Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde am _____ gemäß § 11 GrEStG unter ErfNr. _____ vorgenommen. Sie wird /wurde gemäß § 13 GrEStG abgeführt. Dr. Erfried Bäck, öff. Notar, 9800 Spittal a.d. Drau

öffentlicher Notar

AZ 18604

Entwurf vom 19.3.2026 (bk)

KAUF- UND WERKVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1) der **Neusteinhof Projekt GmbH**, eingetragen im Firmenbuch des Landes- als Handelsgericht Klagenfurt unter FN 578696z, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Lendorf und der Geschäftsanschrift 9811 Lendorf 65, als Verkäuferin und Bauträger einerseits

und

2) Herrn/Frau *
als Käufer und Werkbesteller andererseits
(in der Folge unabhängig von der Anzahl und dem Geschlecht „der Käufer“ bzw. „kaufende Partei“)
wie folgt:

1. Präambel

1.1. Die in dieser Urkunde angeführten Grundstücke und Grundbuchseinlagen liegen alle in der Katastralgemeinde 73109 Gerlamoos, Gerichtsbezirk Spittal an der Drau.

1.2. Die Neusteinhof Projekt GmbH ist aufgrund des Kaufvertrages vom 19.5.2022 Eigentümerin der Liegenschaft EZ 428 mit den Grundstücken 8/35 von 1.423 m², 8/40 von 461 m² mit der Adresse Schlossstraße 16, 8/42 von 415 m² mit der Adresse Schlossstraße 14 und 8/44 von 472 m² mit der Adresse Schlossstraße 12.

1.4. Gegenstand des Kaufvertrages ist das Grundstück…….

2. Verkauf

2.1. Die Neusteinhof Projekt GmbH verkauft und übergibt hiermit das angeführte Grundstück …….. von …….. m², wie in der angeschlossenen Plandarstellung grafisch dargestellt, an den Käufer und dieser kauft und übernimmt das angeführte Grundstück in sein Eigentum, samt allem, was damit fest verbunden ist, mit allen diesbezüglichen Rechten und Pflichten und in den Grenzen entsprechend dem bisherigen Besitzstand.

2.2. Der Kaufpreis für dieses Grundstück beträgt € …….. (……..Euro) pro m², beim angeführten Ausmaß somit € …….. (Euro …….). Der Käufer verpflichtet sich, diesen Kaufpreis zu zahlen. Die Zahlung hat gemeinsam mit dem Werklohn für die Errichtung des Bauwerkes gemäß dem nächsten Vertragspunkt zu erfolgen, und zwar nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes. Die Vertragsparteien vereinbaren den Ratenplan B (§ 10 Abs. 2 Zahl 2 BTVG).

2.3. Die Ranganmerkung …… mit einer Laufzeit bis …… (Treuhänderrangordnung gemäß § 57a GBG) befindet sich schon in Händen des Vertragsverfassers. Zur Sicherung des Erwerbs des Eigentumsrechtes des Käufers verpflichtet sich die Verkäuferin, auch wiederholt derartige Ranganmerkungsgesuche auszustellen und zu übergeben.

2.4. Die Verkäuferin haftet dafür, dass das verkaufte Grundstück frei von Besitz- und Benützungsrechten dritter Personen und ohne bücherliche oder außerbücherliche Lasten übereignet wird. Die Zusage der Lastenfreiheit gilt nicht für allfällige öffentliche Versorgungsleitungen durch das Grundstück. Diese sind von den Erwerbern zur weiteren Duldung zu übernehmen.

2.5. Die Übergabe des Grundstückes an den Käufer unter Übertragung von Gefahr, Last und Vorteil erfolgt mit Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß Punkt 3..

2.6. Die wegemäßige Erschließung unter anderem des Kaufobjektes erfolgt über das Weggrundstück 8/33 im Eigentum der Marktgemeinde Steinfeld.

3. Bauvertrag

3.1. Der Käufer hat der Verkäuferin den Auftrag erteilt, auf Basis der nachstehenden angeführten Vertragsgrundlagen, auf dem Grundstück …… KG 73109 Gerlamoos ein Wohnhaus zu errichten, und zwar das Haus Nummer……..samt einem Doppelcarport gemäß den Prospektunterlagen der Verkäuferin. Die Neusteinhof Projekt GmbH hat diesen Auftrag angenommen.

