

UID ATU 55222100

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**I. Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.,
1150 Wien, Märzstraße 1
eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 94394s**

als Verkäuferin und Bauträger – in der Folge kurz „Verkäuferin“ genannt – einerseits und

IIa) Name: ---
geb. am: ---
Adresse: ---
Staatsbürgerschaft: ---

und

IIb) deren/dessen Partner (im Falle des gemeinsamen Kaufes)

Name: ---
geb. am: ---
Adresse: ---
Staatsbürgerschaft: ---

als Käufer – in der Folge auch gemeinsam kurz „Käufer“ genannt – andererseits wie folgt:

1. Vertragsgegenstand

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft **EZ 3378 Grundbuch 01204 Hadersdorf, BG Fünfhaus** mit der Adresse 1140 Wien, Schleusenstraße 1, 1A/Bahnstraße 2F und errichtet auf dieser gemäß den baubehördlich bewilligten Plänen des Architekten DI Thomas Wagensommerer, 2340 Mödling, Bahnhofplatz 3 und der zu den Zahlen MA 37/53029-2019-1 und MA 37/53324-2019-1 beide vom 16.12.2021 bewilligten Baubewilligungen samt allfälligen Planwechseln und zugehörigem Bescheid eine Wohnhausanlage mit 27 freifinanzierten Eigentumswohnungen und 14 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage sowie weitere 4 PKW-Stellplätze im Freien - im Folgenden kurz „Anlage“ genannt - zur Begründung von Wohnungseigentum. Die Wohnhausanlage wird somit von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet. Mit der Errichtung des Bauvorhabens wurde am 22.01.2024 begonnen. Ausdrücklich wird festgestellt, dass in dieser Anlage auch Geschäftslokale und Büroflächen enthalten sein können. Auf den gegenständlichen Vertrag findet das Bauträgervertragsgesetz Anwendung. Die Besicherung gemäß BTVG erfolgt mit Bankgarantien.

Die Anlage besteht vorbehaltlich etwaiger künftiger Zusammenlegungen, Teilungen und Umwidmungen nach der Fertigstellung aus

- 27 Wohnungen
- 14 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- 4 PKW-Stellplätze im Freien

und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

2. Grundbuchstand (Stand 05.04.2024)

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 3378

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
38/2	G	Gärten(10)	* 734	
38/6	G	Gärten(10)	* 720	Schleusenstraße 1A Schleusenstraße 1
39/2	G	Gärten(10)	* 720	Bahnstraße 2F
39/4	G	Gärten(10)	* 740	
				GESAMTFLÄCHE 2914

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3302/2001 Eröffnung der Einlage für 39/2 39/4 aus EZ 30
2 a 4208/1897 Grunddienstbarkeit der Rohrleitung hins EZ 435
b 3302/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30
c 3532/2016 infolge Teilung nunmehr auch Gst 38/1 dienend
d 2827/2019 infolge Teilung nunmehr auch Gst 38/2 dienend
10 a 2827/2019 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
gem Punkt 1.) Bescheid 2018-01-16
11 a 2827/2019 Verpflichtung zur Übergabe gem Punkt 2.) Bescheid 2018-01-16
12 a 2827/2019 Verpflichtung zum Kostenersatz gem Punkt 4.) Bescheid
2018-01-16
14 a 4395/2019 Bauplatz 1 auf Gst 38/2 39/2 39/4
15 a 4395/2019 Verpflichtung zur Einhaltung des Bauverbotes gem Punkt 1.)
Bescheid MA64 2019-06-24
21 a 2805/1968 2827/2019 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung Gst 38/2
gestundet
b 2827/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 435
c 6052/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3740
22 a 5338/2021 Naturdenkmal (auf) Gst 38/2 Nr. 854 - Winterlinde - laut
Bescheid 2020-12-16 MA 22
b 6052/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3740
23 a 6860/2021 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges
gestundet gem Bescheid 2021-12-16
25 a 2805/1968 2827/2019 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung Gst 38/6
gestundet
b 5192/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 435
26 a 4395/2019 Bauplatz 2 auf Gst 38/6
b 5192/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 435
27 a 4395/2019 Verpflichtung zur Einhaltung des Bauverbotes gem Punkt 1.)
Bescheid MA64 2019-06-24
b 5192/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 435
28 a 44/2022 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges hins
Gst 38/6 gem Bescheid 2021-12-16 gestundet
b 5192/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 435

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungs gesellschaft mbH
(FN 94394s)

ADR: Märzstraße 1, Wien 1150

a 372/2022 IM RANG 5051/2021 Kaufvertrag 2021-09-17, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2021-12-22, Kaufvertrag 2022-01-12 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3533/2016 6052/2021
DIENSTBARKEIT
des Zuganges zum Wasserstandspegel gemäß Punkt IV/1
Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-15 hins Gst 38/2 39/2 für
Gst 38/1
2 a 3533/2016 2827/2019 6052/2021 5192/2023

- DIENSTBARKEIT
des Fahrrechtes gemäß Punkt IV/3 Nachtrag zum Kaufvertrag
2016-06-15 hins Gst 38/2 38/6 39/2 39/4 für Gst 38/1
- 3 a 3533/2016 2827/2019 6052/2021 5192/2023
DIENSTBARKEIT
des Bestandes, Betriebes und der Erhaltung des Vorfluters
gemäß Punkt IV/4 Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-15 hins
Gst 38/2 38/6 39/2 39/4 für Gst 38/1
- 4 a 3533/2016 2827/2019 6052/2021 5192/2023
DIENSTBARKEIT
der Duldung des Eisenbahnbetriebes gemäß Punkt IV/5
Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-15 hins Gst 38/2 38/6 39/2
39/4 für Gst 38/1 61/40
- 11 a 6088/2019 6052/2021
DIENSTBARKEIT
Recht des Kanalanschlusses hins Gst 38/2 39/2 39/4 für Gst
.211
- 12 a 6088/2019 6052/2021
DIENSTBARKEIT
Recht des Kanalanschlusses hins Gst 38/2 39/2 39/4 für Gst
38/6
- 13 a 6088/2019 6052/2021
DIENSTBARKEIT
Recht der Wärmeversorgung und Benützung Heizraum
hins Gst 38/2 39/2 39/4 für Gst 38/6
- 14 a 6088/2019 6052/2021
DIENSTBARKEIT
Recht der Mitbenutzung Kinderspielplatz
hins Gst 38/2 39/2 39/4 für Gst 38/6
- 15 a 6088/2019 6052/2021
DIENSTBARKEIT
Geh- und Wegerecht hins Gst 38/2 39/2 39/4 für Gst 38/6
- 16 a 3515/2020 6052/2021
DIENSTBARKEIT
der Duldung des Rechtes der Zufahrt zu den
KFZ-Abstellplätzen über Gst 38/2 39/2 39/4 für Gst 38/6
- b gelöscht
- 17 a 3515/2020 6052/2021
DIENSTBARKEIT der Duldung des Geh- und Wegerechtes über Gst
38/2 39/2 39/4 für Gst 38/6
- 18 a 2206/2021 6052/2021 5192/2023
REALLAST gemäß Vereinbarung Reallast 2021-04-14 hins Gst
38/2 38/6 39/2 39/4 für Gst 59/14
- 19 a 4730/2021 6052/2021 5192/2023
REALLAST gemäß Vereinbarung Reallast 2021-04-14 und
Nachtragsvereinbarung 2021-08-30 hins Gst 38/2 38/6 39/2
39/4 für Gst 57/7
- 20 a 4208/1897
DIENSTBARKEIT der Rohrleitung gem Kaufvertrag 1897-07-24
hins Gst 38/2 für EZ 30
- b 2827/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
435
- c 6052/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
3740
- d 4208/1897 4202/2023
DIENSTBARKEIT der Rohrleitung gem Kaufvertrag 1897-07-24
- e 3302/2001 4202/2023 nunmehr Gst 38/7 herrschend
- f 579/2007 Nunmehr auch Gst 39/3 herrschend
- g 6917/2011 infolge Löschung EZ 30 nunmehr Gst 39/5 herrschend
- h 22505/2012 infolge Teilung nunmehr auch Gst 39/6 39/7 39/8
39/9 39/10 herrschend
- i 5192/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) lit. d
bis h aus EZ 435
- 21 gelöscht
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

3. Kaufvereinbarung

- 3.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von ersterer von der in Punkt 1 genannten Liegenschaft/..... Anteile, mit den in diesem Vertrag und seinen schriftlichen Ergänzungen festgelegten Bedingungen und Einschränkungen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum gemäß WEG 2002.

