

Bauträgervertrag

abgeschlossen zwischen der

RMM Chalet Invest GmbH

Kleindorf 2/1

9142 Globasnitz

(FN 555009 s)

im Folgenden kurz „Bauträger“ genannt einerseits und

Frau/Herr/Firma,

geboren am ...

wohnhaft in ...

im Folgenden kurz der „Erwerber“ genannt andererseits, wie folgt:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Bauträger ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 142 Grundbuch Bad Kleinkirchheim, Gerichtsbezirk Spital, bestehend aus den Grundstücken 100/1, 109/35 und 109/36 mit einer Gesamtfläche von 4128 m² und der Grundstücksadresse Fohrenweg , Bad Kleinkirchheim/ St.Oswald. Der Bauträger errichtet auf dieser Liegenschaft (im Folgenden auch kurz die „vertragsgegenständliche Liegenschaft“ genannt) sieben Gebäuden, wobei an den Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet werden soll.

KATASTRALGEMEINDE 73213 St.Oswald

EINLAGEZAHL 142

BEZIRKSGERICHT Spital



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73213 St. Oswald
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

EINLAGEZAHL 142

Letzte TE 5795/2021

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
100/1		Gärten(10)	2703	
109/35		Gärten(10)	1186	
109/36		Sonst(10)	239	
GESAMTFLÄCHE			4128	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 1550/1971 Grunddienstbarkeit
Wasserbezug Quelfassung Pumpstation Wasserleitung
an Gst 599/29 589/1 590/5 KG 73204 Bad Kleinkirchheim
- 3 a 4791/2021 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art
an Gst 106/4 für Gst 100/1 109/35 109/36
- b gelöscht
- 4 a gelöscht

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/1
RMM Chalet Invest GmbH (FN 555009s)
ADR: Kleindorf 2/1, Glebnitz 9142
a 4032/2021 IM RANG 2451/2021 Kaufvertrag 2021-04-07, Kaufvertragszusatz
2021-05-17 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 gelöscht

***** HIMMELS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

HINWEIS

2. Vertragsgegenstand sind die folgenden, vorläufig ermittelten Miteigentumsanteile an der in Abs 1 näher bezeichneten, vertragsgegenständlichen Liegenschaft (eigentlicher Vertragsgegenstand iSd § 4 Abs 1 Z 1 BTVG):
 - a) ./...-tel Miteigentumsanteile, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr .. mit einer Wohnnutzfläche von rund ..., m² (Rohbaumaß), Balkon mit einer Fläche von rund .., m² samt Zubehör (Kellerabteil Nr .) verbunden werden soll,
 - b) ./...-tel Miteigentumsanteile, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum am selbstständigen Kraftfahrzeug-Abstellplatz Nr . verbunden werden soll,
3. Die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage umfassen das Stiegenhaus, sonstige Erschließungsflächen und den Müllraum. Es wird festgehalten, dass die Gärten den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet und daher nicht Teil der Gesamtanlage sind.
4. Weder der eigentliche Vertragsgegenstand noch die Gesamtanlage liegen in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet. Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist auch weder im Verdachtsflächenkataster geführt, noch im Altlastenatlas ausgewiesen.
5. Der Bauträger verkauft und der Erwerber kauft hiermit den in Abs 2 näher bezeichneten Vertragsgegenstand zu den im Folgenden vereinbarten Bedingungen. Lage und Zustand der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sind dem Erwerber bekannt. Ab der Übergabe bis zur grundbücherlichen Begründung von Wohnungseigentum am Vertragsgegenstand räumt der Bauträger dem Erwerber und seinen Rechtsnachfolgern das ausschließliche Nutzungsrecht am Vertragsgegenstand ein.



§ 2 Kaufpreis

1. Der vereinbarte Kaufpreis für den in § 1 Abs 2 näher bezeichneten Vertragsgegenstand beträgt EUR ... (... Euro) exkl. Ust. und N.K.
2. Der Erwerber versichert, dass weder er noch nahe Angehörige ein dringendes Wohnbedürfnis am Vertragsgegenstand haben. Der Kaufpreis wird daher gemäß „Ratenplan A“ (§ 10 Abs 2 Z 1 BTVG) wie folgt entrichtet:
 - a) Ein Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ... (15 % des Kaufpreises) ist im Hinblick darauf, dass der Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung schon erfolgt ist, bei Vertragsunterfertigung fällig;
 - b) Ein Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ... (35 % des Kaufpreises) ist nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches fällig;

