

KAUF- UND BAUTRÄGERVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. inStyleHaus GmbH, FN 430834f

vertreten durch Jürgen Kleindienst, geb. 23.01.1988

Glashüttenstraße 9, 8530 Deutschlandsberg

im Folgenden als „Bauträgerin“ bezeichnet

und

ERWERBER

im Folgenden als „Erwerber“ bezeichnet

wie folgt:

I
PRÄAMBEL

Die Bauträgerin ist grundbücherliche Alleineigentümerin des Grundstückes der EZ 184 GB 61009 Freidorf an der Laßnitz im unverbürgten Gesamflächenausmaß von m², mit der Liegenschaftsadresse Harterwaldsiedlung, einkommend im Grundbuch des Bezirksamtes Deutschlandsberg.

KATASTRALGEMEINDE 61009 Freidorf an der Laßnitz EINLAGEZAHL 184
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

Letzte TZ [5199/2018](#)

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
623/106	G	Gärten(10)	*	778	
623/231		Gärten(10)	(*	431)	Änderung in Vorbereitung
623/267	G	Gärten(10)	*	778	
623/268	G	Gärten(10)	*	779	
623/274	G	Gärten(10)	*	780	
727/2	G	Sonst(10)	*	906	Harterwaldsiedlung 21
727/10		Sonst(10)	*	241	
727/11	G	Gärten(10)	*	805	
727/12	G	Gärten(10)	*	814	
727/13	G	Gärten(10)	*	753	
727/14	G	Gärten(10)	*	725	Harterwaldsiedlung 19a
GESAMTFLÄCHE				(7790)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

9 a [5199/2018 Tauschvertrag 2018-07-18](#) Zuschreibung Gst 623/231 aus EZ 7

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

inStyleHaus GmbH (FN 430834f)

ADR: Glashüttenstraße 9, Deutschlandsberg 8530

a [1687/2017](#) IM RANG 1950/2016 [Kaufvertrag 2016-03-24](#) Eigentumsrecht

b [2219/2018](#) Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-05-23

***** C *****

1 a [281/1942](#) [802/1951](#) [3602/2017](#) [931/2018](#)

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Viehtreiben

auf Gst 727/10

für EZ 106 107 GB 61076 Zeierling

2 a [3602/2017](#)

DIENSTBARKEIT

Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art

über Gst 727/10 für Gst 727/9

gem Punkt V. [Kaufvertrag 2016-07-06](#)

3 a [1325/2018](#)

DIENSTBARKEIT

Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art

über Gst 727/10 für Gst 727/7 727/8

gem Punkt V. [Kaufvertrag 2017-08-29](#)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die Zufahrt erfolgt über das, ebenfalls im Eigentum der Bauträgerin stehenden Grundstücke Nr. 727/2 und 727/10 je EZ 184 GB 61009 Freidorf an der Laßnitz, im unverbürgten Gesamflächenausmaß von 906 m², einkommend im Grundbuch des Bezirksamtes Deutschlandsberg.

Die Bauträgerin beabsichtigt, die Zufahrten in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Frauental zu übertragen und verpflichten sich die Erwerber und deren Rechtsnachfolger sämtliche Zustimmungen und Erklärungen hierfür zu unterfertigen und abzugeben, die allenfalls erforderlich sind. Wird die obgenannte Zufahrt nicht in das Öffentliche Gut übertragen, so verpflichtet sich die Bauträgerin gegenüber den Erwerbern die jeweiligen Anteile unentgeltlich abzutreten, was mit Unterfertigung dieses Vertrages von der Bauträgerin ausdrücklich bestätigt wird.

Die Vertragsparteien nehmen weiters ausdrücklich zur Kenntnis, dass Wege- und Leitungsdienstbarkeiten bestehen bzw. bestehen können und erklären sie sich für sich und ihre Rechtsnachfolger hinsichtlich allfälliger Wege- und Leitungsdienstbarkeiten über die obgenannten Grundstücke ausdrücklich einverstanden.

Weiters ist die Bauträgerin Eigentümerin des Grundstückes 623/231 in der KG 61009 Freidorf an der Laßnitz, worauf ein Entwässerungssystem („Staudamm“) errichtet wurde, um das Regenwasser von Dachflächen, Terrassen und das Oberflächenwasser auf den Grundstücken 623/106, 623/267, 623/268, 623/274, 727/11, 727/12, 727/13 und 727/14 jeweils in der KG 61009 Freidorf an der Laßnitz über einen Stauraumkanal abzuleiten, da auf den genannten Grundstücken der Boden nicht versickerungsfähig ist.

Auf den genannten Grundstücken werden 16 Wohnungen errichtet, sodass dem jeweiligen Wohnungseigentumswerber 1/16 Anteil am Grundstück 623/231 der KG 61009 Freidorf an der Laßnitz samt dem darauf befindlichen Entwässerungssystem („Staudamm“) übertragen wird.

Den Erwerbern ist weiters bekannt, dass auf den Grundstücken 623/232, 623/89, 727/15 jeweils KG 61009 Freidorf an der Laßnitz sowie auf den Grundstücken 727/7 und 727/8 jeweils KG 61009 Freidorf an der Laßnitz ebenfalls das Regenwasser von Dachflächen, Terrassen und das Oberflächenwasser in den obengenannten Stauraumkanal über das Grundstück 623/231 der KG 61009 Freidorf an der Laßnitz abgeleitet wird, sodass den jeweiligen Eigentümern für sich und deren Rechtsnachfolger dieser genannten Grundstücke ein Leitungsrecht (Ableitung Regen- und Oberflächenwasser) sohin ein entsprechendes – nicht verbüchertes – Dienstbarkeitsrecht eingeräumt wurde.

Den Eigentümern der Grundstücke 623/232, 623/89, 727/15 jeweils KG 61009 Freidorf an der Laßnitz sowie auf den Grundstücken 727/7 und 727/8 jeweils KG 61009 Freidorf an der Laßnitz steht es sohin frei, das entsprechende Dienstbarkeitsrecht auf deren Kosten einverleiben zu lassen. Die Erwerber verpflichten sich bereits mit Unterzeichnung dieses Vertrages die entsprechende Zustimmung zu erteilen.

Die im obigen Grundbuchsauszug unter C-LNR 1, 2 und 3 einverlebten Dienstbarkeiten betreffen nicht die vertragsgegenständliche Liegenschaft.

VERTRAGSGEGENSTAND, NUTZWERT, WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

2.1. Vertragsbestandteile

Dieser Vertrag ist ein Bauträgervertrag im Sinn des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG). Die Bauträgerin lässt auf dieser Liegenschaft eine freifinanzierte Wohnhausanlage, an deren Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, durch befugte Gewerbetreibende errichten.

