

KAUF- UND BAUTRÄGERVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

ARK Projektentwicklung GmbH, FN 332264z, Hauptstraße 179, 8141 Unterpremstätten,
nachfolgend kurz „Bauträgerin“ genannt, einerseits

und

Gordon Schildenfeld, geboren 18.03.1985, Karl-Schönherr-Gasse 7/1, 8042 Graz,
nachfolgend kurz „kaufende Partei(en)“ genannt, andererseits

wie folgt:

§ 1

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Bauträgerin ist bürgerliche Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 1096, KG 63103
Geidorf, bestehend aus dem Grundstück 656/42 im Ausmaß von 2.440 m² mit der Adresse
Theodor-Körner-Straße 157.

Auf dieser Liegenschaft wird die Bauträgerin ein Gebäude mit 40 Wohnungen und
31 Tiefgaragenplätzen errichten.

§ 2

KAUFGEGENSTAND

1. Liegenschaft

Die Bauträgerin verkauft und übergibt und die kaufende(n) Partei(en) kauft (kaufen) und
übernimmt (übernehmen) von der Bauträgerin die in § 1 genannte Liegenschaft zu
3/100-Anteilen in Ansehung der Gesamtliegenschaft.

2. Wohnung

Gegenstand dieses Vertrages sind weiters

- das auf dem in § 1 genannten Grundstück zu errichtende in eine Anlage aus 40 Wohnungen und einer sonstigen selbstständigen Räumlichkeit integrierte Wohnungseigentumsobjekt

Top W 07

bestehend aus Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Küche-Ess-Wohnraum und zwei Zimmer; mit einer Nutzfläche von rund 50,79 m² zzgl. Terrasse (ca. 35,36 m²), Garten (ca. 187,13 m²) und dem Kellerabteil (Nr. 38);

Die Wohnung ist behindertengerecht ausführbar.

- der Tiefgaragenparkplatz Top TG 04
3. Der (Den) kaufende(n) Partei(en) wurden vor Vertragsunterfertigung ein Lageplan der kaufgegenständlichen Liegenschaft, genaue Pläne der kaufgegenständlichen Wohnung, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Kaufobjektes sowie ein Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages ausgehändigt und ist ihnen der Inhalt dieser Unterlagen vollinhaltlich bekannt. Diese Pläne und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Bestandteil dieses Vertrages und sind diesem als Beilagen beigegeben.

Der (Den) kaufende(n) Partei(en) wurde ferner ein Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages und ein Muster einer Bankgarantie betreffend den Hafrücklass ausgehändigt. Die Bauträgerin ist berechtigt, den Hafrücklass durch Übergabe einer diesem Muster entsprechenden Bankgarantie abzulösen.

4. Um die Bewilligung dieser zukünftigen Bebauung wurde beim Magistrat Graz, Bau- und Anlagenbehörde, angesucht und wurde diese mit 15.12.2016 rechtskräftig erteilt

5. Die Bauträgerin hält gemäß § 4 Abs. 1 und 3 BTVG Nachstehendes fest:

- Die vertragsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in keinem Hochwasserabflussgebiet.
- Die vertragsgegenständliche Liegenschaft scheint im Verdachtsflächenatlas und im Altlastenatlas nicht als belastet auf.

Der (Den) kaufende(n) Partei(en) ist bekannt, dass Auskünfte aus dem Verdachtsflächenatlas und dem Altlastenatlas keinen rechtsverbindlichen Charakter haben.

6. Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist als „WR – reines Wohngebiet“ gewidmet; es ist somit unter widmungsrechtlichen Gesichtspunkten eine Nutzung der kaufgegenständlichen Wohnung auch als Büro, Arztpraxis oder dergleichen rechtlich zulässig.

Die derzeitige – wohnungseigentumsrechtliche – Nutzung ist „Wohnzwecke“. Unter wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkten wird festgehalten, dass auf Grund gleichlautender Bestimmungen in sämtlichen Kauf- und Bauträgerverträgen mit den kaufenden Parteien sämtlicher Wohnungen dieses Projektes vereinbart wird, dass die kaufende Partei die vertragsgegenständliche Wohnung zu Wohnzwecken und zur Ausübung solcher unternehmerischer Tätigkeiten, welche üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, verwenden darf. Im Fall einer Widmungsänderung betreffend die kaufgegenständliche Wohnung ist die kaufende Partei dazu auf eigene Kosten verpflichtet, die notwendigen behördlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Genehmigungen einzuholen und eine etwaige notwendige Neu- bzw. Umparifizierung vorzunehmen.

Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass auch die übrigen Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Anlage das Recht haben, ihre jeweilige Wohnung außer zu Wohnzwecken auch zur Durchführung solcher unternehmerischer Tätigkeiten zu nutzen, welche üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (z.B. Bürotätigkeiten aller Art oder Arztpraxis); auch in diesen Fällen läge eine Nutzungsänderung vor, zu welcher jedoch bereits jetzt die wohnungseigentumsrechtliche Vorabzustimmung erteilt wird.

7. Die Vertragsteile halten fest, dass das Grundstück direkt an das öffentliche Gut angebunden ist.

8. Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) ferner zur Kenntnis, dass für das gesamte Projekt „Theodor-Körner-Straße 157“ eine auf dem Lageplan als solche angegebene Spielplatzfläche vorgesehen ist. Die kaufende(n) Partei(en) verpflichtet (verpflichten) sich bereits jetzt, nach allfälliger Errichtung eines Spielplatzes (Ausstattung der für den Spielplatz reservierten Fläche mit Spielgeräten) durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft sich an den Kosten der Errichtung und Erhaltung desselben anteilmäßig zu beteiligen.
9. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass sich in der vertragsgegenständlichen Anlage neben behindertengerecht ausführbaren Wohnungen auch solche Wohnungen befinden, welche nicht behindertengerecht ausführbar sind.
10. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis der in § 17 dieses Vertrages als mitzuübernehmen genannte Dienstbarkeiten und wurden ihr (ihnen) vor Vertragsunterfertigung der Bezug habende Vertrag vom 28.10.2014 (auszugsweise hinsichtlich der Dienstbarkeiten) übergeben.
11. Bis zum Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages behält sich die Bauträgerin das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über die restlichen noch nicht veräußerten Wohnungseigentumseinheiten auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft vor.

Klarstellend wird festgehalten, dass die kaufende(n) Partei(en) gegenüber der Bauträgerin keinen Anspruch auf Beteiligung am Ertrag der von der Bauträgerin vermieteten eigenen Wohnungseigentumsobjekte haben. Die Bauträgerin trifft aber im Falle der Vermietung eigener Wohnungseigentumsobjekte auch die alleinige Verpflichtung, sich mit ihren Mietern auseinander zu setzen und verpflichtet sich die Bauträgerin, die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
12. Im Übrigen gelten - soweit nicht bereits in diesem Vertrag enthalten - die Bestimmungen des WEG 2002, in der jeweils geltenden Fassung.
13. Seitens der kaufende(n) Partei(en) wird ausdrücklich zur Kenntnis genommen, dass jeder Wohnungseigentumswechsler, welcher den gegenständlichen Vertrag unterfertigt, zwingend in den künftigen Wohnungseigentumsvertrag aufzunehmen sein wird, sofern er nicht bis zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages einen

Eigentumsübergang an einen Dritten (der dann an seiner Stelle Wohnungseigentümer wird) in rechtsverbindlicher Form nachweist.

§ 3 KAUFPREIS

1. Der Kaufpreis beträgt für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte samt Miteigentumsanteil an der Gesamtliegenschaft

Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis. Er unterliegt nur dann – sei es zu Gunsten der kaufende(n) Partei(en) oder der Bauträgerin - einer Veränderung, wenn sich der Umsatzsteuersatz verändert.

Nebenkosten wie die Kosten der Vertragserrichtung und der Verbücherung sowie auf Käuferseite an den Erwerbsvorgang (nicht: die Bauführung) anknüpfende Steuern und Gebühren sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie werden der (den) kaufende(n) Partei(en) von Behörden, dem Vertragserrichter oder anderen Personen gesondert in Rechnung gestellt.

2. Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) verbindlich, das Kaufobjekt zum Zwecke unternehmerischer Nutzung iSd UstG zu erwerben. Die kaufende(n) Partei(en) erhält (erhalten) von der Bauträgerin, welche von der Möglichkeit des Verkaufes des Kaufgegenstandes unter Ausweis der Umsatzsteuer (§ 6 UstG) Gebrauch macht, eine gesonderte Rechnung gemäß § 11 UStG 1994, sobald kaufende(n) Partei(en) der Bauträgerin ihre Umsatzsteueridentifikationsnummer (UID-Nummer) übermittelt hat (haben).

3. Die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wird wie folgt beglichen:

Die Vertragsverfasserin bzw. der Treuhänder werden den gegenständlichen Vertrag beim zuständigen Finanzamt zur Anzeige bringen oder die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr vornehmen. Seitens der Vertragsparteien wird er zu beiden dieser Vorgehensweisen ausdrücklich ermächtigt. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) verpflichtet, binnen 8 Tagen nach Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) und die Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises, sohin den Betrag in Höhe von

auf das Fremdgeldkonto zur Abwicklung von Steuerselbstberechnungen (IBAN: AT85 2081 5021 0026 0260, BIC: STSPAT2GXXX) zur Überweisung zu bringen. Die Vertragsverfasserin wird von den (der) kaufenden Partei(en) unwiderruflich ermächtigt nach Fälligkeit für die Berichtigung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr Sorge zu tragen.

4. Im Hinblick auf die Immobilienertragsteuer wird (werden) die kaufende(n) Partei(en) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es empfehlenswert ist, die gegenständlichen Vertragsunterlagen sowie Unterlagen über künftige Investitionen in diese Liegenschaft über die steuerliche Aufbewahrungsfrist von 7 Jahren hinaus aufzuheben, damit im Fall der Weiterveräußerung die Ermittlung der für die Berechnung dieser Steuer heranziehbaren „Anschaffungskosten“ der Liegenschaft möglich ist.

§ 4 TREUHÄNDER

1. Vertragsverfasserin ist die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, deren geschäftsführender Gesellschafter Dr. Martin Gärtner, Rechtsanwalt in Graz, ist. Aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen übernimmt Dr. Martin Gärtner und nicht die Vertragsverfasserin die Treuhandschaft im Sinne des BTVG; das Treuhandkonto lautet auf die Vertragsverfasserin.
2. Zum Treuhänder für die Abwicklung des gegenständlichen Wohnungseigentumsprojektes und für die grundbücherliche Abwicklung des Kaufes des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes wird von der Bauträgerin Rechtsanwalt Dr. Martin Gärtner, Schmiedgasse 2, 8010 Graz, bestellt.

Dieser Treuhänder ist beauftragt, die Kauf- und Bauträgerverträge sowie den Wohnungseigentumsvertrag für die Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage zugunsten der einzelnen Erwerber zu verfassen. Er hat weiters im Sinne des § 12 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) die Vertragsteile zu belehren, die Erfüllung der Sicherungspflicht der Bauträgerin nach dem BTVG zu überwachen und für die vertragskonforme Lastenfreistellung des Kaufobjektes im Sinne dieses Vertrages die entsprechenden Schritte zu veranlassen.

Dr. Martin Gärtner unterfertigt zum Zeichen der Annahme der Treuhandschaft diesen Vertrag unbeglaubigt.

