

Erf.Nr. Selbstberechnung:

KAUF- UND BAUTRÄGERVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

1. **Bauabschnitt 9 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH, FN 408596b**, Brauquartier 2, 8055 Graz,

nachfolgend kurz „**Bauträgerin**“ genannt, einerseits

und

2. **[Käufer 1]**

3. **[Käufer 2]**

nachfolgend kurz „**kaufende Partei(en)**“ genannt, andererseits

wie folgt:

§ 1

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND PROJEKTbeschreibung

1. Die Bauträgerin ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 211, KG 63118 Rudersdorf, bestehend aus dem Grundstück 34/2 im Ausmaß von ca. 5.114 m². Ein Grundstückstreifen von (voraussichtlich) ca. 262 m² entlang der Triesterstraße wird im Rahmen der Neuerrichtung des Gleiskörpers der Straßenbahn an die Stadt Graz abgetreten werden, sodass nach dieser Grenzberichtigung das Grundstück eine Fläche von rund 4.852 m² aufweisen wird. Die kaufenden Parteien sind in Kenntnis, dass diese Grundabtretung dem Zweck einer Neugestaltung des Gleiskörpers der Straßenbahn entlang der Triesterstraße dient.

Auf dieser Liegenschaft wird die Bauträgerin ein Gebäude mit 73 Wohnungen, 20 Garagenabstellplätzen und 8 Abstellplätzen im Freien (wobei zwei davon nicht überdacht sind) und 12 überdachte Motorradabstellplätze im Freien errichten.

2. Das neu zu errichtende Gebäude bildet eine in sich rechtlich abgeschlossene Wohnungseigentumsanlage, welche in das Gesamtprojekt „Brauquartier Puntigam“ eingebettet ist.

Das Brauquartier vereinigt unter einem einheitlichen architektonischen und städtebaulichen Konzept 9 zu errichtende bzw. bereits errichtete Wohnhausanlagen (mit Wohnungen und Gewerbeobjekten) sowie jenseits der Straße „Am Brauquartier“ gelegen eine Hochgarage und ein Bürogebäude.

Das „Brauquartier Puntigam“ vereinigt in sich Wohnungen, aber auch Büro und Gewerbeflächen für Nahversorger und bildet somit ein eigenes regionales Zentrum, welches sich nach innen, aber auch nach außen offen zeigt.

3. Im Einzelnen ist Folgendes vorgesehen:

Festgehalten wird, dass das Gelände des BA09 von West nach Ost abfällt; ein diesen Geländeschnitt darstellender Querschnitt liegt diesem Vertrag als Beilage bei.

a) Erdgeschossebene:

- Die in der Erdgeschossebene gelegenen Grünflächen und anderen Allgemeinflächen dienen nicht nur den Bewohnern des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Besuchern (einschließlich der Besucher allfälliger Gewerbeobjekte), sondern auch den Bewohnern und Besuchern der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“.
- Das gesamte „Brauquartier Puntigam“ – somit auch die Wohnungseigentumsanlage Bauabschnitt 9 – wird von einem dichten Wegenetz durchzogen. Dieses dient nicht nur den Bewohnern des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Besuchern (einschließlich der Besucher der Gewerbeobjekte), sondern auch den Bewohnern und Besuchern der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass dieses Wegenetz auch durch die Allgemeinheit genützt werden wird; dies insbesondere in Form einer fußläufigen und auch mit Fahrrädern faktisch nutzbaren Verbindung zwischen der Herrgottwiesgasse und der Triesterstraße.
- Über das gesamte Areal des „Brauquartier Puntigam“ verstreuen sich mehrere offene Plätze und Grünanlagen. Diese dienen nicht nur den Bewohnern des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Besuchern (einschließlich der Besucher der Gewerbeobjekte), sondern auch den Bewohnern und Besuchern der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“.
- Im Außenbereich des vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 befindet sich eine Ladestation für Elektroscooter bzw. Elektrofahräder oder andere Elektrogeräte (Steckdose). Der Strom dieser Steckdose wird mit dem Stromverbrauch für Allgemeinflächen im Rahmen der Betriebskosten mitabgerechnet.

b) Dachgärten:

Die Gesamtanlage „Brauquartier Puntigam“ besteht aus baulich soweit miteinander verschränkten Gebäuden, dass ein – weitgehend – durchgängiger, in der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage über weite Strecken der sogenannten „Allgemeinfläche“ zuzurechnender Dachgarten entsteht. Dieser Dachgarten dient – soweit er jeweils innerhalb der einzelnen Wohnungseigentumsanlage den Allgemeinflächen

zugeordnet ist – nicht nur den Bewohnern/Besuchern der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage, sondern sämtlichen Bewohnern/Besuchern des „Brauquartier Puntigam“; die im Bereich des Bauabschnitt 9 allen Eigentümern/Benutzern des Brauquartier zur Verfügung stehenden Dachgärten sind aus einer Planbeilage zum Dienstbarkeitsvertrag vom 17.05.2023 ersichtlich.

c) Spielplätze:

Über das Areal des „Brauquartier Puntigam“ erstrecken sich sowohl auf ebener Erde als auch auf der Ebene der Dachgärten mehrere Spielplatzflächen. Diese dienen nicht nur den Kindern der Bewohner des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Freunden, sondern auch den Kindern der Bewohner samt Freunden der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“.

d) Tiefgaragenebene/Erdgeschosebene:

Die Tiefgaragen unter den einzelnen Baukörpern der Bauabschnitte 1 bis 8 sind räumlich so miteinander verbunden, dass eine durchgängige Befahrbarkeit gewährleistet ist; die Garage im Erdgeschoss des Bauabschnitt 9 ist nicht Teil dieser durchgängigen Tiefgarage; das Untergeschoss 1 des BA09 ist aber mit dieser Tiefgarage über eine für Fußgänger nutzbare Verbindung verbunden. Auf § 2 Abs. 5 dieses Vertrages wird verwiesen.

4. Ein Plan der Gesamtanlage „Brauquartier Puntigam“, zeigend auch die über die Gesamtanlage „Brauquartier Puntigam“ verteilten Spielplätze (Plan „Freiraumplanung“) sowie Übersichtspläne zeigend den Bauabschnitt 9 (UG1, UG2 und Erdgeschoss) sind diesem Vertrag beigegeben.
5. Zur Absicherung dieser wechselseitigen Rechte der einzelnen Wohnungseigentumsanlagen wurden auf jedem der in ihrer Gesamtheit das „Brauquartier Puntigam“ bildenden Grundstücke Dienstbarkeitsrechte zu Gunsten der jeweils anderen in ihrer Gesamtheit das „Brauquartier Puntigam“ bildenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen.

