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

Entwurf vom 20.3.2026 (bk)

Beilagen
SV-Nr.:
AZ 18604

K A U F - u n d W O H N U N G S E I G E N T U M S V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

1) der **N e u s t e i n h o f P r o j e k t G m b H**, FN 578696 z, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Lendorf und der Geschäftsanschrift 9811 Lendorf 65, in der Folge kurz „Bauträger“ bzw. „Verkäufer“ genannt,

und

2) Herrn/Frau *……., in der Folge unabhängig von Geschlecht und Anzahl der Käufer kurz „Käufer“ genannt,

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. Für Grundstück 8/35 ist eine eigene Grundbuchseinlage in der KG Gerlamoos zu eröffnen. Auf diesem Grundstück wird eine Wohnanlage mit acht Wohnungen, acht Carport-Stellplätzen und acht Parkplätzen im Freien errichtet.

1.2. Das Grundstück 8/35 wird durch das Weggrundstück 8/33 im Eigentum der Marktgemeinde Steinfeld aufgeschlossen werden.

1.3. Auf der Liegenschaft haften derzeit das Wiederkaufsrecht und das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten und das Pfandrecht für die Raiffeisen-Bezirksbank Spittal/Drau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN110971v) bis zum Höchstbetrag von € 230.000,--. Im Übrigen ist die Liegenschaft frei von Grundbuchslasten.

1.4. Das Grundstück 8/35 ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Bundesumweltamtes enthalten. Es ist auch nicht als rote oder gelbe Gefahrenzone nach dem Gefahrenzonenplan der Wildwasserverbauung ausgewiesen.

1.5. Das Grundstück ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Steinfeld als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Ein Energieausweis vom …….. liegt vor. Dieser wird dem Käufer vor Vertragsunterfertigung übergeben.

1.6. Der vorliegende Vertrag wird mit der Absicht abgeschlossen, dem Käufer Wohnungseigentum zu verschaffen, und zwar an
a) der Wohnung Top ……
b) dem Stellplatz Top ……

2. Bauprojekt

2.1. Derzeit liegt noch kein rechtskräftiger Baubescheid vor.
[Dem Bauträger wurde bereits die Baubewilligung für das Bauträgerprojekt Wohnanlage …….. gemäß Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde …….. vom …….. zu Zahl …….. erteilt. Dieser Bescheid ist am …….. in Rechtskraft erwachsen.]
Dieses Bauträgerprojekt umfasst die Errichtung von 8 (acht) Wohnungen und 16 ***(?)*** Kraftfahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück 8/35, wobei jeder Wohnung zwei Kfz-Abstellplätze im Carport zugewiesen sind. Wohnungen im Erdgeschoß haben jeweils einen Eigengarten. Mit den Wohnungen im Obergeschoß ist die Außenstiege verbunden.

2.2. Der Baubeginn erfolgt längstens bis 1.6.2027. Spätester Fertigstellungstermin ist der 31.12.2027 (einunddreißigsten Dezember zweitausendsiebenundzwanzig).

2.3. Der Bauträger erklärt, dass er die Finanzierung des Projektes gesichert hat.

3. Grundlagen des Kaufvertrages

Die Grundlagen dieses Kaufvertrages sind
a) der Lageplan der Gesamtanlage (Beilage ./1),
b) die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./2) sowie weiters
c) der Wohnungsplan (Beilage ./3),
d) der Stellplatzplan (Beilage ./4),
e) der Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages (Beilage./5),

Diese Unterlagen sowie eine Kopie des Bauplans der Gesamtanlage und der Energieausweis werden dem Käufer bei Vertragsunterfertigung zur Einsichtnahme und Paraphierung vorgelegt. Die Beilagen ./1 bis ./6 sind dem Vertrag in Kopie angeschlossen.
Es ist Sache des Bauträgers, das Gebäude bzw. die Wohnungseigentumsobjekte nach den angeführten Unterlagen herzustellen, und zwar unter Einhaltung aller Bauvorschriften, Ö-Normen und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst. Der Bauträger kann sich dabei auch gewerberechtlich befugter Fachunternehmen und eines Generalunternehmers bedienen.

4. Rechtliche Bedingungen

4.1. Dieser Vertrag unterliegt den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, des Bauträgervertragsgesetzes sowie des Konsumentenschutzgesetzes jeweils in der geltenden Fassung, soweit diese Bestimmungen auf den Käufer anwendbar sind.

4.2. Der Bauträgervertrag bedarf der Schriftform. Das gilt vereinbarungsgemäß für beide Vertragsteile und auch für künftige Änderungen oder Anpassungen des Vertrages.