Der Treuhänder wird zugleich berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus dieser Treuhandschaft auf einen anderen Rechtsanwalt der Sozietät ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH zu übertragen und erteilt (erteilen) die kaufende(n) Partei(en) hierzu ausdrücklich seine (ihre) Zustimmung. Für den Fall der unerwarteten aber dauerhaften Verhinderung von Dr. Martin Gärtner geht die Treuhandschaft auf dessen Kanzleipartner Mag. Sascha Verovnik über.

3. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Vertragsverfasserin und den Treuhänder keine Haftung für allfällige steuerliche Belange im Zusammenhang mit dieser Liegenschaftstransaktion – insbesondere hinsichtlich der ertragssteuerrechtlichen Behandlung der Wirkungen dieser Liegenschaftstransaktion in der Sphäre der kaufenden Partei(en) – trifft, zumal die Vertragsverfasserin die kaufende(n) Partei(en) hinsichtlich der wirtschaftlichen und insbesondere auch steuerrechtlichen Folgen des Erwerbes dieser Anlegerwohnung nicht beraten hat und eine solche Beratung von den (der) kaufende(n) Partei(en) auch nicht gewünscht wurde.
4. Der (Den) kaufende(n) Partei(en) wurde gesondert ein Informationsschreiben über die wesentlichen Inhalte dieses Vertrages übermittelt und bestätigt (bestätigen) diese mit ihrer Unterschrift unter diesem Vertrag dessen Erhalt.
5. Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) zustimmend zur Kenntnis, dass im Hinblick auf das Erfordernis einer einheitlichen Abwicklung des gesamten Wohnungseigentumsprojektes und der damit verbundenen erforderlichen Übernahme von Treuhandschaften durch die Vertragsverfasserin / den Treuhänder alle mit der Abwicklung und Durchführung dieses Projektes und dieses Vertrages zusammenhängenden und notwendigen weiteren Urkunden, Gesuche und Eingaben aller Art – bis zur rechtswirksamen Begründung von Wohnungseigentum –

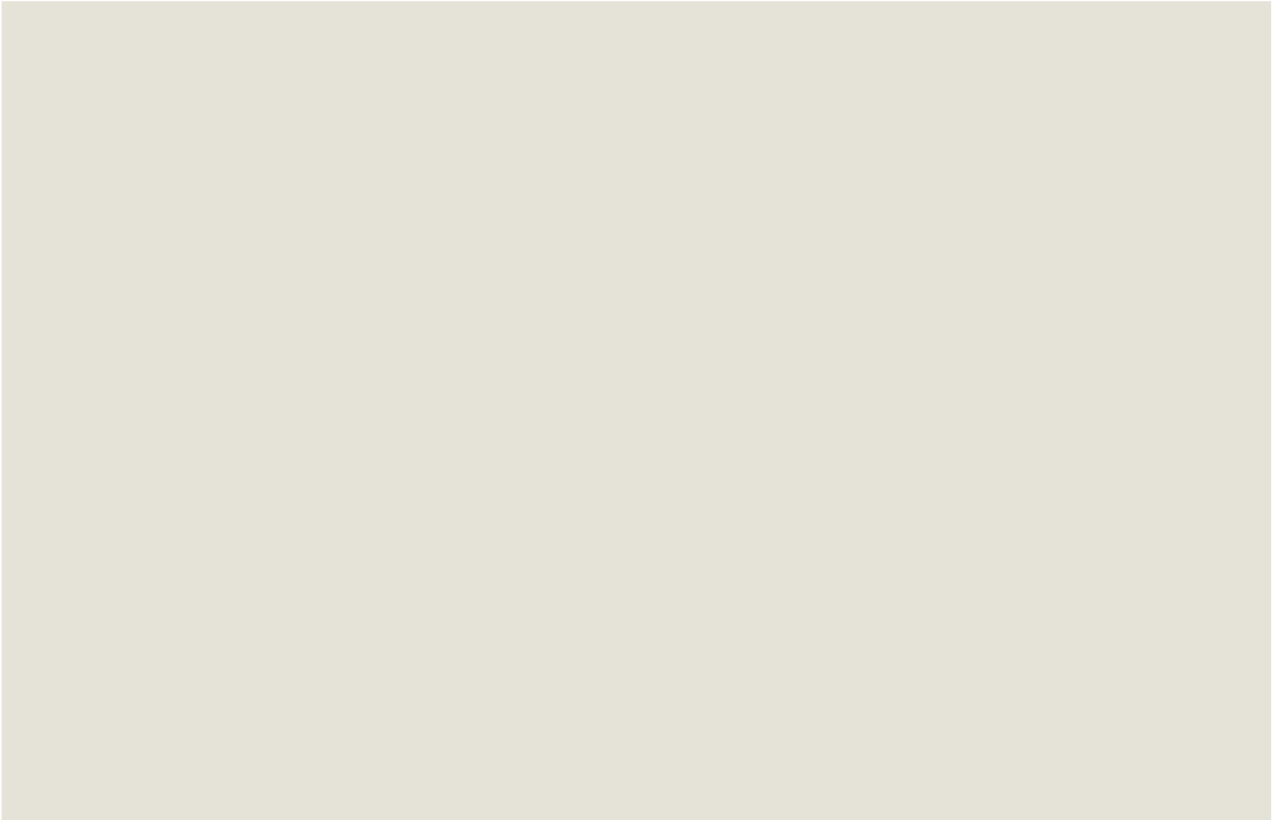
ausschließlich durch die Vertragsverfasserin verfasst werden können. Dies gilt ausdrücklich auch für den Fall, dass die durch diesen Vertrag begründeten Anwartschaftsrechte bzw. die auf Grund dieses Vertrages der (den) kaufenden Partei(en) übertragenen schlichten Miteigentumsanteil vor Begründung von Wohnungseigentum durch die kaufende(n) Partei(en) verschenkt oder weiterverkauft werden sollen.

§ 5

FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

1. Zur Sicherung der kaufende(n) Partei(en) wird zwischen den Vertragsteilen eine Zahlung nach Baufortschritt vereinbart. Die einzelnen Raten sind gemäß Baufortschritt (Kaufpreiszahlung entsprechend Ratenplan iS § 10 Abs 2 Z 1 BTVG / Ratenplan A ohne Zusatzsicherung) zur Zahlung fällig; die Zahlung wird wie in § 7 dieses Vertrages festgehalten geleistet.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 10 % Verzugszinsen pro Jahr vereinbart. Informativ wird festgehalten, dass im Rahmen der Zahlung der einzelnen Kaufpreistraten netto ein Zahlungsverzug nur dann eintreten kann, wenn bei Abwicklung der Zahlung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 dieses Vertrages seitens der Bank der kaufenden Partei(en) trotz Aufforderung nicht binnen 5 Werktagen Zahlung geleistet wird.



Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) durch Unterschrift unter diesem Vertrag rechtsverbindlich, dass der Erwerb der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit nicht der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses der kaufende(n) Partei(en) oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Die kaufende(n) Partei(en) gibt (geben) diese Erklärung in Kenntnis des Umstandes ab, dass damit für die Bauträgerin die nur bei Eigenbedarf an den zu erwerbenden Wohnungseigentumseinheiten bestehende erweiterte Sicherungspflicht gemäß § 9 Abs 4 BTVG (Zusatzsicherung) entfällt.

2. Zahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das Treuhandkonto des Vertragsserrichters bei der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG, IBAN: AT44 3800 0043 0008 7155, BIC: RZSTAT2G, geleistet werden.

Die Zahlung gilt mit Eingang auf dem Treuhandkonto als geleistet.

Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass bei entgegen dieser Bestimmung dennoch erfolgender Direktzahlung von Teilen des Kaufpreises gemäß § 3

dieses Vertrages an die Bauträgerin oder an Dritte die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes durch den Treuhänder nicht sichergestellt werden kann.

§ 6

FESTSTELLUNG DES BAUFORTSCHRITTES

1. Die Fertigstellung des jeweiligen Baufortschrittes ist vom Treuhänder festzustellen. Vom Treuhänder wird zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnittes Baumeister DI Jörg Gerhard Abel als Sachverständiger beigezogen werden. Der Sachverständige hat im Rahmen seiner Tätigkeit eine Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von zumindest EUR 400.000,-- je Versicherungsfall abgeschlossen und das Bestehen einer derartigen Versicherung dem Treuhänder durch Übermittlung einer schriftlichen Bestätigung (z.B. in Form einer Kopie der Versicherungspolizze) nachgewiesen.
2. Von diesem Sachverständigen ist der Abschluss des Bauabschnittes nach dem Fertigstellungsgrad des jeweiligen Gebäudeteiles unter Zugrundelegung der ÖNORM B 2120 zu beurteilen. Nach Anzeige der Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes durch die Bauträgerin wird dies der Sachverständige überprüfen und beurteilen und diese Beurteilung dem Treuhänder unter Bekanntgabe des Tages der Besichtigung des Objektes sowie unter Beischluss mindestens eines Lichtbildes zeigend den Baufortschritt schriftlich bekannt geben. Erst wenn der Sachverständige die Fertigstellung des Bauabschnittes bestätigt, wird der Treuhänder den fälligen Teilkaufpreis gemäß § 5 dieses Vertrages abrufen bzw. überweisen.
3. Zur Klarstellung halten die Vertragsteile fest, dass das Vorliegen geringfügiger Mängel grundsätzlich nicht die positive Beurteilung der Fertigstellung eines Bauabschnittes ausschließt, sofern diese Mängel nicht so gravierend sind, dass schon nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht von einem Erreichen des betreffenden Fertigstellungsgrades gesprochen werden kann. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Zweck des BTVG und der Beiziehung des Sachverständigen nach dieser Bestimmung nicht eine Absicherung gegen mangelhafte Bauführung ist, sondern die kaufende(n) Partei(en) gegen das Risiko des Verlustes von Vorauszahlungen dadurch abgesichert werden soll(en), dass der jeweils zu zahlenden Rate ein entsprechender Wertzuwachs durch die vorangegangenen Bauarbeiten auf der Liegenschaft gegenübersteht. Die Absicherung gegen eine allfällig mangelhafte Bauführung erfolgt durch Rückbehalt eines Hafrücklasses und erforderlichenfalls durch die Ausübung der Rechte der kaufende(n) Partei(en) nach dem ABGB und KSchG.

Liegen nur Mängel von einer Art oder einem Umfang vor, die im Zuge von Bauprojekten während der Ausführung üblicherweise auftreten können und die nach der Verkehrsauffassung erst in einer späteren Phase der Bauabwicklung behoben werden, oder werden kleinere Fertigstellungsarbeiten üblicherweise erst in einer späteren Fertigstellungsphase ausgeführt und ist demnach der Bauabschnitt nach der Verkehrsauffassung als abgeschlossen anzusehen, ist dieser auch vom Sachverständigen frei zu geben. Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) dies zur Kenntnis.

Hinsichtlich Baufortschritt lit f) gemäß § 5 dieses Vertrages (Fertigstellung der gesamten Anlage) wird auf die für die einzelnen Käufer relevanten Teile der gesamten Anlage abgestellt.

4. Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) ausdrücklich, mit der Bestellung des Sachverständigen Baumeister DI Jörg Gerhard Abel einverstanden zu sein. Sollte jedoch dieser Sachverständige an der Erstellung der zu beauftragenden Gutachten verhindert sein, wird die Vertragsverfasserin bzw. der Treuhänder Dr. Martin Gärtner unwiderruflich ermächtigt – jedoch nicht auf Kosten der kaufende(n) Partei(en) –, geeignete andere Sachverständige zu bestellen. Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären), auf Einwendungen gegen die Bestellung dieser Sachverständigen zu verzichten, sofern es sich um Sachverständige handeln sollte, die in der Liste der Sachverständigen beim Oberlandesgericht Graz als Bausachverständige eingetragen sind und über die erforderliche Versicherung verfügen.
5. Weiters halten die Vertragsteile fest, dass nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes im Sinne dieser Vertragsbestimmung der Treuhänder unwiderruflich ermächtigt ist, den jeweiligen Kaufpreisteilbetrag gemäß §§ 5 und 7 dieses Vertrages auf das Treuhandkonto abzurufen und unter Beachtung der Rechte der kaufende(n) Partei(en) nach dem ABGB und dem KSchG die Überweisung an die Bauträgerin zu veranlassen.

§ 7

ABSICHERUNG DER KAUFPREISFORDERUNG UND DER KAUFENDE(N) PARTEI(EN)

1. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) verpflichtet, binnen 8 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages eine Bankgarantie oder eine unwiderrufliche Zahlungsanweisung eines inländischen Bankinstitutes mit einer Laufzeit bis 31.12.2017 über den Nettokaufpreis 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 (netto) gemäß § 5 dieses Vertrages zur Zahlung fällig sind.

2. Wurde vom Sachverständigen die Fertigstellung des Bauabschnittes bestätigt, ist der Treuhänder jedenfalls berechtigt und verpflichtet, den jeweiligen Kaufpreisteil auf das Treuhandkonto abzurufen. Die allfällige Ausübung von Zurückbehaltungsrechten nach ABGB oder KSchG durch die kaufende(n) Partei(en) erfolgt durch Mitteilung an den Treuhänder, welcher diesfalls zum Einbehalt der betroffenen Summe auf dem Treuhandkonto verpflichtet ist.
3. Falls die Besicherung der Bauträgerin lediglich über eine „unwiderrufliche Zahlungsanweisung“ erfolgt, gilt Folgendes als vereinbart:

- Der Kaufpreisteil (netto) gemäß § 5 lit g) dieses Vertrages ist gemeinsam mit dem Kaufpreisteil (netto) gemäß § 5 lit e) dieses Vertrages auf das Treuhandkonto zu überweisen, wo der Nettobetrag gemäß § 5 lit g) bis zur Ablöse durch eine Bankgarantie oder Versicherung verbleibt.
- Ferner ist der Treuhänder berechtigt und verpflichtet, den gesamten Restkaufpreis kurz vor Übergabe der Wohnung (Regelfall 5 Werktage) auf das Treuhandkonto abzurufen, sodass der gesamte Restkaufpreis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe auf dem Treuhandkonto erliegt. Die Auszahlung vom Treuhandkonto an die Bauträgerin erfolgt jedoch entsprechend § 5 dieses Vertrages. Die Bauträgerin ist berechtigt, die Wohnungsübergabe zu verweigern, sollte der Restkaufpreis nicht zum Zeitpunkt der Übergabe auf dem Treuhandkonto erliegen.

Diese Sondervereinbarung gilt nicht, wenn die Besicherung der Bauträgerin durch eine abstrakte Bankgarantie erfolgt.

4. Alternativ zur Legung der Bankgarantie oder unwiderruflichen Zahlungsanweisung hat (haben) die kaufende(n) Partei(en) auch die Möglichkeit, den gesamten Nettokaufpreis auf dem Treuhandkonto der Vertragsverfasserin zu erlegen. Die Umsatzsteuer würde von der der Vertragsverfasserin bei Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreiskarte gesondert bei der (den) kaufende(n) Partei(en) einfordern und ist (sind) diese verpflichtet, binnen 8 Tagen den jeweiligen Umsatzsteuerbetrag auf das Treuhandkonto zur Einzahlung zu bringen.

Die Weiterleitung der diesfalls auf dem Treuhandkonto erliegenden Beträge an die Bauträgerin erfolgt nach Eintritt der Fälligkeit nach BTVG.

5. Klarstellend wird festgehalten, dass die Besicherung der Bauträgerin ausschließlich in Ansehung des Nettokaufpreises erfolgt. Hinsichtlich der jeweiligen Umsatzsteuer erfolgt seitens der Vertragsverfasserin eine gesonderte Aufforderung zur Bezahlung und ist diese jeweils binnen der vom Treuhänder gesetzten Frist – welche nicht weniger als 14 Kalendertage betragen darf – auf das Treuhandkonto zu leisten.

Informativ wird in diesem Zusammenhang festgehalten, dass auch die Nichtbezahlung bzw. nicht termingerechte Bezahlung der jeweiligen Umsatzsteuer die kaufende(n) Partei(en) in Zahlungsverzug bringt.

6. Nach den Bestimmungen des BTVG besteht eine Sicherungspflicht der Bauträgerin zugunsten der kaufende(n) Partei(en), wobei im vorliegenden Fall die kaufenden Partei(en) durch die Bezahlung gemäß Ratenplan und die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am schlichten Miteigentumsanteil sowie Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 sowie durch die Bestellung und die Anmerkung des Treuhänders im Grundbuch abgesichert ist (sind). Der erste Ratenabruf erfolgt nach grundbücherlicher Absicherung der kaufende(n) Partei(en).

Die Sicherungspflicht der Bauträgerin endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertig gestellten Vertragsobjektes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

§ 8

HONORAR

1. Das Honorar der Vertragsverfasserin, ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, Schmiedgasse 2, 8010 Graz, für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages beträgt [REDACTED] von derzeit 20 % und den anerlaufenen Barauslagen und ist von der (den) kaufende(n) Partei(en) zu tragen. Ausdrücklich nicht enthalten sind die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr. In den obgenannten Kosten sind auch die Kosten der Überwachung und Einforderung der Teilzahlungen gemäß Baufortschritt, der Abwicklung des Zahlungsverkehrs, der daraus resultierenden Korrespondenz sowie weiters jeglicher Korrespondenz und Besprechungen, soweit sie mit der Errichtung und

grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehen, enthalten.

2. Vom Honorar der Vertragsverfasserin sind jedoch nicht jene Kosten umfasst, welche aus der allfälligen Übernahme von Treuhandschaften gegenüber Kreditinstituten etc zur Finanzierung des Kaufpreises, insbesondere aus der Eintragung von Pfandrechten im Grundbuch entstehen, sodass die Vertragsverfasserin berechtigt ist, bei Übernahme einer solchen Treuhandschaft ein Honorar von EUR [REDACTED] und Barauslagen) gesondert in Rechnung zu stellen. Die mit der grundbücherlichen Eintragung eines Pfandrechtes verbundene gerichtliche Eintragungsgebühr sowie die Kosten der Beglaubigung der Pfandurkunde sowie allenfalls mit dem Pfandrecht in Verbindung stehende notwendige weitere Urkunden sind von der (den) kaufende(n) Partei(en) gesondert zu tragen und direkt gegenüber dem Gericht und dem beglaubigenden Notar zu begleichen.

Das Honorar ist nach Vertragsunterfertigung fällig und hat (haben) der (die) kaufende(n) Partei(en) binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Vertragsverfasserin Zahlung zu leisten.

Das etwaige Honorar für die Übernahme von Treuhandschaften gegenüber Kreditinstituten ist nach Annahme der Treuhandschaft gegenüber dem Kreditinstitut zur Zahlung fällig.

3. Überweisungen auf das Treuhandkonto der Vertragsverfasserin von einem Konto, dessen (deren) Kontoinhaber nicht ident mit der/den Person(en) der kaufenden Partei(en) ist (sind), führen wegen der Geldwäschebestimmungen zu Nachfragen seitens der das Treuhandkonto führenden Bank; vor Beantwortung dieser Fragen wird das Geld auf dem Treuhandkonto durch die Bank „eingefroren“. Dadurch besteht die Gefahr eines Zahlungsverzuges und entsteht gleichzeitig ein erheblicher Mehraufwand der Vertragsverfasserin. Dieser kann nur vermieden werden, wenn in der Kanzlei der Vertragsverfasserin bereits zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung bekannt gegeben wird, dass das „Herkunfts konto“ einen anderen Kontoinhaber als die kaufende(n) Partei(en) der Wohnung haben wird – in diesem Fall können wir die der Bank zu meldenden Informationen bereits aus Anlass der Vertragsunterfertigung aufnehmen und dadurch den Mehraufwand minimieren. In diesem Fall wird von uns für diesen Mehraufwand kein gesondertes Honorar verrechnet – wenn uns der Umstand, dass das Herkunfts konto nicht der (den) kaufende(n) Partei(en) zuzurechnen ist, jedoch erst später bekannt wird, wird die Vertragsverfasserin der (den) kaufende(n) Partei(en) für

die so entstehende Mehrarbeit einen Pauschalbetrag von [REDACTED] USt verrechnen.

§ 9

ÄNDERUNG DER NUTZFLÄCHE

1. Die Vertragsteile halten fest, dass für die Berechnung einer Über- oder Unterschreitung der Nutzfläche von den derzeitigen Plänen ausgegangen wird, wobei diese die Rohbaumaße ohne Innenputz beinhalten. Den Vertragsteilen ist ferner bekannt, dass im Rahmen jeder Bauführung geringe Abweichungen vom Planmaß üblich sind (Toleranz) und vereinbaren ausdrücklich eine Toleranz von 3 % Über- oder Unterschreitung der Nutzfläche als zulässig; für Kellerflächen, Balkon- oder Terrassenflächen wird eine Toleranz von 5 % vereinbart.
2. Wird diese vertraglich vereinbarte Toleranz überschritten, wird eine Verminderung oder Erhöhung des Kaufpreises unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises vorgenommen, wobei diese Berichtigung ausgehend von einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis, (bei einer Nutzfläche von 50,79 m² und einem fixen Kaufpreis [REDACTED] bei Wohnungsflächen ermittelt wird; für Terrassenflächen/Balkonflächen gelangen 25 % des obigen Wertes zum Ansatz.

Weiters wird jedoch nur jener Prozentsatz, der den 3 bzw. 5 %-igen Wert übersteigt, für die Berechnung der Kaufpreiskorrektur herangezogen (zB bei 5 % Unterschreitung im Bereich der Wohnnutzfläche erfolgt daher ein Rückersatz im Ausmaß von 2 %).

Die Flächenänderung darf jedoch bei der Wohnnutzfläche keinesfalls 6 %, bei sonstigen Flächen keinesfalls 10 % übersteigen und muss der (den) kaufende(n) Partei(en) überdies zumutbar sein.

3. Die kaufende(n) Partei(en) bestätigt (bestätigen), die planliche Übersichtsdarstellung der Flächen, die dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet wurden, zu kennen. Sie nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass diese Darstellungen den derzeitigen Stand wiedergeben, die Flächen jedoch in Form und Ausmaß auf Grund technischer und baulicher Gegebenheiten im Rahmen der Grenzen des Punkt 1. eine Veränderung erfahren können.

§ 10 WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

1. Die Vertragsteile vereinbaren, dass an den auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Wohnungseigentumseinheiten Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) begründet werden soll.