Die Bauträgerin beabsichtigt auf der Vertragsliegenschaft auf eigene Gefahr und Rechnung ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen und vier KFZ-Abstellplätze zu errichten.

Dieser Vertragsgegenstand setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Vertragsgegenstand und einem Mitbenützungsrecht an den allgemeinen, nicht der ausschließlichen Nutzung anderer Mit- bzw. Wohnungseigentümer vorbehaltenen Teilen der Liegenschaft.

Die Bauträgerin hat den Erwerbern vor Vertragsunterfertigung über den Vertragsgegenstand unter anderem durch Aushändigung nachfolgender Unterlagen informiert. Die Erwerber haben alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt schriftlich erhalten.

Nachstehende Unterlagen entsprechen dem Stand des Vertragsabschlusses und werden in weiterer Folge diesem Vertrag zu Grunde gelegt und bilden einen integrierenden Bestandteil desselben.

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- allgemeine Projektbeschreibung
- aussagekräftige Pläne
- Energieausweis

Der Zustand der Ausstattung ist neu und ungebraucht.

Die Erwerber erklären weiters durch Besichtigung und Augenschein an Ort und Stelle, über Lage, Baufortschritt, Zufahrtsmöglichkeit sowie über das Gelände und über die Ausstattung des Kaufgegenstandes samt Lage des Autoabstellplatzes informiert zu sein.

Bei allen errechneten Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße, die den Toleranzgrenzen der Ö-Normen unterliegen. Eine Maßdifferenz bei der Berechnung der Wohnnutzfläche – ohne Berücksichtigung der Flächendifferenz, die aus dem Mauerverputz und den Wand-/Bodenbelägen resultiert – bis zu 3 % wird toleriert. Bei Abweichungen von mehr als 3 % sind die Erwerber nur berechtigt, für den 3 % übersteigenden Teil eine flächenaliquote Kaufpreisanpassung zu begehren, wobei die Kaufpreisanpassung maximal 5 % vom Gesamtkaufpreis beträgt.

Die Bauträgerin behält sich bei der Ausführung des Bauträgerprojektes und des Vertragsgegenstandes das Recht vor, die Baupläne und die Ausgestaltung des Bauträgerprojektes und des

Vertragsgegenstandes aus sachlich gerechtfertigten Gründen, insbesondere aus bautechnischen, baurechtlichen oder bauabwicklungstechnischen Gründen, ohne Zustimmung der Erwerber noch abzuändern. Derartige Änderungen, welche den Erwerbern zumutbar sein müssen, lassen die Gültigkeit dieses Vertrages, insbesondere auch den vereinbarten Fixpreis, unberührt, sofern dadurch nicht eine wesentliche Änderung des Vertragsgegenstandes eintreten sollte. Änderungen bis zu 3 % der Wohnnutzfläche zwischen den Angaben in diesem Vertrag und der tatsächlichen Ausführung sind jedenfalls als unwesentlich anzusehen.

Einrichtungsgegenstände und sonstige bewegliche Sachen wie z.B. Küchen- oder Wohnzimmermöbel, welche in den Planunterlagen teilweise ersichtlich sind, sind nicht Vertragsgegenstand, sofern sie nicht ausdrücklich in der „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“ angeführt sind.

Alle im „Freiflächenzuordnungsplan“ ausgewiesenen (befestigten und unbefestigten) Freiflächen sind Cirkumaße, allenfalls in der Natur vorhandene Kanaldeckel, Wasserzähler oder Lichtschächte, Traufen-, Bodenpflaster, Flächen unter Erkern, allenfalls auch Terrassen, Böschungen, Stützmauern und Ähnliches könnten teilweise grafisch nicht erfasst sein, sie sind in der Cirkafläche jedoch enthalten. Keine Kaufpreisanpassung erfolgt hinsichtlich Freiflächen, Balkonen und Terrassen.

Für die gesamte zu errichtende Wohnanlage wurde ein Energieausweis erstellt (siehe Beilage). Da Änderungen in der Bauphase nicht auszuschließen sind, wird der Energieausweis gegebenenfalls nach Fertigstellung aktualisiert und den Erwerbern neuerlich ausgehändigt. Es gilt daher keine bestimmte, sondern eine nach Art und Alter des Hauses entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

2.2. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die **Wohnung TOP ...** mit einer Wohnfläche von gesamt ca. m², einer Terrasse im Ausmaß von ca. m² sowie einem Garten im Ausmaß von m² laut beiliegendem Plan und jene zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Mindestanteile an der Vertragsliegenschaft samt dem damit zu verbindenden Wohnungseigentum, wobei vorläufig ideelle Anteile an der Vertragsliegenschaft mit der Anwartschaft auf Begründung des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums Gegenstand dieses Vertrages bildet.

Weiters ist Gegenstand dieses Vertrages der **Kfz-Abstellplatz AP ...** und der **Kfz-Abstellplatz AP ...** auf der Vertragsliegenschaft laut beiliegendem Plan und jene zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Mindestanteile an der Vertragsliegenschaft samt dem damit zu verbindenden Wohnungseigentum, wobei vorläufig jeweils ideelle Anteile an der Vertragsliegenschaft mit der Anwartschaft auf Begründung des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums Gegenstand dieses Vertrages sind.

Von den Erwerbern gewöhnlich nutzbarer Teil der Gesamtanlage ist ein Müllplatz und eine Allgemeine Gartenfläche, sowie der Technikraum.

Weiterer Vertragsgegenstand ist der 1/16 Anteil am Grundstück 623/231 EZ (neu) der KG 61009 Freidorf an der Laßnitz.

2.3. Willenseinigung, Wohnungseigentumsbegründung

Die Bauträgerin verkauft und übergibt an die Erwerber und diese kaufen und übernehmen von Ersterer den Vertragsgegenstand samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör sowie den selbständigen und unselbständigen Bestandteilen und wie er den Vertragspartnern aus eigener Anschauung bekannt ist bzw. wie er nach den Bestimmungen des Vertrags herzustellen ist und mit allen Grenzen, Rechten und Pflichten, mit denen die Bauträgerin diesen besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt gewesen wäre. Die Käufer kaufen und übernehmen den vorgenannten Kaufgegenstand dabei je zur Hälfte und vereinbaren bereits jetzt die Verbindung der sich daraus ergebenden halben Mindestanteile zu gemeinsamen Eigentümerpartnerschaftswohnungseigentum gemäß § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 WEG.

Die Erwerber erwerben daher ideelle Anteile (Wohnung Top) sowie ideelle Anteile (Kfz-Abstellplatz AP) und ideelle Anteile (Kfz-Abstellplatz AP) bezogen auf die Vertragsliegenschaft und 1/16 Anteile am Grundstück Nr. 623/231 EZ (neu) der KG 61009 Freidorf an der Laßnitz.

