

KAUF- UND BAUTRÄGERVERTRAG

abgeschlossen am unten bezeichneten Tage zwischen

noma living SHG13 GmbH & Co KG
FN 631303m
Tuchlauben 14/11
1010 Wien

im Folgenden „Bauträger“ oder „verkaufende Partei“ genannt, einerseits und

[Vorname Nachname]
geb. [Geburtsdatum]
[Adresse]
[PLZ Ort]

im Folgenden "kaufende Partei" genannt, andererseits, wie folgt:

Übersicht

Eigentlicher Vertragsgegenstand:

Wohnung
Top ..
..... Anteile
..... Geschoss
Wohnung:m²
Einlagerungsraum (ER):m²

Kfz Stellplatz
Nr..

Kaufpreis:

Wohnung Top .. samt Zubehör	€ 0,00
Kfz Stellplatz Top ..	€ 0,00

Treuhand-Anderkonto für Kaufpreiszahlung:

IBAN:	[IBAN]
BIC:	[BIC]
Lautend auf:	Dr. Bernhard Hofmann

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr:

Grunderwerbsteuer	€ XXX
[3,5 % des (Brutto-)Kaufpreises samt Kosten für Vertragserrichtung und -abwicklung]	
Eintragungsgebühr	€ XXX
[1,1 % des (Brutto-)Kaufpreises samt Kosten für Vertragserrichtung und -abwicklung]	
Gesamt	€ XXX

Anderkonto für Grunderwerbsteuer- und Eintragungsgebührenzahlung:

IBAN:	AT37 1500 0046 4103 7777
BIC:	OBKLAT2L
Lautend auf:	Dr. Bernhard Hofmann
Bezeichnung:	„GREEST/EG AZ XXXX/26-PS“

Kosten der Vertragserrichtung und –abwicklung:

Vertragserrichtung und –abwicklung	€ 1,5% vom Kaufpreis
Banktreuhandschaft (Finanzierung)	€ 0,25% vom Kaufpreis
Archivierungs- und Kanzleiauslagenpauschale	€ 450,00
Umsatzsteuer	€ XXX
Summe	€ XXX

Anderkonto für Vertragserrichtung und -abwicklung

IBAN:	AT81 1630 0001 3036 2869
BIC:	BTVAAT22
Lautend auf:	Dr. Bernhard Hofmann

1. Beschreibung des Vertragsgegenstandes

1.1. PROJEKTLIEGENSCHAFT:

Die verkaufende Partei ist Eigentümer der, der EZ 150, KG 01006 Landstraße, inne liegenden Liegenschaft GStNr 2285/2, 2285/3 und 2308/4, wie aus nachfolgendem Grundbuchsatzug ersichtlich:

Festgehalten wird, dass die Nutzwertberechnung auf Basis der behördlich genehmigten Baupläne in Form der Nutzwertberechnung des staatlich befugten Ziviltechnikers DI Markus Bader erfolgt ist und bestätigen die Vertragsparteien durch Unterfertigung dieses Vertrages auch ihr Einverständnis zu obigem Nutzwertgutachten.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 20.1.2026 zu MA37/1714341-2024-1 wurde die Baubewilligung rechtskräftig erteilt.

1.2. KAUFOBJEKT:

Die verkaufende Partei errichtet und übergibt, die kaufende Partei kauft und übernimmt das (die) an der Projektliegenschaft lt. 1.1. zu errichtende(n) in Bau befindlichen Objekt(en)

*) **Wohnung TOP..** gemäß Verkaufsplan (Beilage ./1)

Die kaufende Partei erhält das ausschließliche Nutzungsrecht an der vorangeführten Wohnungseigentumseinheit. Kaufgegenständlich sind daher XXX/4500 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung TOP.., an der in Punkt 1.1. bezeichneten Liegenschaft.

1.3. GESTALTUNG UND AUSSTATTUNG

Die bauliche und räumliche Gestaltung der Vertragsobjekte richtet sich nach Folgenden diesem Vertrag beigeschlossenen Urkunden:

- a) Verkaufsplan (Beilage ./1)
- b) Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./2)
- c) Wohnungseigentumsvertrag (Beilage ./3)
- d) Energieausweis (Beilage ./4)
- e) Hausverwaltungsvertrag (Beilage ./5)

1.4. KAUFPREIS:

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt für Objekt

Wohnung TOP ..	€
Stellplatz Nr ..	€

somit gesamt **EUR XXX.**

1.5. FERTIGSTELLUNGSTERMIN:

Gesamtanlage:

Dezember 2027

1.6. TREUHÄNDERKONTEN:

- a) Treuhandkonto für Kaufpreis:
IBAN: AT XXX
- b) Konto für Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr:
IBAN: AT37 1500 0046 4103 7777

1.7. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN:

- a) Die verkaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der unter 1.2. genau bezeichneten Anteile (in Ansehung der gesamten Liegenschaft) an der Projektliegenschaft gemäß 1.1. das Eigentumsrecht für jede kaufende Partei einverleibt werde.
- b) Die verkaufende Partei bestätigt im Sinne von § 42 Abs 1 WEG 2002, dass Herr Rechtsanwalt Dr. Bernhard Hofmann, geb. 05.03.1968, Schnirchgasse 9/I/1408, 1030 Wien, für die Abwicklung dieses Bauvorhabens zum Treuhänder nach § 12 BTVG bestellt wurde und sohin insbesondere berechtigt ist, die in der vorgenannten Gesetzesbestimmung vorgesehene Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum grundbücherlich anmerken zu lassen.
- c) Die verkaufende Partei erteilt weiters ihre Einwilligung zur Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40, Abs. 2 WEG 2002 hinsichtlich des/r Vertragsobjektes laut 1.2. hinsichtlich der Projektliegenschaft gemäß 1.1. für die kaufende Partei
- d) Die Vertragsparteien stimmen der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft unwiderruflich zu und erteilen dem Vertragsserrichter ausdrücklich Vollmacht zur Unterfertigung diesbezüglich erforderlicher Zustimmungserklärungen.