Zur bestmöglichen Absicherung der kaufenden Partei(en) im Grundbuch wird zu Gunsten der kaufenden Partei(en) zunächst schlichtes Miteigentum unter gleichzeitiger Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 WEG 2002 grundbücherlich einverleibt. Die Aufteilung der dabei den einzelnen Erwerbern zugewiesenen schlichten Miteigentumsanteile erfolgte dabei nach den – gerundeten – Verhältnissen der Wohnungsgrößen in Quadratmetern zueinander. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass der schlichte Miteigentumsanteil damit gemessen am zukünftigen Miteigentumsanteil im Wohnungseigentum, welcher nach Nutzwertfestsetzung feststehen wird, lediglich ein Näherungswert sein kann. Es wird daher im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung zu einer Anteilsberichtigung kommen. Die dabei erforderlichen Anteilsübertragungen erfolgen zwischen den Miteigentümern – zukünftigen Wohnungseigentümern – ausdrücklich unentgeltlich.

2. Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass auch die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages ausschließlich durch die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH erfolgen wird.

Die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt im Vollmachtsnamen durch die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH gemäß § 27 Abs. 2 dieses Vertrages.

§ 11 NUTZWERTFESTSTELLUNG

1. Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass der auf den Vertragsgegenstand entfallende Nutzwert gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) noch nicht festgesetzt ist. Die Festsetzung wird auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens erfolgen. Der Sachverständige wird von der Bauträgerin ausgewählt und rechtzeitig beauftragt werden. Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) ausdrücklich, mit der Bestellung des Sachverständigen nach Wahl der Bauträgerin einverstanden zu sein. Die daraus resultierenden Kosten werden von der Bauträgerin getragen.

2. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass die Nutzwertfestsetzung sich nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, Richtlinien und Empfehlungen an die Sachverständigen an der Größe des Wohnungseigentumsobjektes orientiert, aber auch andere Faktoren berücksichtigt. Das Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen entspricht somit nicht notwendigerweise dem Verhältnis der Wohnungsgrößen und auch nicht dem Verhältnis der Kaufpreise zueinander.

§ 12

AUSSTATTUNGSÄNDERUNG/SONDERWÜNSCHE

1. Im Kaufpreis gemäß § 3 dieses Vertrages ist die Errichtung des Kaufgegenstandes laut der der (den) kaufende(n) Partei(en) bekannten Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt allfälliger einvernehmlich vorgenommener Ergänzungen enthalten. Die kaufende(n) Partei(en) hat (haben) jedoch die Möglichkeit, auch noch nach Abschluss dieses Vertrages innerhalb der Planungsphase im Rahmen der technischen Möglichkeiten Planungs- bzw Ausstattungsänderungen (Sonderwünsche) zu äußern und diese bei der Bauträgerin zu beauftragen.
2. Sonderwünsche, die die Statik bzw das Sanitärkonzept beeinflussen, können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.
3. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass jede nach Unterfertigung dieses Vertrages erfolgende Beauftragung der Bauträgerin mit der Erfüllung eines Sonderwunsches die Errichtung eines Nachtrags zu diesem Vertrag beinhaltend die Anpassung des Kaufpreises, des Ratenplanes und der seitens der kaufenden Partei(en) zu stellenden Sicherheit nach sich zieht. Im Rahmen dieses Nachtrages ist ferner festzuhalten, ob sich durch den gegenständlichen Sonderwunsch der vertraglich geschuldete späteste Übergabezeitpunkt für das Vertragsobjekt verändert oder nicht.

Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis, dass dieser Nachtrag dem Finanzamt anzuzeigen ist und somit eine Nachverrechnung der Grunderwerbsteuer und Erhöhung der Eintragungsgebühr nach sich zieht.

4. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass allfällige bauliche Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt nach dessen Übergabe nicht als Ausstattungsänderung oder Sonderwunsch im Sinne dieses Vertragspunktes gelten und daher einerseits von der (den) kaufende(n) Partei(en) unabhängig von der Bauträgerin beauftragt werden können

und andererseits die wechselseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht berühren.

§ 13

BETRIEBS- UND SONSTIGE KOSTEN BIS ZUR WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

1. Die kaufende(n) Partei(en) ermächtigt (ermächtigen) die Bauträgerin ausdrücklich und unwiderruflich, im Rahmen der Errichtung und Verwaltung des Gesamtprojektes eine Rohbau-, Feuer- und Elementarhaftpflichtversicherung abzuschließen, welche letztendlich als Versicherungssumme den tatsächlichen Neuwert des Gesamtobjektes umfassen wird.
2. Ab dem Tag des bekannt gegebenen Übergabetermins bis zur grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung haben die Wohnungseigentumsbewerber alle Aufwendungen und sonstigen Kosten im Sinne des § 32 WEG 2002 unter Berücksichtigung des abweichend vereinbarten Abrechnungsschlüssels zu tragen.

§ 14

VERWALTUNG

1. Die kaufende(n) Partei(en) erteilt (erteilen) seine (ihre) Zustimmung dazu, dass die Bauträgerin die C&P Management GmbH – eine behördliche konzessionierte Hausverwaltung – auf die Dauer von bis zu 5 Jahren ab Übergabe des Kaufgegenstandes und der sonstigen Räumlichkeiten zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft bestellt. Die Bauträgerin nimmt diese Ermächtigung an.
2. Im Rahmen dieser Hausverwaltung ist der künftige Hausverwalter berechtigt und verpflichtet, die für die Wohnhausanlage erforderlichen Versicherungen (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser etc.) sowie Serviceverträge, die für den Betrieb der gesamten Wohnhausanlage notwendig sind, zu den üblichen Bedingungen abzuschließen sowie überhaupt sämtliche Agenden und Obliegenheiten, welche einer Hausverwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) in der jeweils gültigen Fassung zufallen, wahrzunehmen.
3. Die Hausverwaltung ist berechtigt, in Entsprechung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ein angemessenes Verwaltungshonorar in Rechnung zu stellen.

§ 15

INFRASTRUKTURLEITUNGEN

Die Bauträgerin ist berechtigt, die für die Versorgung und Entsorgung des gesamten Projektes zweckmäßigen und notwendigen Verträge, wie beispielsweise Servitutsverträge zur Absicherung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Wohnhausanlage (zB Kanal, Wasser etc) – nicht aber Liefer- oder Contractingverträge – abzuschließen, notwendige Dienstbarkeiten auch auf der Liegenschaft einverleiben zu lassen und erforderlichenfalls die zur Dienstbarkeitsbegründung erforderlichen Verträge selbst kontrahierend zu unterfertigen.

§ 16

ERHALTUNG UND BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

1. Die kaufende(n) Partei(en) verpflichtet (verpflichten) sich, ihr Wohnungseigentumsobjekt und die der allgemeinen Benützung dienenden Einrichtungen und Teile der Liegenschaft im guten und ordentlichen Zustand zu erhalten.

Es gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 i.d.g.F. wird nachstehende Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel:

a) Anknüpfung an das Mietrechtsgesetz (MRG):

Soweit nicht die Erwerber als Wohnungseigentümer für die Aufwendungen auf die vertragsgegenständliche Liegenschaft unmittelbar aufzukommen haben, sind diese von den Wohnungseigentümern abweichend von den Bestimmungen des § 32 des WEG 2002 nach der jeweiligen Nutzfläche der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zu tragen: Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt somit kraft ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung unter Zugrundelegung des Aufteilungsschlüssels des Mietrechtsgesetzes (MRG) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Vereinbarung wird mit Begründung von Wohnungseigentum als abweichender Verteilungsschlüssel der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 grundbücherlich ersichtlich gemacht.

b) Abrechnung der Aufwendungen nach Verbrauch gemäß § 32 Abs. 3 WEG:

- Die anteiligen Wasserkosten werden nach Verbrauch aufgrund der bereits eingebauten Wasserzähler abgerechnet.

Die vereinbarte Abrechnungsperiode ist zeitgleich mit der Ablesung der Wärmemengenzähler bzw. Heizkostenverteiler, welche durch eine beauftragte und befugte Ablese- bzw. Abrechnungsfirma erfolgt. Die Abrechnungsperiode ist jeweils das Kalenderjahr.

Weiters sind nach dem Stand der Technik in regelmäßigen Abständen die eingebauten Wasserzähler zu warten und zu eichen. Dies erfolgt gemäß den Vorschriften der Erzeugerfirma der Wasserzähler bzw. eventuellen gesetzlichen Vorschriften. (derzeit alle 5 Jahre).

Diese Mehrkosten oder Nebenkosten sind in der jeweiligen Abrechnungsperiode nach Bestandseinheiten zu ermitteln und aufzuteilen bzw. abzurechnen.

- Die anteiligen Heizkosten werden nach den eingebauten Wärmemengenzählern bzw. Messgeräten ermittelt. Diese ermittelten Energiekosten und die anfallenden Nebenkosten werden gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet.

c) Begrenzungen der ebenerdigen Terrassen:

Soweit den einzelnen Wohnungen ebenerdige Terrassen angehören, gilt Folgendes:

- Die Begrenzungen der Terrassen werden durch die Bauträgerin errichtet.
- Die Begrenzungen der Terrassen sind dauerhaft rechtlich wie Trennwände zwischen Wohnungen zu behandeln: Sie zählen somit zu den Allgemeinflächen der Anlage, dürfen eigenmächtig nicht verändert oder durch andere Einrichtungen ersetzt werden und werden – soweit deren Beschädigung nicht schuldhaft erfolgt ist – auf Kosten der Allgemeinheit bei Bedarf erneuert.

§ 17**GRUNDBUCHSTAND UND GELDLASTENFREIHEIT**

1. Die Bauträgerin erklärt ausdrücklich, dass der (den) kaufende(n) Partei(en) Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung an dem in § 2 dieses Vertrages genannten Kaufgegenstand geldlastenfrei eingeräumt wird.
2. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis der nachstehend angeführten mitzuübernehmenden Dienstbarkeiten
 - C-LNR 5a: Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für Grundstück 656/2
 - C-LNR 6a: Dienstbarkeit Leitungsrechte für Grundstück 656/2

§ 18**EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT**

1. Zwei Wohnungseigentumswerber nehmen die Bestimmungen der §§ 13 ff WEG 2002 zur Kenntnis, haften für sämtliche Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand und dürfen über alle Rechte aus diesem Vertrag nur gemeinsam verfügen.
2. Sind die Eigentümerpartner Ehegatten, so wird im Fall der Auflösung der Ehe durch Tod, Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung vor Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages der Überlebende oder der der Vertragsverfasserin von der Bauträgerin bekannt gegebene oder vom Gericht festgestellte Vertragspartner von den Vertragsparteien als alleiniger Wohnungseigentümer anerkannt und verbüchert. Sollte vor rechtskräftiger Auflösung der Ehe durch die oben genannten Gründe der Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen sein und sich die jeweiligen Erwerber als Ehegatten nicht einigen, wer den Wohnungseigentumsvertrag unterfertigen soll, so ist die Vertragsverfasserin unwiderruflich seitens der Erwerber ermächtigt, den Wohnungseigentumsvertrag so zu verfassen, dass beide Ehegatten im Grundbuch eingetragen werden.

Sind die Eigentümerpartner keine Ehegatten, so wird die Vertragsverfasserin von den kaufenden Parteien unwiderruflich ermächtigt, den Wohnungseigentumsvertrag so zu verfassen, dass beide Partner im Grundbuch eingetragen werden.