3.2. Die Grundlagen des Bauvertrages mit der Neusteinhof Projekt GmbH sind
a) der Lageplan der Gesamtanlage Beilage ./1,
b) die Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage ./2, und
c) der Bauplan Beilage ./3.
Diese Beilagen werden dem Vertrag angeschlossen.
Ergänzend wird festgehalten, dass die Planunterlagen Sonderwünsche beinhalten, welche einer separaten Beauftragung bedürfen.

3.3. Dem Käufer wurde bei Vertragsunterfertigung ein Energieausweis übergeben.

3.4. Es ist Sache der Neusteinhof Projekt GmbH, das Gebäude nach den angeführten Unterlagen herzustellen, und zwar unter Einhaltung aller Bauvorschriften, ÖNORMEN und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst. Dabei kann sich die Neusteinhof Projekt GmbH auch gewerberechtlich befugter Fachunternehmen oder eines Generalunternehmers bedienen.

3.5. Die Neusteinhof Projekt GmbH verpflichtet sich, mit dem Bau spätestens am 1.6.2027 zu beginnen und den Bau spätestens am 31.12.2027 (einunddreißigsten Dezember zweitausendsiebenundzwanzig) fertigzustellen.

3.6. Die Baubewilligung liegt derzeit noch nicht vor.

3.7. Das Grundstück 762/5 scheint nicht im Verdachtsflächen- und Altlastenkataster auf. Es liegt in keiner Gefahrenzone.

4. Anwendbarkeit des BTVG

4.1. Der Kaufvertrag betreffend Grundstück ……. einerseits und der Bauauf-

trag andererseits bilden rechtlich und wirtschaftlich eine Einheit (§ 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 4 BTVG).

4.2. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass sowohl für den Erwerb des Grundstückes als auch für den Bauauftrag die Schutzbestimmungen des BTVG zugunsten des Erwerbers zu beachten sind.

4.3. Der Vertrag unterliegt den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und auch des Konsumentenschutzgesetzes, soweit diese auf den Käufer anwendbar sind.

4.4. Die Sicherung des Erwerbs des Käufers erfolgt grundbücherlich mit Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10 BTVG).

4.5. Der Bauträgervertrag bedarf der Schriftform. Das gilt vereinbarungsgemäß für alle Vertragsteile und auch für künftige Änderungen und Anpassungen des Vertrages.

4.6. Zur Sicherung des Käufers gegen den Verlust der gemäß dem Vertrag geleisteten Zahlungen und zur Absicherung seines Anspruches auf Übertragung des lastenfreien Eigentums dient der in dem Vertrag enthaltene Ratenplan im Sinne des § 10 BTVG in Verbindung mit der grundbücherlichen Sicherstellung gemäß § 9 BTVG.

5. Treuhänderbestellung

5.1. Die Vertragsparteien haben Dr. Erfried Bäck, öff. Notar, 9800 Spittal, gemäß § 12 BTVG zum Treuhänder bestellt. Dieser hat die Parteien insbesondere zu belehren über

a) die Natur des Vertrages,
b) die wesentlichen Vertragspunkte,
c) die zur Verfügung stehende Möglichkeiten der Sicherung, einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers, sowie
d) über den Haftrücklass und seine Rechtsfolgen.

Es ist Aufgabe des Treuhänders

a) die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers zu überwachen,

b) dem Käufer über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen Rechnung zulegen, sowie
c) den Käufer bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.

5.2. Der Treuhänder hat nicht die Aufgabe, einen etwaigen Rückforderungsanspruch des Käufers/Werkbestellers abzusichern, weil dafür keine pfandrechtliche Sicherstellung oder Bankgarantie vorgesehen ist. Die Sicherung des Käufers durch die Kaufpreiszahlung in Raten entsprechend dem Baufortschritt hat den Zweck abzusichern, dass der geleisteten Zahlung jeweils ein realer Wert gegenübersteht.

