

KAUF- UND BAUTRÄGERVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. SW Liegenschaftsverwaltungs GmbH, FN 450876d

UID-Nr.: ATU 70992704

vertreten durch Mag. Wolfgang Sieder, geb. 12.02.1965

Raiffeisenstraße 3, 8530 Deutschlandsberg

im Folgenden als „Bauträgerin“ bezeichnet

sowie

2. Vorname Nachname, geb. XX.XX.XXXX, SV-Nr.

Adresse

im Folgenden als „Erwerber“ bezeichnet

wie folgt:

1.

DEFINITIONEN, SACH- UND RECHTSLAGE

1.1. Liegenschaft:

Die Bauträgerin ist grundbücherliche Alleineigentümerin des neu gebildeten Grundstückes Nr. XXX/XX der EZ neu, GB 633338 Lobming, laut Teilungsplan der Vermessung Kukuvec ZT-GmbH vom 17.12.2014, GZ: 14780-3/14-3/14, im unverbürgten Gesamflächenausmaß von XXX m², einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Voitsberg. Diese wird in weiterer Folge als „Vertragsliegenschaft“ bezeichnet.

Die Zufahrt erfolgt über das ebenfalls neu gebildete und im grundbücherlichen Eigentum der Bauträgerin stehende Grundstück Nr. der EZ neu, GB 633338 Lobming laut Teilungsplan der Vermessung Kukuvec ZT-GmbH vom 17.12.2014, GZ: 14780-3/14 im unverbürgten Gesamflächenausmaß von m², einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Voitsberg.

Die Bauträgerin beabsichtigt, die Zufahrten in das öffentliche Gut der Gemeinde Voitsberg zu übertragen und verpflichtet sich der Erwerber und dessen Rechtsnachfolger sämtliche Zustimmungen und Erklärungen hierfür zu unterfertigen und abzugeben, die allenfalls erforderlich sind.

1.2. Bauträgerobjekt:

Dieser Vertrag ist ein Bauträgervertrag im Sinn des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG).

Die Bauträgerin beabsichtigt auf der Vertragsliegenschaft auf eigene Gefahr und Rechnung ein Bauprojekt, sohin ein Wohnhaus bestehend aus 10 Wohnungen und Tiefgarage mit 14 Tiefgarageplätze und 6 nicht überdachten Parkplätzen zu errichten. Dieses wird in weiterer Folge als „Bauträgerprojekt“ bezeichnet.

Der Gegenstand dieses Vertrages ist im Vertragspunkt „Vertragsgegenstand“ näher umschrieben. Dieser Vertragsgegenstand setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Vertragsgegenstand und den vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teilen der Gesamtanlage. Wenn in diesem Vertrag von Vertragsgegenstand die Rede ist, dann bezieht sich dies auf den eigentlichen Vertragsgegenstand und die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage.

1.3. Förderung / Bauvorschriften:

Eine allfällige Finanzierung des Vertragsgegenstandes mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes Steiermark wird diesem Vertrag nicht zugrunde gelegt.

Eine rechtskräftige Baubewilligung wurde noch nicht erteilt.

2.

BELASTUNGEN

Die Vertragspartner stellen einvernehmlich fest, dass die Vertragsliegenschaft lastenfrei in das Eigentum der Erwerber übergeht.

3.

VERTRAGSGEGENSTAND

3.1. Prospekt:

Der Bauträger hat den Erwerber vor Vertragsunterfertigung über die Vertragsliegenschaft, das Bauträgerprojekt und den Vertragsgegenstand durch Aushändigung folgender Unterlagen informiert:

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- allgemeine Projektbeschreibung
- aussagekräftige Pläne
- Energieausweis

Der Zustand der Ausstattung ist neu und ungebraucht.

Diese Unterlagen entsprechen dem Stand des Vertragsabschlusses und werden in weiterer Folge als „Prospekt“ bezeichnet. Dieser Prospekt wird hiermit diesem Vertrag zu Grunde gelegt und bildet einen integrierenden Bestandteil desselben.

3.2. Eigentlicher Vertragsgegenstand:

Gegenstand dieses Vertrages ist die **Wohnung / Haus TOP X** mit einer Wohnfläche von gesamt ca. XX m², einer Terrasse im Ausmaß von ca. XX m², einer privaten Grünfläche im Ausmaß von ca. XX m² und einem Abstellraum im Ausmaß von ca. XX m² auf der Vertragsliegenschaft laut Prospekt und jene zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Mindestanteile an der Vertragsliegenschaft samt dem damit zu verbindenden Wohnungseigentum, wobei vorläufig ideelle XX/XXX Anteile an der Vertragsliegenschaft mit der Anwartschaft auf Begründung des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums Gegenstand dieses Vertrages bildet.

Weiters ist Gegenstand dieses Vertrages **die Tiefgaragenplätze** und der **Kfz-Abstellplatz AP X TOP X** auf der Vertragsliegenschaft laut Prospekt und jene zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Mindestanteile an der Vertragsliegenschaft samt dem damit zu verbindenden Wohnungseigentum, wobei vorläufig je ideelle X/XXX Anteile an der Vertragsliegenschaft mit der

Anwartschaft auf Begründung des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums Gegenstand dieses Vertrages sind.

Bei der Ausführung des Bauträgerprojektes und des Vertragsgegenstandes behält sich die Bauträgerin das Recht vor, die Baupläne und die Ausgestaltung des Bauträgerprojektes und des Vertragsgegenstandes aus sachlich gerechtfertigten Gründen, insbesondere aus bautechnischen, baurechtlichen oder bauabwicklungstechnischen Gründen, ohne Zustimmung des Erwerbers noch abzuändern. Derartige Änderungen, welche den Erwerbern zumutbar sein müssen, lassen die Gültigkeit dieses Vertrages, insbesondere auch den vereinbarten Fixpreis, unberührt, sofern dadurch nicht eine wesentliche Änderung des Vertragsgegenstandes eintreten sollte.