Hinsichtlich dieser Dienstbarkeiten sowie der damit verbundenen Kostentragungsregelungen wird auf § 15 dieses Vertrages verwiesen.

6. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis, dass die Wärmeversorgung der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage über zugeleitete Wärme (Fernwärmeanschluss oder Anschluss an eine „Nahwärmeanlage“) erfolgen wird.
7. Die kaufende(n) Partei(en) ist/sind in Kenntnis, dass – vorbehaltlich der im Rahmen des § 1 Abs. 9. für die Außengeräte von Klimaanlage in Anspruch genommenen Flächen – das Dach einen Teil der Allgemeinfläche bildet, auf welchem durch die Bauträgerin eine Photovoltaikanlage errichtet wird, welche mit Wohnungseigentumsbegründung in das Eigentum der Eigentümergemeinschaft übergeht. Diese Photovoltaikanlage ist energierechtlich als sogenannte Volleinspeisungsanlage errichtet – der gesamte über diese Photovoltaikanlage erzeugte Strom wird somit in das öffentliche Netz eingespeist; ein Eigenverbrauch durch die Eigentümergemeinschaft und/oder einzelne Wohnungseigentümer ist technisch nicht möglich und rechtlich unzulässig. Die

Erträge aus der Stromerzeugung werden nach Nutzwerten unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt.

8. Die kaufende(n) Partei(en) ist/sind in Kenntnis, dass zu einer zukünftigen Ermöglichung der Schaffung von Ladestationen für E-Fahrzeuge in den Technikräumen zukünftig entsprechende Vorrichtungen („Master-Station“) errichtet werden können; dies auf Grundlage eines allenfalls durch die Hausverwaltung abzuschließenden gesonderten Vertrages mit einem entsprechenden Anbieter. Die kaufende(n) Partei(en) ist/sind ferner in Kenntnis, dass gegenwärtig eine derartige Vereinbarung bereits mit der Energie Steiermark AG besteht, auf Grund welcher die Energie Steiermark AG entsprechende Anschlussmöglichkeiten in den Bauabschnitten 6 und 8 anbietet; an diese vorhandene Infrastruktur können sich Interessenten nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten anschließen; die entsprechende Vereinbarung ist direkt mit der Energie Steiermark AG abzuschließen.
9. Die Dachflächen – soweit diese nicht zum Zwecke der Errichtung von Photovoltaikanlagen durch die Eigentümergemeinschaft genutzt werden - dienen dazu, dass auf diesen – soweit baurechtlich zulässig und technisch möglich – die Außengeräte von Lüftungs- und Klimaanlage aufgestellt werden. Die Wohnungseigentümer erteilen einander wechselseitig bereits jetzt die Zustimmung auch zur nachträglichen Aufstellung derartiger Geräte und Anlagen, sofern die entsprechenden Zuleitungen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten in bereits bestehenden Schächten erfolgt; dies beschränkt jeweils auf die Eigentümer von Wohnungen im jeweils obersten Stockwerk und sofern es platzmäßig im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen PV-Anlage möglich ist. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis dieser Regelung und erteilt (erteilen) dieser Regelung mit Unterschrift unter diesem Vertrag ihre wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung; die Erwerber von nicht im obersten Stockwerk gelegenen Wohnungen nehmen zur Kenntnis, dass aus technischen Gründen für diese Wohnungen die Errichtung einer Klimaanlage mit Außengerät auf dem Dach nicht möglich ist.
10. Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass das Projekt „Brauquartier“ an das Kabelnetz mindestens eines Anbieters angeschlossen wird; sie nehmen ferner zur Kenntnis, dass die Fassade des Gebäudes Teil der Allgemeinfläche ist. Vor diesem Hintergrund nehmen die Vertragsteile zur Kenntnis, dass die private Anbringung von Sattelitene Empfangsanlagen oder dergleichen an der Außenhaut des Objektes (einschließlich des Daches) untersagt ist.
11. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass sich in Nachbarschaft zum „Brauquartier“ die namensgebende „Brauerei Puntigam“ befindet. Zur dauerhaften Regelung der nachbarschaftlichen Beziehungen zwischen den im „Brauquartier“ gelegenen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten einerseits und der industriell betriebenen Brauerei andererseits wurde eine Dienstbarkeitsvereinbarung der Duldung von Immissionen abgeschlossen – diesbezüglich wird auf § 17 dieses Vertrages verwiesen.

§ 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/3255-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 73 Wohnungen integrierte Wohnungseigentumsobjekt

TOP

bestehend aus; mit einer Nutzfläche von rund m² zzgl. (ca. m²) und dem Kellerabteil (KA.....);

Die Wohnung ist **nicht** behindertengerecht ausgeführt, jedoch behindertengerecht anpassbar.

- der Garagenabstellplatz G-AP [**bzw. Abstellplatz im Freien A-AP / Motorradabstellplatz M-AP**]

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 Muster einer Bankgarantie betreffend den Hafrücklass ausgehändigt. Die Bauträgerin ist berechtigt, den Hafrücklass durch Übergabe einer diesem Muster entsprechenden Bankgarantie abzulösen.

4. Ein Abweichen der Bauträgerin von den in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gemäß Vertragsbeilage genannten Ausführungen und Materialien ist im Falle von Materialänderungen bei gleichwertigem Ersatz stets, ansonsten aber nur aus wichtigen technischen oder baulichen Gründen zulässig. Der Verkäufer ist weiters berechtigt, die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalführung Richtung Herrgottwiesgasse) geringfügig zu ändern, sofern dies für eine bessere Gestaltung der Gesamtanlage erforderlich und diese Änderung für die kaufende(n) Partei(en) zumutbar ist; derartige Änderungen der Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sind der/den kaufenden Partei(en) mitzuteilen. Eine Änderung des Kaufpreises tritt bei solchen Abweichungen nicht ein.

Zudem wird explizit festgehalten, dass entgegen der ÖNORM in den Nassräumen die „Verbundabdichtung plus“ oder ein gleichwertiges Produkt zur Anwendung kommt bzw. kommen kann.

Hinsichtlich der Anzahl der Steckdosen und der Lichtauslässe also auch Sicherungskreise kann es ferner zu einer Abweichung von der gemäß ÖNORM 8015-2 pro Raum/Wohneinheit genannten Anzahl kommen.