- c) Ein Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ...
(20 % des Kaufpreises) ist nach Fertigstellung der Rohinstallationen fällig;
- d) Ein Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ...
(12 % des Kaufpreises) ist nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung fällig;
- e) Ein Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ...
(12 % des Kaufpreises) ist nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes fällig;
- f) Ein Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ...
(4 % des Kaufpreises) ist nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 1 Abs 3) fällig;
- g) Ein Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ...
(2 % des Kaufpreises) ist nach Übergabe des Originals der diesem Vertrag im Entwurf als Beilage ./3 angeschlossenen Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes („Hafrücklassgarantie“), die eine Laufzeit von drei Jahren und zwei Monaten ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes haben muss, sonst (wenn diese Bankgarantie nicht übergeben wird) drei Jahre nach Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes fällig.

3. Bei Vertragsunterfertigung hat der Erwerber

- a) entweder den gesamten Kaufpreis auf das Treuhandkonto (§ 4 Abs 2) zu überweisen
- b) oder dem Treuhänder (§ 3 Abs 1 lit c) über die noch nicht fälligen Teile des Kaufpreises eine abstrakte Bankgarantie einer österreichischen Großbank zu ihm genehmen Bedingungen mit Laufzeit bis mindestens ... zu übergeben. Diese Bankgarantie kann nach Zahlung von Kaufpreistraten durch eine Bankgarantie über die dann noch nicht fälligen Kaufpreistraten ersetzt werden.

Sind Teile des Kaufpreises zwei Monate vor Ablauf der Bankgarantie noch nicht fällig, hat der Erwerber dem Treuhänder nach Aufforderung durch den Bauträger eine verlängerte Bankgarantie mit einer Laufzeit zu übergeben, welche die voraussichtliche Fälligkeit der letzten Kaufpreistraten um mindestens zwei Monate übersteigt, widrigenfalls der Treuhänder schon jetzt unwiderruflich ermächtigt wird, die Bankgarantie in Anspruch zu nehmen und den Kaufpreis bis zur Fälligkeit der jeweiligen Raten oder Übergabe einer Bankgarantie mit (im obigen Sinne) ausreichender Laufzeit auf dem in § 4 Abs 2 genannten Treuhandkonto zu verwahren.

- 4. Der Kaufpreis gem Abs 1 ist ein Fixpreis, umfasst aber keine Sonder- und Zusatzleistungen. Ausgenommen von der Fixpreisvereinbarung ist eine eventuelle gesetzliche Erhöhung der Umsatzsteuer, für deren Auswirkungen auf die Bau- und Baunebenkosten der Erwerber gesondert aufzukommen hat, höchstens jedoch bis zu 5 % des Kaufpreises gem Abs 1.
- 5. Im Falle des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 3 % über jenen Zinsen verrechnet, die der Bauträger der X Raiffeisenbank zu bezahlen hat.

§ 3 Sicherung des Erwerbers

- 1. Die Sicherung des Erwerbers gegen den Verlust der von ihm aufgrund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen erfolgt:

- a) durch grundbücherliche Sicherstellung gem § 9 BTVG, insbesondere
 - durch die dem Treuhänder (lit c) zu übergebende und zeitgerecht zu verlängernde grundbücherliche Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung gem § 53 GBG,
 - durch die grundbücherliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 zugunsten des Erwerbers,
 - durch die grundbücherliche Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002,
 - durch die Zusage der X Raiffeisenbank, die Lastenfreistellung iSv § 9 Abs 3 BTVG zu bewirken.
 - b) durch die vereinbarte Zahlung nach Ratenplan gem § 10 BTVG (vgl § 2 Abs 2 des Vertrages),
 - c) durch die Bestellung von Rechtsanwalt Dr.Grilc zum Treuhänder, im Folgenden kurz „der Treuhänder“ genannt, gem § 12 BTVG.
2. Die Sicherungspflicht endet nach Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und nach Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers, nämlich der Einverleibung des – mit Ausnahme allfälliger im Zuge der Ankaufsfinanzierung einzuverleibender bzw zu übernehmender Pfandrechte – lastenfreien Miteigentumsrechtes des Erwerbers in Verbindung mit der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002.