Die angeführten Anteile wurden – mit Ausnahme des 1/16 Anteiles am Grundstück Nr. 623/231 - vorläufig berechnet. Die Anteile sind entsprechend dem noch zu erstellenden endgültigen Nutzwertgutachten unentgeltlich gemäß § 3 Abs. 4 WEG so zu berichtigen, dass die für die Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile gegeben sein werden. Nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens, wobei beabsichtigt ist, dass dieses von Ziviltechniker DI Dominik Staudinger erstellt werden wird, so sind sohin die Miteigentumsanteile auf Basis dieses Nutzwertgutachtens zu korrigieren.

Die Vertragspartner verpflichten sich sohin mit Wirkung für sich und alle Rechtsnachfolger unwiderruflich wechselseitig, also auch gegenüber allen anderen Miteigentümern der Liegenschaft, zur entsprechenden Berichtigung der Miteigentumsanteile ohne gegenseitigen Anspruch auf Wertausgleich und zur ungesäumten Begründung von Wohnungseigentum. Die Erwerber werden daher, unwiderruflich und mit Wirkung für alle Rechtsnachfolger, an der Begründung von Wohnungseigentum durch grundbuchsfähige Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages und durch Übermittlung allfälliger notwendiger Urkunden mitwirken, womit das Wohnungseigentum an allen auf der Vertragsliegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekten unentgeltlich eingeräumt wird.

Die Vertragsteile verzichten auf

- a. die Teilung der Liegenschaft und
- b. die Aufteilung der Erträge von dem anderen Vertragsteil bzw. andren Wohnungseigentümern oder Wohnungseigentumsbewerbern zugedachten

Liegenschaftsanteilen bzw. von Erträgen von Wohnungseigentumsobjekten, über welche diese alleine nutzungs- und verfügungsberechtigt sind.

Die Erwerber begründen gemeinsames Wohnungseigentum, worauf die Bestimmungen des WEG über die Eigentümerpartnerschaft anzuwenden sind. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der erwerbenden Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Partner einer solchen Partnerschaft haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag und ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

III

SONDER- ODER ZUSATZLEISTUNGEN

Der Vertragsgegenstand ist durch diesen Vertrag und sämtlichen ausgehändigten Unterlagen vollständig definiert.

Sonder- und Zusatzleistungen, welche über diesen Vertragsgegenstand hinausgehen, liegen nicht vor.

Sollten in Zukunft Sonder- und Zusatzleistungen in Auftrag gegeben werden, sind diese direkt mit der Bauträgerin zu verhandeln und unterliegen diese ebenso allen Bestimmungen dieses Vertrages und des BTVG. Die Vertragspartner verpflichten sich darüber beim Treuhänder einen Nachtrag zu diesem Vertrag unter sinngemäßer Anwendung aller Vertragsbestimmungen und insbesondere der Anpassung des Ratenplanes abzuschließen.

Mit Zustimmung der Bauträgerin können die Erwerber auch die mit dem Bauträgerprojekt beschäftigten Unternehmen beauftragen. Aus Gründen der Haftung, Koordination und Verrechnung wird bis zur Fertigstellung des Bauträgerprojektes die Durchführung von Sonder- und Zusatzleistungen durch andere Unternehmen einvernehmlich ausgeschlossen. Die Erwerber sind verpflichtet, Sonder- und Zusatzleistungen samt sowie das vereinbarte Entgelt vor Erteilung des Auftrages durch die Bauträgerin schriftlich bestätigen zu lassen. Von der Bauträgerin wird für die von der Erwerberin beauftragten Sonder- und Zusatzleistungen dann keine Gewähr geleistet, wenn mit deren Durchführung nicht die Bauträgerin beauftragt wurde.

Die Erwerber dürfen die Übernahme des Vertragsgegenstandes nicht verweigern, wenn Sonder- und Zusatzleistungen, welche von den Erwerbern nicht bei der Bauträgerin beauftragt wurden, nicht fertig gestellt oder mangelhaft ausgeführt sein sollten.

Werden durch Sonder- und Zusatzleistungen, welche von den Erwerbenden nicht bei der Bauträgerin beauftragt wurden, Schadenersatzansprüche Dritter ausgelöst, so ist die Bauträgerin von den Erwerbenden diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

IV KAUFPREIS

4.1. Höhe des Kaufpreises

Der vereinbarte Kaufpreis (Gesamtkaufpreis) umfasst jeden mit der Herstellung des Kaufobjektes im Zusammenhang stehenden Aufwand und inkludiert insbesondere Grundanteilkosten, in denen auch Grundnebenkosten (wie beispielsweise Vermessungskosten, Abbruchkosten, Baumfällungskosten enthalten sind), wie Baukosten (in denen auch Baunebenkosten, wie Aufschließungs-, Planungs- und Bauleitungskosten sowie die Kosten zur Ausführung des in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschriebenen Standards enthalten sind).

Der Gesamtkaufpreis beträgt EUR
(in Worten: EURO).

Der Kaufpreis ist ein Nettokaufpreis, eine Umsatzsteuer wird nicht verrechnet. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Umsatzsteuergesetz.

Dieser Fixpreis erfährt auch keine Änderung für den Fall der Änderung der Liegenschaftsanteile in Anpassung an das noch zu erstellende Nutzwertgutachten.

4.2. Fälligkeit des Kaufpreises

Zur Erfüllung der Kaufpreiszahlung vereinbaren die Vertragsparteien gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (§§ 7, 9 und 10 BTVG) folgende Raten:

1)	bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %	EUR
2)	nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs	30 %	EUR
3)	nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %	EUR
4)	nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung	12 %	EUR
5)	nach Bezugsfertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes	17 %	EUR
6)	nach Fertigstellung der Gesamtanlage	9 %	EUR
7)	Siehe Punkt „Letzte Rate nach dem Ratenplan“	2 %	EUR

Die Erwerber verpflichten sich die obigen Teilbeträge unter 1) bis 4) binnen sieben Tagen nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschritts zu leisten.

Die Erwerber verpflichten sich die obigen Teilbeträge unter 5) bis 7) binnen sieben Tagen vor der angekündigten Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, spätestens jedoch binnen 7 Tagen nach Aufforderung durch den Treuhänder zu leisten.

Sämtliche Teilbeträge sind abzugsfrei und schuldbefreiend ausschließlich zu treuen Händen des Treuhänders auf dessen noch zu eröffnende und bekanntzugebende Treuhandkonto zu überweisen.