5. Um die Bewilligung dieser zukünftigen Bebauung wurde am 10.6.2022 beim Magistrat Graz, Bau- und Anlagenbehörde zu GZ: A17-BAB-124637/2022/0091 angesucht und wurde diese mit 17.04.2023 bzw. 13.07.2023 (zu GZ A17-BAB-089024/2023/0002; Abänderung im Bereich des UG) rechtskräftig erteilt.
6. 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.

7. Die kaufende(n) Partei(en) sind in Kenntnis, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft in der Sicherheitszone des Flughafens Graz liegt.
8. Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist laut Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 gewidmet; es ist somit unter widmungsrechtlichen Gesichtspunkten eine Nutzung der kaufgegenständlichen Wohnung auch als Büro, Arztpraxis oder dergleichen rechtlich zulässig.

Die derzeitige – wohnungseigentumsrechtliche – Nutzung des Kaufgegenstandes 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 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, aber auch Vermietung zur temporären Nutzung (Ferienappartement oder dergleichen); auch in diesen Fällen läge eine Nutzungsänderung vor, zu welcher jedoch bereits jetzt die wohnungseigentumsrechtliche Vorabzustimmung erteilt wird.

9. Die Vertragsteile halten fest, dass das Grundstück über Dienstbarkeitsrechte an das öffentliche Gut angebunden ist.
10. Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) ferner zur Kenntnis, dass für das gesamte – 10 Bauabschnitte umfassende – Projekt „Brauquartier Puntigam“ die auf dem Lageplan als solche angegebenen Spielplatzflächen vorgesehen sind. 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.
11. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis der in § 17 dieses Vertrages als mitzuübernehmen genannte Dienstbarkeiten. Der Dienstbarkeitsvertrag hinsichtlich der Belastungen zu Gunsten der „Brauerei Puntigam“ wurde den (der) kaufende(n) Partei(en) vor Vertragsunterfertigung (in elektronischer Form) übergeben.
12. 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.
13. Im Übrigen gelten - soweit nicht bereits in diesem Vertrag enthalten - die Bestimmungen des WEG 2002, in der jeweils geltenden Fassung.
14. 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.
- 15. Der Erwerb der Wohnung erfolgt ausdrücklich ohne zeitgleichen Erwerb auch eines Parkplatzes. Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) unter einem ausdrücklich, dass sie im Sinne § 5 Abs 2 WEG 2002 auf den ihr (ihnen) im Sinne dieser Gesetzesstelle vorzubehaltender Parkplatz verzichtet (verzichten), sodass die Bauträgerin über den in ihrem Eigentum stehenden Parkplatz frei verfügen kann.**

§ 3 KAUFPREIS

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

TOP	EUR	
zuzüglich 20 % Ust	<u>EUR</u> _____	EUR
Küche	EUR	
zuzüglich 20 % Ust	<u>EUR</u> _____	EUR
Top	EUR	
zuzüglich 20 % Ust	<u>EUR</u> _____	EUR
GESAMTKAUFPREIS		<u>EUR</u> _____

(in Worten: Euro)

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, der Vertragsverfasserin 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 allseitiger Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises zzgl. Vertragserrichtungskosten) und die Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises zzgl. Vertragserrichtungskosten), sohin den Betrag in Höhe von

EUR

auf das Fremdkonto 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.

Hinsichtlich der Berechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr halten die Vertragsteile und die Vertragsverfasserin fest, dass das Vertragserrichtungshonorar alleine von der (den) kaufenden Partei(en) zu bezahlen ist und dass die Bauträgerin gegenüber der Vertragsverfasserin nicht für die Bezahlung des Vertragserrichtungshonorars haftet; auf § 8 wird diesbezüglich verwiesen. Daher werden die Vertragserrichtungskosten als Teil der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr behandelt.

4. Im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer wird festgehalten, dass für deren fristgerechte Begleichung gegenüber der Finanz – unabhängig davon, dass auf Grund des Vertrages alleine die kaufende(n) Partei(en) zu deren Bezahlung verpflichtet ist (sind) - sowohl die kaufende(n) Partei(en) als auch die Bauträgerin zur ungeteilten Hand haften.

Die Vertragsverfasserin wird vor diesem Hintergrund bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr durch die kaufende(n) Partei(en) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit Abgabenerklärung (somit nicht: Selbstberechnung) vorgehen und für diesen Mehraufwand der (den) kaufenden Partei(en) einen Pauschalbetrag von EUR 300,-- zzgl. 20 % USt. verrechnen.

Ferner wird die Vertragsverfasserin nach Erhalt der Steuervorschreibung durch das Finanzamt auch die Bauträgerin vom Umstand der Nichtbezahlung in Kenntnis setzen; die Bauträgerin hat dann – angesichts ihrer eigenen Haftung für die Steuer – die Möglichkeit, entweder aus Eigenem (und selbstverständlich unter dem Vorbehalt der Einforderung von der (den) kaufenden Partei(en)) die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zu erlegen oder aber von diesem Vertrag wegen Nichtbezahlung eines Teiles der Gegenleistung den Rücktritt zu erklären.

5. 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.
6. Die kaufende(n) Partei(en) garantiert (garantieren), dass
- das gegenständliche Rechtsgeschäft weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung dient;
 - sie weder eine politisch exponierte Person, noch ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person, noch eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person ist (sind);
 - das Rechtsgeschäft im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag abgeschlossen wird;
 - kein Verdacht auf Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung besteht und

verpflichtet (verpflichten) sich jeweils gegenüber der Bauträgerin und gegenüber der Treuhänderin, gegebenenfalls alle für die Widerlegung eines derartigen Verdachts erforderlichen Unterlagen unverzüglich und umfassend offen zu legen. Die kaufende(n)

Partei(en) ist (sind) in Kenntnis, dass im Fall einer nicht unverzüglich erfolgenden Offenlegung derartiger Unterlagen die Treuhänderin von einem Geldwäschefall ausgehen muss und gesetzlich zur Meldung dieses Verdachtes an die dazu eingerichtete Meldestelle beim Bundesministerium für Inneres verpflichtet ist.

Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Überweisung einer Kaufpreiskasse und/oder der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr und/oder des Honorars der Vertragsverfasserin durch jemanden anderen als die kaufende(n) Partei(en) selbst auf Grund zwingender gesetzlicher Bestimmungen als Geldwäscheverdachtsfall zu behandeln ist; auf § 8 Punkt 4. wird ergänzend verwiesen. Klarstellend wird in diesem Zusammenhang festgehalten, dass dies auch für Zahlungen gilt, welche durch der (den) kaufenden Partei(en) „nahestehende“ natürliche oder juristische Personen (zB Eltern, Ehegatten – sofern nur einer von ihnen als kaufende Partei auftritt, (Enkel)-Kinder, GmbH's – auch wenn die kaufende Partei deren Alleingesellschafter ist) erfolgen.