Mit den Anteilen des Käufers soll zukünftig Wohnungseigentum wie folgt verbunden werden:

Anteil/..... für _____, **geboren am** _____
(gemeinsames) Wohnungseigentum an **Wohnung Top**
(Verbindung gemäß § 13 WEG 2002)

Anteil/..... für _____, **geboren am** _____
(gemeinsames) Wohnungseigentum an **Wohnung Top**
(Verbindung gemäß § 13 WEG 2002)

Anteil/..... für _____, **geboren am** _____
(gemeinsames) Wohnungseigentum am **Kfz-Stellplatz Nr.**
(Verbindung gemäß § 13 WEG 2002)

Anteil/..... für _____, **geboren am** _____
(gemeinsames) Wohnungseigentum am **Kfz-Stellplatz Nr.**
(Verbindung gemäß § 13 WEG 2002)

Der eigentliche Vertragsgegenstand

Top Nr.:
Stock:
mit einer WNFL von ca. _____ m²

besteht aus

und wird mit der Widmung als Wohnung verkauft, wobei das Betreiben eines Gewerbes oder einer sonstigen beruflichen Tätigkeit in der Wohnung insoweit gestattet ist, als es sich dabei jeweils um üblicherweise in Wohnungen ausgeübte Tätigkeiten, wie z.B. Betrieb einer Arztpraxis, handelt. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass auch die übrigen in der Wohnhausanlage errichteten Wohnungseigentumsobjekte für solche Zwecke benützt werden dürfen. Nicht gestattet ist es hingegen, die Wohnungen für touristische Zwecke (z.B. Betrieb eines „serviced apartment“) zu nutzen.

Soweit mit unternehmerischen Tätigkeiten in den Wohnungseigentumsobjekten Kunden- oder Patientenverkehr in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft verbunden ist, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass seine Besucher auf die ortsüblichen Gegebenheiten in einem überwiegend zu Wohnzwecken dienendem Gebäude Rücksicht nehmen.

Sollten einzelne Wohnungen als Büros genutzt werden, so erteilt der Käufer seine Zustimmung zur Anbringung von Firmenschildern an der Fassade des Hauses (in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs und derart situiert, dass andere Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden), wobei das Firmenschild so ausgestaltet und angebracht werden muss, dass das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Anbringung der Tafeln ist mit der beauftragten Hausverwaltung abzustimmen und von dieser freizugeben. Das äußere Erscheinungsbild der Liegenschaft ist zu bewahren.

Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass es sich bei den angegebenen Flächenmaßen um Planmaße handelt, die sich im Zuge der Fertigstellung des Bauvorhabens geringfügig ändern können.

Die gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung näher umschrieben.

Die Ausstattung und Gestaltung der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit und der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Liegenschaft ergibt sich aus den folgenden dem Käufer übergebenen Urkunden:

- a) Wohnungsplan und Kellerplan
- b) Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- c) Geschossplan/-pläne betreffend der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Liegenschaft

- 3.2. Der Käufer erklärt ausdrücklich, Lage und Zustand der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, sowie vor allem auch die Lage der Wohnhausanlage aufgrund einer Besichtigung und durch Einsicht in die Pläne zu kennen und auch die umliegenden Liegenschaften, Gebäude, allfällige Gewerbebetriebe sowie die Verkehrslage wahrgenommen zu haben.
- 3.3. Der Käufer bestätigt, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt Wohnungsplan und Energieausweis erhalten und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Energieausweis wurden dem Kaufvertrag zugrunde gelegt. Die Parteien verzichten gem. § 4 Abs. 1 Z 1 BTVG auf die Beiheftung der Urkunden in den Vertrag.

Auf die Gestaltung der äußeren Erscheinung des Hauses sowie aller sonstigen allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie z.B. das Stiegenhaus, Müllplätze bzw. -räume etc. hat der Käufer keinen Einfluss. Die Gestaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft wird, soweit in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht bereits eine bestimmte Ausführung festgelegt ist, von der Verkäuferin gemeinsam mit dem Architekten, dem bauausführenden Unternehmen und zuständigen Behörden insbesondere in farblicher, architektonischer und konstruktiver Hinsicht bestimmt. Er bestätigt weiters Einsicht in die baubewilligten Pläne genommen zu haben und über alle allgemeinen Teile der Liegenschaft informiert zu sein.

- 3.4. Der Käufer nimmt weiters zustimmend zur Kenntnis, dass im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung die in diesem Vertrag vorläufig festgesetzten ideellen Liegenschaftsanteile entsprechend der endgültigen Nutzwertfeststellung berichtigt werden, ohne dass hierfür eine zusätzliche Verrechnung bzw. Kaufpreisberichtigung erfolgt. Die endgültige Nutzfläche des Kaufgegenstandes ergibt sich aus dem behördlichen Bestandsplan. Auch zwischen den einzelnen Wohnungseigentumsbewerbern ist diesbezüglich jeder Ausgleich ausgeschlossen.
- 3.5. Die Wohnhausanlage verfügt über eine Photovoltaikanlage am Dach der Häuser. Der dadurch erzeugte Strom dient zur Versorgung des Heizraums.
- 3.6. Die den Wohnungen zugeordneten Eigenarten befinden sich teilweise auf der Garagendecke und dürfen daher nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden.
- 3.7. Das Bauvorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zur ÖBB und erklärt der Käufer, dass ihm vor der Unterfertigung des Kaufvertrages die zwischen der Verkäuferin und der ÖBB am 21.12.2023 unterschriebene Einverständniserklärung zur Kenntnis gebracht wurde. Auf Basis dieser Vereinbarung wird es noch zur Unterfertigung eines Servitutsvertrages kommen, welcher im Grundbuch eingetragen wird. Der Käufer übernimmt diese Dienstbarkeit. Weiters sind dem Käufer die Verpflichtungen, welche sich aus den im Grundbuch bereits eingetragenen Belastungen zugunsten der ÖBB ergeben, bekannt. Auch diese Belastungen werden ausdrücklich übernommen. Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe der Gleisanlagen sowie des Lainzer Tunnels und wird zur Bahn hin durch einen Bauverbotsbereich getrennt.

Der Käufer ist in Kenntnis, dass es ausgehend vom Bahnverkehr zu Lärmemissionen sowie möglicherweise auch zu Erschütterungen kommen kann. Der Käufer hält die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos.

Der Käufer erklärt in Kenntnis darüber zu sein, dass der ÖBB jederzeit Zutritt zur kaufgegenständlichen Liegenschaft (im Bauverbotsbereiches sowie entlang des Bauverbotsbereiches zur Wartung, Instandhaltung, Reparatur, Kontrolle des Wasserpegels etc.) gewährt werden muss. Um den Zugang gewähren zu können, wird sich beim Einfahrtstor ein für die ÖBB zugänglicher Schlüsseltresor befinden. Der Bauverbotsbereich ist durchgehend freizuhalten.