Der Treuhänder wird hiermit ermächtigt bzw. wird ihm der einseitig unwiderrufliche Auftrag erteilt, aus den auf dem noch zu eröffnenden Treuhandkonto einlangenden Zahlungen sämtliche Kaufpreisteilbeträge nach

- beidseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung dieses Vertrages,
- aufrechter Baubewilligung und allfälliger sonstiger behördlicher Bewilligungen oder Genehmigungen, die für die Errichtung dieses Vertrages erforderlich sein sollten mit Ausnahme solcher, deren Erteilungsvoraussetzungen die Erwerber selbst herzustellen haben,
- tatsächlich erfolgtem Baubeginn,
- Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG für die Erwerber, sowie
- Geldlastenfreiheit der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile bzw. Erliegen hinreichender Lastenfreistellungs-Verpflichtungserklärungen in der Kanzlei des Treuhänders gemäß § 9 Abs. 3 BTVG,

jeweils auf ein von der Bauträgerin bekanntzugebendes Bankkonto zu überweisen.

Mit Eingang auf dem genannten Treuhandkonto gilt der Kaufpreis bzw. gelten die einzelnen Kaufpreistraten als beglichen. Für einen eventuellen Zahlungsverzug werden Verzugszinsen vereinbart. Für den Fall des Verzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 10 % p.a. als vereinbart. Die Zinsen abzüglich KEST und Kontoführungsspesen auf dem Treuhandkonto gebühren der Bauträgerin. Bei einer Mehrheit von Erwerbern schulden diese den gesamten Kaufpreis samt allen Nebenkosten zur ungeteilten Hand.

4.3. Haftrücklassgarantie:

Die letzte Rate nach dem Ratenplan in der Höhe von 2 % des Kaufpreises ist erst nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes fällig, sofern der Bauträgerin allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder einer inländischen Gebietskörperschaft gemäß § 4 Abs. 4 BTVG (Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG) gesichert hat. Sodann ist dieser Betrag vorzeitig zur Zahlung fällig und zwar binnen vierzehn Tagen sobald die Bauträgerin der Erwerberin eine Bankgarantie über diesen Betrag und mit Laufzeit bis drei Jahre ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes übergibt.

Die Erwerber dürfen von dieser Garantie grundsätzlich nur Gebrauch machen, sofern aufgrund eines Gutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für

das Bauwesen das Bestehen von gewährleistungs- oder schadenersatzpflichtigen Mängeln am Kaufobjekt oder an der Gesamtanlage festgestellt worden sind und die Erwerber die Bauträgerin trotz schriftlicher Aufforderung der Erwerber unter angemessener Fristsetzung nicht rechtzeitig nachgekommen ist. Die Inanspruchnahme der Garantie ist mit jenem Betrag begrenzt, der zur Befriedigung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der Erwerber notwendig ist. Sollten die Erwerber die Garantie in einem ihrer Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzansprüche übersteigenden Ausmaß in Anspruch nehmen, ist sie zur Zurückzahlung des übersteigenden Betrages an die Bauträgerin verpflichtet.

V

FINANZIERUNG DES KAUFPREISES

Die Finanzierung des Kaufpreises ist ausschließlich Sache der Erwerber. Die Erwerber erklären, dass die Finanzierung gesichert ist.

5.1. Sicherstellung der Kaufpreisleistung samt Nebenkosten:

Über den Kaufpreis sowie die Kaufnebenkosten haben die Erwerber binnen zwei Wochen nach Unterfertigung dieses Vertrages von einem zur Geschäftsausübung im Inland befugten Geldinstitut eine abstrakte Bankgarantie oder eine schriftliche und unwiderrufliche Finanzierungszusage zu treuen Händen beim Treuhänder zu hinterlegen und zwar auch dann, wenn der Kaufpreis (teilweise) aus Eigenmitteln der Erwerber finanziert wird. Die Erwerber haben auch die Möglichkeit den gesamten Kaufpreis samt Kaufnebenkosten binnen zwei Wochen nach Unterfertigung dieses Vertrages zu treuen Händen des Treuhänders auf dessen noch zu eröffnende und bekanntzugebende Treuhandkonto zu leisten. Für den Fall des Verzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 10 % p.a. als vereinbart.

Diese Bankgarantie bzw. Finanzierungszusage muss es dem Treuhänder ermöglichen, den Kaufpreis samt Nebenkosten ohne Zutun der Erwerber sowie ohne Prüfung des Rechtsgrundes vom jeweiligen Finanzierungsinstitut der Erwerber abzurufen und nach Vorliegen der entsprechenden, schriftlichen Baufortschrittsbestätigungen an die Bauträgerin weiterzuleiten.

Die Erwerber sind der Bauträgerin und dem Treuhänder verpflichtet, gegenüber dem der schriftlichen Finanzierungszusage oder Bankgarantie legenden Finanzierungsinstitut keine wie immer geartete Erklärung abzugeben, die einen Verzicht auf die Inanspruchnahme des für die Kaufpreisfinanzierung samt Nebenkosten gewährten bzw. zu gewährenden Kredits/Darlehens enthält.

Die Erwerber haben daher bei ihrem Finanzierungsinstitut alles vorzukehren und die dafür notwendigen Unterschriften zu leisten, dass der Treuhänder von diesem Finanzierungsinstitut jederzeit den Kaufpreis samt Nebenkosten ohne gesonderte Befassung der Erwerber abrufen kann. Dies ergeht mit einer schriftlichen Verständigung über den Baufortschritt und der erreichten Baustufe einher.

Sollten die Erwerber eine Besicherung des Kaufpreises nicht beibringen, so erwerben sie das Recht auf Übergabe des Kaufgegenstandes und auf Einverleibung des geldlastenfreien Mit- und Wohnungseigentums erst nach Bezahlung oder Gerichtserlag des Gesamtkaufpreises (§ 37 Abs. 2 WEG) und es werden weiters auch erst dann jene Urkunden, die zur Einverleibung des Eigentums der Erwerber führen, verwendet werden. Der Treuhänder wird in diesem Fall unwiderruflich beauftragt, diese Vertragsurkunde zu verwahren und sie nur und erst dann zur Einverleibung des Eigentums der Erwerber verwenden, sobald ihm die Bezahlung oder Besicherung des gesamten Kaufpreises oder – im Falle des Auftretens von Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien über die Höhe und Fälligkeit eines zu bezahlenden Kaufpreisteiles – die gerichtliche Hinterlegung der von den Erwerbern noch nicht bezahlten Differenz auf den Gesamtkaufpreis nachgewiesen wurde.

Sollte sich die Fertigstellung des Bauprojektes – aus welchen Gründen auch immer – verzögern bzw. endet die Dauer der Bankgarantie vor Fertigstellung des Bauprojektes, ist der Treuhänder berechtigt, eine Verlängerung der Bankgarantie zu verlangen. Die Bankgarantie ist binnen eines Monats nach schriftlicher Aufforderung des Treuhänders zu verlängern. Für den Fall, dass die Bankgarantie trotz schriftlicher Aufforderung nicht verlängert wird, ist der Treuhänder berechtigt und erteilen die Erwerber hierzu ihre unwiderrufliche Zustimmung, die noch nicht abgerufenen restlichen Kaufpreisteilbeträge beim den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitut gemäß Bankgarantie auf das Treuhandkonto abzurufen.