§ 4 TREUHÄNDER

1. Vertragsverfasserin und Treuhänderin im Sinne des BTVG ist die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, deren geschäftsführender Gesellschafter Dr. Martin Gärtner, Rechtsanwalt in Graz, ist.
2. Zur Treuhänderin für die Abwicklung des gegenständlichen Wohnungseigentumsprojektes und für die grundbücherliche Abwicklung des Kaufes des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes wird von der Bauträgerin die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, Schmiedgasse 2, 8010 Graz, bestellt.

Diese Treuhänderin ist beauftragt, die Kauf- und Bauträgerverträge sowie den Wohnungseigentumsvertrag für die Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage zugunsten der einzelnen Erwerber zu verfassen. Sie 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.

Ein geschäftsführender Gesellschafter der Treuhänderin unterfertigt zum Zeichen der Annahme der Treuhandschaft diesen Vertrag unbeglaubigt.

Die Treuhänderin wird zugleich berechtigt, ihr Rechte und Pflichten aus dieser Treuhandschaft auf einen Rechtsanwalt der Sozietät ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH zu übertragen und erteilt (erteilen) die kaufende(n) Partei(en) hierzu ausdrücklich seine (ihre) Zustimmung.

3. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Vertragsverfasserin und Treuhänderin 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 der (den) kaufenden 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 deren 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 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 Punkt 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 ein Zahlungsverzug nur dann eintreten kann, wenn bei Abwicklung der Zahlung gemäß Punkt 7. dieses Vertrages seitens der Bank der kaufenden Partei(en) trotz Aufforderung nicht binnen 5 Werktagen Zahlung geleistet wird.

- | | | Rate inkl. Ust |
|---|-------------------------------|------------------------|
| a) eine Kaufpreisanzahlung in der Höhe von 15 % des Kaufpreises, das sind zuzüglich 20 % Ust bei Baubeginn auf Grund der rechtskräftigen Baubewilligung, | EUR
<u>EUR</u> | EUR
EUR |
| b) einen Kaufpreisteilbetrag in der Höhe von 35 % des Kaufpreises, zuzüglich 20 % Ust bei Fertigstellung des Rohbaues und des Daches (dh. Grad der Fertigstellung, bei dem die tragenden Teile, Rauch- und Abgasfänge, Brandwände, Stiegenhäuser und die Dachkonstruktion samt (erster) Abdichtung fertig gestellt sind); | EUR
<u>EUR</u> | EUR
EUR |

- | | | | |
|----|--|-------------------------------|-------------------------|
| c) | einen Kaufpreisteilbetrag in der Höhe von 20 % des Kaufpreises, das sind zuzüglich 20 % Ust nach Fertigstellung der Rohinstallation; | EUR
<u>EUR</u> | EUR |
| d) | einen Kaufpreisteilbetrag in der Höhe von 12 % des Kaufpreises, das sind zuzüglich 20 % Ust nach Fertigstellung der Fassade, der Fenster und deren Verglasung; | EUR
<u>EUR</u> | EUR |
| e) | einen Kaufpreisteilbetrag in der Höhe von 12 % des Kaufpreises, das sind zuzüglich 20 % Ust nach Bezugsfertigstellung der Wohnung oder bei vorzeitiger Übergabe der Wohnung an die kaufende(n) Partei(en) und | EUR
<u>EUR</u> | EUR |
| f) | einen Kaufpreisteilbetrag in der Höhe von 4 % des Kaufpreises, das sind zuzüglich 20 % Ust nach Fertigstellung der gesamten Anlage; | EUR
<u>EUR</u> | EUR |
| g) | den Kaufpreisrest in Höhe von 2 % des Kaufpreises, das sind zuzüglich 20 % Ust sofort bei Bezugsfertigstellung der Wohnung, wobei die Bauträgerin verpflichtet ist, allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche durch eine Garantie entsprechend dem den Vertragsteilen bekannten Muster oder eine Versicherung zu sichern; | EUR
<u>EUR</u> | EUR |
| | Nettokaufpreis nach Ratenplan | EUR | |
| | zuzüglich 20 % Ust | <u>EUR</u> | |
| | Gesamtkaufpreis nach Ratenplan | | <u>EUR</u> |

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 kaufenden 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 der Vertragsverfasserin bei der Raiffeisenbank Passail eGen, IBAN:, BIC: RZSTAT2G282, 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 Punkt 3. dieses Vertrages an die Bauträgerin oder an Dritte die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes durch die Treuhänderin 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 die Rudolf & Vier Partner GmbH als Sachverständige beigezogen werden. Die Sachverständige hat im Rahmen ihrer 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 dieser Sachverständigen ist der Abschluss des Bauabschnittes nach dem Fertigstellungsgrad des jeweiligen Gebäudeteiles unter Zugrundelegung der ÖNORM B 2120 zu beurteilen. Es kann sich aus dem Bauablauf ergeben, dass sowohl einzelne Arbeiten aus den unter § 5 Abs. 1 dargestellten Baufortschritte entsprechend dem Ratenplan gemäß § 10 BTVG zu den Feststellungszeitpunkten noch nicht fertiggestellt wurden, dafür aber Leistungen anderer Leistungsabschnitte vorgezogen wurden. Es obliegt dem Baufortschrittsprüfer unter Anwendung des BTVG und der ÖNORM B2120 zu entscheiden, ob in so einem Fall auf Grund der „Kompensation“ ein Baufortschritt als im Sinne des Gesetzes festgestellt gilt oder nicht. Nach Anzeige der Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes durch die Bauträgerin wird dies die 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 die 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 der 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 Haftrücklasses 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 von der 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 der Sachverständigen Rudolf & Vier Partner GmbH einverstanden zu sein. Sollte jedoch diese 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 allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Aufforderung durch die Vertragsverfasserin eine Bankgarantie oder eine unwiderrufliche Zahlungsanweisung eines inländischen Bankinstitutes mit einer Laufzeit bis 31.03.2027 über zumindest den Nettokaufpreis bei der Treuhänderin im Original zu erlegen, wobei diese von der Treuhänderin verwahrt wird. Ein an die Treuhänderin gerichtetes Treuhandanbot eines inländischen Bankinstitutes, wonach gegen Übernahme der Treuhandschaft zumindest der Nettokaufpreis auf Abruf zur Verfügung gestellt wird, ist als Besicherung ausreichend.