3. Die Wohnungseigentumswerber werden auf die mit dem gemeinschaftlich erfolgenden Erwerb insbesondere im Falle einer Auflösung der Gemeinschaft zwischen den Wohnungseigentumswerbern unter Lebenden oder im Todesfall verbundenen

Rechtsfragen familienrechtlicher, erbrechtlicher und vermögensrechtlicher Natur hingewiesen.

Die Wohnungseigentumsgeber sind in Kenntnis, dass dieser Vertrag keine Regelung im Sinne des § 14 Abs 5 WEG 2002 (vom gesetzlichen Eigentumsübergang abweichende Vereinbarung) enthält.

§ 19

HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG FÜR BAUMÄNGEL

1. Die Bauträgerin haftet dafür, dass nur befugte Unternehmen mit der Errichtung des Objektes beauftragt werden und allenfalls auftretende Baumängel frist- und sachgerecht gerügt werden.

Die Bauträgerin verpflichtet sich, das Werk mangelfrei nach dem Stand der Technik errichten zu lassen. Mängel, die ein Bewohnen des Kaufobjektes nicht hindern, berechtigen die kaufende(n) Partei(en) jedoch nicht zur Verweigerung der Übernahme des Vertragsgegenstandes zum Übergabezeitpunkt.

Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung der Bauträgerin bauliche Veränderungen am Objekt oder an der Wohneinheit vorzunehmen oder Eigenleistungen zu erbringen, widrigenfalls in diesem Umfang das Recht auf Gewährleistung und Schadenersatz erlischt; die kaufende(n) Partei(en) hat (haben) ferner sämtliche nachteilige Folgen und Kosten eines derartigen Handelns zu tragen.

Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass durch nach Übergabe erfolgende bauliche Veränderungen am Objekt oder an der Wohneinheit der auf das ursprüngliche Werk bezogene Gewährleistungsanspruch wegfallen kann.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes.

2. Die Bauträgerin haftet nicht für die Qualität und Vertragskonformität allenfalls von der (den) kaufende(n) Partei(en) direkt an Professionisten erteilter Aufträge zur Herstellung von Ausstattungsänderungen. Diesbezüglich hat (haben) sich die kaufende(n) Partei(en) mit ihren jeweiligen Auftragnehmern auseinanderzusetzen.
3. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass zur Absicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche ein Hafrücklass (§ 5 Abs. 1, Kaufpreisklausel lit g) einbehalten

wird. Dieser Hafrücklass wird an die Bauträgerin nach Ablöse durch eine Bankgarantie oder Versicherung ausbezahlt. Kommt die Bauträgerin ihren Verpflichtungen zur Mängelbehebung nicht nach, kann durch die kaufende(n) Partei(en) auf den Hafrücklass (Abruf aus der Bankgarantie/Versicherung) im Wege der Ersatzvornahme (Beauftragung von Drittfirmen mit der Mängelbehebung) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zurückgegriffen werden.

4. Vor Inanspruchnahme der obgenannten Bankgarantie/Versicherungsgarantie hat (haben) die kaufende(n) Partei(en) die Bauträgerin zur Verbesserung eines allfälligen Mangels bzw. Beseitigung eines allfälligen Schadens innerhalb einer angemessenen Frist aufzufordern; nach fruchtlosem Verstreichen dieser Frist ist (sind) die kaufende(n) Partei(en) zur Ersatzvornahme berechtigt. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis dafür, dass Rechtmäßigkeit oder Unrechtmäßigkeit der Inanspruchnahme der Bankgarantie der nachfolgenden richterlichen Kontrolle unterliegt. Sollte sich herausstellen, dass die Bankgarantie zu Unrecht in Anspruch genommen wurde, ist die Bauträgerin zur Rückforderung der aus der Bankgarantie abgerufenen Betrages sowie zur Geltendmachung eines allfälligen darüber hinausgehenden Schadenersatzes berechtigt.

§ 20

AUFсандUNG

Die Vertragsteile erteilen die ausdrückliche, unwiderrufliche Zustimmung, dass in EZ 1096, KG 63103 Geidorf,

- a) das Eigentumsrecht für

Gordon Schildenfeld, geboren 18.03.1985

zu 3/100-Anteilen in Ansehung der Gesamtliegenschaft einverleibt werden kann;

- b) die Einräumung des Wohnungseigentums an Top 07 und Top TG 04 gemäß § 40 WEG 2002 zugunsten von

Gordon Schildenfeld, geboren 18.03.1985

angemerkt wird;

- c) die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (Treuhänder Dr. Martin Gärtner, geboren 13.05.1973, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Schmiedgasse 2) gemäß § 42 WEG 2002 angemerkt wird.

Die kaufende(n) Partei(en) verpflichtet (verpflichten) sich, für den Fall der einvernehmlichen Auflösung oder des Rücktrittes von diesem Vertrag, binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch den Treuhänder eine Erklärung zur Rückübertragung des schlichten Miteigentums an die Bauträgerin sowie zur Löschung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 WEG 2002 beglaubigt zu unterfertigen.

§ 21

RÜCKTRITTSRECHTE DER BAUTRÄGERIN RÜCKTRITTSRECHTE DER KAUFENDE(N) PARTEI(EN)

1. Die Bauträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die kaufende(n) Partei(en) nicht binnen angemessener oder vertraglich vereinbarter Frist die geschuldeten Finanzierungszusagen, Sicherheiten und Urkunden beibringt (beibringen).

In diesem Fall ist die Bauträgerin berechtigt, einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 10 % des Bruttokaufpreises zu begehren bzw von den bereits geleisteten Zahlungen einzubehalten.

Bei geleisteten Zahlungen ist der sich ergebende Rest zuzüglich Zinsen zum Basiszinssatz unverzüglich nach Rücktrittserklärung an die kaufende(n) Partei(en) zurückzuerstatten.

2. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Übergabe des Kaufobjektes Top W 07 nicht bis 31.12.2017 trotz einmonatiger Nachfristsetzung und Rücktrittsandrohung erfolgt sein sollte.

Im Fall des Rücktritts durch die kaufende(n) Partei(en) ist die Bauträgerin verpflichtet, die von, der (den) kaufende(n) Partei(en) bis zu diesem Zeitpunkt bezahlten Teilkaufpreise gemäß Zahlungsplan zuzüglich Zinsen, berechnet ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank um 6 % Punkte übersteigenden Höhe binnen 4 Wochen zu bezahlen.

3. Der (Den) kaufende(n) Partei(en) wird § 5 BTVG wie folgt zur Kenntnis gebracht:

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

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

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

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

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

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

Ende des Gesetzeszitates, wobei zugleich festgehalten wird, dass dem oben zitierten Abs 3 mangels Förderung dieses Bauvorhabens im konkreten keine Bedeutung zukommt.

§ 22 ÜBERTRAGUNGSBERECHTIGUNG

Die Vertragsteile halten fest, dass die Bauträgerin berechtigt ist, sämtliche Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag entgeltlich oder unentgeltlich - aus welchem Titel auch immer - an Dritte, nämlich natürliche oder juristische Personen, zu übertragen, wobei für die Bauträgerin lediglich die Verpflichtung besteht, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf den neuen Vertragspartner bzw Wohnungseigentumsorganisator zu übertragen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Bauträgerin gegenüber der (den) kaufenden Partei(en) nicht für die ordnungsgemäße Erfüllung des dieses Vertrages im Außenverhältnis haften würde. Die kaufende(n) Partei(en) verpflichtet (verpflichten) sich jedoch durch Unterfertigung dieses Vertrages, auch über Aufforderung Dritter (juristische oder natürliche Personen) einen Wohnungseigentumsvertrag hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft zu unterfertigen, sofern der Dritte ordnungsgemäß die Rechtsnachfolge nach der Bauträgerin nachweisen sollte. Mehrkosten dürfen jedoch der (den) kaufenden Partei(en) aus der Weitergabe des Projektes durch die Bauträgerin nicht erwachsen.

§ 23 PROJEKTSÄNDERUNGEN

3. Das gegenständliche Projekt „Theodor-Körner-Straße 157“ ist der (den) kaufende(n) Partei(en) hinsichtlich Größe und Ausmaß sowie Ausstattung der Allgemeinflächen etc bekannt.

Die Vertragsteile halten jedoch fest, dass die Bauträgerin berechtigt ist, Änderungen am Projekt vorzunehmen und durchzuführen, sofern diese die Nutzungs- und Verfügungsrechte der Wohnungseigentumswerber nicht unbillig beschränken und die Wohnungsausstattung bzw -beschaffenheit des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes sich nicht ändert.

4. Festgehalten wird, dass Änderungen am jeweils eigenen Wohnungseigentumsobjekt – im Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen des WEG 2002 – ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgen können.

§ 24 ADRESSENÄNDERUNG

1. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) verpflichtet, der Bauträgerin und dem Treuhänder eine allfällige Adressenänderung eingeschrieben bekannt zu geben. Bei Unterlassung haben Erklärungen der Bauträgerin oder des Treuhänders, welche an die der Bauträgerin bekannte Adresse gerichtet sind, Gültigkeit.
2. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) verpflichtet, dem Treuhänder allfällige Änderungen einer allfällig vorhandenen und bekannt gegebenen E-Mail-Adresse unverzüglich mitzuteilen.

§ 25 BETRETEN DER BAUSTELLE

Das Betreten der Baustelle ist bis zur Übergabe des in diesem Vertrag bezeichneten Wohnungseigentumsobjektes nur mit Zustimmung der Bauträgerin zulässig. Erfolgt dennoch ein Betreten der Baustelle ohne Zustimmung der Bauträgerin, übernimmt die Bauträgerin keinerlei Haftung für allfällige Unfälle.

§ 26 BEZUGSFERTIGSTELLUNG UND ÜBERGABE

1. Als spätester Übergabetermin wird der 31.07.2017 vereinbart; auf § 21 Abs. 2 dieses Vertrages wird verwiesen. Diese Termine gelten auch als Fertigstellungstermine für die für die Die kaufende(n) Partei(en) relevanten Allgemeinflächen.
2. Die Übergabe und Übernahme der fertig gestellten Top W 07 und der sonstigen Anlagen an die kaufende(n) Partei(en) erfolgt erst nach Zahlung oder Besicherung des gesamten Kaufpreises gemäß §§ 5 und 7 dieses Vertrages sowie nach Bezahlung allfälliger Sonderausstattungen, die direkt bei der Bauträgerin in Auftrag gegeben worden sind, wobei der Tag der Übergabe von der Bauträgerin bestimmt und mindestens 14 Tage vorher schriftlich bekannt gegeben wird.
3. Unter dem Begriff "Bezugsfertigstellung" ist die Fertigstellung des Vertragsobjektes sowie jener allgemeinen Teile des Gebäudes und der Anlage zu verstehen, die für die Benutzbarkeit des Kaufobjektes erforderlich sind.

Im Rahmen der Übergabe und Übernahme ist ein Übernahmeprotokoll bezüglich allfälliger ausstehender Leistungen oder Mängel zu erstellen und von den Vertragsparteien zu unterfertigen. Die Bauträgerin verpflichtet sich innerhalb angemessener Frist zur Mängelbehebung. Der Nachtrag des Fehlenden sowie die Mängelbehebung werden durch die Unterfertigung des Übernahmeprotokolls durch die kaufende(n) Partei(en) bestätigt.

Mängel, welche die bedungene Nutzung des Kaufobjektes nicht verhindern, berechtigt (berechtigen) die kaufende(n) Partei(en) bei sonstigem Eintritt der gesetzlichen Folgen des Annahmeverzuges nicht, die Übernahme des Objektes zum Übergabetermin zu verweigern.