5. Kaufobjekt

5.1. Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Vertragsobjekte:

a) die Wohnungseigentumseinheit Wohnung ……., im ……geschoß bestehend aus ……. (samt Garten/Außenstiege und Abstellraum)
b) die Wohnungseigentumseinheit Top …. (das ist der Stellplatz ……) von ……..m²,
c) die Wohnungseigentumseinheit Top …. (das ist der Stellplatz ……) von ……..m²,

Diese Objekte bilden den eigentlichen Vertragsgegenstand. Sie sind in den Beilagen ./3 und ./4 graphisch dargestellt. Der Käufer hat weiters das Recht zur angemessenen Mitbenützung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Anlage. Die angeführten Ausmaße sind Circa-Maße.

5.2. Der Bauträger verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von ihm aus der Liegenschaft EZ ……..Grundbuch ……:

a) einen Miteigentumsanteil von …….stel, sodass damit Wohnungseigentum an Kaufobjekt 5.1. lit a) verbunden werden kann,
b) einen Miteigentumsanteil von ….stel, sodass damit Wohnungseigentum an Kaufobjekt 5.1. lit b) verbunden werden kann und
c) einen Miteigentumsanteil von ….stel, sodass damit Wohnungseigentum an Kaufobjekt 5.1. lit c) verbunden werden kann

5.3. Der Verkauf erfolgt jeweils samt allem, was mit den Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ ….. Grundbuch …….. nach Fertigstellung des Gebäudes verbunden sein wird, mit allen die Liegenschaftsanteile jeweils betreffenden Rechten und Pflichten und in den Grenzen entsprechend dem bisherigen Besitzstand bzw. des Wohnungseigentums nach Planunterlagen. Der Käufer erwirbt somit einen Miteigentumsanteil von insgesamt …..stel der Gesamtliegenschaft. Dieser Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem dinglichen Recht (Wohnungseigentum) die angeführten Objekte Wohnung Top …. und Stellplatz ……. (Top ….) sowie Stellplatz (Top….) ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen.

6. Begründung des Wohnungseigentums

6.1. Für die Begründung des Wohnungseigentums hat …… im Auftrag des Bauträgers auf Grundlage des genehmigten Bauplans und der Bauausführungspläne das vorläufige Nutzwertgutachten vom ……. erstellt. Zum Zweck des Erwerbs des Wohnungseigentums an den von ihm er-

worbenen Wohnungseigentumsobjekten erwirbt der Käufer noch festzulegende Miteigentumsanteile der eingangs beschriebenen Liegenschaft. Diese sind im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes so zu bestimmen, dass sie dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zum Gesamtnutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte entsprechen. Der Anteilserwerb erfolgt – zur Sicherung des Erwerbs durch eine einverleibungsfähige Titelurkunde – zumindest vorläufig auf Grundlage des angeführten vorläufigen Gutachtens. Die Parteien verpflichten sich zur Unterfertigung eines Nachtrages zu diesem Vertrag nach Vorliegen des endgültigen Gutachtens. Die endgültige Nutzwertfeststellung nach Vollendung des Bauvorhabens auf Kosten des Bauträgers vorzunehmen.

6.2. Der Bauträger ist berechtigt, im Zug der Durchführung des Bauvorhabens den Bestand einzelner anderer Wohnungseigentumsobjekte entsprechend den Wünschen weiterer Käufer untereinander in einem für den Käufer zumutbaren Umfang zu verändern oder auch Veränderungen der Gebäudesubstanz insgesamt vorzunehmen, soweit daraus keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf bereits veräußerte Wohnungseigentumsobjekte entstehen. Andere Wohnungseigentumsobjekte können demzufolge in ihrer inneren Einteilung verändert, zusammengelegt, getrennt, vergrößert oder verkleinert werden. Damit erklärt sich der Käufer ausdrücklich einverstanden.

6.3. Sofern sich aufgrund des endgültigen Gutachtens eine Änderung der im vorläufigen Gutachten festgestellten Mindestanteile ergeben sollte, ist es Sache des Bauträgers, das endgültige Gutachten allen Käufern zur Kenntnis zu bringen und für die unverzügliche Errichtung eines für die Grundbuchseintragung bzw. -berichtigung notwendigen Vertragsnachtrages zu dieser Urkunde zu sorgen, und zwar unabhängig davon, aus welchem Grund die Änderungen eintreten. Dafür dient unter anderen die Vollmacht gemäß Punkt 20. des Vertrages. Soweit erforderlich, hat der Bauträger für die Feststellung des Nutzwertes durch das Gericht zu sorgen. Die mit der Berichtigung der Anteile und der Begründung des Wohnungseigentums verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten der Durchführung im Grundbuch sind vom Bauträger zu tragen.