2. Allgemeines

- 2.1. Für das gegenständliche Wohnhausprojekt wurde eine Baubewilligung erteilt. Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 BTVG wird die kaufende Partei darauf hingewiesen, dass das Vertragsobjekt in keiner Gefahrenzone gelegen ist.
- 2.2. Die Abwicklung dieses Vertrages erfolgt unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG). Als Sicherungssystem gemäß § 7 BTVG wird die grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan vereinbart.
- 2.3. Einvernehmlich wird festgehalten, dass die verkaufende Partei den Vertragsserrichter Herrn RA Dr. Bernhard Hofmann, Schnirchgasse 9/I/1408, 1030 Wien zum Treuhänder gemäß § 12 BTVG bestellt hat. Die kaufende Partei nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass der Treuhänder seine im BTVG und diesem Vertrag definierten Pflichten im Rahmen der Abwicklung des Bauvorhabens erfüllen wird, aber weder für die Errichtung des Bauvorhabens noch für eine Mängelbehebung verantwortlich ist und dass es dem Treuhänder aus Standesgründen verboten ist, einen Vertragspartner gegen den anderen zu vertreten oder zu beraten.
- 2.4. Vereinbart wird, dass sich die nach dem derzeitigen Planungsstand lediglich provisorisch festgelegten Liegenschaftsanteile gemäß 1.2. im Zuge der Erstellung eines Nutzwertgutachtens jedenfalls ändern können. Vom Bauträger wird auf Basis des endgültig zur Ausführung gelangenden/gelangten Planungsstands die Erstellung eines Nutzwertgutachtens veranlasst und stellt dieses Nutzwertgutachten die Basis für die Wohnungseigentumsbegründung dar. Die Vertragsparteien treten im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung von den provisorischen festgelegten Miteigentumsanteilen jeweils an die anderen Miteigentümer der Liegenschaft so viele Anteile ab, bzw. übernehmen sie so viele Miteigentumsanteile, wie notwendig sind, um im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung die provisorischen Miteigentumsanteile gemäß § 3 Abs. 4 WEG in die endgültigen Nutzwertanteile für das jeweilige Objekt zu ändern bzw. zu berichtigen.

Diese notwendigen Berichtigungen der provisorischen Miteigentumsanteile in die endgültigen Nutzwertanteile erfolgen ohne weiteres und ohne Wertausgleich, da sie lediglich Ausfluss und Ergebnis der mit einem Bauträgerprojekt notwendigerweise verbundenen Flexibilität in der Gestaltung der zur Verwertung gelangenden Wohnungseigentumsobjekte und Anlagen sind, und durch all diese Maßnahmen die von der kaufenden Partei mit diesem Vertrag erworbenen Wohnungseigentumsobjekte selbst nicht betroffen werden. Diese rein rechnerischen Änderungen haben auf den jeweiligen Kaufpreis oder die nach Maßgabe dieses Vertrages vereinbarten Rechte und Pflichten der Vertragsparteien keinen Einfluss.

2.5. Dem Treuhänder wird gemäß § 9 Abs. 3 BTVG eine Erklärung jenes Bankinstitutes, das dem Bauträger die Projektkosten finanziert und dessen Darlehensforderung auf der Projektliegenschaft pfandrechtlich sichergestellt ist, übermittelt, aus der hervorgeht, dass dieses Bankinstitut („Bauträgerfinanzierungsbank“) die Lastenfreistellung der von der kaufenden Partei erworbenen Anteile im Grundbuch zu jenem Zeitpunkt vornehmen wird, in dem der Erwerber den gesamten Preis mit Ausnahme des noch nicht auszubezahlenden Haftrücklasses von 2% des Preises auf das dem Treuhänder bekanntgegebene Treuhandkonto entrichtet hat. Die Bauträgerfinanzierungsbank wird aber auch erklären, dass im Falle der endgültig unterbliebenen vollständigen Vertragserfüllung seitens der verkaufenden Partei die Lastenfreistellung gegen Bezahlung der bis dahin gemäß § 10 Abs. 2 BTVG fällig gewordenen Teile des Kaufpreises gemäß Ratenplan erfolgen wird. Die kaufende Partei wird informiert, dass von dieser Lastenfreistellungsregelung für den Fall der endgültig unterbliebenen Vertragserfüllung seitens der verkaufenden Partei berechnete Forderungen aus dem Bauträgervertrag gegen die kaufende Partei unberührt bleiben, insbesondere für tatsächlich über den jeweils bestätigten Baufortschritt laut Ratenplan gemäß 4.2.- 4.8. hinaus erbrachte weitere bewertbare und somit auch in diesem Fall von der kaufenden Partei zu bezahlende Bauleistungen. Diesen Forderungen kann aber die kaufende Partei allfällige Gegenforderungen aus einer nicht vollständigen Erfüllung des Bauträgervertrages aufrechnungsweise entgegenhalten.

2.6. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sämtliche Kaufpreisteil-Forderungen der verkaufenden Partei gegen die kaufende Partei zugunsten der Bauträgerfinanzierungsbank abgetreten wurden. Die Zession erfolgte zahlungshalber zur Besicherung des der verkaufenden Partei eingeräumten Kredites für die Errichtung des Projektes.

2.7. Zahlungen von Kaufpreisforderungen der verkaufenden Partei sind mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das unter Pkt. 1.6.a genannte Treuhandkonto des Treuhänders möglich und werden vom Treuhänder bei Fälligkeit auf das zur Lastenfreistellung vereinbarte Konto der Bauträgerfinanzierungsbank weitergeleitet. Die kaufende Partei hat ihre Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt, sobald sie sie tatsächlich auf das Anderkonto geleistet hat. Zinsen auf dem Anderkonto kommen der verkaufenden Partei zugute, soweit sie über die Kontoführungsspesen hinausgehen.