Erscheint (Erscheinen) die kaufende(n) Partei(en) zum von der Bauträgerin bekannt gegebenen Übergabetermin nicht, erfolgt die Übergabe zu diesem Termin durch einen von der Bauträgerin bestellten gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Bauwesen. Dieser hat das Kaufobjekt hinsichtlich vorhandener Mängel zu prüfen und gilt das Objekt, falls der Sachverständige keine Mängel im oben dargelegten Sinn feststellt, als übergeben. Die daraus resultierenden Sachverständigenkosten hat (haben) die kaufende(n) Partei(en) zu tragen.

4. Mit Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes gehen Besitz, Nutzen, Lasten und Vorteile sowie Gefahr auf die kaufende(n) Partei(en) über und treten diese in sämtliche von der Bauträgerin für die Liegenschaft begründete Rechtsverhältnisse bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung nach Maßgabe der §§ 14 und 15 dieses Vertrages ein.
5. Mit Übergabe des Kaufgegenstandes erhält (erhalten) die kaufende(n) Partei(en) einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Energieausweis ausgefolgt.

§ 27

VOLLMACHT

1. Die Vertragsteile erteilen der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, FN 219623a, Schmiedgasse 2, 8010 Graz, Vollmacht, in ihrem Namen erforderlich oder nützlich erscheinende Vertragsergänzungen oder -änderungen vorzunehmen, im Namen beider Vertragsteile zu verfassen und selbst kontrahierend zu unterfertigen, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die der Vollmachtsnehmerin zur Besorgung dieses Rechtsgeschäftes notwendig, förderlich oder nützlich erscheinen, insbesondere die Gebühren- und Grundverkehrsverfahren abzuführen und Anträge an das Grundbuchgericht zu stellen bzw zurückzuziehen oder Rechtsmittel zu erheben.

Weiters ist die Vollmachtsnehmerin bevollmächtigt, die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum zu Gunsten Dritter gemäß § 40 WEG zuzusagen, der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG 2002 zuzustimmen und jegliche diesbezüglichen Aufsandungserklärungen abzugeben.

Die Vertragsteile berechtigen die Vollmachtsnehmerin, auch Pfandurkunden, Vorrangeinräumungserklärungen für Pfandrechte, Nachträge zu Pfandurkunden, Nachträge zu Vorrangeinräumungserklärungen etc im Vollmachtsnamen zu unterfertigen, welche erforderlich sind, um die von der Vollmachtsnehmerin und Vertragsverfasserin übernommenen Treuhandschaften gegenüber kreditfinanzierenden Bankinstituten, sonstigen grundbücherlich Berechtigten, sowie dem Land Steiermark etc zu erfüllen. Die Vollmachtsnehmerin ist ermächtigt, bei allen Behörden im Namen der Vertragsteile Anträge zu stellen, Entscheidungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben oder zurückzuziehen, soweit diese Aktionen zur Vervollständigung dieses Rechtsgeschäftes dienlich erscheinen.

2. Die Die kaufende(n) Partei(en) erteilt (erteilen) der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, Einzelvollmacht, den in § 10 dieses Vertrages angeführten noch zu errichtenden Wohnungseigentumsvertrag sowie allfällige ergänzende Urkunden und Nachträge zu diesem zu unterfertigen.

Zur Klarstellung halten die Vertragsteile fest, dass der (den) kaufende(n) Partei(en) bekannt ist, dass für die Einverleibung des Eigentumsrechtes und für die Begründung von Wohnungseigentum jeweils zugunsten der kaufende(n) Partei(en) im Grundbuch die grundbuchsfähige Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages unumgänglich ist. Dieser Wohnungseigentumsvertrag ist grundsätzlich einerseits von sämtlichen Erwerbern und andererseits von der Bauträgerin beglaubigt zu unterfertigen. Der wesentliche Inhalt des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages ist der (den) kaufende(n) Partei(en) bereits bekannt. Ein Entwurf dieses Vertrages wurde bereits an die kaufende(n) Partei(en) (§ 2 des Vertrages) ausgefolgt. Der Wohnungseigentumsvertrag wird nur hinsichtlich der tatsächlichen Wohnungseigentumsanteile des Projektes (nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Einholung des Parifizierungsgutachtens) ergänzt sowie im Falle von Gesetzesänderungen / Änderungen der Spruchpraxis von Gerichten und Verwaltungsbehörden der aktuellen Rechtslage angepasst werden. Die Erteilung der Vollmacht und des Auftrages, von dieser Gebrauch zu machen, dient daher zur Absicherung sämtlicher Erwerber des vertragsgegenständlichen Projektes um dafür vorzusorgen, dass möglichst rasch nach Vorliegen der Voraussetzungen

(Baufertigstellung soweit, dass das Nutzwertgutachten erstellt werden kann) eine Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages im Grundbuch zugunsten sämtlicher Beteiligter erfolgen kann.

Die Vertragsverfasserin wird der (den) kaufenden Partei(en) nach Errichtung des endgültigen Wohnungseigentumsvertrages eine Ausfertigung desselben samt Kopie des Parifizierungsgutachtens schriftlich (E-Mail genügt) zur Verfügung stellen und diese auffordern, binnen einer Frist von 3 Wochen allfällige Einwendungen gegen den Vertrag oder das Gutachten zu erheben. Erst wenn seitens der kaufende(n) Partei(en) gegen die Unterfertigung keine solchen Einwände erhoben worden sein sollten, wird die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH auf Grund der erteilten Vollmacht die entsprechende Urkunde, insbesondere den Wohnungseigentumsvertrag, beglaubigt unterfertigen. Die Verständigung der kaufende(n) Partei(en) und das Verstreichen dieser Frist sind dem Grundbuchsgericht gegenüber nicht nachzuweisen.

3. Die kaufende(n) Partei(en) erteilt (erteilen) der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH ferner Vollmacht, im Rahmen der nach Fertigstellung der auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück zu errichtenden Baukörper aus Anlass der Wohnungseigentumsbegründung notwendig werdenden Anteilsberichtigung sämtliche zu dieser Anteilsberichtigung erforderlichen oder tunlichen Schritte zu setzen und sämtliche im Zusammenhang mit dieser Anteilsberichtigung erforderliche oder tunliche Urkunden – einschließlich Aufsandungsurkunden – selbst kontrahierend zu unterfertigen. Diese Vollmacht erstreckt sich sowohl auf ein Vorgehen nach § 136 BGB als auch erforderlichenfalls auf die Aufhebung des bisherigen Miteigentums unter Neubegründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des zu erstellenden Nutzwertgutachtens.
4. Weiters wird der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH ausdrücklich von der (den) kaufende(n) Partei(en) bevollmächtigt, jederzeit eine Vereinbarung über die Begründung von Dienstbarkeiten im Sinne des § 15 dieses Vertrages selbst kontrahierend zu unterfertigen.
5. Von sämtlichen aufgrund der erteilten Vollmacht unterfertigten Urkunden sind dem der kaufende(n) Partei(en) Kopien auszufolgen.
6. Diese Vollmacht berechtigt die Vertragsverfasserin nicht, den wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung abzuändern.

Schuld- und Pfandurkunden dürfen aufgrund dieser Vollmacht zu Lasten der kaufende(n) Partei(en) nicht unterfertigt werden. Dies gilt nur dann nicht, wenn seitens der kaufende(n) Partei(en) eine gesonderte ausdrückliche schriftliche Ermächtigung erteilt wird.

7. Da die Erteilung der Vollmacht an die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH als juristische Person für die Ausübung der Vollmacht möglicherweise hinderlich sein könnte, erklären die Vertragsteile ausdrücklich, dass diese Vollmacht jedem geschäftsführenden Gesellschafter der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, alleine sowie Frau Anita Müller, geboren 22.05.1982, Angestellte der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, alleine erteilt wird.
8. In Ansehung der Beschlussausfertigungen betreffend die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu Gunsten weiterer Wohnungseigentumswerber erteilt (erteilen) die kaufende(n) Partei(en) der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH Postvollmacht und beauftragen und ermächtigen unter einem die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, bei Gericht die Beschlussausfertigung zu Handen der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH zu beantragen.
9. Im Zusammenhang mit der vom Treuhänder Dr. Martin Gärtner zu übernehmenden Treuhandschaft erteilt (erteilen) die kaufende(n) Partei(en) die Zustimmung dazu, dass der Treuhänder gemäß § 40 BWG (Bankwesengesetz) die Identität der kaufende(n) Partei(en) bzw. des wahren wirtschaftlich Berechtigten aus diesem Vertrag als Treugeber gegenüber der das Treuhandkonto führenden Bank bekannt gegeben werden darf.
10. Die Vertragsteile sind damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten von der Vertragsverfasserin und von der Bauträgerin automationsunterstützt verarbeitet werden und erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag bzw. Rechtsgeschäft zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck von deren Übermittlung an Gericht und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verkehrsverkehrs.

§ 28
SONSTIGES

1. Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsteile – soweit es sich nicht um Konsumenten handelt – einvernehmlich das sachlich zuständige Gericht in Graz. Für Konsumenten gelten die jeweiligen gesetzlichen Gerichtsstände.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Gleiches gilt für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis. Die Vertragsteile erklären, dass Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen.

§ 29
VERTRAGSAUSFERTIGUNG

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches bei der (den) kaufenden Partei(en) verbleibt. Die Bauträgerin erhält eine Fotokopie oder über Wunsch eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages.

Beilagen:

Plan Typ C1

Lageplan

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Leibnitz am 16.02.2016
Ort, Datum