6.4. Der Käufer verpflichtet sich bereits heute, an einer derartigen Änderung des Wohnungseigentums mitzuwirken, somit insbesondere Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen bzw. zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nach dem endgültigen Gutachten für sein Wohnungsei-

gentumsobjekt jeweils erforderliche Mindestanteil zukommt. Diese Abtretung von Miteigentumsanteilen hat unentgeltlich (ohne Wertausgleich) zu erfolgen. Änderungen der Miteigentumsanteile und Mindestanteile in diesem Sinn gewähren keinen Anspruch auf Anpassung des Kaufpreises. Die notwendige Berichtigung der provisorischen Miteigentumsanteile ist lediglich Ergebnis der mit einem Bauträgerprojekt notwendigerweise verbundenen Flexibilität in der Gestaltung der Wohnungseigentumsobjekte und allgemeinen Teile der Liegenschaft und berühren den wirtschaftlichen Wert des Vertragsgegenstandes nicht.

7. Kaufpreise

7.1. Der Kaufpreis beträgt für

a) die Wohnung Top …. € …….,--,
b) den Stellplatz …., Top ….. € …….,--,
c) den Stellplatz ….., Top …..€ ,--,

insgesamt daher € …… (Euro ……)

7.2. Der Käufer kann bis zur Fertigstellung des Kaufobjekts verlangen, dass der Verkäufer zur Umsatzsteuerpflicht optiert. Der Verkäufer verpflichtet sich, über ein entsprechendes Verlangen des Käufers diese Option auszuüben. Der Kaufvertrag selbst ist jedenfalls keine Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die sich aus der Ausübung der Option ergebende Erhöhung der Nettokaufpreise ist vom Käufer mit der letzten Kaufpreisrate zu leisten bzw. binnen einer Woche ab Rechnungslegung. Die Umsatzsteuer ist vorbehaltlich der Zustimmung des Finanzamtes im Verrechnungsweg zu begleichen. Sonst ist sie so rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, dass der Bauträger bei Fälligkeit darüber verfügen kann. Die Antragsstellung auf Überrechnung ist Sache des Käufers. Dieser erklärt, dass der Überrechnung auf den Steuerkonten keinerlei Hindernisse entgegenstehen, insbesondere keine Steuerverbindlichkeiten. Er verpflichtet sich, den Verkäufer hinsichtlich aller Nachteile klag- und schadlos zu halten, die sich aus einer verspäteten Antragsstellung oder Zahlung ergeben könnten. Erhöhungen der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr im Zusammenhang mit der Option gehen zulasten des Käufers und sind von ihm umgehend nach entsprechender Vorschreibung auf ein namhaft zu machendes Treuhandkonto des Urkundenverfassers einzuzahlen.

7.3. Im angeführten Kaufpreis nicht enthalten sind die Notarkosten (Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes sowie

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. Diese Kosten, Steuern und Gebühren sind vom Käufer zu tragen. Dieser hat den Bauträger diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

7.4. 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)
b) Architektenleistungen, ausgenommen die Honorare für vom Käufer gewünschte Umplanungen
c) Erledigung sämtlicher Forderungen und Auflagen von Behörden betreffend die angeführten Bauvorhaben, ausgenommen solche, die erst nach der Fertigstellung anfallen und nicht direkt zusammen mit dem Bau der Kaufobjekte 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 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 der Gebäude, 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 der Kaufobjekte vor der Abnahme; Die Reinigung umfasst folgende Leistungen: Die Fußböden sind gründlich zu reinigen, Farbflecke und Übermalungen sind zu entfernen, die Fensterscheiben sind zu putzen, Schmutz, Klebestreifen und ähnliches ist restlos zu entfernen

k) sämtliche Kosten des gerichtlich beeideten Bausachverständigen
l) alle Kosten der zweckmäßigen und wertentsprechenden Rohbauversicherung, einschließlich Haftpflichtversicherung bis zur Übergabe
m) die Erstellung des Energieausweises
n) die Kosten der Erstellung der Nutzwertfeststellungsgutachten (vorläufig und endgültig) sowie der Begründung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsverträge).

7.5. Der Käufer 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.

8. Sicherstellung

8.1. Zur Sicherung des Erwerbs des Eigentumsrechtes des Käufers wird über Antrag des Bauträgers im Grundbuch auch wiederholt die Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung einzutragen sein. Der hierüber ergehende Beschluss ist jedenfalls in die treuhändige Verwahrung des zum Treuhänder bestellten Urkundenverfassers öff. Notar Dr. Erfried Bäck, 9800 Spittal/Drau, zu übergeben.

8.2. Weiters dient zur Sicherung des Käufers gegen Verlust der gemäß dem Vertrag zu leistenden Zahlungen und zur Absicherung seines Anspruches auf Übertragung des lastenfreien Wohnungseigentums der in dem Vertrag enthaltene Ratenplan im Sinne des § 10 BTVG in Verbindung mit der grundbücherlichen Sicherstellung gemäß § 9 BTVG. Der Bauträger erklärt, dass er die Finanzierung gesichert hat, worüber eine Erklärung der finanzierenden Bank vorgelegt wird.