3. Kaufpreiserlag

3.1. Die kaufende Partei ist verpflichtet, binnen 10 Banktagen ab Vertragsunterfertigung eine Bankgarantie oder eine unwiderrufliche Zahlungsanweisung eines inländischen Bankinstitutes beim Treuhänder im Original zu erlegen, wobei diese vom Treuhänder verwahrt wird.

Der Treuhänder ist berechtigt, Zahlungen aus dieser Bankgarantie oder unwiderruflichen Zahlungsanweisung im Sinne dieser Vertragsbestimmung einzufordern, wenn die Kaufpreisteilforderungen gemäß Punkt 4. dieses Vertrages zu Zahlung fällig sind.

Weiter ist der Treuhänder berechtigt und verpflichtet, den gesamten Restkaufpreis kurz vor Übergabe des Vertragsgegenstandes auf das Treuhandkonto abzurufen, sodass der gesamte Restkaufpreis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe auf dem Treuhandkonto erliegt.

Alternativ zur Legung einer Bankgarantie oder unwiderruflichen Zahlungsanweisung hat die kaufende Partei die Möglichkeit, den Gesamtkaufpreis binnen 10 Banktagen ab Vertragsunterfertigung am Treuhandkonto zu erlegen.

3.2. Eine grundbücherliche Sicherstellung der Rechte der kaufenden Partei erfolgt erst nachdem der volle Kaufpreis beim Treuhänder erlegt oder besichert wurde.

4. Baufortschrittszahlung und Ratenplan

Für die vom Treuhänder vorzunehmende Auszahlung des Kaufpreises an die verkaufende Partei vereinbaren die Vertragsparteien die Anwendung des Ratenplanes B (§ 10 Abs. 2 Z 2 BTVG), wobei der Abschluss einzelner Bauabschnitte nicht in der in § 10 Abs. 2 Z 2 BTVG genannten Reihenfolge erfolgen muss.

	Baufortschrittsabschnitt	EUR
	Der Gesamtkaufpreis von gelangt an den Bauträger, bzw, an die Bauträgerfinanzierungsbank wie folgt zur Auszahlung:	
4.1.	Ein Teilbetrag von 10% , das sind ist nach Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung für die kaufgegenständlichen Liegenschaft zu überweisen.	
4.2.	Ein Teilbetrag von 30% , das sind wird nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittsprüfers gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Rohbau mit Dach inkl. Dacheindeckung“ nach den Regeln des BTVG festgestellt wird, vom Treuhänder überwiesen.	
4.3.	Ein Teilbetrag von 20% , das sind wird nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittsprüfers gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Rohinstallationen“ in den allgemeinen Teilen und im Vertragsobjekt „Wohnung“ gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird, vom Treuhänder überwiesen.	
4.4.	Ein Teilbetrag von 6% , das sind wird nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittsprüfers gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Einbaues der Fenster inkl. Verglasung“ im Vertragsobjekt „Wohnung“ gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird, vom Treuhänder überwiesen.	
4.5.	Ein Teilbetrag von 6% , das sind wird nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittsprüfers gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Fassade“ im Vertragsobjekt „Wohnung“ gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird, vom Treuhänder überwiesen.	
4.6.	Ein Teilbetrag von 17% , das sind wird nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittsprüfers gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes „Bezugsfertigstellung“ des Vertragsobjektes „Wohnung“ gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird, vom Treuhänder überwiesen.	
4.7.	Der Restbetrag von 9% , das sind wird nach Einlangen einer schriftlichen Bestätigung eines Baufortschrittsprüfers gemäß § 13 BTVG, mit welcher die Fertigstellung des Baufortschrittes Fertigstellung der Gesamtanlage , somit der für die kaufende Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage gemäß den Kriterien des BTVG festgestellt wird, vom Treuhänder überwiesen.	
4.8.	Der Restbetrag von 2% , das sind dient als Hafrücklass gemäß Vertragspunkt 6.	

5. Baufortschrittsprüfung

5.1. Der Treuhänder wird sich zur Überprüfung des Baufortschrittes eines Zivilingenieurs für Hochbau gemäß § 13 Abs. 2 BTVG bedienen und ist dessen positive Beurteilung des Baufortschrittes, insoweit es die Fälligkeit der jeweiligen Baufortschrittszahlung gemäß BTVG betrifft, für den Treuhänder Voraussetzung für die Auszahlung der jeweiligen Baufortschrittsrate an den Bauträger.

5.2. Der Bauträger hat den seiner Meinung nach erreichten Baufortschritt durch Übermittlung einer Baufortschrittsbestätigung des sachverständigen Baufortschrittsprüfers dem Treuhänder und der kaufenden

Partei bekannt zu geben und ist dieser bevollmächtigt, diese jeweils bestätigte Baufortschrittsrate aus dem bei ihm erlegten Kaufpreis an den Bauträger bzw. die Bauträgerfinanzierungsbank weiterzuleiten.

5.3. Die kaufende Partei nimmt als Belehrung des Treuhänders gemäß § 12 BTVG zur Kenntnis, dass der sachverständige Baufortschrittsprüfer seine Tätigkeit nur nach Maßgabe des BTVG ausübt und nach den gesetzlichen Bestimmungen die Baustelle nur zur Vornahme der optischen Prüfung des Baufortschrittes in Übereinstimmung mit den Kriterien des Ratenplans gemäß § 10 BTVG betritt. Seine Aufgabe ist es, nur durch Augenschein, ohne Vornahme von Materialprüfungen etc. zu beurteilen, ob die nach den üblichen Regeln des Baugewerbes zum Zeitpunkt der Begehung der Baustelle und bei Einhaltung eines branchenüblichen Bauablaufs die sinnvoll und technisch zweckmäßig herzustellenden Bauleistungen des jeweiligen Bauabschnitts laut Ratenplandefinition bereits erbracht wurden und ob diese Bauleistungen mit "gravierenden" Mängel, die schon allein durch optische Begutachtung erkennbar sind, behaftet sind.