Die Treuhänderin ist berechtigt, Zahlungen aus dieser Bankgarantie oder unwiderruflichen Zahlungsanweisung im Sinne dieser Vertragsbestimmung einzufordern, wenn die Kaufpreisteilforderungen gemäß § 5 dieses Vertrages zur Zahlung fällig sind.

2. Wurde vom Sachverständigen die Fertigstellung des Bauabschnittes bestätigt, ist die Treuhänderin 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 die

Treuhänderin, welcher diesfalls zum Einbehalt der betroffenen Summe auf dem Treuhandkonto verpflichtet ist.

3. 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; in diesem Fall erhöht sich jedoch die Barauslagenpauschale wegen der diesfalls allenfalls höheren Spesen des Treuhandkontos („Verwahrgebühr“) um die tatsächlich anfallenden Mehrkosten (Kosten der Führung des Treuhandkontos abzüglich der in der Pauschale enthaltenen quartalsmäßigen fixen Kontoführungsspesen).
4. Falls lediglich der Nettokaufpreis besichert wird oder auf das Treuhandkonto einbezahlt wird, werden dennoch die fälligen Kaufpreisraten brutto abgerufen bzw. weiterüberwiesen, wodurch die unwiderrufliche Zahlungsanweisung bzw. Bankgarantie (bzw. der auf dem Treuhandkonto erliegende Betrag) bereits vor Übergabe (bzw. bei Fälligkeit der Kaufpreisrate lit d)) zur Gänze ausgeschöpft ist. Die Treuhänderin ist diesfalls bereits bei Fälligkeit der Kaufpreisrate lit d) berechtigt und verpflichtet (da im Regelfall die Fälligkeit von lit d) und die Übergabe zeitlich nicht weit auseinanderliegen) den gesamten Restkaufpreis (welcher im Wesentlichen dem Umsatzsteuerbetrag entspricht) auf das Treuhandkonto abzurufen, sodass der gesamte Restkaufpreis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe auf dem Treuhandkonto erliegt. Die Bauträgerin ist berechtigt, die Wohnungsübergabe zu verweigern, sollte der Restkaufpreis nicht zum Zeitpunkt der Übergabe auf dem Treuhandkonto erliegen.
5. Sollte der Bruttokaufpreis über eine unwiderrufliche Zahlungsanweisung besichert werden, ist die Treuhänderin berechtigt und verpflichtet, den gesamten Restkaufpreis kurz vor Übergabe der Wohnung (Regelfall 5 Werkzeuge) auf das Treuhandkonto abzurufen, sodass der gesamte Restkaufpreis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe auf dem Treuhandkonto erliegt.

Bei Besicherung des Bruttokaufpreises durch eine abstrakte, insolvenzfeste Bankgarantie erfolgt der Abruf aus der Bankgarantie nach Fälligkeit gemäß § 5 dieses Vertrages.

6. Die Weiterleitung von auf dem Treuhandkonto erliegenden Beträgen an die Bauträgerin erfolgt nach Eintritt der Fälligkeit nach BTVG (Baufortschritte gemäß § 5 dieses Vertrages).
7. Nach den Bestimmungen des BTVG besteht eine Sicherungspflicht der Bauträgerin zugunsten der kaufenden Partei(en), wobei im vorliegenden Fall die kaufende(n) Partei(en) durch die Bezahlung gemäß Ratenplan und die grundbücherliche Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung für die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH sowie Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 sowie durch die Bestellung und die Anmerkung der Treuhänderin im Grundbuch abgesichert ist (sind). Der erste Ratenabruf erfolgt nach grundbücherlicher Absicherung der kaufenden Partei(en).
8. Die Sicherungspflicht der Bauträgerin endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertig gestellten Vertragsobjektes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

9. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass auf Grund zwingender bankrechtlicher Vorschriften sowie auf Grund sowohl die das Treuhandkonto führende Bank als auch die Vertragsverfasserin bindender Vereinbarungen zwischen der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer einerseits und den Banken (vertreten durch die Wirtschaftskammer) andererseits Treuhandkonten sehr hohe Spesen auslösen. Die Vertragsteile sind ferner in Kenntnis, dass die Vertragsverfasserin als formelle Kontoinhaberin gegenüber der das Treuhandkonto führenden Bank für die Bezahlung dieser Spesen haftet. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsteile Nachstehendes:
- a) Die Bauträgerin hat gerechnet ab Übergabe des Kaufgegenstandes 4 Wochen Zeit, den Haftrücklass durch eine Bankgarantie oder Versicherungsgarantie wie in § 2 Abs. 3 beschrieben abzulösen. Die in dieser Zeit anfallenden Spesen des Treuhandkontos trägt (tragen) die kaufende(n) Partei(en) und erfolgt die Abrechnung dieser Spesen im Rahmen der Barauslagenabrechnung durch die Vertragsverfasserin.
 - b) Ab Verstreichen dieser Frist hat die Spesen der Kontoführung die Bauträgerin zu tragen und dabei die Vertragsverfasserin entsprechend (zB durch Vorauszahlung der Spesen für mindestens 2 Quartale) abzusichern. Erfolgt eine solche Absicherung, wird der Haftrücklass auf dem Treuhandkonto belassen – die Bauträgerin hat während der gesamten Haftfrist jederzeit das Recht, entweder die laufenden Spesen im Voraus zu bezahlen oder den Haftrücklass durch eine Garantie abzulösen.
 - c) Erfolgt weder eine Ablöse des Haftrücklasses durch eine Garantie noch eine Vorauszahlung der Spesen, ist die Vertragsverfasserin berechtigt, rechtzeitig vor dem Entstehen einer weiteren Spesenschuld das Treuhandkonto zu schließen und den Haftrücklass an die kaufende(n) Partei(en) zurückzuzahlen. Die Vertragsverfasserin wird in diesem Fall sowohl die Bauträgerin als auch die kaufende(n) Partei(en) über diesen Schritt informieren. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass dieses Vorgehen den Anspruch der Bauträgerin auf Bezahlung des Haftrücklasses bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen unberührt lässt – durch diese Vorgehensweise wäre jedoch die Bauträgerin hinsichtlich dieses Zahlungsanspruches unbesichert, was die Bauträgerin ausdrücklich zur Kenntnis nimmt.