8.3. Zur weiteren Sicherstellung des Erwerbers ist im Grundbuch unverzüglich jeweils die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums zu veranlassen, sobald die Negativbestätigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz vorliegt und der erste Kaufpreisteil für die Kaufobjekte jeweils auf dem Treuhandkonto des Treuhänders erlegt wurde.

9. Kaufpreiszahlung

9.1. Der Kaufpreis ist entsprechend dem Baufortschritt in Raten zu bezahlen. Die Zahlung der Raten hat jeweils binnen acht Werktagen nach Aufforderung auf

ein vom Treuhänder bekanntzugebendes Treuhandkonto bei der Notartreuhandbank AG, Wien, BIC NTBAATWW, zu erfolgen.

9.2. Vereinbart wird die Zahlung des Kaufpreises für die Kaufobjekte durch den Treuhänder an den Bauträger nach dem **Ratenplan B** (§ 10 Abs. 2 Zahl 2 BTVG):

a) 10 % (somit € ……--) nach Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 und gesicherter Lastenfreiheit,

b) 30 % (somit € …….,--) nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches (davon ausgenommen sind baulich notwendige Öffnungen, die aber abgeschlossen sein müssen),

c) 20 % (somit € ……,--) nach Fertigstellung der Rohinstallationen im eigentlichen Vertragsgegenstand und in den allgemeinen Teilen des Hauses,

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,

g) 2 % (somit € …….,--) nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes. Der Bauträger hat aber das Wahlrecht, allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche durch eine Garantie abzusichern. Wenn er von diesem Wahlrecht Gebrauch macht, ist dieser letzte Kaufpreisteilbetrag Zug um Zug gegen Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes auf das Treuhandkonto zu bezahlen und gegen Übergabe einer Garantie gemäß § 4 Abs. 4 BTVG an den Bauträger weiterzuleiten.

9.3. Der Bauträger hat aber das Wahlrecht, allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche durch eine Garantie abzusichern. Wenn er von diesem Wahlrecht Gebrauch macht, ist der letzte Kaufpreisteilbetrag 9.2. lit. g) Zug um Zug gegen Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes auf das Treuhandkonto zu bezahlen und gegen Übergabe einer Garantie gemäß § 4 Abs. 4 BTVG an den Bauträger weiterzuleiten.

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

9.5. Der Treuhänder ruft die Raten beim Erwerber ab, wenn der Bauträger die bevorstehende Erreichung des entsprechenden Fertigstellungsgrades mitgeteilt hat. Auszahlungen erfolgen nach entsprechender Bestätigung des erreichten Baufortschritts durch den damit beauftragten Sachverständigen, frühestens aber jeweils nach Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Sinne des § 40 Abs. 2 WEG 2002 zugunsten des Käufers im Grundbuch und gesicherter Lastenfreiheit.

9.6. Erlagszinsen am Treuhandkonto abzüglich Bankspesen und KESt gebühren dem Bauträger.

9.7. Die unter 9.2. lit. g) angeführte Bankgarantie muss über den angeführten Teilbetrag des Kaufpreises von einem zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bankinstitut ausgestellt werden. Sie muss eine Laufzeit von mindestens drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes aufweisen. Mittels dieser Bankgarantie kann der Käufer anstelle des einbehaltenen Kaufpreisteilbetrags die Garantiesumme zur Befriedigung seiner Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche verwenden.

Die Bankgarantie ist dem Vertragserrichter zu treuen Handen zu übergeben. Dieser wird von beiden Parteien beauftragt und bevollmächtigt, folgendermaßen vorzugehen: Wenn der Käufer begründet und schriftlich einen Gewährleistungs- oder Schadenersatzanspruch gegen den Bauträger behauptet und nachweist, dass er diesen unter Setzung einer angemessenen Frist zur Mangel- bzw. Schadensbehebung aufgefordert hat, muss der Vertragserrichter als Treuhänder den gesamten Garantiebetrag ziehen. Der Vertragserrichter ist verpflichtet, den Bauträger unverzüglich von der Einlösung der Garantie und den behaupteten Mängeln bzw. Schäden zu verständigen. Wenn der Bauträger den Anspruch des Käufers binnen eines Monates bestreitet, ist der Vertragserrichter beauftragt, den Käufer davon schriftlich zu verständigen. Anderenfalls hat der Vertragserrichter den geforderten Betrag auszuzahlen. Der Käufer hat im Fall der Bestreitung binnen eines weiteren Monats ab Verständigung ein schriftliches Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen vorzulegen, in welchem die behaupteten Mängel bzw. Schäden und der zur Beseitigung voraussichtlich erforderliche Betrag bestätigt werden. Bei Vorlage eines solchen Gutachtens hat der Vertragserrichter den namhaft gemachten Betrag auszuzahlen.