5.4. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass somit die jeweiligen Bauleistungen, die zum jeweiligen Zeitpunkt der Prüfung entsprechend den Regeln der ÖNORM B 2120 vorhanden sein müssen, solche Mängel aufweisen können, die üblicherweise im Zuge der Weiterführung des Baus routinemäßig beseitigt werden, derartige Mängel können vom Baufortschrittsprüfer als nicht "gravierend" im Sinne des BTVG beurteilt werden. Dazu gehören geringfügige Mängel (hier auch zu verstehen offene Leistungen), deren Behebungsaufwand im Verhältnis zu den für den jeweiligen Bauabschnitt zu leistenden Zahlungen nicht unverhältnismäßig erscheint. Darunter sind auch Maßnahmen in geringfügigem Ausmaß, wie das Belassen von Transportöffnungen u. dgl. zu verstehen, die baupraktisch für die Vollendung der weiteren Bauabschnitte zweckmäßig oder notwendig sind.

6. Hafrücklass

6.1. Der vorstehend unter Vertragspunkt 4.8. genannte Kaufpreisteilbetrag (Hafrücklass) wird zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Bauleistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des kaufgegenständlichen Objektes (des eigentlichen Vertragsgegenstandes) auf dem Treuhandkonto des Vertragserrichters einbehalten. Dieser Betrag wird vorzeitig zur Zahlung fällig, sobald die verkaufende Partei beim Treuhänder eine Bankgarantie eines zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bankinstituts über einen gleich hohen Betrag und mit gleicher Laufzeit hinterlegt oder den Abschluss einer Versicherung nachweist, durch die die kaufende Partei in die Lage versetzt wird, anstelle des einbehaltenen Kaufpreisteilbetrages den durch die Garantie/Versicherung gesicherten Betrag im erforderlichen konkreten Ausmaß zur Befriedigung der oben genannten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche von der Bank/Versicherung abzurufen und entsprechend zu verwenden.

6.2. Die kaufende Partei darf von dieser Garantie/Versicherung nur dann Gebrauch machen, wenn die verkaufende Partei ihren Gewährleistungs- und Schadenersatzverpflichtungen gemäß den §§ 922 – 933 ABGB trotz schriftlicher Aufforderung durch die kaufende Partei konkret genannte Mängel zu beheben, nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt.

6.3. Die Inanspruchnahme der Garantie/Versicherung ist mit jenem Betrag begrenzt, der zur Bezahlung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der kaufenden Partei notwendig ist, sollten diese gerechtfertigten Ansprüche geringer sein, als der Garantiebetrags/die Versicherungssumme.

7. Bauzeit und Übergabe

7.1. Als spätestster Termin für die Übergabe und Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes und die Fertigstellung der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage wird der 15.12. 2027 vereinbart (voraussichtlicher, unverbindlicher Fertigstellungstermin).

7.2. Die kaufende Partei ist, soweit die sachlichen Voraussetzungen für eine Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes bereits vor diesem späteststen Termin vorliegen, zu einer insofern vorzeitigen Übernahme verpflichtet.

7.3. Für den Fall des Verzuges der verkaufenden Partei mit der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und/oder der Fertigstellung der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage und der Gesamtanlage für eine Dauer von maximal 6 Monaten, somit bis zum 15.06.2028, wird der Ersatz von bloß leicht fahrlässig durch den Verzug verursachten Vermögensschäden ausgeschlossen. Bei einer Überschreitung des Verzugs über den 15.06.2028 kann die kaufende Partei ihre Ansprüche uneingeschränkt geltend machen. (was bedeutet „geltend machen“, danach würde eine Pönale anfallen aus meiner Sicht)

7.4. Sollten Streiks der Mitarbeiter des Bau- und Baunebengewerbes, die Mitarbeiter der mit der Errichtung des Bauvorhabens beauftragten Unternehmen davon abhalten, ihre Tätigkeit auf der Baustelle auszuüben, oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt berechtigen den Bauträger zur entsprechenden Verlängerung der Bauzeit.

7.5. Die kaufende Partei wird vom Fertigstellungstermin der Vertragsobjekte zeitgerecht, spätestens zwei Wochen im Voraus verständigt und ist zwischen den Parteien ein Übergabetermin an einem Werktag bei Tageslicht zu vereinbaren.

7.6. Werden bei Übergabe Mängel festgestellt, so sind diese in einem schriftlichen Übergabeprotokoll zu vermerken. Offene Mängel, die in ein Übergabeprotokoll nicht aufgenommen wurden, gelten als genehmigt (§ 928 ABGB).

7.7. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sie verpflichtet ist, den gesamten noch offenen Kaufpreis einschließlich der noch nicht bezahlten Kosten für Sonderwünsche und des Hafrücklasses so rechtzeitig auf das Treuhandkonto des Vertragserrichters zu erlegen bzw. von der Finanzierungsbank überweisen zu lassen, dass er am Tag vor Übergabe auf diesem Konto vollständig eingelangt ist. Der Bauträger ist berechtigt, die Übergabe des Vertragsgegenstandes an die kaufende Partei so lange zu verweigern, bis dieser Treuhanderlag erfolgt ist und treffen die kaufende Partei in diesem Fall die Folgen eines Annahmeverzuges. Die Auszahlung des treuhändig erlegten Betrages erfolgt durch den Treuhänder an den Bauträger nach Maßgabe des Vertrages jeweils bei Vorliegen der entsprechenden Baufortschrittsbestätigung bzw. Bankgarantie für den Hafrücklassbetrag. Bei der Übergabe festgestellte Mängel hindern die Übergabe nicht, sofern diese Mängel eine Benützung des Vertragsobjektes „Wohnung“ zu Wohnzwecken nicht behindern. Festgestellte Mängel müssen in angemessener Frist behoben werden.