§ 4 Treuhandabwicklung

1. Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass der Bauträger zur Finanzierung der Grund- und Baukosten Darlehen bei der X Raiffeisenbank aufgenommen hat. Die X Raiffeisenbank hat sich verpflichtet, den Vertragsgegenstand iSd § 9 Abs 3 BTVG lastenfrei zu stellen.
2. Sämtliche Kaufpreiszahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung nur an den von beiden Parteien einvernehmlich bestellten Treuhänder gem § 3 Abs 1 lit c auf dessen Treuhandkonto IBAN ... bei der X Raiffeisenbank geleistet werden.
3. Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder den nur im Einvernehmen widerruflichen Treuhandauftrag, die auf seinem Treuhandkonto eingelangten Kaufpreistraten entsprechend § 2 Abs 2 lit a)–g) nach den dort genannten Fälligkeiten wie folgt an den Bauträger zu überweisen:
 - a) nachdem ihm der von beiden Vertragsparteien beglaubigt gefertigte Bauträgervertrag vorliegt,
 - b) nach Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum iSd § 40 Abs 2 WEG 2002,
 - c) nach Vorlage von Bestätigungen des Ziviltechnikers (Abs 4) über den jeweiligen Fertigstellungsgrad.

Etwaige Zinsen aus dem Treuhanderlag gebühren ausschließlich dem Bauträger, etwaige Spesen, insbesondere Kontoführungsgebühren gehen zu seinen Lasten.

4. Die Feststellung des jeweiligen Fertigstellungsgrades (Bauabschnitts) erfolgt gem § 13 BTVG durch die **BM Ing. Manfred Ropac**. Der Treuhänder haftet nicht für die Richtigkeit

des ihm vom Ziviltechniker bekanntgegebenen Fertigstellungsgrades und ist zu einer diesbezüglichen Überprüfung nicht verpflichtet. Festgehalten wird, dass die **BM Ing. Manfred Ropac** dem Treuhänder mit Schreiben vom ... den Baubeginn aufgrund der in § 5 Abs 1 erwähnten Baubewilligung bestätigt hat.

5. Sofern ein Teilbetrag des Kaufpreises fremdfinanziert und dem Treuhänder in diesem Zusammenhang vom Kreditgeber ein Treuhandauftrag erteilt wird, insbesondere zur Einverleibung eines Pfandrechtes auf den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen, können die dem Treuhänder von den Vertragsparteien nach diesem Bauträgervertrag erteilten Treuhandaufträge nur mit schriftlicher Zustimmung dieses Kreditgebers und bei Entlassung des Treuhänders aus der Treuhandhaftung durch diesen Kreditgeber widerrufen werden.

§ 5 Bauausführung



1. Grundlagen für die Bauausführung sind die diesem Vertrag angeschlossene und einen integrierenden Bestandteil bildende Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./1, der Wohnungsplan, Beilage ./2, die dem Erwerber in Kopie übergebene rechtskräftige Baubewilligung (Bescheid der vom – ...), weiters die entsprechenden fachtechnischen Ö-Normen, subsidiär die DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollten diese Regelungen zueinander im Widerspruch stehen, so gelten sie in der erwähnten Reihenfolge.
2. Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass die oben (§ 1 Abs 2) angeführte Wohnnutzfläche den Plänen entspricht und gegenüber den tatsächlichen Naturmaßen Abweichungen auftreten können. Insbesondere bleiben Änderungen der Nutzfläche und der Bauausführung, die durch behördliche Vorgaben notwendig oder zweckmäßig werden, sowie architektonisch, statisch, technisch oder durch Anordnungen der Bauaufsicht bedingte Änderungen vorbehalten. Die Vertragsparteien verzichten hiermit auf allfällige Ausgleichszahlungen infolge von Flächenänderungen, sofern das Ausmaß der Flächenänderung der Wohnnutzfläche nicht 3 % und bei Nebenflächen (Balkonen, Terrassen, Eigengärten etc) nicht 6 % überschreitet. Bei größeren Abweichungen ist der Kaufpreis insofern anzupassen, als die Flächenabweichung diese Toleranzgrenzen übersteigt. Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass sich im Zuge der Baudurchführung die Zuordnung einzelner Objekte (TOP Nr) ändern kann. Ebenso bleiben Material-, Fabrikations- und Ausstattungsabänderungen insofern vorbehalten, als gleichwertige oder bessere Materialien aus Zweckmäßigkeitsgründen Vorrang erhalten. Aus derartigen Änderungen kann der Erwerber weder Kaufpreisminderungsansprüche, noch Schadenersatzforderungen, noch das Recht zum Rücktritt vom Vertrag geltend machen.
3. Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass für die Einpassung von Einrichtungsgegenständen in jedem Falle Naturmaße zu berücksichtigen sind, da die Pläne Rohbaumaße enthalten.
4. Nach Vertragsabschluss können Sonder- und Zusatzleistungen hinsichtlich der Ausgestaltung der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit (einschließlich Sonderausstattungsünsche) nur insoweit berücksichtigt werden, als dadurch der vorgesehene Bauablauf keine Verzögerungen erleidet. Der Bauträger behält sich eine Entscheidung über die Durchführung derartiger Sonder- und Zusatzleistungen vor. Der