Änderungen bis zu 3 % der Wohnnutzfläche zwischen den Angaben in diesem Vertrag in Kombination mit dem Prospekt und der tatsächlichen Ausführung sind jedenfalls als unwesentlich anzusehen.

Einrichtungsgegenstände und sonstige bewegliche Sachen wie z.B. Küchen- oder Wohnzimmermöbel, welche in den Planunterlagen teilweise ersichtlich sind, sind nicht Vertragsgegenstand, sofern sie nicht ausdrücklich in der „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“ angeführt sind.

Die in diesem Vertrag in Kombination mit dem Prospekt enthaltenen Flächenangaben sind auf- bzw. abgerundete Einreichplanmaße ermittelt gemäß § 2 (7) WEG.

3.3. Vom Erwerber gewöhnlich nutzbare Teile der Gesamtanlage:

Vom Erwerber gewöhnlich nutzbare Teile der Gesamtanlage sind ein Technikraum für die haus- und elektrotechnischen Installationen sowie ein Müllplatz.

4.

SONDER- ODER ZUSATZLEISTUNGEN

Der Vertragsgegenstand ist durch diesen Vertrag in Kombination mit dem Prospekt vollständig definiert.

Sonder- und Zusatzleistungen, welche über diesen Vertragsgegenstand hinausgehen, liegen nicht vor.

Sollten in Zukunft Sonder- und Zusatzleistungen in Auftrag gegeben werden, sind diese direkt mit der Bauträgerin zu verhandeln und unterliegen diese ebenso allen Bestimmungen dieses Vertrages und des BTVG. Die Vertragspartner verpflichten sich darüber beim Treuhänder einen Nachtrag zu diesem Vertrag unter sinngemäßer Anwendung aller Vertragsbestimmungen und insbesondere der Anpassung des Ratenplanes abzuschließen.

Mit Zustimmung des Bauträgers kann der Erwerber auch die mit dem Bauträgerprojekt beschäftigten Unternehmen beauftragen. Aus Gründen der Haftung, Koordination und Verrechnung wird bis zur Fertigstellung des Bauträgerprojektes die Durchführung von Sonder- und Zusatzleistungen durch andere Unternehmen einvernehmlich ausgeschlossen. Der Erwerber ist verpflichtet, Sonder- und Zusatzleistungen samt deren Preis vor Erteilung des Auftrages durch den Bauträger schriftlich bestätigen zu lassen. Vom Bauträger wird für die vom Erwerber beauftragten Sonder- und Zusatzleistungen dann keine Gewähr geleistet, wenn mit deren Durchführung nicht der Bauträger beauftragt wurde.

Der Erwerber darf die Übernahme des Vertragsgegenstandes nicht verweigern, wenn Sonder- und Zusatzleistungen, welche vom Erwerber nicht beim Bauträger beauftragt wurden, nicht fertig gestellt oder mangelhaft ausgeführt sein sollten.

Werden durch Sonder- und Zusatzleistungen, welche vom Erwerber nicht beim Bauträger beauftragt wurden, Schadenersatzansprüche Dritter ausgelöst, so ist der Bauträger vom Erwerber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

5.

WILLENSEINIGUNG

Die Bauträgerin verkauft und übergibt an den Erwerber und dieser kauft und übernimmt von Ersterer den Vertragsgegenstand samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör sowie den selbständigen und unselbständigen Bestandteilen und wie er den Vertragspartnern aus eigener Anschauung bekannt ist bzw. wie er nach den Bestimmungen des Vertrags herzustellen ist und mit allen Grenzen, Rechten und Pflichten, mit denen die Bauträgerin diesen besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt gewesen wäre.

Der Erwerber erwirbt daher ideale XX/XXX Anteile (Wohnung TOP X), ideale X/XXX Anteile (überdachter Kfz-Abstellplatz AP X TOP X) sowie ideale X/XXX Anteile (überdachter Kfz-Abstellplatz AP X TOP X) bezogen auf die gesamte Vertragsliegenschaft.

6.

KAUFPREIS

6.1. Höhe des Kaufpreises

Der fixe Kaufpreis beträgt insgesamt

EUR XXX.XXX

Dieser Kaufpreis ist ein Nettokaufpreis. Eine Umsatzsteuer wird nicht verrechnet.

7.

FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

7.1. Rechtliche Grundlagen:

Die Vertragspartner können im Bauträgervertrag die Zahlung nach Ratenplan A oder nach Ratenplan B (§ 10 Abs. 2 Z. 1 und § 2 BTVG) vereinbaren. Bei Zahlung nach Ratenplan A hat der Bauträger eine zusätzliche Garantie oder Versicherung eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder einer inländischen Gebietskörperschaft beizubringen, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Diese Zusatzsicherheit muss alle vermögenswerten Nachteile sichern, die dem Erwerber aus der Verzögerung oder der Einstellung des Bauvorhabens aufgrund der Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Bauträgers oder aufgrund der Abweisung eines Antrages auf Eröffnung eines Konkursverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens erwachsen. Ihre Höhe muss mindestens 10 % des vom Erwerber zu entrichtenden Preises betragen.

7.2. Zahlung nach Ratenplan B (§ 10 Abs. 2 Z 2 BTVG):

a)	bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %	EUR	XXX
b)	nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs	30 %	EUR	XXX
c)	nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %	EUR	XXX
d)	nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung	12 %	EUR	XXX
e)	nach Bezugsfertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes	17 %	EUR	XXX
f)	nach Fertigstellung der Gesamtanlage	9 %	EUR	XXX
g)	Siehe Punkt „Letzte Rate nach dem Ratenplan“	2 %	EUR	XXX

Die Vertragspartner vereinbaren die Kaufpreiszahlung nach dem vorstehenden Ratenplan B.

Der Erwerber verpflichtet sich die obigen Teilbeträge unter a) bis d) binnen sieben Tagen nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschritts zu leisten.