6. Baufortschrittsprüfung

Der Bauträger verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, für die Kosten der Prüfung der ordnungsgemäßen Bauausführung durch einen gerichtlich beeideten Bausachverständigen oder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker aufzukommen. Die Auswahl des in diesem Sinn zu bestellenden Bausachverständigen oder Ziviltechnikers obliegt dem Treuhänder. Der Baufortschritt wird dem Treuhänder durch die Bestätigung des gemäß § 13 Abs. 2 BTVG bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen oder für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker nachgewiesen. Hinsichtlich der von diesem Sachverständigen oder Ziviltechniker erteilten Bestätigungen trifft den Treuhänder keine weitere Pflicht zur Überprüfung. Der genannte Sachverständige oder Ziviltechniker haftet dem Käufer unmittelbar für unrichtige Bestätigungen und gilt nicht als Erfüllungsgehilfe für den Treuhänder. Zum Baufortschrittsprüfer wird mit gesonderter Vereinbarung der allgemein beeidete zertifizierte Sachverständige Urban & Glatz Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. bestellt. Dem Käufer dürfen aus der Tätigkeit des Baufortschrittsprüfers keine zusätzlichen Kosten erwachsen.

7. Treuhandvereinbarung

7.1. Vom Käufer geleistete Teilzahlungen gehen jeweils in das treuhändige Eigentum des Treuhänders über.

7.2. Angeforderte Beträge sind binnen acht Werktagen nach Absendung des Anforderungsschreibens dem Treuhandkonto des Treuhänders gutzuschreiben. Der Treuhänder wird das Anforderungsschreiben, sofern möglich, mittels E-Mail an

den Käufer versenden. Dieser erklären sich mit Bekanntgabe einer E-Mailadresse damit einverstanden, dass diese Schreiben und weitere Korrespondenzen mit dem Treuhänder und dem Bauträger mittels E-Mail übermittelt werden. Maßgeblich ist das Datum der Absendung des elektronischen Anforderungsschreibens oder der Poststempel des schriftlichen Anforderungsschreibens.

7.3. Die Treugeber (Käufer und Verkäuferin) erklären sich damit einverstanden, dass

a) der Treuhanderlag zu banküblichen Zinsen bei der Notartreuhandbank AG veranlagt wird,
b) der Treuhänder von der Verschwiegenheitspflicht für die Abwicklung der Treuhandschaft entbunden wird, soweit für ihn aufgrund standesinterner Richtlinien Auskunft- und Mitteilungspflichten bestehen,
c) diese Treuhandschaft im Treuhandregister des österreichischen Notariats registriert wird und Mitteilungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhandschaft durchführenden Notar (Notarsubstituten) und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können,
d) die Treuhandschaft bei Beendigung der Amtstätigkeit des Notars durch den Substituten, sodann durch den Kanzleinachfolger, mangels eines solchen durch den von der zuständigen Notariatskammer zu bestimmenden Notar fortgesetzt und beendet wird,
e) Änderungen und Ergänzungen zu der Treuhandvereinbarungen der Schriftform bedürfen.

Die Treugeber sind damit einverstanden, dass sie nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Treuhänders von dieser Treuhandvereinbarung zurücktreten, diese aufheben oder in ihrem Inhalt abändern können, sobald der Treuhänder mit der Erfüllung der Treuhandschaft begonnen hat.

7.4. Eine Zurückbehaltung des Kaufpreises oder von Teilzahlungen des Kaufpreises aufgrund behaupteter Mängel ist abgesehen von den Fällen des § 1052 ABGB unzulässig, sofern der oben angeführte Baufortschrittsprüfer die Vollendung eines Bauabschnittes bzw. die Übernahmefähigkeit des Kaufobjektes nach Maßgabe des Vertragspunktes 7.8. festgestellt hat.

7.5. Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Treuhänder die für die Kaufpreisfinanzierung erforderlichen Treuhandhaftungen übernehmen wird. In diesem Zusammenhang verpflichten sich die Vertragsparteien, alle vom Treu-

händer dafür geforderten Unterschriften unverzüglich zu leisten. Der Treuhänder wird Auszahlungen aus dem Treuhanderlag erst dann vornehmen, wenn die von finanzierenden Banken, Bausparkassen und dergleichen verlangten Sicherstellungen vorliegen und die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde. Sollten sich daraus Zahlungsverzögerungen ergeben, trifft die Haftung hierfür jenen Vertragsteil, der für die Verzögerung verantwortlich ist. Aufträge von finanzierenden Banken, Bausparkassen und dergleichen an den Treuhänder hinsichtlich der Verwendung der bei ihm treuhändig hinterlegten Beträge sind für den Treuhänder jedenfalls bindend, was die Parteien zur Kenntnis nehmen.