Die Gutachtenskosten sind vorläufig vom Käufer zu tragen. Er hat aber Anspruch auf Ersatz dieser Kosten samt gesetzlichen Zinsen von 4% jährlich durch den Bauträger, falls der Schaden/Mangel in weiterer Folge vom Verkäufer behoben oder gerichtlich festgestellt wird.
Die Inanspruchnahme der Garantie ist mit jenem Betrag begrenzt, der zur Befriedigung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Käufers notwendig ist, sofern diese gerechtfertigten Ansprüche geringer sein sollten als der Garantiebetrag. Sollte der Käufer die Garantie in einem seine Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche übersteigenden Ausmaß in Anspruch nehmen, ist er zur Rückzahlung des übersteigenden Betrages an die garantierende Bank verpflichtet.
Die Gewährleistungsansprüche werden von der vorstehenden Regelung nicht berührt. Das Auslaufen der Haftrücklassgarantie ist nicht dadurch bedingt, dass auch die Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen ist bzw. allfällige Schadenersatzansprüche verjährt sind.

9.8. Bei Zahlungsverzug gebühren Verzugszinsen von 0,5 % (null Komma fünf Prozent) monatlich, und zwar für jeden auch nur begonnenen Monat des Verzugs.

9.9. Die Parteien wurden darüber in Kenntnis gesetzt, dass Entgelte für Sonder- und Zusatzleistungen ebenfalls von der Sicherungspflicht des Bauträgers umfasst sind.

9.10. Der Käufer erwirbt das Recht zur Übergabe des Kaufobjektes und auf Einverleibung des geldlastenfreien Mit- und Wohnungseigentums erst nach Bezahlung der bis zur Vollendung der Bauführung jeweils zu entrichtenden Beträge. Es werden weiters auch erst dann jene Urkunden, die zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers bereits errichtet wurden, zu diesem Zweck verwendet werden. Die Vertragsparteien beauftragen den Vertragserrichter und Treuhänder unwiderruflich, diese Vertragsurkunde im gemeinsamen Interesse beider Vertragsparteien zu verwahren und sie nur und erst dann zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers zu verwenden, sobald der gesamte Kaufpreis bezahlt wurde, was er dem Grundbuchsgericht durch unbeglaubigte Erklärung dartun kann.

10. Treuhänderbestellung

10.1. Die Vertragsparteien bestellen Herrn Dr. Erfried Bäck, öff. Notar, 9800 Spittal/Drau, gemäß § 12 BTVG zum Treuhänder. Dieser hat die Parteien insbesondere zu belehren über

a) die Natur des Vertrages,

b) die wesentlichen Vertragspunkte,

c) die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung, einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögens des Bauträgers sowie

d) über den Haftrücklass und seine Rechtsfolgen.

Der Treuhänder hat die Aufgabe, die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers zu überwachen und dem Käufer über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen Rechnung zu legen sowie den Käufer bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschrittes zu unterstützen.

10.2. Der Treuhänder hat nicht die Aufgabe, einen etwaigen Rückforderungsanspruch des Käufers 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.

11. Baufortschrittsprüfung

Der Bauträger verpflichtet sich, gegenüber dem Käufer für die Kosten der Prüfung der ordnungsgemäßen Bauausführung durch einen gerichtlich beeideten Bausachverständigen aufzukommen. Die Auswahl des in diesem Sinn zu bestellenden Bausachverständigen obliegt dem Treuhänder.

Die Vertragsparteien erklären sich bereit, den vom Treuhänder ausgewählten gerichtlich beeideten Sachverständigen Urban & Glatz Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. im Zusammenhang mit Baufragen und Reklamationen betreffend die Kaufobjekte als Sachverständigen, als Gutachter über den Baufortschritt und die Übernahmefähigkeit der Kaufobjekte und als Gutachter für das Bestehen eines Baumangels, die Einschätzung der Kosten der Mängelbeseitigung, die Bestätigung der erfolgten Mängelbeseitigung und die erfolgte Fertigstellung auch der Außenanlagen anzuerkennen. Damit kommt es zu keiner Einschränkung der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche, die im vollen Umfang aufrecht bestehen bleiben.

Der Baufortschritt wird dem Treuhänder durch die Bestätigung des gemäß § 13 Abs. 2 BTVG bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen nachgewiesen. Hinsichtlich der von diesem Sachverständigen erteil-

ten Bestätigungen trifft den Treuhänder keine weitere Pflicht zur Überprüfung. Der genannte Sachverständige haftet dem Käufer unmittelbar für unrichtige Bestätigungen und gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders. Zum entsprechenden Sachverständigen wird Urban & Glatz Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. bestellt. Dem Käufer dürfen aus der Tätigkeit des Baufortschrittsprüfers keine zusätzlichen Kosten erwachsen.

12. Treuhandvereinbarung

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

12.2. 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 erklärt 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.