Der Erwerber verpflichtet sich die obigen Teilbeträge unter e) bis g) binnen sieben Tagen vor der angekündigten Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, spätestens jedoch binnen 7 Tagen nach Anforderung durch den Treuhänder zu leisten.

Sämtliche Teilbeträge sind abzugsfrei und schuldbefreiend ausschließlich zu treuen Händen des Treuhänders auf dessen Treuhandkonto Nr. XXXXXXXX, lautend auf „THK XXX“ zu überweisen.

Mit Eingang auf dem genannten Treuhandkonto gilt der Kaufpreis bzw. gelten die einzelnen Kaufpreistraten als beglichen. Für einen eventuellen Zahlungsverzug werden Verzugszinsen vereinbart. Der jährliche Zinssatz beträgt 10 %. Solche allfälligen Verzugszinsen sind mit dem Kapital zur Zahlung fällig.

Die Zinsen abzüglich KEST und Kontoführungsspesen auf dem Treuhandkonto gebühren dem Bauträger.

7.3. Letzte Rate nach dem Ratenplan:

7.3.1. Allgemeines:

Die letzte Rate nach dem Ratenplan in der Höhe von 2 % des Kaufpreises ist erst nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes fällig, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder einer inländischen Gebietskörperschaft gemäß § 4 Abs. 4 BTVG (Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG) gesichert hat. Dies hat die Funktion eines Haftrücklasses. Dazu wird die in diesem Abschnitt festgelegte Vorgangsweise vereinbart, welche auch auf jenen Teil des Preises anzuwenden ist, der auf allfällige Sonder- oder Zusatzleistungen entfällt.

7.3.2. Zahlung gegen Sicherung:

Diese Rate ist vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes in gleicher Weise wie im Vertragspunkt „Zahlungen nach Ratenplan“ zu leisten und ist vom Treuhänder dann an die Bauträgerin weiter zu leiten, wenn der Erwerber dem Treuhänder bestätigt hat, dass dem Erwerber eine Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG ausgefolgt wurde oder eine solche Sicherung von der Bauträgerin zur Weiterleitung an den Erwerber beim Treuhänder hinterlegt wurde. Sollte dies innerhalb eines Zeitraums von einem Monat ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes nicht erfolgen, ist die letzte Rate an den Erwerber wieder auszufolgen. Diese Rate ist dann nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes fällig.

Die Bauträgerin hat jedoch das Wahlrecht die Rechtsfolge der letzten beiden Sätze im vorigen Absatz abzuwenden und die Rechtsfolgen nach den Bestimmungen im Punkt „Zahlung ohne Sicherung“ in Kraft zu setzen. Dieses Wahlrecht ist von der Bauträgerin innerhalb eines Zeitraums von einem Monat ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes auszuüben und muss dem Erwerber formlos und dem Treuhänder schriftlich, per Telefax oder per E-Mail innerhalb dieser Frist mitgeteilt werden.

7.3.3. Zahlung ohne Sicherung:

Diese Rate ist vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes in gleicher Weise wie im Vertragspunkt „Zahlung nach Ratenplan“ zu leisten und ist vom Treuhänder dann an die Bauträgerin weiter zu leiten, wenn der Erwerber dem Treuhänder schriftlich, per Telefax oder per E-Mail bestätigt hat, dass dem Erwerber eine Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG ausgefolgt wurde oder eine solche Sicherung von der Bauträgerin zur Weiterleitung an den Erwerber beim Treuhänder hinterlegt wurde. Sollte dies nicht erfolgen, ist die letzte Rate vom Treuhänder weiter zu verwahren. Der Treuhänder hat über diese Rate in gleicher Weise zu verfügen, wie dies im Punkt „Vorgangsweise bei Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG“ festgelegt ist. Alle dort geforderten Unterlagen sind innerhalb der dort geregelten Fristen auch dem Treuhänder zu übermitteln, damit dieser der vereinbarten Vorgangsweise entsprechen kann. Wenn auch nur ein Vertragspartner gegen diese Vorgangsweise verstößt, hat der Treuhänder nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes den noch bei ihm befindlichen Betrag bei Gericht zu hinterlegen.

Die Zinsen abzüglich KEST und Kontoführungsspesen auf dem Treuhandkonto für die letzte Rate nach dem Ratenplan gebühren ab dem Tag der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes dem Erwerber.

Diese Vorgehensweise ist mit zusätzlichen Kosten beim Treuhänder verbunden, welche derzeit nicht abschätzbar sind und daher nach tatsächlichem Aufwand verrechnet werden müssen. Diese Kosten gehen zu Lasten des Bauträgers, wobei der Treuhänder ermächtigt wird, diese Kosten von jenem Betrag einzubehalten, der nach Ablauf der dreijährigen Frist an den Bauträger auszubezahlen ist.

7.3.4. Vorgangsweise bei Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG:

Wenn dem Erwerber eine Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG ausgefolgt wurde, dann darf diese Sicherung nur dann und nur so weit in Anspruch genommen werden, als dies nach der folgenden Vorgangsweise zulässig ist. Der Erwerber darf von dieser Sicherung grundsätzlich nur Gebrauch machen, sofern der Bauträger seinen gesetzlichen Gewährleistungs- und Schadenersatzverpflichtungen innerhalb von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes nicht rechtzeitig nachgekommen ist. Die Inanspruchnahme dieser Sicherung ist jedenfalls mit jenem Betrag begrenzt, der zur Bezahlung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Erwerbers notwendig ist, sollten diese gerechtfertigten Ansprüche geringer sein als der gesicherte Betrag.

- 1) Der Erwerber rügt, dass die Behebung eines konkret bezeichneten Mangels binnen angemessener Frist nicht erfolgt ist, und fordert einen in EURO bestimmten Betrag aus dem Haftrücklass an.
- 2) Gibt die Bauträgerin binnen 14 Tagen dazu keine Stellungnahme ab, ist der begehrte Betrag an den Erwerber auszubezahlen.