- 3.8. Die Errichtung von E-Ladestationen in der Garage, die über einen Autolift befahren wird, ist nach derzeitigem Stand baurechtlich unzulässig. Die PKW-Stellplätze im Freien verfügen bauseits über Leerverrohrungen. Alle Käufer/Eigentümer erteilen ihre Zustimmung zur nachträglichen Anbringung von Ladestationen an den vier Stellplätzen im Freien.
- 3.9. Die jeweiligen Eigentümer der den Wohnungen zugeordneten Eigengärten sind für die gesamte Pflege der in ihrem Garten stehenden Bäume, Sträucher, Pflanzen etc. verantwortlich. Dies gilt auch für die im Eigengarten befindlichen Ersatzpflanzungen, welche von der Behörde im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens vorgeschrieben wurden. Die Durchführung von Baumschnitten, welche durch konzessionierte Unternehmen durchzuführen sind, insbesondere nach behördlicher bescheidmäßiger Genehmigung oder entsprechender Verpflichtung, sind auf Kosten jener Miteigentümer vorzunehmen, in deren Gärten die Arbeiten durchgeführt werden. Den jeweiligen Eigentümern des ihm als Zubehör gehörigen Gartens trifft jedenfalls gegenüber der Eigentümergemeinschaft eine Meldepflicht hinsichtlich jener Bäume, die unter das Wiener Baumschutzgesetz fallen, und hat dieser im Falle von eingetretenen Schäden durch Verzögerungen, Versäumnungen, Unterlassungen oder Handlungen etc. die Eigentümergemeinschaft zur Gänze schad- und klaglos zu halten. Im Falle der Vornahme behördlich angeordneter Ersatzpflanzungen ist innerhalb des behördlich vorgeschriebenen Beobachtungszeitraumes die Eigentümergemeinschaft für eine etwaige Erneuerung auf ihre Kosten zuständig, wobei den Garteneigentümer am mangelnden Fortkommen des Baumes kein Verschulden treffen darf.
- 3.10. Die Zäune, welche die Eigengärten gegenüber Allgemeinflächen der Liegenschaft trennen, fallen in die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Zäune zwischen den Eigengärten, fallen je zur Hälfte in die Erhaltungspflicht der betroffenen Eigentümer.
- 3.11. Der Käufer erklärt in Kenntnis der im Grundbuch eingetragenen Belastung C-LNr. 18 zu sein. Demnach besteht eine Verpflichtung, den nicht ausgebauten Bereich der Zufahrtsstraße zur Bahnstraße (dieser ist mit einer Kiesschüttung versehen und nicht asphaltiert) zu erhalten, instand zu setzen, den Winterdienst zu erledigen und sämtliche Haftungen und Kostentragungen der Straßenherstellung und der Gehsteigerherstellung zu übernehmen. Die Verpflichtung wird vom Käufer übernommen.

4. Kaufpreis

- 4.1. Der Kaufpreis ist ein pauschaler Fixpreis gemäß § 15a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und beträgt für die Wohnung € _____ und für den Kfz-Stellplatz € _____, somit gesamt € _____. Die Kosten der beauftragten Sonderwünsche (Beilage ./B) belaufen sich auf € _____, sodass der **Gesamtkaufpreis € _____** beträgt. Nicht in diesem Fixpreis enthalten sind vom Käufer nachträglich gewünschte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung - diese können erst durch einen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag bestimmt und berücksichtigt werden (siehe Punkt 8.) - sowie die in Punkt 6. angeführten Kosten und Gebühren.

4.2. Die Berichtigung des Kaufpreises erfolgt auf nachstehende Weise:

€ _____ (100%) binnen 7 Tagen nach Erhalt des Beschlusses über die erfolgte Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 und Übergabe der Bankgarantie gemäß 4.5., welche dem Käufer mit eingeschriebener Briefsendung am Postweg übermittelt wird

Sämtliche Zahlungen sind mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich, von einem inländischen Bankkonto aus, auf **das Konto IBAN AT** bei der **Erste Bank AG** zu leisten. Bei Bezahlung verpflichtet sich die Verkäuferin diese Rate in einer Bankgarantie in der Höhe der vom Käufer gemäß Punkt 4.2 zu leistenden Zahlungen sicherzustellen. Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er die Zahlung des Kaufpreises ausschließlich auf das in der Garantie genannte Konto der garantierenden Bank zu leisten hat, welche mit der oben angeführten Kontonummer gleichlautend ist. Andernfalls wäre die Bank berechtigt, im Falle der Inanspruchnahme der Garantie die Auszahlung jener Beträge zu verweigern, die nicht auf dieses Konto geleistet wurden. Der Käufer nimmt vereinbarungsgemäß zur Kenntnis, dass die garantierende Bank die Auszahlung der Garantiesumme davon abhängig macht, dass der Käufer eine grundbuchs-fähige Löschungserklärung hinsichtlich der zu seinen Gunsten im Grundbuch der Liegenschaft eingetragenen Rechte im Original übergibt bzw. aufgrund dieser Urkunde die Rechte zugunsten des Käufers durch diesen im Grundbuch gelöscht wurden.

4.3. Bei termingerechter Bezahlung wird eine Verzinsung des Kaufpreises nicht vereinbart. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Käufer verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 8% p.a. über dem jeweils gültigen Bankzinssatz zu bezahlen.

4.4. Die Verkäuferin ist berechtigt auf Kosten der Käufer von diesem Vertrag zurückzutreten, sofern der Kaufpreis nicht termingerecht bezahlt wurde. Nach – wenn auch verspäteter - Zahlung ist ein Rücktritt vom Vertrag nicht mehr möglich.

4.5. Die schuldrechtliche Sicherstellung gemäß § 7 (2) iVm § 8 Bauträgervertragsgesetz endet am Tag der Übergabe der Wohnung. Der Käufer ist verpflichtet, die Bankgarantie bei Übergabe des Vertragsgegenstandes zurückzustellen. Ansprüche aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes können aufgrund dieser Garantien nicht geltend gemacht werden. Die Inanspruchnahme der Bankgarantie gilt jedenfalls als Auflösung des zugrundeliegenden Kaufvertrages. Der Käufer darf von dieser Bankgarantie nur dann Gebrauch machen, wenn ihm ein Rückforderungsanspruch gemäß Bauträgervertragsgesetz zusteht und er den Rücktritt vom Bauträgervertrag erklärt.

Bei Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes wird Zug um Zug gegen Rückgabe der Bankgarantie eine Haftrücklassgarantie über zwei Prozent des Kaufpreises übergeben und dient als Haftrücklass für mangelhafte Leistungen innerhalb der Frist von drei Jahren ab Übergabe weiter. Nach Ablauf dieser Frist ist die Haftrücklassgarantie unverzüglich an die ausstellende Bank zu retournieren.

4.6. Im Fall einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises ist der Käufer verpflichtet

- a) sicherzustellen, dass die darlehens- bzw. kreditgewährende Bank die Zahlung der Kaufpreistraten zu dem in Punkt 4.2. festgelegten Termin und auf das in Pkt. 4.2. genannte Konto leistet,
- b) die darlehens- bzw. kreditgewährende Bank nach Bekanntgabe von im Vorhinein nicht mit Datum festgelegten Zahlungsterminen zu verständigen,
- c) sich um die rechtzeitige Erstellung einer verbücherungsfähigen Schuld- und Pfandbestellungsurkunde zu kümmern und die Verkäuferin verpflichtet sich, diese Hypothek im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung grundbücherlich einverleiben zu lassen, sowie

- d) für einen reibungslosen Informationsfluss zwischen der Verkäuferin und der Bank zu sorgen. Der Käufer entbindet daher ausdrücklich seine finanzierenden Banken von der Pflicht zur Wahrung des Bankgeheimnisses gegenüber der Verkäuferin soweit dies für Zwecke der Erfüllung der Vertragspflichten durch den Käufer unbedingt erforderlich ist.
- 4.7. Der Käufer beauftragt die Verkäuferin unwiderruflich, nach Empfang des Staatsbürgerschaftsnachweises des Käufers in beglaubigter Kopie (bei Nicht EU-Bürgern: Übergabe einer notariell beglaubigt und übersetzten Kopie des zumindest noch ein Jahr gültigen Reisepasses) und der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer im Original mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und nach Vorliegen der endgültigen Nutzwertfestsetzung mit der Begründung von Wohnungseigentum.