§ 8 HONORAR

1. Das Honorar der Vertragsverfasserin, ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, Schmiedgasse 2, 8010 Graz, für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages beträgt EUR inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer 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 480,- (inklusive 20 % Ust 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 „Herkunftskonto“ einen anderen Kontoinhaber als die kaufende(n) Partei(en) der Wohnung haben wird – in diesem Fall kann die Vertragsverfasserin die der Bank zu meldenden Informationen bereits aus Anlass der Vertragsunterfertigung aufnehmen und dadurch den Mehraufwand minimieren. In diesem Fall wird von der Vertragsverfasserin für diesen Mehraufwand kein gesondertes Honorar verrechnet – wenn der Umstand, dass das Herkunftskonto nicht der (den) kaufende(n) Partei(en) zuzurechnen ist, der Vertragsverfasserin jedoch erst später bekannt wird, wird diese der (den) kaufende(n) Partei(en) für die so entstehende Mehrarbeit einen Pauschalbetrag von EUR 200,- zuzüglich 20 % 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 Balkon- oder Terrassenflächen wird eine Toleranz von 5 %, für Kellerflächen eine Toleranz von 20 % vereinbart. Bei Abstellplätzen berechtigen Flächenänderungen nicht zu einer Kaufpreisanpassung oder zum Rücktritt von diesem Vertrag solange der erworbene Stellplatz bei PKW-Abstellplätzen den gesetzlichen Anforderungen der Bauordnung entspricht sowie bei Abstellplätzen für einspurige Fahrzeuge für den bedungenen Zweck ausreichend groß sind.

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 EUR m² und einem fixen Kaufpreis von EUR somit EUR/m²) bei Wohnungsflächen ermittelt wird; für Terrassenflächen/Balkonflächen/Kellerflächen 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 / MITWIRKUNGSPFLICHT

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 eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und in weiterer Folge zeitnah vor Wohnungsübergabe schlichtes Miteigentum sowie vor Abruf der ersten Kaufpreisrate auch die Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 WEG 2002 grundbücherlich eingetragen. 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.

3. Sämtliche Vertragspartner verpflichten sich alles zu tun, was zur Begründung von Wohnungseigentum an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten erforderlich und nützlich ist. Diese Mitwirkungspflicht der kaufenden Partei(en) umfasst insbesondere die Pflicht
 - nach Übermittlung des Nutzwertgutachtens und des komplettierten Wohnungseigentumsvertrages im Entwurf sich zu diesem binnen der von der Treuhänderin gesetzten Frist zu äußern und
 - gegen das Gutachten und den Wohnungseigentumsvertrag nur fachlich fundierte Einwände zu erheben.

Im Interesse der Gesamtheit aller Erwerber(Innen) wird zugleich unwiderruflich zwischen den Vertragsteilen vereinbart, dass die Treuhänderin im Falle der nicht fristgerechten Rückmeldung auf die Übermittlung der Entwürfe des Gutachtens und des Wohnungseigentumsvertrages und/oder der Erhebung nicht fachlich fundierter Einwendungen ermächtigt und beauftragt wird, nach Setzung einer kurzen Nachfrist – welche der (den) kaufenden Partei(en) die Gelegenheit geben soll, sich doch noch zu äußern oder ihr Einwendungen fachlich zu unterlegen – von der in Vertragspunkt 27. dieses Vertrages erteilten Vollmacht Gebrauch zu machen und ungeachtet der fehlenden Rückmeldung oder auch ungeachtet der erhobenen nicht fundierten Einwendungen den Vertrag zu unterfertigen.

4. Die kaufende(n) Partei(en) verpflichtet (verpflichten) sich zur Absicherung der Wohnungseigentumsbegründung vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Mitwirkungspflichten hiermit unwiderruflich, den Kaufgegenstand bis zur Verbücherung des Wohnungseigentums nur unter Mitwirkung der Bauträgerin weiterzuveräußern. Klarstellend wird festgehalten, dass die Bauträgerin diese Mitwirkung nicht verweigern kann, sofern im Rahmen der Weiterveräußerung die Instrumente zur Absicherung der Wohnungseigentumsbegründung uneingeschränkt erhalten bleiben. Um das sicherzustellen verpflichtet (verpflichten) sich die kaufende(n) Partei(en) weiters, mit der Errichtung des hierfür erforderlichen Kaufvertrags die ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH (Ansprechpersonen: Dr. Martin Gärtner bzw. Anita Müller), Schmiedgasse 2, 8010 Graz, zu betrauen.

§ 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 Punkt 3. dieses Vertrages ist die Errichtung des Kaufgegenstandes laut der der (den) kaufenden 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. Ebenso können Sonderwünsche nicht berücksichtigt werden, wenn
 - diese eine bauliche Änderung an der Außenseite des Gebäudes/der Gesamtanlage oder eine Änderung der Gestaltung der von außen sichtbaren Gebäudeteile bedeuten und/oder
 - diese eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben, und/oder
 - dafür die allgemeinen Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, es sei denn, dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse der kaufenden Partei(en) dient und/oder
 - dafür auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden und/oder
 - durch sie die fristgerechte Errichtung des Gebäudes/der Gesamtanlage und/oder der übrigen Wohnungseigentumsobjekte gefährdet wird.

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.
4. 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.

Die Vertragsverfasserin ist berechtigt, für die Verfassung und steuerliche Anzeige jedes derartigen Nachtrages einen Pauschalbetrag in Höhe von EUR 150,-- zuzüglich 20 % USt und Barauslagen zu verrechnen.

5. 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) kaufenden 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 Übergabetermines 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.

Für diesen Zeitraum vereinbaren die Vertragsteile ferner die sinngemäße Anwendung des WEG 2002 in seiner jeweiligen Fassung in allen Fragen der Verwaltung des Objektes.

3. Die Vertragsteile halten fest, dass diesbezüglich mit allen Erwerbern gleichlautende Vereinbarungen getroffen werden.

§ 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 3 Jahren ab Übergabe des

Kaufgegenstandes und der sonstigen Räumlichkeiten zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft bestellt; danach geht das Vertragsverhältnis in ein unbefristetes über – auf § 21 WEG 2002 wird verwiesen. 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

WECHSELSEITIGE DIENSTBARKEITEN UND INFRASTRUKTURLEITUNGEN

1. Der Vertragsgegenstand ist mit nachstehenden Dienstbarkeiten, zu Gunsten der anderen, in ihrer Gesamtheit das Projekt „Brauquartier Puntigam“ bildenden, Grundstücke belastet:
 - a) Leitungsrecht
 - b) Dienstbarkeit des Gehens (ebenerdig)
 - c) Nutzung von Flächen und Spielplatzanlagen
 - d) Dienstbarkeit des Gehens (Dachgärten)

Der Vertragstext des Bezug habenden Dienstbarkeitsvertrages vom 28.11.2022 wurde der (den) kaufenden Partei(en) vor Vertragsunterfertigung übergeben. Die kaufende(n) Partei(en) bestätigen mit Unterfertigung dieses Vertrages den Vertragstext hinsichtlich der vorgenannten Dienstbarkeiten erhalten zu haben.