- 3) Die Bauträgerin hat alternativ die Möglichkeit, innerhalb von 14 Tagen den Mangel endgültig zu beheben oder die Beibringung eines Gutachtens anzukündigen, das die Mängelfreiheit bestätigt. Als Gutachter kommt die in diesem Vertrag genannte Person, welche zur Feststellung des Baufortschrittes benannt ist, alternativ jeder allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige in Frage.
- 4) Ist das von der Bauträgerin angekündigte Gutachten nicht binnen einem Monat ab Zugang der Rüge laut Punkt 1) nachweislich dem Erwerber zugestellt, ist der geltend gemachte Betrag an den Erwerber auszubezahlen.
- 5) Belegt das rechtzeitig beigebrachte Gutachten die Mängelfreiheit, steht der Haftrücklass dem Erwerber nicht zur Verfügung. Diesfalls bleibt die Möglichkeit der weiteren Geltendmachung durch den Erwerber unberührt.
- 6) Belegt der Gutachter die Forderung des Erwerbers, so ist der begehrte Betrag an den Erwerber auszubezahlen. Belegt das Gutachten die Forderung des Erwerbers dem Grunde aber nicht der Höhe nach, so ist der gutachterlich ermittelte Betrag an den Erwerber auszubezahlen. Trifft das Gutachten keine klare Beurteilung, so geht dies zu Lasten der Bauträgerin und der begehrte Betrag ist ebenfalls an den Erwerber auszubezahlen.

8.

FINANZIERUNG DES KAUFPREISES / TREUHÄNDER

8.1. Sicherstellung der Kaufpreisleistung samt Nebenkosten:

Die Erwerber verpflichten sich, binnen vierzehn Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages von einem zur Geschäftsausübung im Inland befugten Geldinstitut eine Bankgarantie über den Kaufpreis samt Nebenkosten zu treuen Händen beim Treuhänder zu hinterlegen und zwar auch dann, wenn der Kaufpreis (teilweise) aus Eigenmitteln des Erwerbers finanziert wird.

Diese Bankgarantie muss es dem Treuhänder ermöglichen bis zum Zeitpunkt von sechs Monaten ab dem in diesem Vertrag vereinbarten spätesten Übergabetermin den Kaufpreis samt Nebenkosten ohne Prüfung des Rechtsgrundes durch das Geldinstitut abzurufen. Die Bankgarantie kann sich in dem Ausmaß reduzieren, als der Erwerber seiner Zahlungspflichten aus diesem Vertrag nachgekommen ist.

Der Erwerber ist der Bauträgerin und dem Treuhänder verpflichtet, gegenüber dem diese Bankgarantie legenden Geldinstitut keine wie immer geartete Erklärung abzugeben, die einen Verzicht auf die Inanspruchnahme des für die Kaufpreisfinanzierung samt Nebenkosten gewährten bzw. zu gewährenden Kredits/Darlehens enthält.

Der Erwerber hat daher bei seinem Geldinstitut alles vorzukehren und die dafür notwendigen Unterschriften zu leisten, dass der Treuhänder von diesem Geldinstitut jederzeit den Kaufpreis samt Nebenkosten ohne gesonderte Befassung des Erwerbers abrufen kann. Dies geht mit einer schriftlichen Verständigung über den Baufortschritt und der erreichten Baustufe einher.

8.2. Treuhänder:

Die Vertragspartner bestellen hiermit einvernehmlich und unwiderruflich unter Einbeziehung des finanzierenden Dritten, für dessen Annahme der Treuhänderin die Vertragsparteien Sorge zu tragen haben, RA Mag. Paulus PAPST, Andreas-Leykam-Platz 2/1/12, 8101 Gratkorn, zum Treuhänder für die komplette Abwicklung und Durchführung dieses Vertrags und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierung.

Um eine vorzeitige Zuzählung der Darlehen bzw. Eröffnung der Kredite zu ermöglichen, wird der Treuhänder nach der Unterfertigung der diesbezüglichen Schuld- und Pfandbestellungsurkunden, der Überweisung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr auf ein gesondertes Treuhandkonto des Treuhänders, über Wunsch gegenüber dem finanzierenden Dritten die persönliche Haftung für die grundbücherliche Sicherstellung der Finanzierungsmittel im bedungenen Rang auf dem Vertragsgegenstand übernehmen.

8.3. Aufträge an den Treuhänder:

Die Vertragspartner erteilen an den Treuhänder die einseitig unwiderrufliche Anweisung samt einseitig unwiderruflichem Auftrag:

- 1) für diesen Vertrag eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung sowie die erforderlichen Anmerkungen gemäß § 40 (2) WEG zu erwirken
- 2) das Original dieses Vertrags, den Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, die Lastenfreistellungsurkunden, die zur Finanzierung des Kaufpreises samt Nebenkosten erforderlichen Schuld- und Pfandbestellungsurkunden sowie die nach diesem Vertrag erteilten beglaubigten Vollmachten und schließlich allfällige weitere im Zusammenhang mit diesem Vertrag errichtete oder zu errichtende Urkunden bis zur grundbücherlichen Durchführung in treuhändiger Verwahrung zu halten, wobei sie hinsichtlich dieser Urkunden auf jedes Verfügungsrecht zugunsten des Treuhänders verzichten
- 3) am eigentlichen Vertragsgegenstand und an allen sonstigen auf der Vertragsliegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekten Wohnungseigentum zu begründen, wobei der Erwerber die in diesem Vertrag angeführte unwiderrufliche Vollmacht erteilt