7.6. Die Kosten einer etwaigen Auslandsüberweisung sind vom Käufer zu tragen. Alle Zahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das Treuhandkonto geleistet werden.

7.7. Für den Fall der Aufhebung oder des Widerrufs des Vertrages oder der Ausübung eines in diesem Vertrag vereinbarten Rücktrittsrechtes wird der Treuhänder dem Käufer den erlegten und noch nicht weitergeleiteten Treuhandbetrag samt Zinsen abzüglich Bankspesen und KESt überweisen, sobald eine entsprechende Aufhebungsvereinbarung oder ein rechtskräftiges gerichtliches Urteil vorgelegt wird. Die Erstattung bereits an den Bauträger geleisteter Beträge samt Zinsen gemäß BTVG ist Sache des Bauträgers.

7.8. Geringfügige Mängel, die wertmäßig einen Aufwand von maximal 5 % (fünf Prozent) einer Teilrate des Kaufpreises nicht übersteigen, hindern nach der derzeit herrschenden Lehre nicht die Beurteilung des Bauabschnittes als abgeschlossen. Für diese Beurteilung gilt die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung jeweils festgelegte Leistung.

8. Rücktrittsrecht der Verkäuferin/des Bauträgers

8.1. Der Bauträger hat das vertragliche Rücktrittsrecht gemäß § 6 Abs. 1 Zahl 2 BTVG, wenn der Käufer vertragswidrig nicht in angemessener Frist notwendige Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringen oder Unterschriften leisten.

8.2. Der Bauträger kann vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn die vereinbarte Zahlungsmodalität nicht eingehalten wird und die Zahlung trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefs unter Setzung einer Nachfrist von vierzehn Tagen

nicht erfolgt ist. Wenn der Bauträger aus Verschulden des Käufers berechtigt vom Vertrag zurücktritt, ist dieser zum Ersatz des Schadens verpflichtet, einschließlich einer allenfalls vom Bauträger geleisteten Verkäufermaklerprovision.

8.3. Der Käufer verpflichtet sich, den Bauträger umgehend zu informieren, falls während der Ausführung des Bauvorhabens in seinen persönlichen wirtschaftlichen Verhältnissen so wesentliche Veränderungen eintreten sollten, dass die Zahlung des Kaufpreises oder eines Teils davon offenbar erheblich gefährdet ist. In einem solchen Fall hat der Bauträger Anspruch darauf, dass das Kaufobjekt für seinen Restkaufpreisanspruch samt angemessenen Nebengebühren auf Kosten des Erwerbers zum Pfand bestellt wird.

9. Rücktrittsrecht des Käufers/Werkbestellers

9.1. Der Käufer/Werkbesteller ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn das Gebäude nicht bis längstens 31.1.2028 (einunddreißigsten Jänner zweitausendachtundzwanzig) fertiggestellt ist.

9.2. Ein Rücktritt mangels Fertigstellung ist aber dann nicht zulässig, wenn die Übergabe und Übernahme nur deswegen nicht fristgerecht erfolgt ist, weil noch geringfügige Mängel zu beheben sind und diese Mängel tatsächlich binnen einer dem Mangel angemessenen Frist von höchstens dreißig Tagen beseitigt werden. Der Rücktritt ist dem Bauträger nachweislich zu erklären. Für die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes ist eine Nachfrist von ebenfalls dreißig Tagen zu setzen. Mit erfolglosem Ablauf der Nachfrist gilt der Vertrag als aufgelöst.