8. Änderungen und Zusatzaufträge

8.1. Die verkaufende Partei behält sich das Recht vor, folgende Änderungen bzw. Abweichungen von den in Punkt 5. erfolgten Festlegungen für den eigentlichen Vertragsgegenstand und die von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, und zwar sowohl Änderungen bzw. Abweichungen vom Ausmaß und der Konfiguration als von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vorzunehmen, soweit die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Änderungen bzw. Abweichungen müssen der kaufenden Partei zumutbar sein, wobei dies besonders dann der Fall ist, wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind;
- die Nutzungs- und Verfügungsrechte des Käufers dürfen nicht unbillig beschränkt werden;
- bei der Geringfügigkeit ist auf bautechnisch zulässige Usancen und Toleranzen abzustellen;

Bei der sachlichen Rechtfertigung ist auf gesetzlich bzw. behördliche, technische Gründe sowie die Möglichkeiten des Warenbezugs Bedacht zu nehmen.

8.2. Zulässige Änderungen der Gestaltung und der Ausstattung des Vertragsobjektes sind mit den vom Bauträger mit der Werkerstellung beauftragten Professionisten direkt zu vereinbaren und ist der Bauträger davon von der kaufenden Partei unter Übersendung einer Kopie des Auftrages zu verständigen. In einem solchen Fall verlängern sich die Fertigstellungsfristen für den Bauträger im angemessenen Ausmaß.

8.3. Mit Änderungsarbeiten durch Professionisten darf aber immer erst nach Genehmigung durch den Bauträger begonnen werden, widrigenfalls entfällt seine Haftung für die Einhaltung des Gesamtfertigstellungstermins.

8.4. Für direkt beauftragte Zusatz- und/oder Änderungsaufträge an Professionisten, die über alleinigen Wunsch der kaufenden Partei erteilt werden, trifft den Bauträger keine Haftung.

8.5. Die kaufende Partei haftet der verkaufenden Partei und den übrigen Miteigentümern dafür, dass durch die von ihr gewünschten Änderungen die fristgerechte Errichtung der Gesamtanlage und der übrigen Wohnungseigentumseinheiten nicht behindert wird.

8.6. Die verkaufende Partei hat das Recht, aber nicht die Pflicht, einer kaufenden Partei bzw. dem jeweiligen Professionisten im Gesamtprojekt die Durchführung solcher Sonderwünsche oder von einer kaufenden Partei gewünschten baulichen Änderungen oder Ausstattungsänderungen zu untersagen, von denen die verkaufende Partei nicht rechtzeitig verständigt wurde, oder die eine bauliche Änderung an der Außenseite des Hauses, eine

Änderung der Gestaltung der von außen sichtbaren Gebäudeteile bedeuten, und/oder eine Änderung jener Mauern und Einrichtungen bedeuten, die das Objekt einer kaufenden Partei von den Gangflächen oder sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses oder von anderen Wohnungseigentumsobjekten abtrennen, oder sonst eine Beeinträchtigung der Interessen anderer Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 WEG bewirken können und von den übrigen Wohnungseigentümern untersagt werden dürften.

9. Gewährleistung

9.1. Die Gewährleistungsfrist beträgt für unbewegliche Teile drei Jahre und für bewegliche Teile zwei Jahre. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes durch die verkaufende Partei bzw. ab ungerechtfertigter Übernahmeverweigerung zu laufen.

9.2. Die verkaufende Partei leistet der kaufenden Partei dafür Gewähr, dass der eigentliche Vertragsgegenstand und die von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage dem Vertrag entsprechen und die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften haben.

9.3. Die verkaufende Partei leistet der kaufenden Partei weiters dafür Gewähr, dass der eigentliche Vertragsgegenstand mit Ausnahme der mit dem Wohnungseigentumsvertrag begründeten Beschränkungen, Verpflichtungen und Lasten sowie mit Ausnahme von der kaufenden Partei selbst bestellter Pfandrechte oder sonstiger Lasten frei von Miet- oder sonstigen Nutzungsrechten der verkaufenden Partei oder Dritter, frei von bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten sowie frei von Abgabenrückständen in den Besitz und das Eigentum der kaufenden Partei übergeht.

9.4. Die kaufende Partei hat der verkaufenden Partei und den von dieser beauftragten Unternehmen zum Zwecke der Mängelbehebung gegen Vorankündigung Zutritt zum eigentlichen Vertragsgegenstand zu gewähren.

9.5. Ausdrücklich festgehalten wird, dass weder die verkaufende Partei noch der Treuhänder eine Prüfung von mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen wirtschaftlichen oder steuerrechtlichen Gegebenheiten bzw. Rechtsfolgen vorgenommen haben. Der kaufenden Partei wird dazu die auf Kosten und Gefahr der kaufenden Partei einzuholende Beratung durch einen Immobilien Treuhänder und einen Steuerberater empfohlen. Die verkaufende Partei übernimmt keine Gewährleistung oder sonstige Haftung für Ertragserwartungen der kaufenden Partei, wie z.B. bei Weiterverkauf, Vermietung oder sonstiger Verwertung, und keine Gewährleistung oder sonstige Haftung für die bei der kaufenden Partei eintretenden steuerlichen Verhältnisse, wie z.B. die Anerkennung eines allfälligen Vorsteuerabzuges und die Rechtsfolgen allfälliger Liebhaberei.

10. Änderung der Nutzwerte ohne Wertausgleich

10.1. Sollten auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6 WEG 2002) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so erfolgt die zur Umsetzung einer solchen Änderung erforderliche gegenseitige Übernahme bzw. Übertragung der Miteigentumsanteile im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien und auch mit Wirkung gegenüber allen übrigen Eigentümern bzw. Käufern von Anteilen an der Liegenschaft in den folgenden Fällen in Abänderung des § 10 Abs. 3 WEG 2002 unentgeltlich, und zwar unabhängig davon, ob dies zu einer Änderung eines Miteigentumsanteiles von weniger als 10 %, von 10 % oder von mehr als 10 % führt:

- Wenn das Nutzwertgutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt (§ 9 Abs. 2 Z 1 WEG 2002);
- wenn das Nutzwertgutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht (§ 9 Abs. 2 Z 2 WEG 2002), oder
- wenn sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertberechnung abweichende, bis zur Fertigstellung der Wohnhausanlage erfolgende Bauführung um mehr als 3 % ändert (§ 9 Abs. 2 Z 3 WEG 2002).