- 4) im Zusammenhang mit der vom Treuhänder zu übernehmenden Treuhandenschaft der treuhandkontoführenden Bank gemäß § 40 BWG die Identität des Treugebers bekannt zu geben
- 5) den Kaufpreis samt Nebenkosten, sofern nicht vom Erwerber oder vom finanzierenden Geldinstitut direkt überwiesen, vom finanzierenden Geldinstitut jederzeit abzurufen
- 6) die auf dem Treuhandkonto einlangenden Beträge treuhändig zu verwahren und erst nach Vorliegen der folgenden Voraussetzungen nach dem Ratenplan an den Bauträger durch Überweisung auf ein gesondert bekannt zu gebendes Konto weiterzuleiten:
 - Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG hinsichtlich des eigentlichen Vertragsgegenstandes zugunsten der Erwerber
 - Nach Vorliegen einer schriftlichen Bestätigung zumindest via Telefax der Erwerberin oder des für Hochbau zuständigen Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Andreas Harich, Riegelschneiderweg 15A, 8073 Feldkirchen über die Feststellung des jeweiligen Baufortschritts gemäß §§ 10 (2) und 13 BTVG beim Treuhänder. Über Wunsch des Treuhänders kann auch eine andere geeignete Person im Sinne des BTVG zur Feststellung dieses Baufortschrittes herangezogen werden, deren Honorar der Bauträger zu leisten hat. Über diesen Betrag hinausgehende Kosten des bestellten Ziviltechnikers hat der Käufer zu tragen.

9.

TREUHANDAUFTRAG / TREUHANDREGISTER

Die Vertragspartner erteilen dem Treuhänder die einseitig unwiderrufliche Anweisung, den Treugeber, die Summe des Treuhandrahmens sowie den Tag des Beginns und der Beendigung der Treuhandenschaft im Treuhandregister der Österreichischen Rechtsanwaltskammer, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, zu registrieren und erteilen ihr ausdrückliches Einverständnis dazu, dass Mitteilungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhandenschaft durchführenden Rechtsanwalt und an die zuständige Rechtsanwaltskammer erfolgen können.

Der Treuhänder wird daher nach erfolgter Übernahme und Registrierung der Treuhandenschaft über jederzeit mögliches Verlangen eines Treugebers diesem eine Registrierungsbestätigung der Österreichischen Rechtsanwaltskammer über die betreffende Treuhandenschaft ausfolgen.

Soweit der Treuhänder nach den genannten Richtlinien Auskunfts- und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat, wird er von den Vertragsparteien von der ihn treffenden Verschwiegenheitspflicht entbunden.

Die Vertragspartner stimmen weiters zu, dass der Treuhänder die beteiligten Geldinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses (§ 38 BWG) bei Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung entbindet.

Die Vertragspartner werden vom Treuhänder darüber belehrt, dass die von ihnen in diesem Vertrag erteilten und einseitig unwiderruflichen Anweisungen und Aufträge ohne seine ausdrückliche Zustimmung weder abgeändert noch widerrufen oder aufgehoben werden können und Änderungen der Anweisungen und Aufträge zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen.

10.

SICHERUNG DES ERWERBERS

Die gemäß § 7 BTVG vorgesehene Sicherung des Erwerbers erfolgt durch grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers auf der Vertragsliegenschaft (Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG und Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung) in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10 BTVG).

Es wird festgehalten, dass die Baufortschrittmeldung lediglich den Baufortschritt bestätigt und keinesfalls Aussagekraft hinsichtlich allfälliger Mängel am Vertragsgegenstand erzeugt.

Die Bauträgerin bestellt RA Mag. Paulus PAPST gemäß § 12 BTVG zum Treuhänder, der dieses Sicherungsmodell zu überwachen hat. Die Überwachungstätigkeit des Treuhänders endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertig gestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und Erlangung der in diesem Vertrag vereinbarten Rechtsstellung durch den Erwerber.

Die Bauträgerin sagt dem Erwerber die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts am eigentlichen Vertragsgegenstand zu.

Über Auftrag der Vertragspartner wird eine Veräußerungsrananmerkung erwirkt, wobei der Vertragsverfasser unwiderruflich mit der einzigen Beschlussausfertigung zur Absicherung dieses Vertrags verständigt wird. Diese ist bis zur Verschaffung der vereinbarten Rechtsstellung laufend zu erneuern.

11.

HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG DES BAUTRÄGERS

Die Bauträgerin leistet dem Erwerber dafür Gewähr, dass

- er berechtigt ist, das Bauträgerprojekt zu errichten und hierüber durch dieses Rechtsgeschäft zu verfügen

- die Vertragsliegenschaft frei von Altlasten jeder Art ist, ausgenommen Reste von Baumaterial unter der Erdoberfläche aus der Realisierung des Bauträgerprojekts
- der Vertragsgegenstand nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Regeln der Technik durch dazu befugte Unternehmer und nach den Bestimmungen dieses Vertrags sowie des Prospekts mängelfrei hergestellt wird
- der Vertragsgegenstand in keiner wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt und weder im Verdachtsflächenkataster geführt noch im Altlastenatlas ausgewiesen ist

Die Bauträgerin trifft keine Haftung, falls der Erwerber die persönlichen Voraussetzungen für die Erlangung einer Wohnbauförderung nicht erfüllt.

Im Übrigen sind für Haftung und Gewährleistung die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.

Der Erwerber kann von der Bauträgerin verlangen, dass die Bauträgerin dem Erwerber Ansprüche der Bauträgerin gegenüber Dritten abtritt, welche im Zusammenhang mit der allenfalls mangelhaften Ausführung des Vertragsgegenstandes stehen.

12.

RÜCKTRITTSRECHT DES BAUTRÄGERS

Die Bauträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der vereinbarten Fristen erforderliche Erklärungen vor Behörden abgibt, die Urkunde(n) des Geldinstituts über den Kaufpreis samt Nebenkosten beibringt, den Kaufpreis leistet, die allenfalls vereinbarten weiteren Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

Dieses Rücktrittsrecht kann nur dann ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich unter Setzung einer Nachfrist von zumindest einem Monat zur Vornahme aufgefordert worden und der Aufforderung nicht rechtzeitig nachgekommen ist. Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Wenn auf Grund dieses Vertrags bereits Leistungen erbracht worden sind, ist neben der Rücktrittserklärung des Bauträgers auch ein schriftlicher Aufhebungsvertrag zu errichten.