Die Vertragspartner stimmen weiters zu, dass der Treuhänder die beteiligten Geldinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses (§ 38 BWG) bei Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung entbindet.

VI

BEVOLLMÄCHTIGTER, TREUHÄNDER, VOLLMACHTEN, TREUHANDAUFTRAG

Die Erwerber erteilen dem Treuhänder eingeschränkte Vollmachten zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kauf- und Bauträgervertrages sowie zur Vorbereitung und Durchführung der Wohnungseigentumsbegründung auf das Kaufobjekt. Die Erwerber bevollmächtigen den Treuhänder weiters unwiderruflich und über deren Tod hinaus, alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Kauf- und Bauträgervertrages und der Aufsandungserklärung vorzunehmen, die zu einer etwa erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung und zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind. Die Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen weiters die Zustimmung, dass der Treuhänder im Falle einer Kontrolle durch die Rechtsanwaltskammer zur Offenlegung der Treuhandschaft berechtigt ist.

Eine ebenfalls auf das Kaufobjekt eingeschränkte Spezialvollmacht wird an die Bauträgerin zwecks Vertretung bei Gerichten, Ämtern und Behörden mit Unterfertigung dieses Vertrages erteilt.

In Ansehung der Vertreter der Erwerber und zur Erfüllung der notwendigen Treuhandaufgaben durch den Treuhänder (z.B. Begründung von Wohnungseigentum etc.) verpflichten sich die Erwerber, bis zur Begründung von Wohnungseigentum eine Übertragung (Veräußerung wie Verkauf, Verschenkung etc.) ihrer Miteigentumsanteile ausschließlich über den Treuhänder vertraglich abzuwickeln und grundbücherlich durchzuführen.

Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder einvernehmlich den einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, dass dieser auf seinem Treuhandkonto eingehende bzw. erliegende Treuhandgelder unter Beachtung der Bestimmungen des Punktes 4.2 (Ratenplan) dann an die Bauträgerin weiterzuleiten hat, wenn auf der gesamten Liegenschaft die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum hinsichtlich der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit gemäß § 40 Abs. 2 WEG erfolgt ist und die Eintragung des Eigentumsrechtes für die Erwerber im bedungenen Satz- und Lastenstand zum Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung gewährleistet ist.

Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen den Vertragserrichter und Treuhänder RA Mag. Wolfgang SIEDER, geb. 12.02.1965, Raiffeisenstraße 3, 8530 Deutschlandsberg einvernehmlich und unwiderruflich zum Treuhänder, für die vertragsgemäße Durchführung dieses Bauträgervertrages erforderlichen Schritte und Antragstellungen bis zur Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung der Erwerber und der grundbücherlichen Durchführung aller im Zusammenhang mit diesem Vertrag und der Finanzierung des Kaufpreises samt Nebenkosten erforderlichen Urkunden unwiderruflich Vollmacht in jeder schriftlichen Form (einfach, beglaubigt, Notariatsakt).

Es wird daher zwischen der Bauträgerin, der inStyleHaus GmbH, FN 430834f, den Erwerbern,sowie dem Treuhänder Herrn RA Mag. Wolfgang Sieder, geb. 12.02.1965 nachstehende Treuhandvereinbarung wie folgt abgeschlossen:

Herr RA Mag. Wolfgang Sieder, geb. 12.02.1965, Raiffeisenstraße 3, 8530 Deutschlandsberg wird zum Treuhänder gemäß 12 BTVG bestellt. Im Zusammenhang mit der Errichtung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kauf- und Bauträgervertrages wird die gegenständliche Treuhandvereinbarung abgeschlossen.

Die Zahlung des Kaufpreises laut Punkt IV des gegenständlichen Kauf- und Bauträgervertrages hat auf das bei der Rechtsanwaltskammer Steiermark registrierte Treuhandkonto (elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch; eATHB) bei der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG auf das noch zu eröffnende Treuhandkonto zu erfolgen. Die Vertragsparteien nehmen in diesem Zusammenhang zustimmend zur Kenntnis, dass sie von der Rechtsanwaltskammer Steiermark von der Abwicklung der Treuhandschaft informiert werden. Soweit der Treuhänder nach den genannten Richtlinien Auskunfts- und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat, wird er von den Vertragsparteien von der ihn treffenden Verschwiegenheitspflicht entbunden.

Die Erwerber verpflichten sich, die aus Anlass des Kaufes zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr binnen zwei Wochen nach beidseitiger Vertragsunterzeichnung auf das Kanzleianderkonto des Treuhänders IBAN: AT11 5600 0209 5303 0790, BIC: HYSTAT2G, bei der Landeshypothekenbank Steiermark zur Anweisung zu bringen. Dieser Betrag wird zum Zwecke der Gebührenanzeige im elektronischen Rechtsverkehr (Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer) verwendet, wozu die Vertragsparteien dem Treuhänder einseitig unwiderruflich Auftrag erteilen. Für die Höhe der tatsächlich zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbsteuer übernimmt der Vertragserrichter keine Haftung; sollte die Grunderwerbsteuer und/oder Eintragungsgebühr für diesen Erwerbsvorgang erhöht werden, so werden die Erwerber den Betrag nachzahlen.

Nach beglaubigter Unterfertigung der Kaufvertragsurkunde und Sicherstellung der Kaufpreiszahlungsverpflichtung der Erwerber laut Vertrag (Erlag des Kaufpreises auf das Treuhandkonto oder Übergabe einer Bankgarantie für die noch nicht fälligen Kaufpreisteilbeträge) wird die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG vom Treuhänder im Grundbuch veranlasst. Nach Eintragung im Grundbuch und nach Vorliegen der entsprechenden Baubewilligung ist die erste Rate sowie die Kontoführungskosten für die Eröffnung und Führung des Treuhandkontos von pauschal € 500,00 (sollte es zu keiner Schließung des Treuhandkontos nach einem Jahr kommen, werden weitere € 500,00 an Kontoführungskosten fällig usw., ein allfälliges Guthaben an Kontoführungskosten wird nach Schließung des Treuhandkontos an die Erwerber zurückbezahlt) nach Vertrag und Ratenplan zur Zahlung an den Bauträger fällig.

Sobald es die rechtlichen Gegebenheiten zulassen, wird der Treuhänder den Wohnungseigentumsvertrag auf Basis des eingeholten Nutzwertgutachtens fertig stellen und zur allseitigen beglaubigten Unterfertigung auflegen.