10.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig und auch mit Wirkung für alle anderen jeweiligen Wohnungseigentümer, in den in Punkt 10.1. genannten Fällen einer Änderung des Wohnungseigentums in grundbuchfähiger Form zuzustimmen und für ihren Anteil alle zur Wohnungseigentumsbegründung und zur lastenfreien Anteilsanpassung erforderlichen Erklärungen von Buchberechtigten an ihrem Anteil auf eigene Kosten zu beschaffen und dem Treuhänder zu übergeben. Eine Änderung der Nutzwerte in den in Punkt 10.1. genannten Fällen bleibt ohne Einfluss auf den in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis, zumal sie lediglich Ausfluss und Ergebnis der mit einem Bauträgerprojekt notwendigerweise verbundenen Flexibilität in der

Gestaltung der zur Verwertung gelangenden Wohnungseigentumsobjekte und allgemeinen Teile der Liegenschaft ist; sie hat auf den wirtschaftlichen Wert des eigentlichen Vertragsgegenstandes und somit die Leistung der verkaufenden Partei keinen Einfluss.

11. Verrechnungstichtag

11.1. Als Stichtag zur Verrechnung der Nutzungen und Erträge sowie Lasten und Aufwendungen, vor allem auch der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in Beziehung auf den eigentlichen Vertragsgegenstand, wird der auf den Tag der Übergabe folgende Monatserste, 00:00 Uhr, vereinbart. Gefahr und Zufall gehen jedoch mit dem Tag der Übergabe von der verkaufenden Partei auf die kaufende Partei über.

11.2. Für den Fall, dass die kaufende Partei nicht zum ihr von der verkaufenden Partei bekanntgegebenen Termin für die Übergabe und Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes erscheint oder die Übergabe unberechtigt verweigert, gilt als Übergabetag im Sinn dieser Bestimmung jener Tag, an welchem die kaufende Partei zur Übernahme verpflichtet gewesen wäre.

12. Staatsangehörigkeit

12.1. Die kaufende Partei erklärt an Eides Statt,Staatsangehörige zu sein.

13. Nachträgliche Erklärungen und Vollmacht

13.1. Sollten zur Durchführung dieses Vertrages oder aufgrund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6 WEG 2002) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert oder nach § 10 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 4 WEG 2002 berichtigt werden bzw. noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien oder auch nur einer derselben erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

Für den Fall, dass die kaufende Partei mit diesem Vertrag keinen KFZ-Abstellplatz erwirbt, verzichtet die kaufende Partei hiermit ausdrücklich auf den Erwerb eines KFZ-Abstellplatzes ob der gegenständlichen Liegenschaft.

13.2. Die verkaufende Partei und kaufende Partei nehmen zur Kenntnis, dass der Vertragserrichter/Treuhänder gegenüber Finanzierungsinstituten und allenfalls sonstigen Berechtigten im Rahmen des Erwerbs des jeweiligen Bauträgerobjektes persönliche Verpflichtungen und Treuhandschaften im Interesse und im Auftrag der verkaufenden Partei bzw. der kaufenden Partei oder auch anderer Erwerber von Bauträgerobjekten auf der Liegenschaft eingegangen ist und all diese Treuhandverpflichtungen und Aufträge jedenfalls auch die Begründung und/oder allfällige Abänderung von Wohnungseigentum durch Verbücherung eines entsprechenden Wohnungseigentumsvertrages, sowie auch das Eigentumsrecht der Erwerber und allfälliger Pfandrechte deren Finanzierungsinstitute zum Inhalt haben. Für den Vertragserrichter/Treuhänder, der hier immer die Wahrnehmung fremder Interessen besorgt, ist es daher von entscheidender Bedeutung, rechtlich immer in der Lage zu sein, all diese Verpflichtungen im Rahmen der Abwicklung dieses Bauträgerprojektes erfüllen zu können. Aus diesem Grund wird der Vertragserrichter/Treuhänder Weisungen von den Parteien, die diesem erklärten Endzweck entgegenlaufen, nicht beachten oder befolgen. Aus diesem Grund wird auch vereinbart, dass diese Vollmacht, bzw. der erteilte Auftrag bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des jeweiligen Erwerbers, sowie Einverleibung der jeweiligen sonstigen Rechte sonstiger Interessenten für die der Vertragserrichter/Treuhänder Treuhandverpflichtungen übernommen hat, u n w i d e r r u f l i c h und u n b e s c h r ä n k t b a r erteilt wird.

13.3. Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen zur Abgabe derartiger Erklärungen, Zustimmungen und Unterschriften, insbesondere auch zur allfälligen Gebührenanzeige, zur Entgegennahme von Abgabenbescheiden, zur Behebung der Unbedenklichkeitsbescheinigung, zur Vornahme der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, zur Antragstellung auf allenfalls erforderliche verwaltungsbehördliche Genehmigung, zur Abgabe von Zustimmungserklärungen gegenüber Bau- und sonstigen Behörden, vor allem gemäß § 63 Abs. 1 lit. c BO für Wien.

13.4. Die gegenständliche Vollmacht geht auf den Rechtsnachfolger der verkaufenden Partei und der kaufenden Partei von Todes wegen über, die Vertragsparteien verpflichten sich im Falle der

rechtsgeschäftlichen Übertragung allfälliger Rechte aus diesem Vertrag, bzw. aus dem Bauträgerprojekt diese an den Vertragserrichter/Treuhänder erteilte Vollmacht an den jeweiligen Erwerber zu überbinden.

13.5. Diese Vollmacht endet mit rechtskräftiger Begründung von Wohnungseigentum und rechtskräftiger Einverleibung des Wohnungseigentums der kaufenden Partei, sowie rechtskräftiger Einverleibung allfälliger Pfandrechte und sonstiger Grundbucheintragungen, für welche der Vertragserrichter/Treuhänder über Auftrag oder im Interesse eines Erwerbers eines Wohnungseigentumsobjektes im Projekt, Verpflichtungen übernommen hat.