Falls die Bauträgerin vom Vertrag zurücktritt, ist der Erwerber verpflichtet, der Bauträgerin eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 3 % (drei Prozent) des Kaufpreises zu bezahlen. Der Bauträger behält sich in diesem Fall jedoch ausdrücklich die Geltendmachung von höheren Schadenersatzansprüchen vor.

Demgemäß erteilen die Vertragspartner an den Treuhänder die einseitig unwiderrufliche Anweisung, unmittelbar nach Vorliegen einer rechtswirksamen Rücktrittserklärung und des Aufhebungsvertrags die in seiner treuhändigen Verwahrung befindlichen und vom Erwerber bereits geleisteten Geldbeträge abzüglich der Aufwandsentschädigung in Höhe von 3 % des Kaufpreises an den Erwerber rückzuüberweisen.

Sollten zum Zeitpunkt eines vertrags- und/oder gesetzeskonformen Rücktritts Kaufpreisbeträge vom Treuhänder bereits an die Bauträgerin überwiesen worden sein, verpflichtet sich die Bauträgerin, diese binnen 14 Tagen nach Vorliegen des Aufhebungsvertrags an den Erwerber rückzuüberweisen, wobei die Bauträgerin berechtigt ist, 3 % des vereinbarten Kaufpreises einzubehalten.

Die auf Seiten des Treuhänders bis zu einer vertragskonformen Rücktrittserklärung anerlaufenen Kosten sind vom Erwerber zu tragen.

Nach dem Rücktritt verpflichtet sich der Erwerber unverzüglich eine Löschungserklärung über die Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG in grundbuchsgültiger Form beim Treuhänder zu hinterlegen.

13.

ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

Den Erwerbern ist ohne Beisein eines Vertreters der Bauträgerin nur auf eigene Gefahr und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegenüber der Bauträgerin oder für diese Tätigen Gewerke gestattet, die Vertragsliegenschaft vor der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes zu betreten. Im Interesse einer reibungslosen Bauausführung sind die Erwerber verpflichtet, sich jeder direkten Kontaktaufnahme zu bauausführenden Unternehmen im Zusammenhang mit der vertragskonformen Herstellung des Vertragsgegenstandes zu enthalten und sich in allen die Bauausführung treffenden Fragen an die Bauträgerin zu wenden.

Die Bauträgerin hat, wenn der Erwerber noch nicht grundbücherlicher Eigentümer am Vertragsgegenstand ist, nach Fertigstellung des Vertragsgegenstandes unverzüglich die behördliche Benützungsbewilligung zu beantragen. Die Bauträgerin hat, wenn der Erwerber bereits grundbücherlicher Eigentümer an der Liegenschaft ist, nach Fertigstellung des Vertragsgegenstandes dem Erwerber unverzüglich alle notwendigen Schriftstücke in der gehörigen Form auszuhändigen, damit der Erwerber die behördliche Benützungsbewilligung beantragen kann. Vor Erteilung derselben ist die Benützung des Vertragsgegenstandes auch dann untersagt, wenn dieser schon an den Erwerber übergeben worden sein sollte. Der Erwerber hält daher die Bauträgerin für alle Nachteile aus einer allfälligen vorzeitigen Benützung vollkommen klag- und schadlos.

Die Übergabe und Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes erfolgt, sofern nicht ein vorheriger Übergabetermin vereinbart wird, nach Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes durch gemeinsame Begehung und Erstellung eines Übergabeprotokolls.

Als spätester Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes wird der XX.XX.XXXX festgesetzt. Die Bauträgerin ist jedoch berechtigt, den eigentlichen Vertragsgegenstand vorher zu übergeben. Als spätester Termin der Fertigstellung der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage wird der XX.XX.XXXX festgesetzt.

Der Erwerber wird von der Bauträgerin zumindest eine Woche vor dem beabsichtigten Übergabetermin schriftlich zur Übernahme eingeladen. Mit tatsächlicher Übergabe gehen Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall auf den Erwerber über.

Mängel bei Sonder- oder Zusatzleistungen, welche nicht bei der Bauträgerin beauftragt wurden, oder unwesentliche Mängel berechtigen den Erwerber nicht zur Verweigerung der Übernahme. Nach der Übergabe hat der Erwerber den Vertragsgegenstand für gewährleistungspflichtige Unternehmer nach vorheriger Terminverständigung zur Durchführung von Mängelbehebungsarbeiten zugänglich zu machen und eine allfällige Mängelbehebung zuzulassen.

14.

AUFWENDUNGEN / BETRIEBSKOSTEN

Der Erwerber hat bei einem zur Geschäftsausübung im Inland befugten Versicherungsunternehmen eine Rohbauversicherung mit einer Versicherungssumme in Höhe des Kaufpreises abzuschließen. Diese Versicherung geht dann in die normale Eigenheimversicherung über, wobei zumindest folgende Risiken versichert sein müssen: Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserschaden, Sturmschaden. Der Erwerber hat den Abschluss einer solchen Versicherung dem Bauträger spätestens zwei Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn durch Übergabe einer entsprechenden Versicherungspolizze in Kopie nachzuweisen. Sollte der Erwerber dem nicht fristgerecht nachkommen, hat der Bauträgerin im Namen des Erwerbers eine solche Versicherung abzuschließen, wofür der Erwerber dem Bauträger hiermit Spezialvollmacht erteilt.

Der Erwerber hat so rechtzeitig, dass eine widmungsgemäße Nutzung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bei tatsächlicher Übergabe gegeben ist, die notwendigen Verträge zur Versorgung des eigentlichen Vertragsgegenstandes mit Telefon, Wasser und Energie aller Art sowie Entsorgung des eigentlichen Vertragsgegenstandes (Kanal, Müll, etc.) abzuschließen. Sollte der Erwerber dem nicht rechtzeitig nachkommen, hat der Bauträger im Namen des Erwerbers solche Verträge abzuschließen, wofür der Erwerber der Bauträgerin hiermit Spezialvollmacht erteilt.