Nach Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch und nach Übergabe des fertig gestellten Objekts und der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist der Bauträgervertrag abgewickelt. Das vorliegende Bauträgerobjekt wird unter Anwendung der sogenannten „grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan" abgewickelt.

Voraussetzung dafür ist einerseits die Eintragung der Rechte der Erwerber im Grundbuch (Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß 40 Abs. 2 WEG) andererseits die Zahlung des Kaufpreises nach Maßgabe des Baufortschritts laut Ratenplan.

Der Treuhänder darf Zahlungen an die Bauträgerin daher erst dann leisten, wenn einerseits die Rechte der Erwerber im Grundbuch eingetragen sind und andererseits die Bauträgerin die entsprechenden Bauleistungen in Etappen hergestellt hat.

Die Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte wird durch einen Sachverständigen aus dem Baufach/einem Zivilingenieur für Hochbau festgestellt, wobei diese Baufortschrittsbestätigung keine detaillierte Qualitätsprüfung oder Mängelfeststellung beinhaltet, sondern lediglich eine fachliche Überprüfung, ob nach den gängigen Kriterien einer ordnungsgemäßen Bauabwicklung jeweils ein entsprechend definierter Baufortschritt erreicht ist. Zweck der Tätigkeit des Sachverständigen ist es nach dem BTVG nur, die Einhaltung einer entsprechenden Wertrelation zwischen dem bis dahin von der Bauträgerin erbrachten Bauwert und den Erwerbern bezahlten Kaufpreisraten zu überprüfen.

Der Baufortschritt muss erreicht sein, somit müssen die wesentlichen Bauleistungen in diesem Abschnitt hergestellt worden sein, es ist jedoch nicht möglich bzw. erforderlich, dass Mängelfreiheit dieser Leistungen in der Bauphase gegeben ist, vielmehr gehört es zur normalen Bauabwicklung, dass die bereits als erbracht anzusehenden Bauleistungen erst routinemäßig vervollständigt werden. Aufgabe des Baufortschrittprüfers ist es somit, die Baustelle nur optisch auf erkennbare grobe Mängel oder zu diesem Bauabschnitt gehörende, aber konkret fehlende Bauleistungen zu überprüfen.

Erst das nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen fertig gestellte Objekt muss sich bei Übergabe in vereinbartem Zustand befinden.

Sofern der Baufortschrittprüfer des Treuhänders eine entsprechend positive Baufortschrittbestätigung abgibt, ist dieser nach Maßgabe des Vertrages unwiderruflich beauftragt, die jeweilig fällig gewordene Baufortschrittsrate an die Bauträgerin oder dessen Finanzierungsbank weiterzuleiten.

Der Kaufpreisrestbetrag gemäß Punkt 4.3 des gegenständlichen Vertrages dient für den Käufer als Haftrücklass gegenüber der Bauträgerin zur Sicherung allfälliger Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche aufgrund mangelhafter Ausführung des eigentlichen Vertragsgegenstandes für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe desselben.

Dieser Betrag wird aber Zug um Zug gegen Hinterlegung einer Garantie oder Versicherung gemäß 4 Abs. 4 BTVG (im Folgenden nur „Garantie“ genannt) über einen gleich hohen Betrag und mit einer Laufzeit von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes zur Weiterleitung an die Bauträgerin fällig. Die Erwerber müssen durch diese Garantie in der Lage sein, anstelle des einbehaltenen Kaufpreisrestbetrages den durch die Garantie gesicherten Betrag im erforderlichen Ausmaß zur Befriedigung der Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche von der Bank abzurufen

und entsprechend zu verwenden. Die Inanspruchnahme der Garantie ist mit jenem Betrag beschränkt, der zur Begleichung der gerechtfertigten Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche der Erwerber notwendig ist, sollten diese geringer sein als der Garantiebetrug.

Die Vertragsparteien erteilen in diesem Zusammenhang dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die Garantie, welche den Erwerbern von dem Treuhänder unverzüglich nach Erhalt in Kopie zur Kenntnisnahme weitergeleitet wird, bis zum Ablauf des 3-jährigen Zeitraums zu verwahren — das dort ausgewiesene Verfalldatum wird vom Treuhänder jedoch nicht in Evidenz gehalten werden.

Der Treuhänder hat nicht die Aufgabe, das Vorliegen von Mängeln inhaltlich zu überprüfen, begleitet aber die im Kauf- und Bauträgervertrag zu vereinbarenden Schritte.

Die Vertragsteile verpflichten sich, dem Treuhänder auf deren Verlangen alle zur Abwicklung der Treuhandschaft und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kauf- und Bauträgervertrages und Wohnungseigentumsvertrages erforderlichen Urkunden zur Verfügung zu stellen und diese — auch wiederholt oder beglaubigt — zu zeichnen und auch sonst alles zu tun bzw mitzuwirken, dass der Treuhänder die Treuhandschaft erfüllen kann. Der Treuhänder ist berechtigt, die Einholung eines Nutzwertgutachtens sowie alle sonstigen Schritte zu setzen, um den Erwerbern die vereinbarte Rechtsstellung zu verschaffen, inklusive Durchführung einer allenfalls notwendigen Neuparifizierung samt erforderlicher Vertragsnachträge am Vertragsgegenstand.

Die Vertragsparteien sind weiters damit einverstanden, dass Kommunikation per E-Mail unverschlüsselt und nicht digitalisiert abgewickelt bzw verwendet wird.

Im Zusammenhang mit der vom Treuhänder zu übernehmenden Treuhandschaft der treuhandkontoführenden Bank gemäß § 40 BWG ist die Identität des Treugebers bekannt zu geben.

Die Erwerber unterfertigten hiermit eine Spezialvollmacht, die dem Treuhänder zur Abwicklung der gegenständlichen Treuhandschaft sowie insbesondere zur Errichtung und Verbücherung der dafür notwendigen Verträge, Nachträge zu diesem Vertrag, und Urkunden, auch solcher, die der Umsetzung des gegenständlichen Bauprojekts (insbesondere der Wohnungseigentumsvertrag, Pfandbestellungsurkunden, Löschungs- bzw. Teillöschungserklärungen, entgeltliche und unentgeltliche Dienstbarkeitsverträge und Reallasten, Baurechte, Energieversorgungsverträge, Löschungserklärungen im Zusammenhang mit einem allfälligen Rücktritt der Erwerber, bzw. ein Aufhebungsvertrag nach Rücktritt, Besicherungen, Einverleibungs-, Pfandausdehnungs-, Vorrangserklärungen etc.) dienen und die diesbezügliche behördliche Schriftstücke in Empfang zu nehmen, sowie die Originale sämtlicher Verträge, Lastenfreistellungsurkunden, Schuld- und Pfandbestellungsurkunden, sämtliche Vollmachten und noch zu errichtende Urkunden bis zur grundbücherlichen Durchführung in treuhändiger Verwahrung zu halten, wobei sie hinsichtlich dieser Urkunden auf jedes Verfügungsrecht zugunsten des Treuhänders verzichten, sowie zur Übernahme aller auch zu eigenen Händen der Erwerber ergehenden behördlichen Bescheide und Beschlüsse und

überhaupt zur Vornahme aller Tätigkeiten und Rechtshandlungen sowie Vertretung vor (Bau-) Behörden in allen Angelegenheiten, die mit der Verschaffung bzw. Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung der Erwerber zusammenhängen.