13.6. Diese Vollmacht berechtigt den Vertragserrichter/Treuhänder nicht zur Änderung des Preises und der Ausstattung die zwischen den Parteien und deren Finanzierungsinstituten vereinbart wurden, sie bevollmächtigt den Treuhänder aber zu allen Änderungen einschließlich der Änderung von Miteigentumsanteilen und Berichtigung von Nutzwertanteilen auf Grund geänderter Verhältnisse und geänderter Nutzwertgutachten.

13.7. Die Vollmacht kann von den Parteien aber vorzeitig widerrufen oder beendet werden, sobald der Vertragserrichter/Treuhänder aus sämtlichen Haftungen für von ihm im Rahmen der Abwicklung dieses gesamten Bauträgerprojektes und der in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträge und übernommenen Treuhandschaften von sämtlichen Erwerbern und deren Finanzierungsinstituten und sonstigen Berechtigten schriftlich entlassen wurde.

13.8. Die Parteien erteilen dem Treuhänder somit unwiderruflich Auftrag und Vollmacht zur Verwahrung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags und zur beglaubigten Unterfertigung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages und allfälliger Nachträge zu diesem nach Maßgabe der in diesen Verträgen getroffenen Vereinbarungen, sowie zur Vornahme allfälliger Ergänzungen dieser Verträge soweit sie zu deren grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten.

13.9. Im Falle des Todes bzw. der Berufsunfähigkeit des Treuhänders erteilen die Treugeber ihr Einverständnis zur Fortsetzung und Beendigung der Treuhandschaft durch Rechtsanwalt Dr. Martin Leitner, Lindengasse 38/3, 1070 Wien und im Falle von dessen Tod bzw. Berufsunfähigkeit einem vom Ausschuss der zuständigen Rechtsanwaltskammer bestellten mittlerweiligen Stellvertreter.

14. Hinweise, Informationen und Belehrungen

14.1. Die verkaufende Partei erklärt gegenüber der kaufenden Partei, weder steuerrechtliche Vorteile noch eine öffentliche Förderung als möglich oder wahrscheinlich dargestellt zu haben; eine Wohnbauförderung liegt diesem Vertrag nicht zugrunde.

14.2. Die kaufende Partei wird von der verkaufenden Partei darauf hingewiesen, dass

- weder der eigentliche Vertragsgegenstand noch die Gesamtanlage lagebedingt in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone liegt;
- weder der eigentliche Vertragsgegenstand noch die Gesamtanlage in einem Hochwassergefahreng Gebiet (im Sinne der Überflutung durch Oberflächengewässer) liegt;
- die Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster geführt noch im Altlastenatlas ausgewiesen ist;
- eine Benützung des eigentlichen Vertragsgegenstandes vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige nicht gestattet ist; im Fall eines Zuwiderhandelns wird die kaufende Partei die verkaufende Partei und alle sonstigen Wohnungseigentümer (jeweils einschließlich der zur Vertretung nach außen berufenen Organe) für damit verbundenen Nachteile gänzlich schad- und klaglos halten.

14.3. Die kaufende Partei wird von der verkaufenden Partei auf die Rücktrittsrechte beinhaltenden Bestimmungen des § 5 BTVG sowie der §§ 3 und 3a KSchG hingewiesen, die im Anhang zu diesem Vertrag wiedergegeben werden. Der Rücktritt gemäß § 5 BTVG kann, sofern die kaufende Partei nicht spätestens eine Woche vor Abgabe ihrer Vertragserklärung eine schriftliche Mitteilung über die in § 5 Abs. 1 BTVG genannten Umstände erhalten hat, bis zum Zustandekommen dieses Vertrages oder danach binnen 14 Tagen gegenüber der verkaufenden Partei oder dem Treuhänder erklärt werden. Der Rücktritt gemäß § 3 KSchG kann, sofern die kaufende Partei die geschäftliche Verbindung mit der verkaufenden Partei oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages nicht selbst angebahnt hat, bis zum Zustandekommen dieses Vertrages oder danach binnen 14 Tagen gegenüber der verkaufenden Partei oder dem Treuhänder erklärt werden. Der Rücktritt gemäß § 3a KSchG kann binnen einer Woche erklärt werden.

15. Anhangsintegration / Vertragsausfertigung / salvatorische Klausel

15.1. Der Anhang stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

15.2. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches zunächst der Treuhänder und nach abschließender grundbücherlicher Durchführung die kaufende Partei erhält. Die verkaufende Partei erhält eine einfache Abschrift.

15.3. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen; diesfalls gelten jene Vereinbarungen als getroffen, welche rechtswirksam sind und der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen. Gleiches gilt im Fall einer Vertragslücke.

16. Datenschutz

16.1. Sowohl die verkaufende Partei als auch der Treuhänder, RA Dr. Bernhard Hofmann, erheben, verarbeiten und nutzen jeweils personenbezogene Daten der verkaufenden und kaufenden Partei nur aufgrund der Mandatierung zum Zwecke der Vertragserrichtung und treuhändigen Abwicklung des Kaufes bzw. Verkaufes des eigentlichen Vertragsgegenstandes, dies unter Einhaltung der datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen. Es werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, die für die Durchführung und Abwicklung der rechtsanwaltlichen Leistungen erforderlich sind oder die dem Treuhänder freiwillig zur Verfügung gestellt wurden.

17. Gerichtsstand / Anwendbares Recht

17.1. Für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die örtliche Zuständigkeit der jeweils sachlich zuständigen Gerichte in Wien vereinbart. Für Verbraucher gilt davon abweichend die Regelung des § 14 KSchG, wonach für einen Verbraucher, der im Inland Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt oder Beschäftigung hat, das Gericht zuständig ist, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung der kaufenden Partei liegt.

17.2. Es wird die Anwendung des materiellen Rechtes der Republik Österreich auf diesen Vertrag und alle sich darauf ergebenden Rechtsverhältnisse (ohne Weiterverweisung) vereinbart.