Erwerber verpflichtet sich, eine Auftragserteilung an nicht beim Bauvorhaben beschäftigte Professionisten vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes zu unterlassen. Der allfällige Auftrag zur Durchführung von Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt im Namen und auf Rechnung des Erwerbers nach schriftlicher Zustimmung des Bauträgers ausschließlich an den Generalunternehmer. Das Entgelt für diese Sonder- und Zusatzleistungen ist vom Erwerber an den von ihm direkt beauftragten Generalunternehmer zu bezahlen; es ist grundsätzlich erst nach Übergabe des fertiggestellten Vertragsgegenstandes und Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers (§ 3 Abs 2) zur Bezahlung fällig und unterliegt daher nicht der Sicherungspflicht gem § 7 BTVG. Eine vom Generalunternehmer ausnahmsweise für Sonder- und Zusatzleistungen vor Fertigstellung und Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers verlangte Anzahlung hat der Erwerber nur dann zu leisten, wenn ihm Zug um Zug eine Bankgarantie iSd § 8 Abs 1 BTVG (schuldrechtliche Sicherung) übergeben wird. Für den Fall, dass sich die Fertigstellung aufgrund von Sonder- und Zusatzleistungen verzögert, gilt die Übergabe mit dem Zeitpunkt, zu welchem sie bei Standardausstattung hätte bewerkstelligt werden sollen, als vollzogen.

5. Der Bauträger ist im Rahmen der organisatorischen Abwicklung des gesamten Bauvorhabens berechtigt, Name und Anschrift des Erwerbers an die beauftragten Firmen weiterzuleiten. Der Bauträger ist berechtigt, an geeigneter Stelle des Objektes ein Hinweisschild anzubringen.
6. Der Erwerber bestätigt, dass ihm spätestens eine Woche vor Unterfertigung dieses Vertrages der am ... von den Architekten ... erstellte Energieausweis für das Gebäude ausgehändigt wurde.

§ 6 Übergabe

1. Als voraussichtlicher Termin für die Fertigstellung ist der ... vorgesehen, als spätester Übergabetermin wird der ... vereinbart.
2. Die Übergabe erfolgt nach Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern bis dahin der gesamte Kaufpreis beim Treuhänder (§ 3 Abs 1 lit c) erlegt wurde. Der Bauträger wird dem Erwerber den genauen Übergabetermin mindestens 14 Tage vorher mit eingeschriebenem Brief an die zuletzt angegebene Anschrift bekanntgeben. Ist der Erwerber zum Übergabetermin weder selbst anwesend noch durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten, so ist der Bauträger berechtigt, dem Erwerber mit eingeschriebenem Brief an die zuletzt angegebene Anschrift einen zweiten Übergabetermin mitzuteilen. Ist der Erwerber auch bei diesem zweiten Termin weder anwesend noch vertreten, gilt der Vertragsgegenstand als übergeben und vom Erwerber als übernommen.
3. Bei der Übergabe ist ein Übergabeprotokoll zu errichten und von den Vertragsparteien bzw ihren Vertretern zu unterfertigen. Etwaige noch ausstehende Leistungen sowie sichtbare Mängel (ausgenommen Mängel aus direkt vom Erwerber beauftragten Sonderwünschen), die nicht im Übergabeprotokoll festgehalten wurden, können später nicht geltend gemacht werden. Geringfügige Mängel, weiters Mängel, die einer Benützung des Vertragsgegenstandes nicht entgegenstehen, sowie noch nicht ausgeführte Sonderwünsche hindern die Übernahme nicht. Geringfügige Mängel, wie sie

nach den Ö-NORMEN toleriert werden (wie leichte Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse usw), sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Der Bauträger hat die noch ausstehenden Leistungen innerhalb angemessener Frist zu erbringen und die Beseitigung der im Übergabeprotokoll festgestellten Mängel zu veranlassen.