9.3. Wenn der Käufer berechtigterweise vom Vertrag zurücktritt, hat der Bauträger alle bis dahin entstandenen Vertragskosten zu tragen bzw. bereits beglichene Kosten zu ersetzen. Ein bis dahin bereits an ihn bezahlter Kaufpreis oder Kaufpreisteil ist binnen acht Tagen zurückzuerstatten und ab der seinerzeitigen Zahlung gemäß § 14 BTVG zu verzinsen (Zinsen in der Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz). Diese Zinsen sind mit dem Kaufpreis oder Kaufpreisteil zur Zahlung fällig.

10. Gewährleistung des Bauträgers

10.1. Der Bauträger haftet dafür, dass die Ausführung der Ausstattungbeschreibung entsprechen wird. Es ist seine Sache
a) für die laufende Kontrolle des Baus zu sorgen,
b) die verwendeten Materialien und Ausführungsqualität zu überwachen, und
c) etwaige Ausführungsmängel sofort beheben zu lassen.
Der Käufer darf die Baustelle – allerdings ausschließlich nach Voranmeldung - auf eigene Gefahr zu Kontrollzwecken betreten.

10.2. Gewährleistungsansprüche dürfen durch den Käufer/Werkbesteller erst ab Übergabe des Kaufobjektes geltend gemacht werden.

10.3. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die den Bauunterlagen zu Grunde liegenden Maße Planmaße sind und vom tatsächlichen Naturmaß abweichen können. Abweichungen der Flächen gegenüber dem Planmaß von nicht mehr als 2 % gewähren weder einen Preisminderungsanspruch des Käufers noch einen Preiserhöhungsanspruch des Bauträgers. Sollten Abweichungen über mehr als 2 % eintreten, sind die Käufer berechtigt, für die das Ausmaß von 2 % der Abweichung übersteigenden Teile eine adäquate Kaufpreisanpassung zu begehren. Der Bauträger ist dazu nicht berechtigt.

10.4. Allfällige Mängel müssen dem Bauträger unverzüglich nach Auftreten derselben mitgeteilt werden. Der Käufer ist verpflichtet, Professionisten den Zutritt zum Kaufobjekt zur Mängelbehebung zu gewähren.

11. Übergabe

11.1. Die Übergabe des Vertragsobjektes hat durch Übergabe der Schlüssel zum Kaufobjekt unverzüglich nach Fertigstellung bzw. Herstellung der Mangelfreiheit zu erfolgen, wenn der Käufer allen Verpflichtungen aus dem Vertrag nachgekommen ist, insbesondere den gesamten Kaufpreis beim Treuhänder erlegt hat. Der darauffolgende Monatserste gilt als Stichtag für die Verrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Bis dahin hat der Bauträger dafür aufzukommen. Der Bauträger hat dem Erwerber die Fertigstellung mit der Aufforderung mitzuteilen, das Kaufobjekt binnen einer Frist von wenigstens zwei Wochen zu übernehmen.

11.2. Anlässlich der tatsächlichen Übergabe des Kaufobjektes ist ein Übergabeprotokoll zu erstellen.

12. Kaufpreis, Werklohn und Zahlung

12.1 Der Kaufpreis für das Grundstück und der Werklohn für die Errichtung des Gebäudes sowie des Carports beträgt zusammen **€ …….. (Euro …….)**, wovon auf das Haus und das Grundstück der Betrag von € ……und auf das Carport und Lager ein Teilkaufpreis von …….. entfällt. Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung. Bei der Beauftragung von Sonderwünschen ist der Kaufpreis entsprechend anzupassen.

12.2. Der Kaufpreis ist entsprechend dem Baufortschritt in Raten zu bezahlen. Der Käufer hat die Raten jeweils binnen acht Werktagen nach Aufforderung auf ein vom Treuhänder bekanntzugebendes Treuhandkonto bei der Notar Treuhandbank AG Wien zu zahlen, die erste Rate jedoch binnen 14 Tagen ab Vertragsunterzeichnung.