18. Käufermehrheit

18.1. Im Fall einer Mehrheit von Käufern nach diesem Vertrag haften alle Käufer für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner.

18.2. Im Fall einer Mehrheit von Käufern gilt jeder Käufer als zur Empfangnahme jedweder Zustellungen und Erklärungen für den jeweils anderen Käufer als ebenso unwiderruflich ermächtigt wie zur Abgabe der Erklärung zur Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes einschließlich der Ausstellung einer schriftlichen Übernahmequittung.

19. Anwaltliches Treuhandbuch

19.1. Die hiermit übernommene Treuhandschaft ist zum Anwaltlichen Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien anzumelden. Die Treugeber bestätigen, dass ihnen der Treuhänder das Statut der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien 2019 zur Kenntnis gebracht und ihm jeweils eine Ausfertigung desselben (Informationsblatt) überlassen hat. Vereinbart wird, dass dieses Statut sowie die Allgemeinen Bedingungen für die treuhändige Abwicklung von Immobilientransaktionen vom 25.05.2023 Vertragsbestandteil dieses Treuhandvertrags sind. Die Treugeber erteilen ihr Einverständnis, dass diese Treuhandschaft registriert wird und der Revision durch die Rechtsanwaltskammer Wien unterliegt. Die Treugeber erteilen ihre Zustimmung zur Verwertung ihrer im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Treuhand-Revision bekannt gewordenen und gemäß EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO – Verordnung (EU) 2016/679) sowie österreichischen Datenschutzgesetz (DSG – in der Fassung des Datenschutz-Anpassungsgesetzes 2018 und des Datenschutz-Deregulierungs-Gesetzes 2018) geschützten Daten durch die Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen der dieser übertragenen Aufgaben und Kontrollbefugnisse.

19.2. Die Treugeber stimmen weiters einer allfälligen Akteneinsicht durch die Revisionsbeauftragten der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien zu und entbinden den Treuhänder von der Wahrung seiner

beruflichen Verschwiegenheitspflicht über die Abwicklung der Treuhandtschaft gegenüber dem Revisionsbeauftragten und der Treuhand-Revision der Rechtsanwaltskammer Wien.

20. Diverses

20.1. Die kaufende Partei verpflichtet sich für sich und als Teil der Eigentümergemeinschaft, folgende Verpflichtungen, Beschränkungen und Lasten ohne Anrechnung auf den Kaufpreis dergestalt zu übernehmen, dass sie die verkaufende Partei dafür ab dem Verrechnungssstichtag anteilig nach den von ihr übernommenen Anteilen an der Liegenschaft schad- und klaglos zu halten und diese Verpflichtungen, Beschränkungen und Lasten ausdrücklich und formgerecht auf ihre Rechtsnachfolger mit der Auflage und Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu übertragen bzw. zu überbinden hat: Hausverwaltung Dr. Marhold Immobilien GmbH, FN 90385w.

20.2. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen, auch auf ihre Rechtsnachfolger im Besitz bzw. Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten die Verpflichtungen auch auf alle weiteren Nachfolger zu überbinden.

20.3. Die Vertragspartner verzichten bis zum Abschluss der Bauarbeiten auf der Liegenschaft auf die Teilung der Liegenschaft und die Teilung der Erträge der im Eigentum eines anderen Miteigentümers stehenden Liegenschaftsanteile.

20.4. Die kaufende Partei trägt folgende Kosten und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages und des Wohnungseigentumsvertrages entstehen:

- das mit der Errichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundene Honorar des Treuhänders, in der Höhe von 1,5 % des [Brutto]-Kaufpreises) zuzüglich Archivierungsgebühren- und Kanzleiauslagenpauschale in der Höhe von Euro 450,00, jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 20 %) (fällig bei Vorschreibung durch den Treuhänder; die Vorschreibung erfolgt bei Unterfertigung dieses Vertrages).
- Sollte für diesen Vertrag eine Bewilligung bzw. Erwirkung einer Negativbescheinigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz erforderlich sein, erhöht sich das Honorar des Treuhänders um pauschal € 970,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 20 %) zuzüglich von der Behörde vorzuschreibender Verwaltungsabgaben (fällig bei Vorschreibung durch den Treuhänder).
- Sollte der Treuhänder bei gänzlicher oder teilweiser Fremdfinanzierung des Kaufpreises eine gesonderte Treuhandtschaft gegenüber einer Bank übernehmen, erhöht sich das Honorar des Treuhänders pro Treuhandtschaft um den in Punkt 1.6.2. genannten Betrag (0,25 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 20 %), fällig bei Vorschreibung durch den Treuhänder; weiters hat die kaufende Partei die Kosten der Beglaubigung von Unterschriften auf der Pfandbestellungsurkunde nach dem Notariatstarifgesetz (fällig bei Vorschreibung durch den beglaubigenden Notar) und die gerichtliche Pfandrechts-Eintragungsgebühr, derzeit in Höhe von 1,2 % der Pfandsumme (fällig entsprechend der Vorschreibung durch das Gericht) zu tragen.
- die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften sämtlicher Vertragsparteien auf diesem Vertrag sowie der Beglaubigung der Unterschrift der kaufenden Partei auf dem Wohnungseigentumsvertrag, die von dem Notar, der die Unterschriften beglaubigt, nach Maßgabe der Tarifsätze des NTG errechnet werden.
- die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr, die auf Basis des derzeitigen Kaufpreises samt Vertragserrichtungskosten errechnet wurden. Dieser Betrag wird von der kaufenden Partei auf dem Gebührenkonto des Treuhänders erlegt.

20.5. Das Betreten der Baustelle ist nur nach Abstimmung mit der örtlichen Bauaufsicht und dem Baustellenkoordinator gestattet.

20.6. Die kaufende Partei verpflichtet sich, dem Bauträger und dem Vertragserrichter Adressenänderungen rechtzeitig bekanntzugeben.

Wien, am _____

Kaufende Partei

Verkaufende Partei