Im Rahmen der Umsetzung des „Brauquartier Puntigam“ wurden korrespondierend zu den oben erwähnten, den Kaufgegenstand belastenden Dienstbarkeiten auch entsprechende den Kaufgegenstand berechtigende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Diesbezüglich wird auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 17.05.2023 mit dem angrenzenden Bauabschnitt 8 verwiesen – auch dieser Vertrag wurde der (den) kaufenden Partei(en) übergeben.

2. 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 (ausgenommen Nahwärme) – 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. Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass die höchst zulässige Traglast im Bereich der Dachterrassen 200 kg/m² beträgt. Aus statischen Gründen ist es daher nicht möglich, auf den Dachterrassen Pools, „selbstaufstellende Pools“, Kinderplanschbecken oder ähnlich schwere Gegenstände aufzustellen.
3. Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 i.d.g.F. wird nachstehende Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel getroffen:

a) 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.

b) Begrenzungen der ebenerdigen Terrassen oder Dachterrassen:

Soweit den einzelnen Wohnungen ebenerdige Terrassen oder Dachterrassen 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.

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

4. Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) sich ausdrücklich damit einverstanden, dass sämtliche Betriebskosten, welche an jenen Teilen der Allgemeinflächen der hier vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage entstehen, welche dienstbarkeitsbelastet sind, von den Eigentümern der hier vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage alleine getragen werden.

Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis, dass spiegelbildlich die Eigentümer der jeweiligen Wohnungseigentumsanlagen, an deren Grundstücken der hier vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage Dienstbarkeitsrechte zukommen, ihrerseits die mit diesen Dienstbarkeitsflächen verbundenen Kosten jeweils aus Eigenem und ohne Rückgriff auf die Dienstbarkeitsberechtigten tragen werden.

Soweit an einer derartigen Dienstbarkeitsfläche ein Schaden entsteht und der Schädiger bekannt ist, wird der Schaden nach dem Verursacherprinzip getragen.

5. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) ausdrücklich damit einverstanden, dass nach Tunlichkeit durch die Hausverwaltung die Allgemeinflächen der hier vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage zur Erhöhung der Sicherheit videoüberwacht werden; zugleich wird die Hausverwaltung zur Anschaffung eines solchen Überwachungssystems und zu dessen Montage auf Kosten der Eigentümergemeinschaft ermächtigt.

Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) zugleich zustimmend, davon in Kenntnis zu sein, dass derartige Überwachungsanlagen im gesamten „Brauquartier Puntigam“ installiert sein können.

§ 17

GRUNDBUCHSTAND, GELDLASTENFREIHEIT UND MITZUÜBERNEHMENDE DIENSTBARKEITEN

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
 - a) Dienstbarkeit der Duldung von Emissionen ausgehend von Grundstück 40/1 (BRAU UNION)
 - b) Dienstbarkeit des Verzichts wegen der vom bestehenden Betrieb auf Grundstück 40/1 ausgehenden Emissionen nachbarrechtliche Schritte gegen den jeweiligen Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Grundstückes 40/1 zu setzen oder gegen diesen Schadenersatzansprüche aus dem Nachbarrecht geltend zu machen

- c) Dienstbarkeit der Duldung sämtlicher Störungen, die mit der Ausübung eines Gewerbes, welcher Art auch immer, auf Grundstück 40/1 verbunden sein können

Die Bezug habenden Verträge wurden der (den) kaufenden Partei(en) vor Vertragsunterfertigung übergeben.

3. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) in Kenntnis des mit der Stadt Graz geschlossenen „Mobilitätsvertrages“ vom 02.07.2015 und bestätigt (bestätigen) unter einem mit ihrer Unterschrift, dass ihnen diese beiden Verträge elektronisch vor Vertragsunterfertigung zur Verfügung gestellt wurden. Die kaufende(n) Partei(en) ist (sind) insbesondere in Kenntnis, dass die hier vertragsgegenständliche Liegenschaft – wie dies bereits in § 1 Abs. 3 lit a) 2. Unterpunkt ausgeführt ist – zur ebener Erde ihr Wegenetz für die Allgemeinheit öffnen muss. Die kaufende(n) Partei(en) nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass die Allgemeinheit – dies in Form des öffentlichen Gutes, vertreten durch die Stadt Graz – berechtigt ist, eine diesbezügliche Einräumung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch zu verlangen.
4. Weiters ist (sind) die kaufende(n) Partei(en) in Kenntnis der wechselseitig mit den übrigen Bauabschnitten des Projektes „Brauquartier Puntigam“ eingeräumten Dienstbarkeitsrechte, welche in § 15 dieses Vertrages, im Detail angeführt sind.

§ 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 der 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 Wohnungseigentumserber 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 Haftrücklass (§ 5 Abs. 1, Kaufpreisklausel lit g) einbehalten wird. Dieser Haftrücklass wird an die Bauträgerin nach Ablöse durch eine Bankgarantie oder Versicherung ausbezahlt. Kommt die Bauträgerin ihren Verpflichtungen zur Mängelbeseitigung nicht nach, kann durch die kaufende(n) Partei(en) auf den Haftrücklass (Abruf aus der Bankgarantie/Versicherung) im Wege der Ersatzvornahme (Beauftragung von Drittfirmen mit der Mängelbeseitigung) 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

Bauträger zur Rückforderung der aus der Bankgarantie abgerufenen Betrages sowie zur Geltendmachung eines allfälligen darüber hinausgehenden Schadenersatzes berechtigt.