4. Verweigert der Erwerber die Übernahme, ist durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen als Schiedsgutachter für beide Parteien bindend festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Übernahme vorliegen. Der Schiedsgutachter ist im Einvernehmen beider Vertragsparteien zu bestellen. Kommt eine Einigung über die Person des Schiedsgutachters nicht innerhalb von acht Tagen ab dem gescheiterten Übergabetermin zustande, ist der Schiedsgutachter über Antrag des Bauträgers vom Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Wien zu bestellen. Die Kosten des Schiedsgutachters trägt jene Vertragspartei, dessen Auffassung vom Schiedsgutachter verworfen wird.
5. Nimmt der Erwerber entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages den Vertragsgegenstand bereits vor Übergabe durch den Bauträger in Besitz, so gilt dieser als übergeben. Der Bauträger haftet in diesem Fall nur für jene Sachmängel oder Schäden des Vertragsgegenstandes, die nachweislich auch ohne vorzeitige Übernahme aufgetreten wären, wofür der Erwerber beweispflichtig ist. Darüber hinaus haftet der Erwerber für jeglichen Schaden, der dem Bauträger oder den anderen Wohnungseigentümern durch die vertragswidrige Übernahme des Vertragsgegenstandes entsteht. Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass das Betreten der Wohneinheit im Hinblick auf die Bautätigkeit bis zur Übergabe des Vertragsgegenstandes auf sein eigenes Risiko erfolgt. Der Bauträger haftet keinesfalls für allfällige Unfälle.
6. Die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Aufwendungen, insbesondere Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sind ab dem Übergabezeitpunkt anteilig vom Erwerber zu bezahlen.

§ 7 Begründung von Wohnungseigentum

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Abgabe aller zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Erklärungen in der jeweils gesetzlich geforderten Form, insbesondere zum Abschluss eines Wohnungseigentumsvertrages, welcher vom Erwerber heute anlässlich der Kaufvertragsunterfertigung zum Zeichen seiner Zustimmung paraphiert wurde, mit sämtlichen anderen Miteigentümern und zur Übertragung von Liegenschaftsanteilen an die anderen Miteigentümer derart, dass nach dem Ergebnis des Nutzwertgutachtens jeder Wohnungseigentumsbewerber über den erforderlichen Mindestanteil verfügt. Änderungen gegenüber dem bei Vertragsabschluss paraphierten Text des Wohnungseigentumsvertrages dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als sich diese aufgrund der technischen oder rechtlichen Gegebenheiten als notwendig oder für den Erwerber als nützlich erweisen oder Bestimmungen durch zweckgleiche Regelungen ersetzt werden oder Änderungen für die Verbücherung erforderlich sind. Die allenfalls nötige Berichtigung der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile aufgrund des Gutachtens über die Nutzwertberechnung hat keinen Einfluss auf den Kaufpreis, die Berichtigung findet ohne Wertausgleich statt. Der Erwerber erklärt sich somit unwiderruflich bereit, der wechselseitigen und unentgeltlichen

Einräumung des Wohnungseigentums zwischen sämtlichen Miteigentümern der Wohnungseigentumseinheiten zuzustimmen und alle zur Bestätigung dieses Einverständnisses sowie überhaupt alle zur Verbücherung dieses Vertrages und des Wohnungseigentums Vertrages notwendigen Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und Urkunden (insbesondere Staatsbürgerschaftsnachweis) unverzüglich beizubringen.

2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Verpflichtung zur Begründung von Wohnungseigentum und zur Berichtigung der erworbenen Anteile nach Maßgabe des Gutachtens über die Nutzwertberechnung ohne Wertausgleich auf etwaige Rechtsnachfolger im Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile mit der Verpflichtung der weiteren Überbindung zu überbinden. Der Erwerber verpflichtet sich, die vertragsgegenständlichen Anteile nur unter der Bedingung zu belasten, dass der Buchberechtigte sich rechtswirksam und durchsetzbar verpflichtet, der Begründung von Wohnungseigentum samt der damit verbundenen unentgeltlichen Anteilsberichtigung zuzustimmen. Der Erwerber verpflichtet sich, allenfalls im Zusammenhang mit der erstmaligen Festsetzung oder späteren Neufestsetzung der Nutzwerte erforderliche Erklärungen der bücherlich Berechtigten unverzüglich beizubringen, und zwar im Falle der erstmaligen Festsetzung auf seine Kosten, im Falle einer späteren Neufestsetzung auf Kosten jenes Miteigentümers, durch den die Änderung verursacht wurde.
3. Die Vertragsparteien verzichten auf die Einbringung einer Teilungsklage und verpflichten sich, diese Verpflichtung mit der weiteren Verpflichtung zur Überbindung an allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum am Vertragsgegenstand zu überbinden.
4. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum vereinbaren die Vertragsparteien jedoch bereits jetzt die analoge Anwendung des WEG 2002 auf den Vertragsgegenstand sowie für ihre Rechtsbeziehungen im Miteigentum die Geltung des heute paraphierten Wohnungseigentumsvertrages. Eine Beteiligung eines Miteigentümers an allfälligen Einkünften aus den Miteigentumsanteilen anderer Miteigentümer wird auch für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung ausgeschlossen.
5. Der Erwerber ist nicht berechtigt, eine Teilung der Miteigentumsanteile vorzunehmen und eine getrennte Veräußerung oder sonstige Verfügung über diese zu treffen, ohne dass gleichzeitig das ausschließliche Nutzungsrecht am damit verbundenen Wohnungseigentumsobjekt gewährleistet ist.
6. Festgehalten wird, dass sämtliche Liegenschaftsflächen, soweit sie nicht ausdrücklich aufgrund dieses Vertrages dem kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt oder anderen Nutzungseinheiten zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet und auch nicht notwendigerweise als allgemeine Flächen im Sinne des WEG 2002 zu beurteilen sind oder verbleiben müssen, sowie Nutzungseinheiten, an denen der Bauträger Dritten noch keine ausschließlichen Nutzungsrechte eingeräumt hat, in der ausschließlichen Nutzung und Verfügung des Bauträgers verbleiben. Der Erwerber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der gesamte Garten von den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausgeschlossen ist und den im Erdgeschoß gelegenen Wohnungen zugeordnet wird. Ebenso werden die Kellerflächen den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden.