Der Käufer verpflichtet sich, den Staatsbürgerschaftsnachweis sowie alle übrigen Urkunden, die für die Grundbuchseintragung benötigt werden (Namensänderungen, Heiratsurkunden, Pfandurkunden etc) bei der Vertragsunterfertigung beim Notar bei diesem im Urkundenarchiv des Grundbuchs archivieren zu lassen und der Verkäuferin Kopien der Urkunden samt Freigabebestätigungen zu den hinterlegten Urkunden zu übergeben. Sollten zB Originalurkunden bei der Verkäuferin eingehen (zB Pfandurkunden) so wird die Verkäuferin diese Urkunden an den Käufer zurückschicken und dieser verpflichtet sich, binnen einer Frist von 14 Tagen (einlangend bei der Verkäuferin) die korrekt ausgestellten und beim Grundbuch archivierten Urkunden der Verkäuferin vorzulegen. Die Kosten werden vom Käufer getragen. Dasselbe gilt auch für Urkunden, welche die Käufer zur Verfügung stellen und sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellt, dass diese nicht korrekt ausgestellt wurden bzw. vom Grundbuch nicht akzeptiert werden. Umfasst sind davon auch Zustimmungserklärungen der Banken, falls diese zur Anteilsberichtigungen im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung notwendig sein sollten.

5. Eigentümerpartnerschaft und Aufwendungen

- 5.1. Sofern die Käufer als Partner je zur Hälfte auftreten, erklären diese das Wohnungseigentum gemeinsam erwerben zu wollen und sich gegenseitig zu bevollmächtigen, hinsichtlich der in Punkt 3. genannten Wohnung bzw. Kfz-Stellplätze gegenüber der Verkäuferin verbindliche Erklärungen aller Art abzugeben und auch Schriftstücke in Empfang zu nehmen.
- 5.2. Die in diesem Kaufvertrag verwendete Bezeichnung „der Käufer“ gilt als Bezeichnung beider Partner. Die Käufer übernehmen sämtliche Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag und aufgrund ihres Miteigentumsrechtes an der im Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft auch gegenüber der Miteigentumsgemeinschaft zur ungeteilten Hand.
- 5.3. Für den Fall der Aufhebung oder Auflösung der Eigentümerpartnerschaft oder Auflösung der Ehe gelten die einschlägigen Bestimmungen des vierten Abschnittes des WEG 2002 sowie des 16. Hauptstückes des zweiten Teils des ABGB.
- 5.4. Die Verkäuferin ist berechtigt, soweit dem nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, bei Sonderbetriebskosten (z.B. Waschküche) verbrauchsabhängige pauschale Kostenersätze einzuheben, die den Betriebskosten insgesamt bei der jährlichen Abrechnung gutgebracht werden.

6. Kosten, Steuern und Gebühren

- 6.1. Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages samt Nebenurkunden, die Beglaubigungskosten, die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% des Kaufpreises, die Eintragungsgebühr von 1,1% des Verkehrswerts vorbehaltlich gesetzlicher Änderungen sowie die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung trägt der Käufer.

Sollte zu diesem Vertrag eine Bewilligung bzw. Negativbestätigung nach dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz erforderlich sein, so werden dem Käufer gesondert € 500,- in Rechnung gestellt und sind darin die Kosten für die Einholung der Bewilligung bzw. Negativbestätigung enthalten. Weitere Steuern und Gebühren für allfällige Kosten für Sonder- und Zusatzleistungen werden erst bei deren Berücksichtigung im Nachtrag zu diesem Kaufvertrag zur Bezahlung fällig.

- 6.2. Der Käufer beauftragt den Notar Dr. Stephan Verweijen, 1050 Wien, Schönbrunner Straße 63/2 die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung an das zuständige Finanzamt abzuführen. Die dafür anfallenden Kosten in Höhe von € 600,- zuzüglich USt und Barauslagen trägt der Käufer und werden diese Kosten dem Käufer vom beauftragten Notar direkt in Rechnung gestellt.

Der Käufer verpflichtet sich daher auf dem Treuhandkonto IBAN: AT98 3150 0527 0104 8024, bei der Notartreuhandbank, BIC: NTBAATWW, ltd. Dr. Stephan Verweijen die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Gesamtpreises zuzüglich der Vertragserrichtungskosten, aufgerundet auf volle Euro, das ist ein Betrag von €,- sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% des Verkehrswerts zuzüglich der Vertragserrichtungskosten, sohin €,- binnen 7 Tagen ab einseitiger Vertragsunterfertigung durch den Käufer zu erlegen. Der Käufer erhält diesbezüglich keine gesonderte Zahlungsaufforderung.

Festgehalten wird, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr der Kaufpreis bzw. der Verkehrswert zuzüglich Vertragserrichtungskosten herangezogen wurde.

Der Käufer ist in Kenntnis darüber, dass der Gesetzgeber Änderungen im Gerichtsgebührengesetz (GGG) plant. Demnach kann es zum Entfall von Eintragungsgebühren hinsichtlich des Eigentumsrechts sowie zum Entfall der Eintragungsgebühren für ein Finanzierungspfandrecht kommen, sofern dieses der Finanzierung des Kaufgegenstandes dient. Die Regelung soll im Zeitraum von Juni 2024 bis Juni 2026 gelten. Es wird auf die Beilage ./C verwiesen.

Der Käufer erklärt ausdrücklich, vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages darüber umfassend aufgeklärt worden zu sein, dass es aufgrund dieses abgeschlossenen Kaufvertrages sowie der damit zusammenhängenden Besicherung nach dem Bauträgervertragsgesetz in Form von Kaufpreisgarantien, nicht möglich ist, einen berufsmäßigen Parteienvertreter (Notar oder Rechtsanwalt) mit einer Treuhandschaft generell sowie mit einer Treuhandschaft gegenüber finanzierenden Banken der Käufer zu beauftragen.

- 6.3. Für die Errichtung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages sowie des vorliegenden, jedoch noch zu ergänzenden Wohnungseigentumsvertrages mit sämtlichen Nebenurkunden gebührt der Verkäuferin als Vertragserrichter und Vertragsabwickler ein Kostenersatz in Höhe von € 3.000,- umsatzsteuerfrei zuzüglich Barauslagen (z.B. Unterschriftsbeglaubigungen für die Verkäuferin). Dieser Betrag ist fällig nach erfolgter Anmerkung der Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs. 2 WEG 2002. Die Vertragserrichtungskosten sind ohne gesonderte Aufforderung fristgerecht auf das Konto AT 08 4300 0471 8451 3001 zur Einzahlung zu bringen.

Für die Errichtung und gebührenrechtliche Abwicklung eines allfälligen Nachtrages zum Kaufvertrag aufgrund von nachträglichen Sonderwünschen (siehe Pkt. 8.) gebührt der Verkäuferin ein Kostenersatz in Höhe von € 1.000,- umsatzsteuerfrei. Dieser Betrag ist fällig bei Unterfertigung der nachträglichen Vereinbarung.

7. Haftung und Gewährleistung

- 7.1. Die Verkäuferin haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile bei vollständiger Bezahlung des Kaufpreises und Rückstellung der Bankgarantie geldlastenfrei sind und frei von Miet- und Pachtrechten und sonstigen Rechten dritter Personen in das Eigentum des Käufers übergehen. Ausdrücklich übernommen werden allerdings die im Grundbuch unter C-LNr.1, 2, 3, 4, 11, 18, 19 und 20 eingetragenen Belastungen sowie die Eintragungen A2-LNr. 1, 2, 10, 11, 12, 14, 15, 21, 22, 23, 25, 26, 27 und 28. Die Lastenfreistellung erfolgt mit der Verbücherung des Kaufvertrages bzw. spätestens mit der Wohnungseigentumsbegründung. Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Verwendbarkeit oder ein bestimmtes Erträgnis des Vertragsobjektes.

Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verkäuferin das Bauvorhaben durch befugte Schaffende nach den zum Einreichungszeitpunkt gültigen Bauvorschriften errichten lässt. Die Verkäuferin ist zu bestimmten Ausführungsvarianten oder Ausführungen, die diesen Standard überschreiten nur insoweit verpflichtet, als es sich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, ausdrücklich ergibt. Auf die Beiheftung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung in den Vertrag wird ausdrücklich verzichtet. Geringfügige rein optische Mängel, die den Gebrauch und die Funktionalität der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsseinheit nicht beeinträchtigen und bei durchschnittlicher Betrachtungsweise nicht sichtbar sind gelten nicht als gewährleistungspflichtige Mängel. Ein Preisminderungsanspruch ist diesbezüglich daher ausgeschlossen.

- 7.2. Die Verkäuferin hat mit den bauausführenden Personen und Firmen die gesetzliche Gewährleistungsfrist von drei Jahren vereinbart. Diese Frist beginnt mit dem Datum der Wohnungsübergabe zu laufen.

Die Vertragsparteien kommen ausdrücklich überein, dass wenn allfällige Mängel innerhalb der Gewährleistungsfrist auftreten, diese von der Verkäuferin ausschließlich vom Käufer bzw. Eigentümer der betreffenden Wohnung entgegengenommen werden. Der Käufer ist in Kenntnis darüber, dass Mängelmeldungen, welche vom Mieter der jeweiligen im Eigentum des Käufers stehenden Wohnung gemeldet werden, mangels Vertragsverhältnisses zwischen Verkäuferin und Mieter der Käufer nicht entgegengenommen werden können, und daher von der Verkäuferin nicht bearbeitet werden. Sollte der Käufer den Mieter der betreffenden Wohnung nachweislich und schriftlich gegenüber der Verkäuferin bevollmächtigen, ihn gegenüber der Verkäuferin bei der Behebung von Gewährleistungsmängeln zu vertreten, so erklärt sich der Käufer ausdrücklich damit einverstanden, dass die Verkäuferin die Behebung von Gewährleistungsmängeln ausschließlich mit dem vom Käufer beauftragten Mieter abwickelt. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin schriftlich zu informieren, sobald der Mieter nicht mehr für die Behebung von Gewährleistungsmängeln Ansprechpartner ist. Sollte der Käufer innerhalb der dreijährigen Gewährleistungsfrist die kaufgegenständliche Wohnung weiter veräußern, so ist für die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche des neuen Eigentümers gegenüber der Verkäuferin Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. die Vorlage einer Erklärung notwendig, mit welcher der Käufer des gegenständlichen Kaufvertrages seine Ansprüche gegenüber der Verkäuferin Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. aus diesem Kaufvertrag an seinen Rechtsnachfolger abtritt.

Der Käufer erklärt ausdrücklich in Kenntnis darüber zu sein, dass Wartungsarbeiten (zB an den Fenstern, Türen, Silikonfugen) keine Gewährleistungsmängel darstellen und daher vom Käufer (auch innerhalb der Gewährleistungsfrist) auf eigene Kosten zu erledigen sind.

- 7.3. Die Verkäuferin haftet nicht für die Richtigkeit der Nutzwertfestsetzung und allfälliger späterer Neufestsetzungen. Weiters haftet die Verkäuferin nicht für den Erfolg jeglicher fristgerecht und ohne formelle Mängel eingebrachter Anträge, Eingaben oder Gesuche.

- 7.4. Für den Fall, dass bei Berichtigung der Miteigentumsanteile im Zuge der endgültigen Nutzwertfeststellung gemäß Pkt. 3.4. Liegenschaftsanteile übertragen werden müssen, leistet der Käufer dafür Gewähr, dass diese abzutretenden Anteile spätestens zum Zeitpunkt der Abtretung – dies wird gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum sein – lastenfrei sind bzw. lastenfrei gestellt werden. Der Käufer wird daher auf eigene Rechnung dafür Sorge tragen, dass allfällige Pfandgläubiger der Anteilsübertragung in grundbuchsfähiger Form zustimmen.
- 7.5. Der Käufer haftet für etwaige Schäden (z.B. Zinsenverlust, Steuervorschreibung, etc.), welche der Verkäuferin oder seinen künftigen Miteigentümern dadurch entstehen, dass er von ihm schriftlich, unter Setzung einer bestimmten Frist, verlangte Handlungen zu deren Vornahme eine Verpflichtung besteht (z.B. Beibringen von Originaldokumenten, Leistungen von Unterschriften, Abgabe von Erklärungen etc.) nicht oder, nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen ab Zustelldatum, nicht fristgerecht erbringt.
- 7.6. Erwerben Partner bzw. Ehegatten die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile je zur Hälfte, so haften sie für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen zur ungeteilten Hand.
- 7.7. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Kaufobjektes verboten ist. Erfolgt das Betreten der Baustelle trotzdem, so geschieht dies auf eigene Gefahr. Die Verkäuferin haftet keinesfalls für allfällige Unfälle.
- 7.8. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Beschaffenheit des Kellerabteils für die Lagerung von Lebensmitteln oder Nässe anziehenden Gegenständen wie insbesondere Kleidungsstücke, Stoffe, Möbel etc. nicht geeignet ist. Erfolgt eine derartige Lagerung trotz des ausdrücklichen Hinweises, nimmt der Käufer zur Kenntnis, dass die Verkäuferin weder eine Gewährleistung dafür übernimmt noch für die entstandenen Schäden haftet.

8. Sonderwünsche

- 8.1 Allfällige vom Käufer gewünschte Abweichungen von der Baubeschreibung oder zusätzliche Bauführungen vor Übergabe innerhalb der Wohnung bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Verkäuferin.
- 8.2. Mit der Durchführung von Sonderwünschen können nur die an der Durchführung des Bauvorhabens beschäftigten Unternehmen durch die Verkäuferin beauftragt werden. Die Beauftragung anderer Unternehmen wird aus Haftungs- Koordinations- und Verrechnungsgründen bis zur Übergabe des Vertragsgegenstandes einvernehmlich ausgeschlossen. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Kosten für Sonderwünsche inklusive Planungskosten und Bearbeitungsgebühren zu einer Veränderung des Kaufpreises führen, welcher die gebührenrechtliche Basis für Grunderwerbssteuer (3,5%) und grundbücherliche Eintragungsgebühr (1,1% des Verkehrswerts) darstellt. Im Falle von Sonderwünschen stimmt der Käufer bereits jetzt dem Abschluss eines Nachtrages zum Kaufvertrag zwecks Kaufpreisberichtigung zu.
- 8.3. Sonderwünsche, die mit der Gebäudesubstanz fest verbunden sind, gehen bei Rücktritt der Verkäuferin gemäß Punkt 4.4. und 16.1. entschädigungslos in das Eigentum der Verkäuferin über. Die Verkäuferin hat jedoch das Recht die Entfernung der Sonderwünsche auf Kosten des Käufers zu verlangen. In diesem Fall ist die Verkäuferin berechtigt, die anfallenden Kosten mit bereits bezahlten Kaufpreisteilen aufzurechnen.