12.3. Die Treugeber (Käufer und Verkäufer) 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 Notars 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.

12.4. 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 Übernahmsfähigkeit des Kaufobjektes festgestellt hat.

12.5. 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 Treuhänder dafür geforderten Unterschriften unverzüglich zu leisten. Auszahlungen aus dem Treuhanderlag werden vom Treuhänder erst dann vorgenommen werden, 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. Die Parteien nehmen dies zur Kenntnis.

12.6. Alle Zahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das Treuhandkonto geleistet werden.

12.7. 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 gerichtliches rechtskräftiges Urteil vorgelegt wird. Die Erstattung bereits an den Bauträger geleisteter Beträge samt Zinsen gemäß BTVG ist Sache des Bauträgers.

12.8. 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 abge-

schlossen. Für diese Beurteilung gilt die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung jeweils festgelegte Leistung.

12.9. Die Vertragsparteien bestätigen mit Unterfertigung dieses Vertrages, dass sie über die Zubehörigkeit der Notartreuhandbank AG als anerkanntes Kreditinstitut im Sinne des § 109a Abs. 5 NO zu einem Einlagensicherungssystem im Sinne des § 37a BWG sowie über die Möglichkeit, nähere Informationen zur Einlagensicherungseinrichtung auf der Website der Notartreuhandbank AG www.notartreuhandbank.at (Überschrift „Gesetzliche Einlagensicherung“) zu erhalten, informiert wurden.

13. Rücktrittsrecht des Verkäufers

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

13.2. 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. Bei berechtigtem Rücktritt des Bauträgers ist bei Verschulden des Käufers dieser zum Ersatz des Schadens verpflichtet, einschließlich einer allenfalls vom Bauträger geleisteten Verkäufermaklerprovision.

13.3. 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.

13.4. Der Bauträger hat ferner das vertragliche Rücktrittsrecht gemäß § 6 Abs. 1 Zahl 1 BTVG, wenn nicht binnen sechs Monaten ab Vertragsabschluss über mindestens 60 % der Nutzfläche im Projekt Bauträgerverträge zustande gekommen sind.

14. Rücktrittsrecht des Käufers

14.1. Der Käufer ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn der eigentliche Vertragsgegenstand und die von ihm gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage nicht bis längstens 31.1.2028 fertiggestellt werden.

14.2. 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.

14.3. 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 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz). Diese Zinsen sind mit dem Kaufpreis oder Kaufpreisteil zur Zahlung fällig.

15. Gewährleistung

15.1. Der Bauträger haftet dafür, dass die verkauften Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum frei von Besitz- und Benützungsrechten dritter Personen und ohne bücherliche oder außerbücherliche Lasten übereignet werden, abgesehen von den sich aus dem Mit- und Wohnungseigentum ergebenden gegenseitigen Eigentumsbeschränkungen und Duldungsverpflichtungen und soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt. Die Zusage der Lastenfreiheit gilt nicht für allfällige öffentliche Versorgungsleitungen durch das Grundstück. Diese sind vom Erwerber zur weiteren gemeinsamen Duldung mit den übrigen Erwerbern bzw. dem Bauträger zu übernehmen.

15.2. Der Bauträger haftet dafür, dass die Ausführung der Ausstattungsbeschreibung entsprechen wird. Es ist seine Sache, für die laufende Kontrolle des Baus zu sorgen, die verwendeten Materialien und die Ausführungsqualität zu überwachen und etwaige Ausführungsmängel sofort beheben zu lassen. Der Käufer

darf die Baustelle nach Voranmeldung auf eigene Gefahr zu Kontrollzwecken betreten.

15.3. Gewährleistungsansprüche können erst ab Übergabe des Kaufobjektes an den Käufer geltend gemacht werden.

15.4. Der Bauträger leistet weiters dafür Gewähr, dass das Kaufobjekt entsprechend den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, und zwar auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung und den Bauvorschriften sowie den ÖNormen und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst errichtet wird. Der Bauträger kann sich dabei auch gewerberechtlich befugter Fachunternehmen und eines Generalunternehmers bedienen.

15.5. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die den Bauunterlagen zugrundeliegenden Maße Planmaße sind und vom tatsächlichen Naturmaß abweichen können. Abweichungen in den Flächen gegenüber den Planmaßen von nicht mehr als 2 % gewähren weder einen Preisminderungsanspruch des Käufers noch einen Preiserhöhungsanspruch des Bauträgers. Sollten Abweichungen über mehr als 2 % eintreten, ist der Käufer berechtigt, für die die 2 % der Abweichung übersteigenden Teile eine aliquote Kaufpreisanpassung zu begehren. Dem Bauträger kommt ein entsprechendes Recht nicht zu.