7. Der Bauträger behält sich vor, bis zum Abverkauf aller Wohneinheiten geringfügige Änderungen an der Liegenschaft, insbesondere Grundabteilungen und -abtretungen vorzunehmen. Der Erwerber stimmt bereits jetzt sämtlichen Bautätigkeiten des Bauträgers zu, auch einer allfälligen Einbeziehung von allgemeinen Flächen in das ausschließliche Nutzungsrecht des Bauträgers oder eines anderen Erwerbers. Der Bauträger ist daher berechtigt, die Zusammenlegung und Teilung, allenfalls auch unter Nutzung von Allgemeinflächen, sowie Umwidmungen der Wohneinheiten vorzunehmen. Sollte durch zukünftige Baumaßnahmen – auch nach Wohnungseigentumsbegründung – eine Neufestsetzung der Nutzwerte notwendig werden, stimmt der Erwerber bereits jetzt einer unentgeltlichen Berichtigung von Miteigentumsanteilen gemäß dem neuen Gutachten über die Nutzwertberechnung zu. Der Erwerber verpflichtet sich, sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften, insbesondere auch auf Vollmachten zu leisten, soweit die geplanten Maßnahmen das von ihm erworbene Wohnungseigentumsobjekt nicht beeinträchtigen und ermächtigt diesbezüglich den Bauträger unwiderruflich, ihn vor den zuständigen Behörden zu vertreten.
8. Der Bauträger ist verpflichtet, die Liegenschaft angemessen, zumindest gegen die Risiken Feuer, Leitungswasserschaden und Haftpflicht für die Dauer bis zu 10 Jahren bei einem inländischen Versicherer zu versichern. Die Versicherungsprämien sind Teil der Bewirtschaftungskosten, die von den einzelnen Wohnungseigentumsbewerbern ab Übergabe anteilmäßig zu bezahlen sind. Der Bauträger ist berechtigt, auch sonstige längerfristige, zweckmäßige Verträge abzuschließen. Auch solche Kosten sind Teil der Bewirtschaftungskosten.
9. Der Bauträger verpflichtet sich weiters, bis zur Fertigstellung die Verwaltung der gesamten Liegenschaft selbst durchzuführen oder einem konzessionierten Hausverwalter zu übertragen. Der Erwerber erteilt somit in diesem Sinne eine entsprechende Verwaltungsvollmacht. Der Bauträger bzw der konzessionierte Hausverwalter ist berechtigt für diese Hausverwaltungstätigkeit die jeweils gültigen Honorarsätze aufgrund der Richtlinien und Ansätze der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in Rechnung zu stellen. Ab Fertigstellung der Gesamtanlage wird ein vom Bauträger vorgeschlagener Verwalter der gesamten Liegenschaft bestellt. Der Erwerber verpflichtet sich, auch nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages und des Wohnungseigentumsvertrages eine allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes dem Verwalter der Liegenschaft unverzüglich bekanntzugeben.