9. Änderungen

- 9.1. Der Käufer räumt der Verkäuferin das Recht ein, aufgrund technischer oder bauphysikalischer Erfordernisse, aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Auflagen oder aus anderen wichtigen Gründen, insbesondere auch infolge von Weiterentwicklungen (z.B. in konstruktiver Hinsicht oder bei Baumaterialien etc.), die das Bauvorhaben oder die Wohneinheiten selbst betreffenden

- Pläne, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung oder die Gestaltung der Außenanlage zu ändern.
- 9.2. Der Käufer verzichtet darauf, wegen geringfügiger Änderungen Ansprüche welcher Art auch immer an die Verkäuferin zu stellen. Die Gültigkeit dieses Kaufvertrages wird durch geringfügige Änderungen nicht berührt.
- 9.3. Als „geringfügig“ gilt z.B. eine Änderung der Baumaterialien, wenn dadurch im Durchschnitt die Qualität gleichwertig bleibt, bzw. wenn das Gutachten über die Nutzwerte (des Kaufgegenstandes) eine Abweichung um nicht mehr als 3 v.H. von den tatsächlichen Gegebenheiten ausweist. Der Nutzwertfestsetzung werden die endgültigen Ausmaße im Bestandsplan zugrunde gelegt. Sämtliche angegebenen Maße sind Rohbaumaße.
- 9.4. Erfährt die Wohnungseigentumseinheit des Käufers eine wesentliche Veränderung, so hat die Verkäuferin diese dem Käufer mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen, unter ausdrücklichem Hinweis darauf, dass diese Änderungen vom Käufer als genehmigt gelten, wenn nicht binnen eines Monats ab Absendedatum von diesem der Rücktritt vom Vertrag erklärt wird.
- 9.5. Der Käufer genehmigt ausdrücklich, dass allgemeine Flächen und Räumlichkeiten, zB Gang-, Stiegenhaus-, Abstell-, Weg- oder Gartenflächen etc., deren Benützung durch andere Miteigentümer bzw. Bewohner der Wohnhausanlage nicht unbedingt notwendig bzw. vertraglich nicht bereits ausdrücklich zugesichert sind, auch nachträglich bestimmten Wohnungseigentumseinheiten als Zubehör zugeordnet werden können. Die Verkäuferin ist auch berechtigt, freie Wohnungseigentumseinheiten zu teilen bzw. zusammenzulegen. Der Käufer verzichtet darauf, wegen derartiger Änderungen bzw. Umwidmungen Ansprüche – welcher Art auch immer – an die Verkäuferin oder seine künftigen Miteigentümer zu stellen oder das Vertragsverhältnis aufzulösen.

10. Wohnungseigentumsbegründung

- 10.1. Der Käufer erwirbt den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil zur Begründung von Wohnungseigentum an der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit. Er verpflichtet sich daher bereits jetzt, nach Fertigstellungsanzeige und nach Vorliegen der endgültigen Nutzwertfeststellung die Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum notariell beglaubigt zu unterfertigen. Der Käufer hat den Wortlaut des in Aussicht genommenen Wohnungseigentumsvertrages zustimmend zur Kenntnis genommen. Bis zur endgültigen Wohnungseigentumsbegründung wird den Wohnungseigentumsbewerbern das ausschließliche und alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht am eigentlichen Vertragsgegenstand eingeräumt.
- 10.2. Der Käufer verpflichtet sich, den übrigen Miteigentümern dieser Liegenschaft unentgeltlich wechselseitig Wohnungseigentum an den von ihnen erworbenen Wohnungseigentumseinheiten einzuräumen. Der Käufer verpflichtet sich, die hiezu erforderlichen Anträge, Urkunden, insbesondere den Wohnungseigentumsvertrag etc. ohne Säumnis zu fertigen und allenfalls notwendige Unterlagen raschest beizubringen.
- 10.3. Sollte sich die Vertragserrichtung bzw. grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages deshalb verzögern, weil der Käufer seinen Verpflichtungen nicht vollinhaltlich nachgekommen ist, hat er die Verkäuferin und alle übrigen Miteigentümer dieser Liegenschaft für alle daraus erwachsenden Nachteile schad- und klaglos zu halten. Die Verkäuferin wird von ihrer Vollmacht (siehe Pkt. 11) zur Unterfertigung von erforderlichen Urkunden dann Gebrauch machen, wenn der Käufer trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen seiner Verpflichtung zur Unterfertigung nicht nachkommt. Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er in diesem Fall einen Kostenersatz in Höhe von € 150,- zu leisten hat.
- 10.4. Der Käufer verzichtet bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung der Teilungsklage.

- 10.5. Die Verkäuferin als Alleineigentümerin und Wohnungseigentumsorganisator erteilt die Zustimmung zur Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an dem (den) in Punkt 3 näher bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt(en).

11. Vollmacht

Sohn erteilt der Käufer der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 94394s) sowie Herrn Mag. Bernhard Raffelsberger, geb. am 09.05.1975 und Herrn Mag. Harald Keller, geb. am 06.08.1974 die unwiderrufliche VOLLMACHT mit dem Recht zur Selbstkontrahierung hinsichtlich der Liegenschaft **EZ 3378** des Grundbuches **01204 Hadersdorf, BG Fünfhaus:**

- a) zur Übergabe oder Übernahme von Liegenschaftsanteilen bzw. zur Berichtigung der mit diesem Vertrag erworbenen Liegenschaftsanteile, sodass er danach genau so viele Liegenschaftsanteile im Eigentum hat, die dem Mindestanteil im Sinne des WEG 2002 gemäß dem rechtskräftigen Nutzwertgutachten bzw. einem Nutzwertgutachten im Sinne § 9 Abs. 1 WEG 2002 hinsichtlich der unter Punkt 3 genannten Wohnungseigentumseinheit entsprechen, sowie zur Abgabe sämtlicher hierfür notwendiger Erklärungen – einschließlich Aufsandungserklärungen – und zur Unterfertigung schriftlicher Verträge hierüber;
- b) zur Abgabe sämtlicher zur Begründung von Wohnungseigentum notwendiger Erklärungen – einschließlich Aufsandungserklärungen – und zur Unterfertigung schriftlicher Verträge hierüber;
- c) zur Eintragung und Löschung von grundbücherlichen Anmerkungen sowie zur Abgabe und Unterfertigung von Löschungserklärungen, einschließlich Aufsandungserklärungen;
- d) zur Unterfertigung von Zusagen gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002, einschließlich Aufsandungserklärungen sowie deren grundbücherlichen Durchführung;
- e) zur Errichtung und notariell beglaubigter Unterfertigung von Nachträgen und Korrekturen zu diesem Kaufvertrag sowie zur grundbücherlichen Einverleibung bezughabender Urkunden
- f) zur Antragstellung und Unterfertigung sämtlicher Grundbuchgesuche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages, der Anmerkung von Zusagen gem. § 40 WEG 2002, der Begründung von Wohnungseigentum und der Einverleibung und Löschung allfälliger Pfandrechte;
- g) zur Vertretung im Bauverfahren, insbesondere zur Errichtung und Unterfertigung von Bauplänen und Auswechslungsplänen, die zur Erlangung von Bestandsplänen und/oder Nutzwertgutachten notwendig sind, sowie zur Herstellung und/oder Fertigung sämtlicher zur Errichtung des Wohnhauses notwendiger Urkunden, die von sämtlichen Grundeigentümern zu fertigen sind, sowie
- h) zur Vertretung vor Gerichten, Finanz- und sonstigen Behörden

im Vollmachtsnamen.

12. Rechtsnachfolge

- 12.1. Alle Vereinbarungen in diesem Kaufvertrag sowie seinen Nebenurkunden insbesondere alle Rechte und Pflichten, gelten auch für alle Rechtsnachfolger der Vertragsteile und auch gegen jeden Miteigentümer sowie deren Rechtsnachfolger.
- 12.2. Jeder Vertragsteil ist daher verpflichtet, seine Rechtsnachfolger auf die Bestimmungen dieses Vertrages sowie des Wohnungseigentumsvertrages samt deren Nebenurkunden aufmerksam zu machen und ihnen alle Bedingungen und Verpflichtungen ausdrücklich zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, ihre Verbindlichkeiten auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

13. Inländererklärung

- 13.1. Der Käufer erklärt eidesstattlich, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der Devisengesetzgebung, oder ein diesem gleichgestellter Staatsbürger zu sein.