12.3. Vereinbart wird die Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück und des Werklohns für die Errichtung des Gebäudes durch den Treuhänder an den Bauträger bzw. die Verkäuferin nach dem Ratenplan B (§10 Abs. 2 Zahl 2 BTVG). Der Treuhänder hat somit folgende Raten an die Verkäuferin weiterzuleiten:

a) 10%, somit € …….. bei Baubeginn mit gesicherter Lastenfreiheit, sowie Vorliegen eines Ranganmerkungsbeschlusses mit einer Restlaufzeit von mindestens sechs Monaten,
b) 30%, somit € …… nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches,
c) 20% , somit € …….. nach Fertigstellung der Rohinstallationen,
d) 12%, somit € ……. nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster, einschließlich deren Verglasung,
e) 17%, somit …….. nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes,
f) 9%, somit …… nach Fertigstellung der Gesamtanlage, und
g) 2%, somit …….. nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes.

Der Bauträger hat das Wahlrecht, allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche durch eine Garantie abzusichern. Wenn er von diesem Wahlrecht Gebrauch macht, ist dieser letzte Kaufpreisteilbetrag (2 %) Zug um Zug vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes auf das Treuhandkonto zu bezahlen und gegen Übergabe einer Garantie gemäß § 4 Abs. 4 BTVG an den Bauträger weiterzuleiten.

12.4. Die Fälligkeit einer Rate tritt nur dann ein, wenn die vorangehenden Baustufen fertig abgeschlossen und alle Voraussetzungen für die Zahlung der vorausgehenden Raten weiterhin gegeben sind.

12.5. Der Treuhänder ruft die Raten beim Erwerber ab, wenn der Bauträger die bevorstehende Erreichung des entsprechenden Fertigstellungsgrades mitgeteilt hat. Auszahlungen erfolgen entsprechend der Bestätigung des erreichten Baufortschritts durch den damit beauftragten Sachverständigen, frühestens aber jeweils nach gesicherter Lastenfreiheit und Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung im Grundbuch.

12.6. Die unter 12.3.g) angeführte Bankgarantie muss über den angeführten Teilbetrag des Kaufvertrages von einem zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bank-institut ausgestellt werden und eine Laufzeit von drei Jahren aufweisen, und zwar ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes. Durch diese Bankgarantie ist der Käufer in die Lage zu versetzen, anstelle des einbehaltenen Kaufpreisteilbetrages die Garantiesumme zur Befriedigung seiner Gewährleistung -und/oder Schadenersatzansprüche von der Bank abzurufen, wenn der Bauträger die Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche trotz schriftlicher Aufforderung des Käufers unter angemessener Fristsetzung nicht rechtzeitig erledigt. Die Garantie ist abstrakt auf erste Anforderung zu formulieren.
Sofern der Käufer die Garantie in einem seine Gewährleistungs- bzw. Schadensersatzansprüchen übersteigenden Ausmaß in Anspruch nimmt, ist er zur Rückzahlung des übersteigenden Betrages an die garantierende Bank verpflichtet.
Das Auslaufen der Haftrücklassgarantie ist nicht dadurch bedingt, dass auch die Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen ist bzw. allfällige Schadenersatzansprüche verjährt sind.

12.7. Der Kaufpreis ist wertbeständig zu halten gemäß dem Verbraucherpreisindex 2020 der Bundesanstalt Statistik Austria, ausgehend vom Indexwert für den im

Zeitpunkt der Vertragserrichtung letztverlautbarten Indexwert und berechnet bis zu dem im Zeitpunkt der Zahlung der einzelnen Raten auf das Treuhandkonto jeweils letztverlautbarten Indexwert. Sollte der Index der Verbraucherpreise 2020 nicht mehr verlautbart werden, so tritt an seine Stelle der amtliche Nachfolge- oder ein gleichartiger Ersatzindex. Mangels eines solchen ist die Wertsicherungsberechnung nach denselben Kriterien vorzunehmen wie beim VPI 2020. Vereinbarungsgemäß darf es durch die Anwendung der Wertsicherungsbestimmung zu keiner Erhöhung des Kaufpreises um mehr als 6% kommen. (?)

12.8. Bei Zahlungsverzug gebühren Verzugszinsen von 0,5% monatlich für jeden auch nur begonnenen Monat des Verzugs.

12.9. Die Parteien wurden darüber belehrt, dass Entgelte für Sonder- und Zusatzleistungen ebenfalls von der Sicherungspflicht des Bauträgers umfasst sind.