Die Vertragsparteien erteilen an den Treuhänder die unwiderrufliche Anweisung, diese Vollmachten ausschließlich für die Errichtung und den Abschluss von Urkunden und Verträgen zu verwenden, die im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand und dem Bauträgerprojekt bzw. der Ankaufsfinanzierung der Erwerber stehen. Von sämtlichen aufgrund der erteilten Vollmacht von Herrn RA Mag. Wolfgang Sieder unterfertigten Urkunden sind den Erwerbern Kopien auszufolgen. Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod der Erwerber und ermächtigt ausdrücklich zu Selbstkontrahierung und Doppelvertretung.

RA Mag. Wolfgang Sieder, Raiffeisenstraße 3, 8530 Deutschlandsberg, nimmt diese Bevollmächtigung vertragsgemäß an.

Die Vertragspartner werden vom Treuhänder darüber belehrt, dass die von ihnen in diesem Vertrag erteilten und einseitig unwiderruflichen Anweisungen und Aufträge ohne seine ausdrückliche Zustimmung weder abgeändert noch widerrufen oder aufgehoben werden können und Änderungen der Anweisungen und Aufträge zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen.

VII

HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG DES BAUTRÄGERS

Die Bauträgerin leistet den Erwerbern dafür Gewähr, dass

- sie berechtigt ist, das Bauträgerprojekt zu errichten und über diese rechtsgeschäftlich zu verfügen;
- die Vertragsliegenschaft frei von Altlasten jeder Art ist, ausgenommen Reste von Baumaterial unter der Erdoberfläche aus der Realisierung des Bauträgerprojekts
- der Vertragsgegenstand nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Regeln der Technik durch dazu befugte Unternehmer und nach den Bestimmungen dieses Vertrags für die sach- und fachgerechte Ausführung des Vertragsgegenstandes sowie für dessen Geldlastenfreiheit im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, sofern die Erwerber sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungen leistet;
- der Vertragsgegenstand in keiner wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt und weder im Verdachtsflächenkataster geführt noch im Altlastenatlas ausgewiesen ist
- Die Erwerber können von der Bauträgerin verlangen, dass die Bauträgerin infolge Eröffnung des Konkurses über ihr Vermögen oder aus anderen Gründen wodurch die Durchsetzung von

Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen aufgrund mangelnder Leistung unmöglich oder erheblich erschwert wurde, die Ansprüche gegenüber Dritte, welche im Zusammenhang mit der mangelhaften Ausführung des Vertragsgegenstandes stehen, abtritt.

Im Übrigen sind für Haftung und Gewährleistung die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.

VIII

ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

Die Erwerber sind ohne Beisein eines Vertreters der Bauträgerin nur auf eigene Gefahr und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegenüber der Bauträgerin oder für diese Tätigen Gewerke gestattet, die Vertragsliegenschaft vor der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes zu betreten. Im Interesse einer reibungslosen Bauausführung sind die Erwerber verpflichtet, sich jeder direkten Kontaktaufnahme zu bauausführenden Unternehmen im Zusammenhang mit der vertragskonformen Herstellung des Vertragsgegenstandes zu enthalten und sich in allen die Bauausführung treffenden Fragen an die Bauträgerin zu wenden.

Die Bauträgerin hat, wenn die Erwerber noch nicht grundbücherliche Eigentümerin am Vertragsgegenstand ist, nach Fertigstellung des Vertragsgegenstandes unverzüglich die Fertigstellungsanzeige bzw. die behördliche Benützungsbewilligung zu beantragen. Die Bauträgerin hat, wenn die Erwerber bereits grundbücherliche Eigentümer an der Liegenschaft sind, nach Fertigstellung des Vertragsgegenstandes den Erwerbern unverzüglich alle notwendigen Schriftstücke in der gehörigen Form auszuhändigen, damit die Erwerber die behördliche Benützungsbewilligung beantragen können. Vor Erteilung derselben ist die Benützung des Vertragsgegenstandes auch dann untersagt, wenn dieser schon an die Erwerber übergeben worden sein sollte. Die Erwerber halten daher die Bauträgerin für alle Nachteile aus einer allfälligen vorzeitigen Benützung vollkommen klag- und schadlos.

Festgehalten wird, dass die Fertigstellungsanzeige bzw. das Vorliegen der Benützungsbewilligung keine Voraussetzung für das Vorliegen der Rate 5 „nach Bezugsfertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes“ und Rate 6 „nach Fertigstellung der Gesamtanlage“ sind.

Die Übergabe und Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes erfolgt, sofern nicht ein vorheriger Übergabetermin vereinbart wird, nach Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes durch gemeinsame Begehung und Erstellung eines Übergabeprotokolls. Bei Übergabe festgestellten Baumängel sind in dem von der Bauträgerin angefertigten Übergabeprotokoll zu vermerken oder sonst schriftlich zu rügen. Bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des Vertragsgegenstandes ist dem Treuhänder das von beiden Vertragsparteien unterfertigte Übergabeprotokoll als Nachweis zu übermitteln. Es ist in diesem Fall keine Feststellung der Bezugsfertigstellung durch einen Zivilingenieur oder Sachverständigen erforderlich.

Der Baubeginn erfolgt im Als frühester Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes wird der festgesetzt. Die Bauträgerin ist jedoch berechtigt, den eigentlichen Vertragsgegenstand vorher zu übergeben. Als spätester Termin der Fertigstellung der von den Erwerbern gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage wird der festgesetzt.

Die Erwerber werden von der Bauträgerin zumindest eine Woche vor dem beabsichtigten Übergabetermin schriftlich zur Übernahme eingeladen. Mit tatsächlicher Übergabe gehen Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall auf die Erwerber über. Die Übergabe findet nur dann statt, wenn zum Übergabetermin sämtliche Teilbeträge gem. Punkt IV auf dem Treuhandkonto erlegt worden sind.

Mängel bei Sonder- oder Zusatzleistungen, welche nicht bei der Bauträgerin beauftragt wurden, oder unwesentliche Mängel berechtigen die Erwerber nicht zur Verweigerung der Übernahme. Nach der Übergabe haben die Erwerber den Vertragsgegenstand für gewährleistungspflichtige Unternehmer nach vorheriger Terminverständigung zur Durchführung von Mängelbehebungsarbeiten zugänglich zu machen und eine allfällige Mängelbehebung zuzulassen.