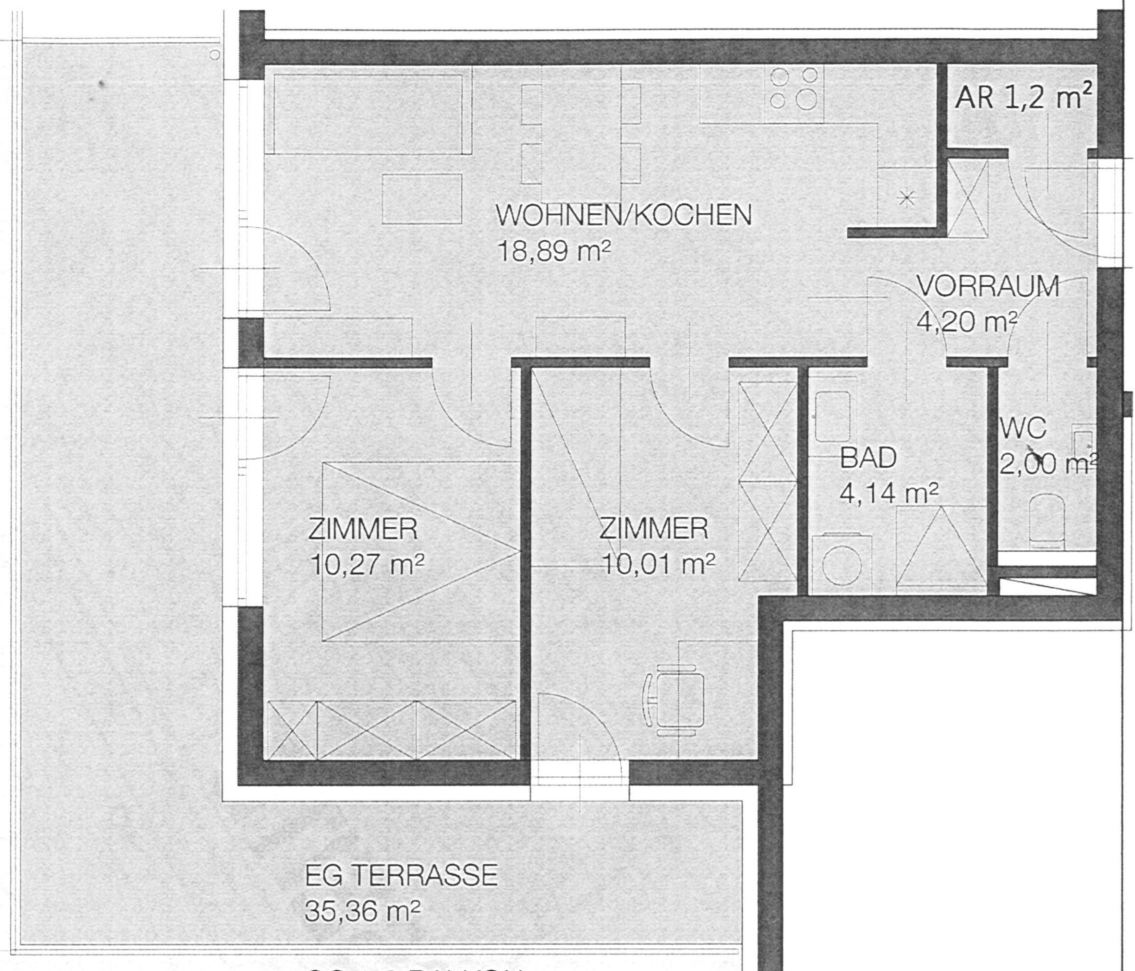
.....
Gordon Schildenfeld

Graz, am

16. März 2016

.....
ARK Projektentwicklung GmbH

.....
Dr. Martin Gärtner
(unbeglaubigt)



OG 1-3 BALKON
26,12 m²

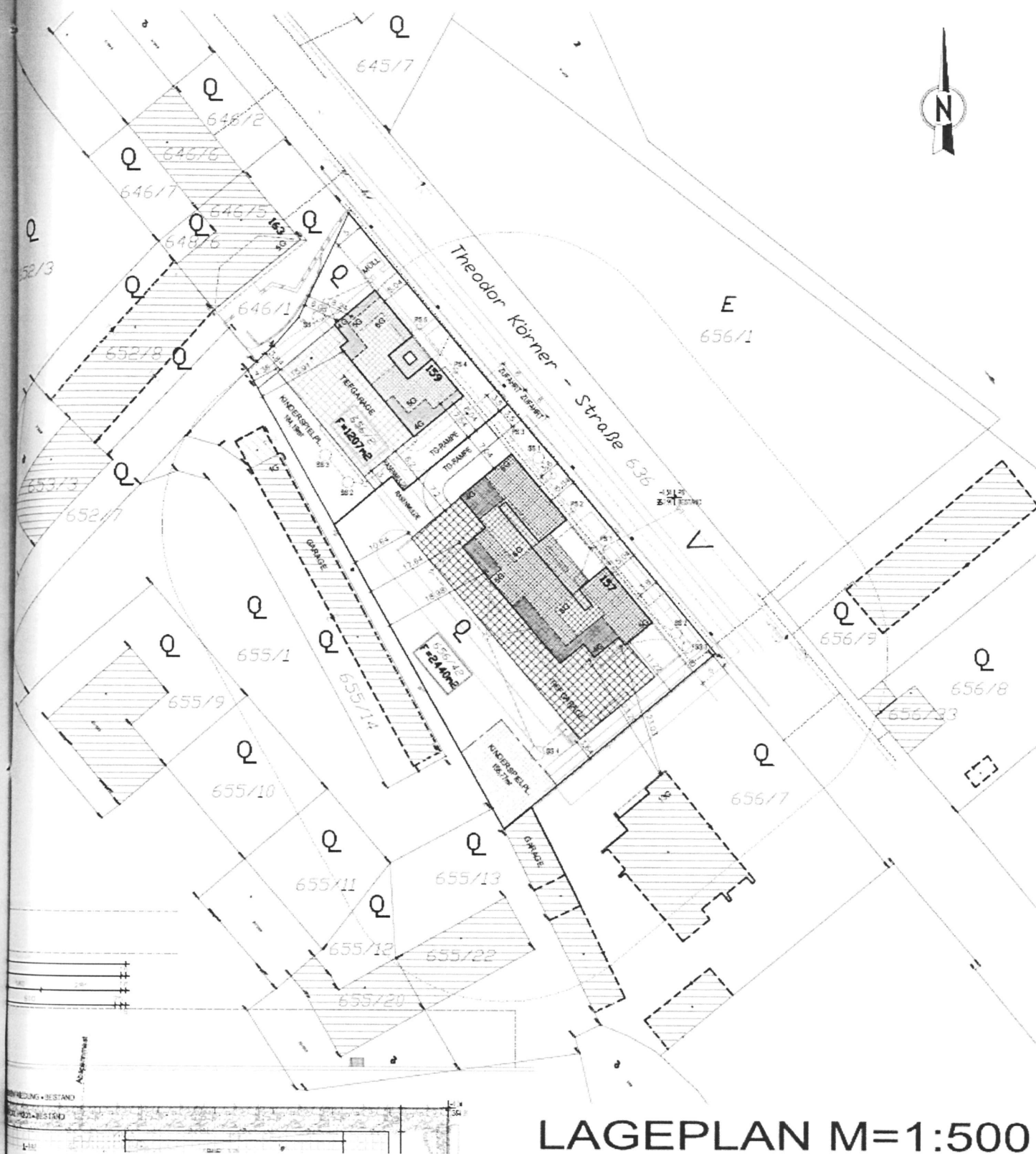
EG GARTEN
187,13 m²

[Handwritten signature]



8010 GRAZ, THEODOR-KÖRNER-STRASSE 157

YP C1
BG 631 TZ 15144/2017





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Projekt Theodor-Körner-Str. 157, 8010 Graz Version 001, 09.09.2015

Projektkurzbeschreibung:

Neuerrichtung von 40 Wohnungen und 31 PKW-Abstellplätzen.
Von der BAB sind 5 (Tops 26, 37, 38, 39, 40) der 40 Wohnungen und 9 der 31 Stellplätze ausgenommen.
(Vertrieb nicht durch C&P)

Gewerke / Übersicht:

- 0.00. Allgemeines
- 0.01. Baumeisterarbeiten
- 0.02. Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker
- 0.03. Elektroarbeiten
- 0.04. Heizung
- 0.05. Sanitär
- 0.06. Fenster und Balkontüren
- 0.07. Fassade mit Vollwärmeschutz
- 0.08. Trockenbauarbeiten
- 0.09. Fliesenlegearbeiten
- 0.10. Bodenlegearbeiten
- 0.11. Tischlerarbeiten Türen
- 0.12. Malerarbeiten
- 0.13. Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon)
- 0.14. Außenanlage
- 0.15. Liftanlage
- 0.16. Zimmererarbeiten
- 0.17. Küchen

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

0.00. Allgemeines

Die Energiekennzahl des neu errichteten Gebäudes entspricht den behördlichen Vorgaben und liegt unter dem von der Wohnbauförderungsstelle momentan festgelegten Energiekennzahl-Grenzwerts.

Beschriftungen und Beschilderungen laut behördlicher Vorschreibung (inkl. TG Plätze, Allgemeinräumen und KA). Schließanlage bei Haus- und Wohnungseingangstüren, Kellerabteilen, Postkästen und Allgemeinräumen. Hausbriefkastenanlage inkl. Klingeltableau und Gegensprechanlage im Zugangsbereich.

0.01. Baumeisterarbeiten

Fundament/Keller:

Gebäude in Massivbauweise. Fundierung mittels Fundamentplatten (feuchtigkeitsisoliert oder in wasserundurchlässiger Bauweise) bzw. in Teilbereichen durch Streifenfundamente nach statischer Erfordernis auf frostfreie Tiefe und tragfähigen Grund geführt. Kelleraußenwände aus Stahlbeton (feuchtigkeitsisoliert oder in wasserundurchlässiger Bauweise). Kellerinnenwände nach statischen Erfordernissen (Stahlbeton, Ziegel oder Hohlblocksteinmauerwerk).

Deckenkonstruktion

Stahlbetondecke in der Stärke laut statischen Erfordernissen.

Wärmedämmung Kelleraußenwand

Wärmedämmung an den Kelleraußenwänden mit einer Stärke von 10 cm XPS-Platten inkl. Voranstrich und bituminöser Abdichtung, sowie der Gefälledämmung an der Kellerdecke. Die Kellerdämmung ist ca. 1 m von der Geländeoberkante im Erdreich.

Oberfläche TG

Schleifen der Gesamten Bodenplatte der Tiefgarage.
In der Bodenplatte werde RIGOLE eingebaut, einmal in der Mitte der Tiefgarage.
Diese RIGOLE dienen als Verdunstungsrinne.

Außenwände

Herstellen des Außenmauerwerks, 25 cm dick, mit Hochlochziegel 25 cm, gemauert mit Thermomörtel, inkl. der erforderlichen Überlagen.

Das Erd- bzw. das erste Obergeschoß (eventuell auch das 2.OG) wird aus statischen Gründen in Beton od. Mantelbeton laut Statik ausgeführt!

Sämtliche Wohnungstrennwände werden mit den erforderlichen Schallschutzziegeln laut Norm errichtet!

Tragende Innenwände

Tragende Innenwände, 25 cm dick, mit Hochlochziegel, gemauert mit Thermomörtel, in schallschutzgerechter Ausführung.

Stiegen

Stahlbetonstiegen mit verflieser Oberfläche.

Unterzug

Herstellen von Stahlbetonunterzügen. Einschließlich Schalung und Bewehrung gemäß statischem Plan. Oberfläche schalrein, mit einer Größe von ca. 25 cm Breite und 25 cm Höhe gemäß statischem Plan.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Fußbodenaufbauten:

Styroporbeschüttung, Unterlegfolie, „Rolljet 3 cm“, 30 mm Trittschalldämmung
70 mm schwimmender Heiz-Estrich mit 1 cm Randstreifen, Dampfsperre.

Außenbeläge:

Balkon- und Terrassenflächen mit Beton-Platten auf Stehern.

0.02. Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker

Flachdach mit Gefälledämmung; Wärmeschutz gem. den Anforderungen des OIB; Flachdachabdichtung inkl. Notüberläufe; Entwässerung der Dachflächen über ein adäquates Entwässerungssystem, nahtverschweißbare Dichtungsbahn, Spenglerarbeiten (inkl. Regenrinnen) verzinkt, beschichtet in RAL-Farbe (Wahl durch Bauträger), Dachbegrünung mit extensiver Begrünung oder Bekiesung (bzw. lt. Baubescheid), Blitzschutzanlage.

0.03. Elektroarbeiten

Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

Generell ist in jedem Raum eine Baustellenfassung mit Glühbirne montiert.