15.6. Allfällige Mängel müssen dem Bauträger bei Übergabe des Kaufgegenstandes im Übergabeprotokoll bekanntgegeben werden. Soweit sie bei der Übergabe nicht erkennbar waren, sind sie unverzüglich nach Auftreten des Mangels mitzuteilen. Der Käufer ist verpflichtet, den Zutritt von Professionisten zur Mängelbehebung zu ermöglichen.

16. Übergabe

16.1. Die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes hat durch Übergabe der Schlüssel zur Wohnung 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. Die Fertigstellung ist dem Erwerber mit der Auffor-

derung mitzuteilen, das Kaufobjekt binnen einer Frist von wenigstens drei Wochen zu übernehmen.

16.2. Anlässlich der tatsächlichen Übernahme der Wohnungseigentumsobjekte ist ein Übergabeprotokoll zu erstellen.

16.3. Die Gemeinschaftsanlagen und den einzelnen Wohnungen zugewiesenen Gartenflächen werden planiert und mit eingesätem Rasen übergeben.

17. Vereinbarungen zwischen den Miteigentümern

17.1. Bis zur Übergabe der fertiggestellten Wohnungseigentumseinheiten hat der Bauträger die Liegenschaft zu verwalten. Der Bauträger wird für die Hausverwaltung und die Gebäudeversicherung auf die Dauer eines Jahres Verträge schließen. Es ist Sache der Wohnungseigentumsgemeinschaft, für die Zeit nach diesem Jahr mit Mehrheitsbeschluss selbst einen Hausverwalter und Gebäudeversicherer zu bestellen.

17.2. Der gemeinsamen Nutzung der Eigentümer dienen die Allgemeinflächen entsprechend dem Nutzwertfeststellungsgutachten.

17.3. Gemeinsame Betriebskosten werden grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen getragen, soweit der Wohnungseigentumsvertrag keine andere Regelung vorsieht. Festgehalten wird, dass die Wohnungen jeweils gesondert mit Wasser versorgt werden, kein Allgemeinstrom zur Versorgung der Liegenschaft notwendig ist und die Beheizung der Wohnungen jeweils mit Luftwärmepumpen erfolgt. Einigen Wohnungen sind sogenannte „Eigengärten“ als Zubehör zugeordnet. Die Art und Höhe der Abgrenzungen zwischen derartigen Gartenflächen ist im Wohnungseigentumsvertrag einheitlich zu regeln.

17.4. Das Objekt ist in gutem Zustand zu erhalten und bei Schäden wiederherzustellen. Die Miteigentümer haben für die Bildung einer Rücklage zu sorgen. Diese ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu verwahren und zu verwalten und zinsbringend anzulegen.

18. Einräumung des Wohnungseigentums, Anmerkung im Grundbuch

18.1. Der Bauträger und der Käufer räumen einander Wohnungseigentum ein, und zwar in der Weise, dass mit den Miteigentumsanteilen des Käufers Wohnungseigentum an der Wohnung Top ….. samt Abstellraum und Eigengarten/Außenstiege und an den Stellplätzen ……und …… (Top ……und Top …….) jeweils auf der Liegenschaft EZ ….. KG …… zu verbinden ist. Dagegen räumt der Käufer dem Bauträger das Wohnungseigentum in der Weise ein, dass er mit seinen übrigen aufzugliedernden Miteigentumsanteilen der genannten Liegenschaften das Wohnungseigentum an allen übrigen Wohnungseigentumsobjekten im Sinne des angeführten Gutachtens verbinden kann.

18.2. Zur Sicherstellung des Käufers bewilligt der Bauträger im Grundbuch bei der Liegenschaft EZ * KG 73109 Gerlamoos jeweils die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an den in Punkt 5.1. lit. a), b) und c) angeführten Wohnungseigentumsobjekten.

18.3. Die Parteien verpflichten sich bereits heute nach Vorliegen der endgültigen Nutzwertberechnung den im Entwurf vorliegenden und im Punkt 3. angeführten Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen, und zwar im Wesentlichen unverändert, jedenfalls aber mit den Änderungen/Ergänzungen, die sich aus der endgültigen Nutzwertfeststellung ergeben.

19. Einverleibung des Eigentumsrechtes

Die Parteien bewilligen einvernehmlich im Grundbuch bei der Liegenschaft EZ * KG 73109 Gerlamoos die Einverleibung des Eigentumsrechtes

a) zu ……stel und auf diesen Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top …,
b) zu …..stel und auf diesen Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top ……und
c) zu …..stel und auf diesen Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top ……

jeweils für ……..

