaufenden Partei zu erbringenden Leistungen am Vertragsgegenstand, insbesondere aber auch zur Fertigstellung der Außenanlage/n ist es der verkaufenden Partei sowie deren Mitarbeitern/Subunternehmern jederzeit unwiderruflich gestattet, den Vertragsgegenstand zur Durchführung bzw. Beendigung der Arbeit zu betreten, Baumaterialien abzulagern, mit Baumaschinen zu befahren und diese dort abzustellen.

XV. KOSTEN:

Die kaufende Partei, die den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat, trägt neben dem Kaufpreis folgende Kosten und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung des Kaufvertrages und Wohnungseigentumsvertrages stehen – die Vertragspar-

teilen haften im Innenverhältnis jedoch solidarisch – (vgl insbesondere die Treuhandvereinbarung, Beilage ./5, deren Punkt III.2.):

1. die Grunderwerbsteuer (3,5% des (Brutto-)Kaufpreises) € 0,00;
2. die Eintragungsgebühr (1,1% des (Brutto-)Kaufpreises) € 0,00;
3. die Kosten der Vertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung in Höhe von pauschal 2,5% des (Brutto-)Kaufpreises, d.s. € 0,00 zzgl 20% USt (€ 0,00) und Barauslagen (zB jene, die bei Grundbuchsgesuchen anfallen: derzeit € 12,05 zzgl 20% USt ERV-Übermittlungskosten, € 42,00 Gerichtsgebühren Grundbuch; weiters Porti, Kopien, etc) – die pauschalierten Nettokosten zzgl USt und einem geringen Barauslagenbetrag werden im Rahmen einer Akonto-Honorarnote nach Vertragsunterfertigung zur Verrechnung gebracht und sind binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Nach Abschluss der Angelegenheit sind von der kaufenden Partei die restlichen Barauslagen zu bezahlen;
4. die Barauslagen, die im Rahmen der Erfassung der zur Verbücherung notwendigen Urkunden im elektronischen Urkundenarchiv der Rechtsanwälte („Archivium“) anfallen (derzeit € 9,45 zzgl 20% USt pro Urkunde), sowie
5. weitere unmittelbar mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden Aufwendungen, wie zum Beispiel Notarkosten (Beglaubigung), Finanzierungskosten der Käuferseite (insbesondere Pfandrechtseintragungsgebühr iHv 1,2 % des Pfandrechtsbetrages – Ausnahme: private Schuldübernahme), Abgaben und Gebühren, insbesondere Gerichtsgebühren einschließlich der Eintragungsgebühren sowie die Aufwendungen für Sonderwünsche und dergleichen.

Die verkaufende Partei trägt jedoch die das Treuhandkonto betreffenden Gebühren und Spesen im banküblichen Ausmaß und die KESt aus den der verkaufenden Partei zustehenden Zinsen sowie die Kosten für die Erstellung des zur Begründung von Wohnungseigentum notwendigen Nutzwertgutachtens. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst.

XVI. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG:

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der in Punkt II.1. ersichtlichen Liegenschaft EZ 811 Katastralgemeinde 01660 Kagran nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

1. Die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung ... samt Einlagerungsraum Nr. ... und dem KFZ-Abstellplatz Nr. ...,
je für ...
2. Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002 (Treuhand Wurst Ströck Weiß Rechtsanwälte Partnerschaft).
3. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes in Ansehung der gesamten Liegenschaft zu ./...-stel Anteilen und ./...-stel Anteilen, dies jeweils für

...

Wien, am2016

HABIOLA Gerasdorf Liegenschaftsverwertungs GmbH
(FN 262196 h)

...

Beilagenverzeichnis:

Beilage ./1 - Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Beilage ./2 - Plan der vertragsgegenständlichen Wohnung
Beilage ./3 - Übersichtsplan

Beilage ./5 - Treuhandvereinbarung
Beilage ./6 - Entwurf Wohnungseigentumsvertrag