Der Tag der tatsächlichen Übergabe ist Verrechnungsstichtag für alle den Vertragsgegenstand bezughabenden Aufwendungen wie zB öffentliche Abgaben, Steuern, Gebühren, Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstandes, Versicherungsprämien, Verwaltungs- und sonstige Betriebskosten. Die Erwerber haben ab dem

Verrechnungsstichtag die genannten Aufwendungen zu tragen. Die Bauträgerin verpflichtet sich die Erwerber bezüglich dieser Aufwendungen bis dahin vollkommen klag- und schadlos zu halten.

15.

WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

15.1. Verpflichtung:

Alle Vertragspartner sind ohne Verzug verpflichtet, nach Maßgabe dieses Vertrags einen Wohnungseigentumsvertrag in grundbücherlicher Form zu unterfertigen, womit das Wohnungseigentum an allen auf der Vertragsliegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekten unentgeltlich eingeräumt wird.

Alle Vertragspartner verzichten betreffend die Vertragsliegenschaft bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf Teilungsklagen zugunsten von Erwerbern anderer Teile des Bauträgerprojekts zu verzichten.

15.2. Anteilsberichtigung:

Sollten die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens, wobei beabsichtigt ist, dass dieses von Ziviltechniker Architekt Dipl.-Ing. Andreas Harich erstellt werden wird, vom Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum am eigentlichen Vertragsgegenstand abweichen, so sind die Miteigentumsanteile auf Basis dieses Nutzwertgutachtens zu korrigieren.

Die Vertragspartner verpflichten sich wechselseitig und auch gegenüber anderen Erwerbern von Teilen des Bauträgerprojektes allfällige Differenzanteile zu den Miteigentumsanteilen dieses Vertrages unentgeltlich zu übertragen bzw. zu übernehmen und ohne Verzug einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Vertrag bzw. nach Maßgabe dieses Vertrags einen Wohnungseigentumsvertrag in grundbücherlicher Form zu unterfertigen, womit das Wohnungseigentum an allen auf der Vertragsliegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekten unentgeltlich eingeräumt wird.

Alle Vertragspartner verzichten betreffend die Vertragsliegenschaft bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf Teilungsklagen zugunsten von Erwerbern anderer Teile des Bauträgerprojekts zu verzichten.

15.3. Hausverwaltung:

Die Vertragspartner erteilen unter einem bereits an dieser Stelle ihre Zustimmung, dass zur Verwaltung der Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden ein gemeinsamer Verwalter, und zwar die Riegler & Partner Holding GmbH, Kärntner Straße 570a, 8054 Seiersberg-Pirka, bestellt wird, wobei diese Bestellung zunächst auf die Dauer von fünf Jahren erfolgt und sich danach – unter Anwendung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und Kündigungsmöglichkeit zum Ende der Abrechnungsperiode – auf unbestimmte Zeit verlängert.

16.

AUFSANDUNG

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrages nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

Es wird

- 1) in EZ neu, GB 63338 Lobming, beinhaltend das Grundstück Nr. XXX/XX, die Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung TOP X, am überdachten Kfz-Abstellplatz AP X TOP X und am überdachten Kfz-Abstellplatz AP X TOP X für den Erwerber gemäß § 40 (2) WEG angemerkt
- 2) in EZ neu, GB 63338 Lobming, beinhaltend das Grundstück Nr. XXX/XX, das Eigentumsrecht zu XX/XXX Anteilen (Wohnung TOP X), X/XXX Anteilen (überdachter Kfz-Abstellplatz AP X TOP X) sowie X/XXX Anteilen (überdachter Kfz-Abstellplatz AP X TOP X) bezogen auf die Gesamtliegenschaft für den Erwerber einverleibt.

17.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

17.1. Rechtsnachfolge:

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragspartnern auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten, diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter. Bei der Rechtsnachfolge auf Erwerberseite ist jedoch auf § 12 WEG (Unteilbarkeit) Rücksicht zu nehmen.

17.2. Vollmachten:

17.3.1. Vollmacht für die Bauträgerin:

Der Erwerber erteilt der Bauträgerin Vollmacht

- zur Vornahme aller Tätigkeiten und Rechtshandlungen insbesondere gegenüber der Baubehörde, die zur Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers notwendig sind
- zur Übernahme aller auch zu eigenen Händen des Erwerbers ergehenden behördlichen Bescheide und Beschlüsse und überhaupt zur Vertretung vor Behörden in allen Angelegenheiten, die mit der Verschaffung bzw. Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers zusammenhängen.

Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod des Erwerbers.

17.3.2. Bevollmächtigungsvertrag mit dem Treuhänder:

Der Erwerber schließt mit RA Mag. Paulus PAPST, Andreas-Leykam-Platz 2/1/12, 8101 Gratkorn, einen Bevollmächtigungsvertrag. Der Erwerber erteilt demzufolge der RA Mag. Paulus PAPST Andreas-Leykam-Platz 2/1/12, 8101 Gratkorn, bis zur Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers und der grundbücherlichen Durchführung aller im Zusammenhang mit diesem Vertrag und der Finanzierung des Kaufpreises samt Nebenkosten erforderlichen Urkunden unwiderruflich Vollmacht in jeder schriftlichen Form (einfach, beglaubigt, Notariatsakt)

- Eingaben jeder Art in Grundbuchssachen einzubringen
- Nachträge zu diesem Vertrag zu unterfertigen, sofern solche Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags erforderlich sind
- Übereinkommen zur Begründung oder Abänderung von Wohnungseigentum und Berichtigung der Mindestanteile/Miteigentumsanteile zu unterfertigen
- Löschungserklärungen im Zusammenhang mit einem allfälligen Rücktritt des Erwerbers von diesem Vertrag zu unterfertigen
- Schuld- und Pfandurkunden zu unterfertigen
- Verträge über Dienstbarkeiten und Reallasten zu unterfertigen
- überhaupt sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags und allfälliger Folgeurkunden und der damit zusammenhängenden grundbücherlichen Besicherungen verbundenen Schritte durchzuführen, Einverleibungs-, Pfandausdehnungs-, Vorrangs- und Löschungserklärungen abzugeben sowie Eingaben an Behörden vorzunehmen und diesbezügliche behördliche Schriftstücke in Empfang zu nehmen.