12.10. Der Käufer erwirbt das Recht auf Übergabe des Kaufgegenstandes und Einverleibung des lastenfreien Eigentums nach Bezahlung der bis zur Vollendung der Bauausführung zu entrichtenden Beträge. Erst dann werden jene Urkunden, die zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers bereits errichtet wurden, zu diesem Zweck verwendet werden. Der Vertragserrichter und Treuhänder wird unwiderruflich beauftragt, die Vertragsurkunde im gemeinsamen Interesse beider Vertragsparteien zu verwahren und sie nur und erst dann zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers zu verwenden, wenn der gesamte Kaufpreis bezahlt wurde. Das kann er dem Grundbuchsgericht durch unbeglaubigte Erklärung dartun.

13. Pauschalpreis

13.1. Der angeführte Kaufpreis beinhaltet nicht die Notarkosten (das sind die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes sowie die Kosten der treuhändigen Abwicklung einschließlich einer allfälligen Abwicklung der Finanzierungstreuhandschaft), die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr, Finanzierungskosten der Kaufpreise, Kosten der Ausführung von Sonderwünschen sowie die Kosten einer rechtlichen Beratung durch Dritte. Der Käufer hat diese Kosten, Steuern und Gebühren selbst zu tragen und den Bauträger diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

13.2. Mit dem Pauschalkaufpreis sind insbesondere folgende Leistungen oder Kosten des Bauträgers abgegolten:

a) sämtliche Leistungen zur Herstellung der Kaufobjekte nach den genehmigten Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (ausgenommen die Kosten der Realisierung von Sonderwünschen des Käufers/Werkbestellers)
b) Architektenleistungen, ausgenommen die Honorare für vom Käufer/Werkbesteller gewünschte Umplanungen
c) Erledigung sämtlicher Forderungen und Auflagen von Behörden betreffend das angeführte Bauvorhaben, ausgenommen solche, die erst nach der Fertigstellung anfallen und nicht direkt in Zusammenhang mit dem Bau des Gebäudes stehen
d) die Kosten der Planung, Ausschreibung und Vergabe der gesamten Haustechnik inner- und außerhalb des Gebäudes
e) die statische Berechnung
f) die Versorgung der Baustelle mit elektrischer Energie und Wasser, alle Anschlusskosten und -gebühren sowie die Herstellung der Hausanschlüsse bis zur endgültigen Abnahme
g) die Anschlusskosten, Baukostenzuschüsse und Gebühren für die Hausanschlüsse und die Kanalisationsanschlüsse, auch außerhalb des Grundstückes, soweit sie das Bauvorhaben betreffen
h) die Errichtung des Gebäudes, einschließlich der Kosten der Bauleitung und Bauüberwachung, Kosten und Gebühren für sämtliche Genehmigungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, einschließlich allenfalls erforderlicher behördlicher Überprüfungen
i) allfällige Kosten für die Wiederherstellung aller während der Durchführung der Baumaßnahmen benutzten, außerhalb des Baugrundstückes liegenden Flächen
j) die Reinigung des Kaufobjektes/Gebäudes vor der Abnahme
k) sämtliche Kosten des gerichtlich beeideten Bausachverständigen
l) alle Kosten der zweckmäßigen und wertentsprechenden Rohbauversicherung, einschließlich der Haftpflichtversicherung bis zur Übergabe
m) die Erstellung des Energieausweises.

Der Pauschalkaufpreis umfasst darüber hinaus auch sämtliche weiteren in der vorstehenden Aufstellung nicht ausdrücklich angeführten Leistungen und Tätigkeiten, die für die fach- und sachgerechte sowie vertragsgemäße Her- und Fertigstellung des Kaufobjektes einschließlich der Gesamtanlage erforderlich sind.

13.3. Bei Fremdfinanzierung des Erwerbs (zur Gänze oder teilweise) ist darüber hinaus eine Treuhandvereinbarung unter Einbeziehung des finanzierenden Kreditinstitutes abzuschließen, in welcher die damit verbundenen zusätzlichen Kosten und Abgaben für den Käufer/Werkbesteller darzustellen sind.

13.4. Der Käufer/Werkbesteller erhält gesondert eine Information über die mit dem Erwerb verbundenen Kosten und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und einer treuhändigen Abwicklung der Finanzierung des Kaufpreises.