ALTERNATIV:

13. Ausländergrundverkehrsbehördliche Genehmigung zB chinesischer Staatsbürger

- 13.1. Der Käufer erklärt eidesstattlich, chinesischer Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der Devisengesetzgebung zu sein. Der vertragsgegenständliche Kauf bedarf deshalb der behördlichen Genehmigung gemäß dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. Der Vertrag wird daher mit der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass diese Zustimmung erfolgt. Sollte diese Zustimmung nicht erteilt werden, gilt der Vertrag als nicht zustande gekommen und verpflichtet sich der Käufer zur notariell beglaubigten Unterfertigung einer Urkunde mit welcher die Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum gelöscht werden kann. Der Verkäuferin gebührt in diesem Fall eine Aufwandsentschädigung in Höhe von € 500,- zuzüglich Umsatzsteuer. Die bereits gezahlten Kaufpreistraten werden binnen 30 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe dieses Umstandes durch den Käufer unverzinst an diesen ausbezahlt. Der Käufer ist verpflichtet die Einholung der erforderlichen Genehmigung unverzüglich nach Vertragsabschluss zu veranlassen, auf dem Original des Ausländergrunderwerbsbescheides die Rechtskraftklausel bei der Behörde einzuholen und danach das Original dem Verkäufer zur Verfügung zu stellen.

Der Käufer Max Mustermann, geb. 01.01.1974 stimmt ausdrücklich zu, dass von der MA 35 (Einwanderung und Staatsbürgerschaft) folgende Daten aus dem Zentralen Fremdenregister des Bundesministeriums für Inneres, zum Zweck der Prüfung der Voraussetzungen für eine Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, erhoben werden:

- Familienname
- Vorname
- Geschlecht
- Geburtsdatum
- Staatsangehörigkeit
- Daten zu Aufenthaltstitel bzw. Dokumentationen des unionsrechtlichen Aufenthalts (z.B. Art, Aufenthaltswitzweck, Antragsdatum, Kartenummer, Gültigkeitszeitraum)
- Weitere Daten, die zwar nicht für ein Verfahren nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz relevant sind, jedoch im Zuge der Einsicht in das zentrale Fremdenregister automatisch mit erhoben werden (z.B. Geburtsort, Geburtsland, Aliasnamen und frühere Namen, Adressen, Daten zu Dokumenten wie z.B. Reisepass/Geburtsurkunde, Daten zu Ausschreibungen des Bundesamtes für Fremdenwesen und Asyl)

ALTERNATIV:

13. Negativbestätigung der Ausländergrundverkehrsbehörde zB chinesischer Staatsbürger und UNO Mitarbeiter

- 13.1. Der Käufer erklärt eidesstattlich, chinesischer Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der Devisengesetzgebung zu sein. Weiters erklärt der Käufer Angestellter des United Nations Office in Vienna zu sein und verpflichtet sich der Käufer der Verkäuferin einen schriftlichen Nachweis darüber vorzulegen. Dieser Kaufvertrag bedarf entsprechend dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz einer Negativbestätigung der Ausländergrundverkehrs-behörde. Der Vertrag wird daher mit der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die Negativbestätigung ausgestellt wird. Sollte die Negativbestätigung nicht ausgestellt werden, gilt der Vertrag als nicht zustande gekommen. Der Verkäuferin gebührt in diesem Fall eine Aufwandsentschädigung in Höhe von € 500,- zuzüglich Umsatzsteuer. Die bereits gezahlten Kaufpreistraten werden binnen 30 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe dieses Umstandes durch den Käufer unverzinst an diesen ausbezahlt. Der Käufer beauftragt die Verkäuferin unwiderruflich die erforderliche Bestätigung unverzüglich nach Vertragsabschluss einzuholen und weiters auf dem Original des Ausländergrunderwerbsteuerbescheides die Rechtskraftklausel bei der Behörde einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Unterlagen, die zur Erlangung der Genehmigung erforderlich sind, auf Verlangen unverzüglich vorzulegen.

14. Verwaltung der Liegenschaft

- 14.1. Der Käufer überträgt hiermit der WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand- Gesellschaft m.b.H. (FN 114368p) die Verwaltung seines kaufgegenständlichen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft **EZ 3378** des Grundbuches **01204 Hadersdorf, BG Fünfhaus** unwiderruflich bis zum Ende der vierten Abrechnungsperiode nach Erstbezug der Baulichkeit und diese nimmt die Bestellung an. Diese Verwalterbestellung

verlängert sich auf unbestimmte Zeit, sofern sie nicht zum Ablauf der Vertragsdauer von der Mehrheit der Wohnungseigentümer schriftlich aufgekündigt wurde.

- 14.2. Der Verwalter ist berechtigt, den Verwaltungsauftrag an einen Subverwalter weiterzugeben.
- 14.3. Die Verwalterin ist somit zur Vornahme aller Handlungen, die mit der ordentlichen Verwaltung der im Pkt. 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft verbunden sind, berechtigt und verpflichtet. Der Käufer verpflichtet sich, gleichzeitig mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages eine entsprechende Verwaltungsvollmacht auszustellen, welche zur Vertretung vor Gericht und vor den Verwaltungsbehörden berechtigt.
- 14.4. Der Käufer verpflichtet sich, der Verwalterin ein Verwaltungshonorar zu bezahlen, dessen Höhe sich jeweils nach der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 in der jeweils geltenden Fassung richtet.
- 14.5. Für die Verwaltung in der Zeit von der Übergabe gemäß Pkt. 17 bis zur Begründung von Wohnungseigentum wird die sinngemäße Anwendung des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung vereinbart, dies mit folgenden Abänderungen:
- a) Bis zur Begründung von Wohnungseigentum wird anstelle des (noch nicht bekannten) Nutzwertes der vorläufige Liegenschaftsanteil gemäß Pkt. 3.1. angesetzt.
 - b) Sollte sich durch die Berichtigung der Miteigentumsanteile und die Begründung von Wohnungseigentum am Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen etwas ändern, so wird dieser Aufteilungsschlüssel ab der auf die Wohnungseigentumsbegründung folgenden Abrechnungsperiode angewandt.
 - c) Die Aufwendungen für die Liegenschaft werden gemäß Pkt. VI des in Aussicht genommenen Wohnungseigentumsvertrages verrechnet.

Bei der Abrechnungsperiode handelt es sich um das Kalenderjahr. Das erste Jahr, in welchem die Wohnhausanlage erstbezogen wird, wird als Rumpffahr (vom Tag der Übergabe bis zum 31.12. des Jahres) abgerechnet.

15. Rücktrittsrecht nach BTVG

- 15.1 Der Käufer nimmt das gesetzliche Rücktrittsrecht gemäß § 5 BTVG zur Kenntnis. Er bestätigt, bereits länger als eine Woche vor Unterfertigung dieses Vertrages alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt, Planunterlagen sowie Baubeschreibung und den vorgesehenen Wortlaut der Bankgarantie und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten zu haben.
- 15.2 Eine etwaige Rücktrittserklärung des Käufers hat gemäß § 3 Abs 4 KSchG schriftlich zu erfolgen.