Vorraum:	1 Lichtauslass, 1 Schukosteckdose 2-fach, 1 Klingelauslass
Wohnraum:	1 Lichtauslass, 3 Schukosteckdosen 2-fach, 1 Auslass für Telefonverkabelung, 1 TV-Anschluss inkl. Dose
Küche:	2 Lichtauslässe, 1 E-Herdanschluss, 1 Backrohranschluss, 1 Geschirrspüleranschluss, 1 Dunstabzugsanschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 2 Schukosteckdosen 2-fach
Bad:	2 Lichtauslässe, 3 Schukosteckdosen 1-fach, 1 Waschmaschinenanschluss
WC:	1 Lichtauslass
Zimmer:	1 Lichtauslass, 3 Schukosteckdosen 2-fach (bzw. 1 davon als 2 Einzelschukosteckdosen), 1 TV-Anschluss (inkl. Dose)
Balkon/Terrasse:	1 Lichtauslass mit Lampe und Leuchte, 1 UP-FR Schukosteckdose 1-fach
Abstellraum:	1 Lichtauslass, 1 Schukosteckdose 2-fach

Versorgung mit Kabel-TV (sollte Kabel-TV technisch nicht möglich sein, wird stattdessen eine Gemeinschafts-SAT-Anlage errichtet)

Lampen (inkl. Leuchten) im Stiegenhaus sowie in den Allgemeinräumen und bei den Außenanlagen über Zeitschaltuhr gesteuert.

In jeder Wohnung ist ein Klein-Elektroverteilerkasten vorhanden.

0.04. Heizung

Primärheizenergieversorgung über Erdwärmepumpe inkl. Außenfühler/Innenfühler.

Als Heizfläche wird in allen beheizten Räumen eine konventionelle Fußbodenheizung (Niedertemperatur) im Estrich verlegt. Keine Fußbodenheizung im AR.

In jeder Wohnung befindet sich ein Heizungsverteiler samt Wasser-, Wärmemengenzähler und Heizungsregler für die Heizkreise.

Nachregelung auf eine Referenzraumtemperatur (z.B. Wohnküche) über elektrische Thermoantriebe an den Heizkreisabgängen und einem Raumthermostat.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

0.05. Sanitär

Anschluss an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz, Verrohrung in Kunststoff.

Ein frostsicherer Wasserauslass für jede Wohnung mit Terrasse und/oder Balkon.

Die Wohnungen werden mit Marken Sanitär Keramik (Wahl durch Bauträger) ausgestattet.

Prinzipielle Übersicht über die sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände pro WE:

Bauseitig bodeneben geflieste Dusche mit Gefälle zur Einlaufrinne mit entsprechendem Spritzschutz, jeweils mit Einhandmischer in chrom, 1 Stück Waschtisch in weiß 1-teilig komplett mit Einhandmischer im Badezimmer, Waschmaschinenanschluss in Bad oder AR, Armaturen alle Aufputz in chrom.

1 Stück WC Tiefspülanlage mit WC-Sitz in weiß (wandhängend mit WC Tragegestell für Leichtbauwände inkl. Geberit Unterputzspülkasten), 1 Stück Handwaschbecken in weiß im WC (wenn WC separat)

Küchenwasseranschluss mit Einhandmischer in chrom.

Innenraumlüftung der Bäder und WC (wenn kein Fenster vorhanden) mittels UP-Ventilator

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Zirkulationsleitung in jede Top.

0.06. Fenster und Balkontüren

Es werden hochqualitative Marken Kunststofffenster und Balkontüren (Wahl durch Bauträger) mit Wärmeschutzverglasung (3fach Verglasung) ausgeführt. Die Mindestfensterfläche der Aufenthaltsräume entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinien.

Die farbliche Gestaltung der Fenster und Balkontüren erfolgt in weiß. Die Beschläge werden als Dreh-Kipp-Beschläge inklusive Fehlbedienungssicherung ausgeführt. Etwaige Unterlichter sind fixverglast bzw. eine entsprechende Absturzsicherung ausgeführt

Außenfensterbänke: Aluminium mit seitlichen Abschlüssen, Farbe: Wahl durch Bauträger

Innenfensterbänke: Werzalit oder gleichwertiges Material in weißer Farbe mit seitlichen Laminaten

Es wird an allen Fenstern und Balkontüren eine außenliegende, von innen bedienbare Sonnenschutzanlage (Lamellenbreite mind. 60 mm) mit Führungsschienen montiert. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt über Aufputzgurtschlucker.

0.07. Fassade mit Vollwärmeschutz:

Vollwärmeschutz bestehend aus: 160 mm EPS Fassadendämmplatten mit einem VWS-Kleber geklebt (lt. bauphysikalischen Erfordernissen / Energieausweis), inkl. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen, einschließlich vollflächig aufgespachteltem Glasfasergewebe. Endbeschichtung mit Edelputz mit einer Körnung von 1,5-2 mm, inkl. Grundierung, Kratz- oder Rillenstruktur (Verwendung von Farben für die der Hersteller keinen Aufpreis vorsieht).

Eine Farbgebung lt. Verkaufsprospekt ist geplant aber nicht bindend.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Grundsätzlich sind die auf den Visualisierungen dargestellten Ausführungen, Oberflächen und Materialien nicht bindend und können in Natura ohne Angaben von Gründen abweichen.

0.08. Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände werden als Einfachständerwände, beidseitig einfach mit Gipskartonbauplatten beplankt, mit Dämmeinlage aus Mineralwolle, ausgeführt. Sämtliche Zwischenwände bei Aufenthaltsräumen werden beidseitig einfach beplankt ausgeführt.

Wohnungstrennwände (nichttragend) als schallentkoppeltes Doppelständerwerk, beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten (GKP 12,5 mm) beplankt, mit Dämmeinlage aus Mineralwolle. In den Nassräumen kommen GKBI zur Anwendung.

Wärme-, Schalldämmung und Brandschutz nach den Anforderungen der ÖNORM B 3358-6. Oberflächenstruktur glatt.

0.09. Fliesenlegerarbeiten

Liefern und verlegen von Wand und Bodenfliesen inkl. Sockelleisten, Silikonfugen, Kantenschutz und Übergangsleisten und der erforderlichen Abdichtungen.

Verlegeverfahren:	Fliesenverlegung im Bad, WC, AR und Vorraum im Dünnbettverfahren
Bodenfliesen:	ca. 60x30 cm, einfarbig (nach Wahl des Bauträgers)
Wandfliesen:	ca. 60x30cm, einfarbig weiß (Wahl durch Bauträger)
Verfliesungshöhe:	im gesamten Bad auf Höhe Türstockoberkante; im WC bis ca. 120 cm Höhe, Vorraum und AR nur Sockelleiste.

Verflieste Aussparung 30x30 cm in Dusche als Ablagefläche.

Ein Spiegel wird (wenn möglich) oberhalb des Waschbeckens fliesenbündig mit den Maßen von ca. 85/110 cm verlegt.

Verfliesung sämtlicher Laubengänge und Stiegen inkl. Sockelleiste.

0.10. Bodenlegearbeiten

3-Schicht-Fertigparkett (3-Stab-Dielen in Eichenholz natur lackiert, mind. 3,6mm Nuttschicht) mit Holzsockelleiste in Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer; Parkett geklebt verlegt; für Fußbodenheizung geeignet.

0.11. Tischlerarbeiten Türen

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren als einbruchhemmende (mind. 3-fach Verriegelung) Vollbautüren mit Umfassungszarge oder Rahmenstock, weiß beschichtet, Türblatt mit mehrlagigem Aufbau, Doppelfalz, zwei dreiteiligen Bändern, Türspion mit Beschriftungsfeld und Drücker mit Langschild in Aluminium eloxiert. Durchgangslichte mind. 85/200cm (Breite / Höhe) inkl. Beschlag; Türschild mit Wohnungsnummer fix montiert.

Innentüren:

Innentüren als Vollbautüren mit Holzumfassungszarge und Dichtung, weiß beschichtet. Türblatt mit Wabeneinlage, Einfachfalz, zwei dreiteiligen Bändern und Drücker mit Rosetten in Aluminium eloxiert inkl.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Schloss und Schlüssel. Durchgangslichter mind. 80/200cm (Breite/Höhe). Bad/WC-Türen mit Lüftungsgitter, Riegelschloss im WC. VR/WZ Tür mit Glaseinsatz.

Sämtliche Türen inkl. Türstopperrn an der Wand.

0.12. Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen mit Innendispersionsfarbe, zweimal einfarbig deckend gestrichen in weiß, Acrylfugen zu den Trockenbauwänden.

0.13. Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon)

Stiegegeländer mit Metallstäben verzinkt und beschichtet.

0.14. Außenanlage

Sämtliche befestigte Flächen sind in Beton mit Besenstrich, Pflasterung, Asphalt oder Betonplatten. (Wahl durch Bauträger)
Grünflächen humusiert und besämt. Gartenabteilabgrenzungen durch verzinkten Maschendrahtzaun (mind. 1 m Höhe).

Liefern und montieren der Balkongeländer mit „geschlossenen“ Platten. (Wahl durch Bauträger)

Die Abtrennungen der Terrassen bzw. Balkonen laut Plan werden mit einer Höhe von 2 m errichtet.

Regenwasser versickert auf Eigengrund
Müll- und Fahrradabstellplatz mit Asphaltbelag, Beton oder Betonplatten.

Begrünung und Bepflanzung lt. Baubescheid bzw. Einreichplanung.

0.15. Liftanlage

Hochwertige Markenliftanlage (Wahl durch Bauträger), Zugang in alle Geschossen.

0.16. Zimmererarbeiten

Abstellräume mit Trennwänden und Türen aus Holz oder Metall.
Alternativ: Fertigteile bzw. Fertigsystembauweise

0.17. Küchen

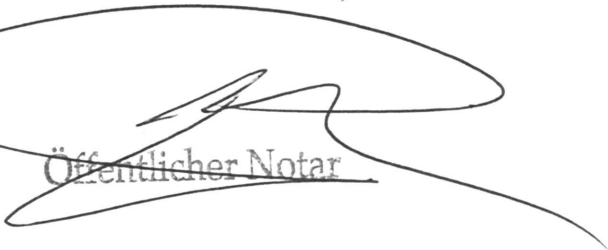
Standard-Küchenblöcke mit Spüle und Einhandmischer, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank, Dunstabzug mit Umluft, Geschirrspüler, ein- bis zweifärbig mit glatten Türen, 170 cm bis 270 cm Breite, Spritzschutz. Farbe der Front und der Korpusse in weiß.

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG 1957
idF BGBl. II 191/2011 entrich-
tet.

B.R.Zl.: 110/2016

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Gordon **Schildenfeld**, geboren am
18.03.1985 (achtzehnter März neunzehnhundertfünfundachtzig), Karl-Schönherr-Gasse
7, Top 1, A-8042 Graz-St.Peter.-----
Leibnitz, am 16.02.2016 (sechzehnter Februar zweitausendsechzehn).-----




Öffentlicher Notar

LEERSEITE



Gebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet.
öff. Notar Dr. Peter Wenger

BRZ.: 588/16

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Ingenieur Thomas Schober-Plankl**, geboren 28.10.1983 (achtundzwanzigster Oktober neunzehnhundertdreiundachtzig), Schönaugürtel 64/701, 8010 Graz, als Bevollmächtigter der **ARK Projektentwicklung GmbH, FN 332264z**, mit dem Sitz in Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten und der Geschäftsanschrift Hauptstraße 179, 8141 Unterpremstätten, wird bestätigt. -----
Graz, am 16.03.2016 (sechzehnter März zweitausendsechzehn). -----



Mag. Johannes Marko
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Peter Wenger in Graz