14. Grundbuch

Die Vertragsparteien bewilligen im Grundbuch bei der für Grundstück ……..neu eröffneten Grundbuchseinlage in der Katastralgemeinde …….. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer.

15. Grunderwerbssteuer

15.1. Der Käufer/Werkbesteller beauftragt den Vertragsverfasser öff. Notar Dr. Erfried Bäck, für ihn die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr zu dem Rechtsgeschäft durchzuführen. Er verpflichtet sich, die ihm vorgeschriebenen Beträge auf ein noch bekanntzugebendes Treuhandkonto des Notars einzuzahlen, und zwar mit dem Auftrag zur Durchführung der Selbstberechnung und zur Abfuhr der selbstberechneten Beträge an das Finanzamt bei Fälligkeit.

15.2. Die Information des Käufers/Werkbestellers über die mit dem Erwerb verbundenen Steuern und Kosten der Vertragserrichtung- und abwicklung erfolgt jeweils mit Zusatzvereinbarung zu diesem Vertrag

15.3. Die Parteien ersuchen den Vertragsverfasser um Speicherung der Urkunde im Urkundenarchiv der Notariatskammer.

16. Datenschutz

Die Parteien erteilen den Auftrag, die Urkunde im digitalen Urkundenarchiv der Österreichischen Notariatskammer zu speichern und ihre personenbezogenen Daten an dieses Urkundenarchiv, an das zuständige Bezirksgericht als Grundbuchsgericht und an Gemeinden, Bezirks-, Landes- und Bundesverwaltungsbehörden sowie Finanzbehörden des Bundes zur Verarbeitung im Zusammenhang mit der Durchführung des in die-

sem Vertrag beurkundeten Rechtsgeschäfts weiterzugeben. Es ist ihnen bekannt, dass die Verarbeitung dieser Daten auch durch die genannten Behörden für die Abwicklung des Rechtsgeschäftes unverzichtbar ist. Diese Verarbeitung der Daten wird im dafür notwendigen Ausmaß ausdrücklich genehmigt.

17. Vollmacht

Die Käufer/Werkbesteller erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger Vollmacht an Frau Bettina Gritschacher, geb. 18.3.1987, und Frau Barbara Kohlmaier, geb. 19.8.1978, beide Notariatsangestellte, Anna-Zmölnig-Platz 1/1/2, 9800 Spittal an der Drau, und ermächtigen diese, und zwar beide jeweils einzeln, für sie einen Nachtrag zu diesem Vertrag zu errichten, die notwendigen Ergänzungen, insbesondere betreffend die Aufsandungserklärung, durchzuführen, falls dies zur Durchführung des Vertrages im Grundbuch erforderlich sein sollte. Die Bevollmächtigten sind im in Innenverhältnis beauftragt, die Vollmachtgeber im Voraus zu informieren und ihnen den vorgesehenen Text zur Kenntnis zu bringen. Die Vollmacht bleibt bis zur Grundbuchsdurchführung unwiderruflich. Die Bevollmächtigten können Untervollmacht im selben oder geringeren Umfang zu erteilen.

18. Grundverkehr

Der Käufer/Werkbesteller erklärt, österreichischer Staatsbürger zu sein. Das Rechtsgeschäft bedarf keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

19. Schlussbestimmungen

19.1. Für den Vertrag gilt ausschließlich österreichisches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand sind Spittal/Drau.

19.2. Die Urschrift des Vertrages bleibt bis zur grundbücherlichen Durchführung als gemeinsame Urkunde in der Verwahrung des Vertragsverfassers. Danach ist sie den Käufern als gemeinsame Urkunde auszufolgen. Der Verkäufer und der Bauträger erhält jeweils eine Kopie.

19.3. Über Zusatz- und Sonderausstattungen sind jeweils eine Zusatz- bzw. Nachtragsurkunde zu errichten, in welcher die sich daraus ergebenden Änderungen des Kaufpreises, der Abgaben und Steuern sowie der Vertragserrichtungs- und -durchführungskosten nach oben oder unten detailliert darzustellen sind.

Spittal/Drau, am

_____

Neusteinhof Projekt GmbH

_____ _____

* *

_____

*