Die Vertragspartner erteilen an den Treuhänder die unwiderrufliche Anweisung, diese Vollmachten ausschließlich für die Errichtung und den Abschluss von Urkunden und Verträgen zu verwenden, die

im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand und dem Bauträgerprojekt bzw. der Ankaufsfinanzierung des Erwerbers stehen. Von sämtlichen aufgrund der erteilten Vollmacht von Herrn Mag. Wolfgang SIEDER unterfertigten Urkunden sind dem Erwerber Kopien auszufolgen. Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod des Erwerbers und ermächtigt ausdrücklich zu Selbstkontrahierung und Doppelvertretung.

RA Mag. Paulus PAPST, Andreas-Leykam-Platz 2/1/12, 8101 Gratkorn, nimmt diese Bevollmächtigung vertragsgemäß an.

17.4. Rechtswirksamkeit:

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung/Negativbescheinigung bzw. einer Baulandbestätigung.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags ist aufschiebend bedingt durch den Umstand, dass für den Vertragsgegenstand die Baubewilligung oder Baufreistellung rechtskräftig vorliegt.

17.5. Verkürzung über die Hälfte:

Die Bauträgerin verzichtet auf die Anwendung des § 934 ABGB.

17.6. Staatsbürgerschaft:

Der Erwerber erklärt an Eides Statt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

17.7. Schriftformgebot / Fristen / Adressen:

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Von diesem Vertragspunkt kann auch nur schriftlich abgegangen werden. Es gibt keine mündlichen Nebenabreden.

Für die Wahrung von Fristen bei Erklärungen nach diesem Vertrag ist das Datum des Poststempels maßgeblich.

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen Vertragspartner und dem Treuhänder schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.

17.8. Anzuwendende Normen:

Für die aus diesem Vertrag erwachsenen Rechtsverhältnisse sind insbesondere folgende Normen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden: Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB),

Bauträgervertragsgesetz (BTVG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), und Konsumentenschutzgesetz (KSchG).

17.9. Kosten, Steuern und Gebühren:

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages, samt Wohnungseigentumsbegründung sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten, Verkehrsteuern und Gebühren aller Art werden vom Erwerber getragen, welcher den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die bei diesem Rechtsgeschäft anfallende Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) und Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises) sowie die Kontoführungskosten von pauschal € 500,00 somit insgesamt € XXXXX ist von den Erwerbern längstens binnen 2 Wochen nach Vertragsunterfertigung auf das für die Abwicklung dieses Kaufvertrages errichtete Treuhandkonto Nr. XXXXXXXX, lautend auf „THK XXXXXXX“ zu erlegen.

Die Kosten für die Übernahme von Treuhandhaftungen gegenüber Geldinstituten und allenfalls dem Land Steiermark zur Kaufpreisfinanzierung und die Barauslagen von RA Mag. Paulus PAPST, Andreas-Leykam-Platz 2/1/12, 8101 Gratkorn, im Zusammenhang mit der Errichtung und Grundbuchsdurchführung dieses Vertrages und der Kaufpreisfinanzierung werden ebenfalls vom Erwerber getragen.

17.10. Datenverarbeitung:

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten vom Vertragsverfasser und von der Bauträgerin automationsunterstützt verarbeitet werden.

17.11. Teilunwirksamkeit:

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags derzeitigen oder künftigen zwingenden Gesetzen oder Verordnungen widersprechen, so hat dies auf die Gültigkeit des restlichen Vertrages keine Auswirkung. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung tritt dann eine gesetzes- bzw. verordnungskonforme Regelung, die der unwirksamen Bestimmung sinngemäß am nächsten kommt.

17.12. Vertragsausfertigung:

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das gemeinsames Eigentum aller Vertragspartner ist. Dieses Original bleibt bis zur grundbücherlichen Durchführung unwiderruflich in der Verwahrung des Treuhänders und kommt nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung des Erwerbers. Die Bauträgerin erhält eine Kopie.

Der Erwerber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass im Hinblick auf das Erfordernis der einheitlichen Abwicklung des gesamten Bauträgerprojekts und der erforderlichen Übernahme von Treuhandhaftungen durch den Treuhänder alle mit der Abwicklung und Durchführung des Bauträgerprojektes und dieses Vertrages zusammenhängenden und notwendigen Pfandurkunden und sonstigen Urkunden, Gesuche und Eingaben aller Art ausschließlich durch den Treuhänder verfasst und abgewickelt werden können.

17.13. Rücktrittsrechte:

Es werden nun die gesetzlichen Bestimmungen des § 5 BTVG und der §§ 3 und 3a KSchG über die Rücktrittsrechte wiedergegeben:

Rücktrittsrechte nach BTVG:

§ 5 (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

- 1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4);*
- 2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z. 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;*
- 3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z. 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c;*
- 4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;*
- 5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll, gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.*

(2) Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(3) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

Rücktrittsrechte nach KSchG:

§ 3. (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Bei Versicherungsverträgen endet die Rücktrittsfrist spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

(4) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

§ 3a (1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

- 1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,*
- 2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile*
- 3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und*
- 4. die Aussicht auf einen Kredit.*

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrages.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

Voitsberg, am

SW Liegenschaftsverwertungs GmbH, FN 450876 d
(Bauträgerin)

Vorname Nachname, geb.
(Erwerber)