20. Vollmacht

Die Vertragsparteien erteilen jeweils mit Rechtswirksamkeit 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, allfällige zur grundbücherlichen Durchführung des vorstehenden Rechtsgeschäftes erforderlichen Nachträge zu dieser Urkunde zu errichten, Aufsandungserklärungen abzugeben und die Nachträge für sie beglaubigt zu unterfertigen. Die Bevollmächtigten werden insbesondere ermächtigt, des Wohnungseigentumsvertrag entsprechend den vereinbarten Texten zu errichten und sie beglaubigt zu unterfertigen, um die notwendigen Ergänzungen, insbesondere betreffend das Wohnungseigentum und die Aufsandungserklärung nach Vorliegen der endgültigen Nutzwertfeststellung durchzuführen. Die Vollmachtnehmer sind in diesem Zusammenhang ermächtigt, zum Zweck der Verbücherung des gegenständlichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages einerseits die Nutzwerte laut endgültigem Nutzwertfeststellungsgutachten festzusetzen und die Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjektes entsprechend abzuändern. Die Bevollmächtigten sind im Innenverhältnis beauftragt, den Vollmachtgeber im Voraus zu informieren und ihm den vorgesehenen Text zur Kenntnis zu bringen. Die Vollmacht bleibt bis zur Grundbuchsdurchführung unwiderruflich. Die Bevollmächtigten können Untervollmacht im selben oder auch geringerem Umfang erteilen. Der Bauträger erteilt die gleiche Vollmacht an die angeführten Bevollmächtigten. Die Vollmachtnehmer sind ausdrücklich vom Verbot der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens befreit.

21. Ausführungsbeginn/Fertigstellung

Der Bauträger verpflichtet sich mit den Bauarbeiten bis längstens 1.6.2027 zu beginnen und die Bauarbeiten bis längstens zum 31.12.2027 (einunddreißigsten Dezember zweitausendsiebenundzwanzig) abzuschließen. Diese vertragsmäßige Fertigstellung bezieht sich nur auf den eigentlichen Kaufgegenstand, nämlich die oben angeführten Wohnungseigentumsobjekte laut Kaufvertrag, nicht aber darauf, dass bis zu diesem Termin sämtliche geplanten Objekte fertiggestellt sein müssen.

22. Grunderwerbsteuer

22.1. Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien beauftragt, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr selbst zu berechnen und an das

zuständige Finanzamt abzuführen. Der Käufer verpflichtet sich, binnen vierzehn Tagen nach Unterfertigung des Vertrages die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr an den Urkundenverfasser auf ein von diesem bekanntzugebendes Sammeltreuhandkonto einzubezahlen.

22.2. Sollte die Grunderwerbsteuer nicht fristgerecht eingezahlt werden, so ist der Urkundenverfasser beauftragt, die Grundsteuer im Weg der elektronischen Abgabenerklärung gegenüber dem Finanzamt anzumelden.

22.3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Urkundenverfasser von einer nachträglichen Änderung der Gegenleistungen gemäß § 10 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz zu informieren und ihm die entsprechenden Unterlagen vorzulegen, damit er fristgerecht die erforderliche Abgabenerklärung beim Finanzamt erstatten kann. Für den Fall einer Nachversteuerung der für diesem Erwerbsvorgang zu entrichtenden Grunderwerbsteuer verpflichtet sich der Käufer, diese unverzüglich an die Abgabenbehörde zu leisten und die Verkäuferin im Fall einer etwaigen Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

23. Schlussbestimmungen

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

23.2. Die Urschrift des Vertrages bleibt bis zur grundbücherlichen Durchführung als gemeinsame Urkunde in der Verwahrung des Vertragsverfassers. Danach ist sie dem Käufer auszufolgen. Der Bauträger erhält eine Kopie.

23.3. 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.

23.4. 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 diesem 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.

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

24. Teilungsverzicht

Die Vertragsparteien verzichten auf
a) die Teilung der Liegenschaft und
b) die Aufteilung der Erträgnisse von den dem anderen Vertragspartner bzw. anderen Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern zugedachten Liegenschaftsanteilen bzw. von Erträgnissen von Wohnungseigentumsobjekten, über welche diese allein nutzungs- oder verfügungsberechtigt sind.

25. Rechtsnachfolge

Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche ihm aus dem Vertrag auferlegten Verbindlichkeiten und Verpflichtungen auch auf seine Rechtsnachfolger im Eigentum zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auf weitere Nachfolger zu überbinden.

26. Eigentümerpartnerschaft

Soweit zwei Käufer gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt erwerben, begründen diese mit ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen eine Eigentümerpartnerschaft. Ihre Anteile an Mindestanteilen dürfen nicht verschieden belastet sein. Sie dürfen jeweils über das im gemeinsamen Wohnungseigentum stehende Wohnungseigentumsobjekte nur gemeinsam verfügen. Die Vertragsparteien wurden über die Bestimmungen des § 14 WEG ausführlich informiert. Die beiden gemeinsamen Käufer stimmen der Verbindung ihrer Anteile zu gemeinsamem Wohnungseigentum gemäß § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 WEG 2002 zu.

Spittal/Drau, am *

_____	_____
Neusteinhof Projekt GmbH	*