§ 8 Weitere Aufträge an den Treuhänder

1. Der Erwerber wird außerdem die folgenden Beträge vor Vertragsunterfertigung an den Treuhänder auf dessen Treuhandkonto IBAN ... bei der X Bank AG überweisen:
 - a) den zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr erforderlichen Betrag in Höhe von EUR ...
mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag, diesen Betrag zur Selbstberechnung und Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr zu verwenden, wobei einvernehmlich von der Verrechnung von Zinsen einerseits und Bankspesen andererseits Abstand genommen wird;

- b) die vereinbarten Vertragserrichtungs- und Vertragsdurchführungskosten (einschließlich der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages).
2. Die Vertragsparteien beauftragen den Treuhänder, nach Übergabe des Vertragsgegenstandes die Einverleibung des Eigentumsrechtes am vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteil vertragsgemäß durchzuführen. Zu einer Verbücherung vor diesem Zeitpunkt ist der Treuhänder berechtigt, aber nicht verpflichtet.
3. Die Vertragsparteien, und zwar auch und erteilen dem Treuhänder, Herrn Rechtsanwalt Dr.Grilc die unwiderrufliche Vollmacht und Ermächtigung, für sie Nachträge zu diesem Bauträgervertrag (einschließlich der darin enthaltenen Vereinbarung über das Fruchtgenuss- und Wohnungsrecht sowie das Veräußerungs- und Belastungsverbot) und den Wohnungseigentumsvertrag (sowie allfällige Nachträge zu diesem) samt der Berichtigung der Miteigentumsanteile zu verfassen und zu errichten, soweit dies zum Zweck der vertragsgemäßen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich oder zweckmäßig ist, insbesondere die Begründung von Wohnungseigentum und die allfällige Änderung der Miteigentumsanteile grundbücherlich durchzuführen. Der Bevollmächtigte ist insbesondere ermächtigt, namens der Vertragsparteien die in diesem Zusammenhang erforderlichen Urkunden zu unterfertigen, insbesondere einer Änderung der Nutzwerte iSd § 9 Abs 6 WEG 2002 öffentlich beglaubigt schriftlich zuzustimmen und die Änderung der Miteigentumsanteile iSv § 10 Abs 3 und 4 WEG 2002 zu vereinbaren und in diesem Zusammenhang die allenfalls erforderliche Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen zu vereinbaren. Dem Bevollmächtigten ist dabei Doppelvertretung und Selbstkontrahieren gestattet, sodass er derartige Erklärungen nicht nur als Vertreter der Vertragsparteien, sondern auch als Vertreter dritter Erwerber und auch im eigenen Namen abgeben darf. Diese Vollmacht und Ermächtigung wird insbesondere für den Fall erteilt, dass der Erwerber den ihm nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens übermittelten endgültigen Text des Wohnungseigentumsvertrages nicht binnen zwei Wochen nach Zusendung selbst unterfertigt.

§ 9 Gewährleistung und Schadenersatz

1. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, leistet der Bauträger Gewähr für die vertragsgemäße Errichtung des Vertragsgegenstandes (§ 5). Die Gewährleistungsfrist und die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen beträgt drei Jahre und beginnt mit dem Tag der Übergabe (§ 6 Abs 2) des eigentlichen Vertragsgegenstandes an den Erwerber. Gewährleistungsansprüche an den Bauträger für Sonder- und Zusatzleistungen, die von Dritten ausgeführt wurden, sind ausgeschlossen.
2. Der Bauträger steht dafür ein, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile mit Ausnahme eines allenfalls im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises einzuverleibenden bzw zu übernehmenden Pfandrechtes lastenfrei und nicht mit Rechten Dritter belastet sind. Der Bauträger übernimmt jedoch keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Ertrag des Vertragsgegenstandes, sofern in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist.

3. Der Bauträger ist berechtigt, sich von Ansprüchen auf Preisminderung durch Verbesserung innerhalb angemessener Frist zu befreien. Der Bauträger haftet nur für Schäden, die er bzw jene Personen, für die er einzustehen hat, vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet haben.

§ 10 Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes bekannt ist und dass sie Leistung und Gegenleistung als beiderseits angemessen anerkennen. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