16. Auflösungsbestimmungen

- 16.1. Die Verkäuferin kann einseitig von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes zurücktreten, wenn
- a) der Käufer seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Setzung einer mindestens 14-tägigen Nachfrist nicht termingerecht nachkommt;
 - b) der Käufer Handlungen setzt, die gegen die Interessen der Verkäuferin oder gegen die Interessen eines Miteigentümers bzw. Wohnungseigentumsbewerbers dieser Liegenschaft verstoßen und einem Ausschließungsgrund gemäß § 36 WEG 2002 gleichkommen;
 - c) über das Vermögen des Käufers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird;
 - d) der Käufer mit der Abgabe von Erklärungen oder Beibringung von Urkunden trotz Aufforderung und Setzung einer mindestens 1-monatigen Frist nicht nachkommt.
- 16.2. Im Falle der Auflösung dieses Vertrages aus den zuvor angeführten Gründen ist die Verkäuferin zur unverzinsten Rückzahlung der von dem Käufer geleisteten Beträge erst dann verpflichtet, wenn der Käufer die an ihn übereigneten Liegenschaftsanteile lastenfrei in das Eigentum der

Verkäuferin rückübertragen und die Löschung allenfalls zu seinen Gunsten bestehender Anmerkungen ob der gesamten Liegenschaft vorgenommen hat. In diesen Fällen ist die Verkäuferin berechtigt, eine Rücktrittsgebühr in Höhe von € 550,- zuzüglich USt und einen allenfalls entstandenen Schaden gegenüber dem Käufer gesondert geltend zu machen. Dies gilt insbesondere auch für abgabenrechtliche Folgen der Auflösung, welche zu Lasten des Käufers gehen. Dieser hält die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

- 16.3. Die Verkäuferin ist berechtigt, bis zur endgültigen Klärung der Frage, ob im Falle der Auflösung dieses Vertrages eine Vorschreibung der Grunderwerbsteuer erfolgt oder nicht, den zur Zahlung der allfällig zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbsteuer notwendigen Betrag von den an den Käufer zurückzuzahlenden Beträgen einzubehalten.

17. Übergabe und Übernahme

- 17.1. Die Übergabe und Übernahme der fertiggestellten vertragsgegenständlichen Wohnung erfolgt bis spätestens **30.06.2026**. Die Übergabe und Übernahme der für den Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage erfolgt spätestens bis zum **30.09.2026**.
- 17.2. Nach Fertigstellung der Wohnung hat die Verkäuferin den Käufer schriftlich zur Übernahme des Kaufgegenstandes aufzufordern, wobei diese Aufforderung mindestens 14 Tage vor dem beabsichtigten Übergabetermin zur Post gegeben werden muss. Erscheint der Käufer zum Übergabetermin nicht und entsendet er auch keinen mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteten Vertreter oder ist er zur Übernahme nicht bereit oder in der Lage, gilt die Übernahme mit Ablauf des Übergabetermins als vollzogen, sofern das Vertragsobjekt bezugsfertig ist. Geringfügige Mängel hindern nicht die Übergabe.
- 17.3. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu errichten, in welches die vom Käufer gerügten Mängel aufzunehmen sind. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die so gerügten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Mit dem Tag der Übergabe beginnt die dreijährige Gewährleistungsfrist zu laufen.
- 17.4. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung hat der Käufer Gefahr und Zufall sowie die auf den Kaufgegenstand entfallenden Steuern, Gebühren und sonstigen Bewirtschaftungskosten entsprechend seinen mit diesem Vertrag erworbenen Anteilen zu tragen.

18. Sonstiges

- 18.1. Der Käufer tritt in sämtliche von der Verkäuferin abgeschlossenen und die Verwaltung der Liegenschaft betreffenden Verträge wie z.B. mit Versicherungen, Energieversorgern und Wartungsunternehmen ein.
- 18.2. Die Vertragspartner stellen einvernehmlich fest, dass Vereinbarungen, die über den Inhalt dieses Kaufvertrages, sowie des noch abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrages hinausgehen, nicht getroffen wurden. Alle Abänderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 18.3. Der Käufer verpflichtet sich, für den Fall der Weiterveräußerung seiner Miteigentumsanteile vor Wohnungseigentumsbegründung der Verkäuferin unverzüglich Mitteilung zu machen und dafür Sorge zu tragen, dass Rechtsnachfolger eine inhaltsgleiche Vollmacht gemäß Punkt 11. erteilen. Weiters ist Punkt 12. dieses Vertrages zu beachten.
- 18.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder dies werden, beeinträchtigt dies die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung wird durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung ersetzt, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Dasselbe gilt für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

19. Vorkaufsrecht

- 19.1. Der Käufer erklärt in Kenntnis darüber zu sein, dass im Nationalrat am 14.06.2022 die Änderung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beschlossen wurde, wobei die Änderung mit 01.07.2022 in Kraft getreten ist (BGBl 88/2022).

Demzufolge steht der Verkäuferin im Fall einer Übertragung der Wohnung gemäß §§ 15 und 15a WGG in das Eigentum ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist und dessen Rechtsnachfolgen im Kaufvertrag zu erläutern sind. Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis gemäß Abs. 2 Z 2 darf ohne Zustimmung der Verkäuferin binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages im Grundbuch nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß Abs. 2 oder spätestens nach fünfzehn Jahren.

Der Verkehrswert der vertragsgegenständlichen Wohnung wird mit € -----,-- bekanntgegeben.

- 19.2. Der Käufer hat im Fall einer (Weiter-) Übertragung des Kaufgegenstandes binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich
1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß § 15a Abs. 2) mit
 2. dem gemäß § 15 oder § 15a vereinbarten oder gemäß § 15a Abs. 2 festgesetzten Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten.
- 19.3. Als (Weiter-) Übertragung gemäß § 15i Abs. 1 und 2 WGG gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil (§ 5 WEG 2002) an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder einer eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.
- 19.4. Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrag gem. § 15i Abs. 2 WGG zugrunde gelegten Verkehrswerts gem. § 15g Abs. 2 Z 1 WGG sind binnen sechs Monaten nach dessen Vorschreibung gerichtlich geltend zu machen

20. Aufsandungserklärung

Die Verkäuferin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten ob dem ihr gehörigen Anteil der Liegenschaft **EZ 3378** des Grundbuches **01204 Hadersdorf, Bezirksgericht Fünfhaus**, die Einverleibung des Eigentumsrechtes in Ansehung der ganzen Liegenschaft zu

_____/_____ Anteilen für _____, **geboren am** _____,
und zu

_____/_____ Anteilen für _____, **geboren am** _____,

mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der **Wohnung Top**
_____ samt Einlagerungsraum _____ untrennbar verbunden
werden soll

und den weiteren

_____/_____ Anteilen für _____, **geboren am** _____,

und zu

_____/_____ Anteilen für _____, **geboren am** _____,

mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum am **Kfz-Stellplatz Nr.**
_____ samt Einlagerungsraum _____ untrennbar verbunden
werden soll,

jeweils unter Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs. 3 iVm § 13 Abs. 3 WEG 2002 im Grundbuch erfolgen kann.

Die Verkäuferin erteilt weiters ihre ausdrückliche Zustimmung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an der **Wohnung Top** _____ und am **Kfz-Stellplatz Nr.** _____ gem. § 40 (2) WEG 2002 für _____, **geboren am** _____ und für _____, **geboren am** _____ im Grundbuch.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten ob den

-----, **geboren am** ----- gehörenden ---/----- Anteilen, mit welchen das Wohnungseigentum an der **Wohnung Top** ----- **auf Stiege** ----- untrennbar verbunden sein wird

-----, **geboren am** ----- gehörenden ---/----- Anteilen, mit welchen das Wohnungseigentum an der **Wohnung Top** ----- **auf Stiege** ----- untrennbar verbunden sein wird

der Liegenschaft **EZ 3378** Grundbuch **01204 Hadersdorf, BG Fünfhaus**, die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß Punkt 19. dieses Vertrages für die Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 94394s), im Grundbuch erfolgen kann.

21. Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welcher bis zur Wohnungseigentumsbegründung bei der Verkäuferin verbleibt. Der Käufer erhält eine unbeglaubigte Kopie.

Beilagen:

- ./A Wohnungsplan
- ./B Sonderwunschbeauftragung
- ./C Erklärung Eintragungsgebühren

Wien, am.....

Wien, am.....

.....
Die Verkäuferin

.....
Der/die Käufer