§ 20 AUFSENDUNG

Die Bauträgerin erteilt die ausdrückliche, unwiderrufliche Zustimmung, dass in EZ 211, KG 63118 Rudersdorf,

- a) hinsichtlich der der Bauträgerin gehörigen Anteile das Eigentumsrecht für

[Käufer, Geb.datum]

zu/3255-Anteilen in Ansehung der Gesamtliegenschaft einverleibt werden kann;

- b) die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an TOP und der Garagenabstellplatz G-AP **[bzw. Abstellplatz im Freien A-AP / Motorradabstellplatz M-AP]** gemäß § 40 WEG 2002 zugunsten von

[Käufer, Geb.datum]

angemerkt wird;

- c) die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (Treuhänderin: ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, FN 219623a, 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 die Treuhänderin 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 nicht bis 31.01.2027 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

1. Der (den) kaufenden Partei(en) ist der Plan für das „Brauquartier Puntigam“ (beigebundener Plan „Freiraumplanung“) bekannt. Die Vertragsteile halten jedoch fest, dass die Bauträgerin berechtigt ist, Änderungen an diesem Konzept vorzunehmen, solange
 - sich die Einfahrtsituation in die Garage für die Eigentümer des Projektes „Bauabschnitt 9“ nicht erheblich nachteilig verändert;
 - den Eigentümern von Wohnungseigentumsobjekten im Projekt „Bauabschnitt 9“ ungeachtet der Änderung ausreichend Spielplatzflächen und Grünflächen zur Verfügung stehen;
 - die wegetechnische Anbindung an das öffentliche Wegenetz uneingeschränkt gegeben ist.
2. Das gegenständliche Projekt „Bauabschnitt 9“ 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; auf § 2 Abs. 5. dieses Vertrages wird verwiesen.

5. 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 31.12.2026 vereinbart; auf § 21 Abs. 2 dieses Vertrages wird verwiesen. Diese Termine gelten auch als Fertigstellungstermine für die für die kaufende(n) Partei(en) relevanten Allgemeinflächen.
2. Die Übergabe und Übernahme der fertig gestellten Top W 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 (berechtigten) 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 Vollmächtsnehmerin 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 Vollmächtsnehmerin 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. Weiters wird die Vollmächtsnehmerin berechtigt, im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum zu Gunsten der (den) kaufenden Partei(en) gemäß § 20 dieses Vertrages zu löschen.

Die Vertragsteile berechtigen die Vollmächtsnehmerin, auch Pfandurkunden, Vorrangeinräumungserklärungen für Pfandrechte, Nachträge zu Pfandurkunden, Nachträge zu Vorrangeinräumungserklärungen etc im Vollmächtsnamen zu unterfertigen, welche erforderlich sind, um die von der Vollmächtsnehmerin und Vertragsverfasserin übernommenen Treuhandschaften gegenüber kreditfinanzierenden Bankinstituten, sonstigen grundbücherlich Berechtigten, sowie dem Land Steiermark etc zu erfüllen. Die Vollmächtsnehmerin 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 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 zu stellen und diese aufzufordern, 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 Wohnungseigentumswechsler 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 Händen der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH zu beantragen.
9. Im Zusammenhang mit der vom Treuhänder Dr. Martin Gärtner zu übernehmenden Treuhandchaft 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.
11. In Ansehung des Treuhandkontos nehmen die Erwerber Folgendes zur Kenntnis:
 - a) Das Treuhandkonto unterliegt der Einlagensicherung des kontoführenden Kreditinstitutes gemäß §§ 7f ESAEG (Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz) und 37a BWG 2013 (Bankwesengesetz), wobei im Falle der Insolvenz der Treuhandbank lediglich eine Einlagensicherung in Höhe von derzeit EUR 100.000,- besteht, wobei die Treugeber weiters zur Kenntnis nehmen, dass dann, wenn sie bei der gewählten Treuhandbank weitere Einlagen innehaben, auch diese Beträge mit dem Treuhandkonto zusammenzuziehen sind und nur einmal besichert werden.

- b) Die kaufende(n) Partei(en) erklärt (erklären) die wirtschaftlich Berechtigte(n) aus diesem Erwerbsvorgang und damit die Einleger(in) des eröffneten Treuhandkontos zu sein. Die kaufende(n) Partei(en) als Treugeber nimmt (nehmen) zur Kenntnis, dass sich aufgrund der Verpflichtungen der Kreditinstitute gemäß § 41 Abs. 1 und 2 BWG 2013 Verzögerungen bei der Auszahlung des Treuhandbetrages ergeben können sowie, dass das Kreditinstitut selbst im Falle einer derartigen Verzögerung aufgrund eines fahrlässig falschen Verdachtes der Geldwäsche nicht haftpflichtig wird. Die kaufende(n) Partei(en) ermächtigt (ermächtigen) die Treuhänderin unwiderruflich, dem das Treuhandkonto führenden Bankinstitut gemäß § 6 FM-GWG ihre Identität nachzuweisen bzw. den wirtschaftlichen Eigentümer bekanntzugeben und über Aufforderung eine Fotokopie dieses Vertrages sowie der zum Nachweis der Identität und des wirtschaftlichen Eigentums erforderlichen Unterlagen und Dokumente vorzulegen.
- c) Die kaufende(n) Partei(en) als Treugeber verpflichtet (verpflichten) sich, gegebenenfalls alle für die Entkräftung eines allfälligen Verdachtes der Geldwäsche erforderlichen Umstände offen zu legen; in diesem Zusammenhang wird nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Vertragsverfasserin und Treuhänderin von ihren Verschwiegenheitsverpflichtungen entbunden. Dies gilt auch für die Informationspflicht der Vertragsverfasserin und Treuhänderin aufgrund des Statutes der Treuhandrevision der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer.
- d) Die Vertragsteile berechtigten die Vollmachtnehmerin ferner, vor sämtlichen Verwaltungsbehörden im Vollmachtsnamen im Zusammenhang mit der Umsetzung des hier vertragsgegenständlichen Bauvorhabens Erklärungen abzugeben, Akteneinsicht zu nehmen, Anträge zu stellen oder gleichlautende andere Eingaben zu machen, Entscheidungen entgegenzunehmen und Rechtsmittel zu erheben oder den Rechtsmittelverzicht zu erklären. Das diesem Vertrag zu Grunde liegende Bauvorhaben wird dabei durch die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gemäß Punkt 1. und 2. dieses Vertrages definiert. Die Vollmachtnehmerin ist insbesondere ermächtigt, alle zur Umsetzung dieses Bauvorhabens notwendigen Schritte zu setzen, insbesondere auch die Zustimmung zur Nachtragseingaben oder Änderungsansuchen bei der Baubehörde oder anderen Behörden zu erklären. Die Vollmachtnehmerin ist somit im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses Vertrages und des diesem Vertrag zu Grunde liegenden Bauvorhabens 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.

§ 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 Top
- Übersichtsplan Erdgeschoss (E00)
- Übersichtspläne Untergeschoß (UG 01 und UG 02)
- Querschnitt
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Liste Einschränkungen
- Plan Gesamtanlage (Freiraumplanung)

.....,

Ort, Datum

.....

[Käufer 1]

.....

[Käufer 2]

Graz,

.....
Bauabschnitt 9 Projekt
Zentrum-Puntigam GmbH & Co KG

.....
ScherbaumSeebacher
Rechtsanwälte GmbH