§ 11 Rücktrittsrechte



1. Der Bauträger ist berechtigt, mit eingeschriebenem Brief von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Erwerber entgegen seinen Verpflichtungen, innerhalb angemessener Frist Erklärungen vor Behörden nicht abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden nicht beibringt oder seinen Zahlungsverpflichtungen gem § 2 nicht nachkommt, obgleich er hierzu unter Setzung einer Nachfrist von mindestens einem Monat an seine zuletzt angegebene Anschrift mittels eingeschriebenen Briefes aufgefordert worden ist, oder wenn über sein Vermögen ein Insolvenzantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.
2. Der Erwerber ist berechtigt, mit eingeschriebenem Brief den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären, wenn der Bauträger trotz Mahnung mit eingeschriebenem Brief den vorgesehenen Fertigstellungstermin (§ 6) um mehr als sechs Monate überschritten hat. Spätester Übergabetermin ist somit der ...
Der Erwerber erklärt, den vorliegenden Vertragstext samt Beilagen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht gem § 5 Abs 1 BTVG am ..., also mindestens eine Woche vor Vertragsabschluss erhalten zu haben, sodass dieses Rücktrittsrecht nicht besteht.
3. Bei Ausübung des Rücktrittsrechtes durch den Bauträger ist der Erwerber verpflichtet, dem Bauträger für die ihm entstandenen Verwaltungs- und Vertriebskosten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von ... % des Kaufpreises spätestens 14 Tage nach Auflösung des gegenständlichen Kaufvertrages zu entrichten. Der Bauträger und der Treuhänder sind berechtigt, diese Aufwandsentschädigung bei der Rückzahlung allenfalls bereits bezahlter Kaufpreisteilbeträge in Abzug zu bringen. Bei einem Rücktritt vom Vertrag (gleichgültig von welcher Seite) hat der Erwerber keinen Anspruch auf die durch die Sonder- und Zusatzleistungen entstandenen Aufwendungen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese Sonder- und Zusatzleistungen vom Bauträger ausgeführt wurden oder nicht. Darüber hinaus ist der Bauträger berechtigt, die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu verlangen; dasselbe gilt für allfällige Kosten der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages oder/und Kosten der Nutzwertberechnung. Dem Bauträger steht das Recht zu, darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

§ 12 Erklärung über die Staatsangehörigkeit

Der Erwerber erklärt an Eides statt, Angehöriger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union zu sein.

§ 13 Allgemeine Bestimmungen

1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und des Wohnungseigentumsvertrages sowie etwaiger Nachträge zu diesen Verträgen verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr trägt der Erwerber, der den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Im Übrigen trägt jede Vertragspartei die Kosten einer allfälligen rechtlichen Beratung selbst.
2. Mündliche Nebenvereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Parteien schließen ein Abgehen von diesem Formerfordernis durch mündliche oder konkludente Vereinbarung aus.
3. Der Erwerber ist nicht berechtigt, Zahlungsverpflichtungen mit irgendwelchen Forderungen gegen den Bauträger aufzurechnen oder zurückzubehalten, soweit die gegenseitigen Forderungen nicht in einem rechtlichen Zusammenhang stehen.
4. Der Erwerber erklärt, dass die Finanzierung sichergestellt ist. Weder den Bauträger noch den Treuhänder treffen Beratungs- und Handlungspflichten für eine allfällige in Anspruch genommene Finanzierung durch eine Bank, Bausparkasse, etc. Der Erwerber erklärt weiters, dass die Gewährung einer Wohnbauförderung nicht Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ist; das Rücktrittsrecht nach § 5 Abs 3 BTVG wird daher einvernehmlich ausgeschlossen.
5. Der Bauträger erklärt, eine unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaft gem § 7 Abs 3 KStG zu sein, sodass die Bestimmungen über die Immobilienertragsteuer nicht zur Anwendung kommen. Ein allfälliger Veräußerungsgewinn der verkaufenden Partei ist von ihr im Rahmen der Veranlagung zur Körperschaftssteuer zu versteuern.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. In diesem Fall werden die Vertragsparteien eine Ersatzregelung treffen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck entspricht.
7. Der Erwerber hat eine allfällige Anschriftsänderung mit eingeschriebenem Brief an den Vertragserrichter bekanntzugeben. Alle Bekanntmachungen an den Erwerber sind daher an die im Vertrag genannte bzw an die gemäß dieser Bestimmung zuletzt bekanntgegebene Anschrift zu übersenden und gilt die Zustellung damit als erfolgt, unabhängig davon, ob das Schriftstück dem Erwerber tatsächlich zugegangen ist.
8. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des für den vierzehnten Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart.
9. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die bis zum Abschluss der grundbücherlichen Durchführung beim Treuhänder verbleibt und danach dem Erwerber gebührt; der Bauträger erhält eine Kopie.

Folgende Beilagen sind integrierende Vertragsbestandteile:

./1 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

./2 Wohnungsplan

./3 Entwurf Haftrücklassgarantie

..., am ...

...

RMM Chalet Invest GmbH

...

Käufer geboren am ...

...

Käufer geboren am ...

(Unterschriften beglaubigt)

Muster