IX

RÜCKTRITTSRECHTE

9.1. Besondere Rücktrittsrechte der Erwerber

Die Erwerber sind davon informiert, dass sie gemäß § 5 des Bauträgervertragsgesetzes von ihrer Vertragserklärung zurücktreten können, wenn ihr die Bauträgerin nicht eine Woche vor Abgabe der Erklärung schriftlich alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt im Sinne des § 4 Abs. 1 BTVG mitgeteilt hat.

Die Erwerber können den Rücktritt der Bauträgerin oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 Konsumentenschutzgesetz sinngemäß. Rechte der Erwerber, die Aufhebung oder Änderung dieses Vertrages nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

9.2. Besondere Rücktrittsrechte der Bauträgerin

Die Bauträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Erwerber entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der vereinbarten Fristen erforderliche Erklärungen vor Behörden abgibt, die Urkunde(n) des Geldinstituts über den Kaufpreis samt Nebenkosten beibringt, den Kaufpreis gemäß Punkt IV dieses Vertrages leistet, die allenfalls vereinbarten weiteren Sicherheiten oder Urkunden beibringen oder Unterschriften leisten.

Dieses Rücktrittsrecht kann nur dann ausgeübt werden, wenn die Erwerber schriftlich unter Setzung einer Nachfrist von zumindest einem Monat zur Vornahme aufgefordert worden und der Aufforderung nicht rechtzeitig nachgekommen ist. Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Wenn auf Grund dieses Vertrags bereits Leistungen erbracht worden sind, ist die Rückzahlung von den Erwerbern geleisteter Zahlungen abzüglich einer Aufwandsentschädigung in Höhe von 5 % des Kaufpreises gemäß Punkt IV dieses Vertrages binnen 14 Tagen nach Vorliegen des Aufhebungsvertrages und Beibringung nachstehender Urkunden durch die Erwerber, vom Treuhänder zu veranlassen. Die Bauträgerin behält sich in diesem Fall jedoch ausdrücklich die Geltendmachung von höheren Schadenersatzansprüchen vor. Sollten zum Zeitpunkt eines vertrags- und/oder gesetzeskonformen Rücktritts Kaufpreisbeträge vom Treuhänder bereits an die Bauträgerin überwiesen worden sein, verpflichtet sich die Bauträgerin, diese binnen 14 Tagen nach Vorliegen des Aufhebungsvertrages und nachstehender Urkunden an die Erwerber rück zu überweisen, wobei die Bauträgerin berechtigt ist, 5 % des vereinbarten Kaufpreises einzubehalten. Die auf Seiten des Treuhänders bis zu einer vertragskonformen Rücktrittserklärung anerlaufenen Kosten sind von den Erwerbern zu tragen.

9.3. Urkunden

Im Falle des Rücktrittes haben die Erwerber nachstehende Urkunden in grundbuchsfähiger Form vorzulegen:

- Die Zustimmung zur Einverleibung der Löschung von allenfalls auf der Gesamtliegenschaft einverleibten Krediten/Darlehen, unterfertigt durch den jeweiligen Kredit / Darlehensgeber;
- Für den Fall, als für die zurückzubehaltenden Beträge eine Treuhandschaft bestehen sollte, die Erklärung des Treugebers, dass der Treuhänder aus der Treuhandhaftung entlassen wird.
- allenfalls einer Löschungserklärung über die Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG

X

AUFWENDUNGEN / BETRIEBSKOSTEN / HAUSVERWALTUNG

Die Bauträgerin hat bei einem zur Geschäftsausübung im Inland befugten Versicherungsunternehmen eine Rohbauversicherung mit einer Versicherungssumme in Höhe des Kaufpreises abzuschließen. Diese Versicherung geht dann in die normale Eigenheimversicherung über, wobei zumindest folgende Risiken versichert sein müssen: Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserschaden, Sturmschaden.

Der Tag der tatsächlichen Übergabe ist Verrechnungsstichtag für alle den Vertragsgegenstand bezughabenden Aufwendungen wie zB öffentliche Abgaben, Steuern, Gebühren, Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstandes, Versicherungsprämien, Verwaltungs- und sonstige Betriebskosten. Die Erwerber haben ab dem Verrechnungsstichtag die genannten Aufwendungen zu tragen. Die Bauträgerin verpflichtet sich die Erwerber bezüglich dieser Aufwendungen bis dahin vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Die Versicherung wird derzeit über die Hausverwaltung Golden Service GmbH, dieses Vertrages, abgehandelt.

Die Vertragspartner erteilen unter einem bereits an dieser Stelle ihre Zustimmung, dass zur Verwaltung der Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden ein gemeinsamer Verwalter, die Golden Service GmbH, Kärntner Straße 568a, 8054 Seiersberg-Pirka bestellt wird, wobei diese Bestellung zunächst auf die Dauer von drei Jahren erfolgt und sich danach – unter Anwendung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und Kündigungsmöglichkeit zum Ende der Abrechnungsperiode – auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Erwerber verpflichten sich, dem bestellenden Verwalter über Aufforderung eine gesonderte Verwaltungsvollmacht mit dem orts- und branchenüblichen Inhalt auszustellen.

XI

GRUNDBUCHSHANDLUNGEN

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrages nachstehende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können:

Es wird

- 1) in EZ (neu), GB 61009 Freidorf an der Laßnitz, bestehend aus dem Grundstück Nr. die Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung TOP ... und am Kfz-Abstellplatz AP ... und am Kfz-Abstellplatz AP ... für die Erwerber gemäß § 40 (2) WEG angemerkt;
- 2) in EZ (neu), GB 61009 Freidorf an der Laßnitz, bestehend aus dem Grundstück Nr., das Eigentumsrecht zu Anteilen (Wohnung Top ...), Anteilen (Kfz-Abstellplatz AP ...) und Anteilen (Kfz-Abstellplatz AP ...) bezogen auf die Gesamtliegenschaft für die Erwerber einverleibt.
- 3) in EZ (neu), GB 61009 Freidorf an der Laßnitz, bestehend aus dem Grundstück Nr 623/231 das Eigentumsrecht von 1/16 Anteil für ERWERBER grundbücherlich einverleibt.

XII

KOSTEN, GEBÜHREN, ÖFFENTLICHE ABGABEN, GRUNDERWERBSTEUER

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Kauf- und Bauträgervertrages, sowie des in weiterer Folge zu errichtenden Wohnungseigentumsvertrages samt grundbücherlicher Durchführungen sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren aller Art werden von den Erwerbern getragen, welche den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt haben.

Die bei diesem Rechtsgeschäft anfallende Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises) und Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises) sowie die Kontoführungskosten von pauschal € 500,00 somit insgesamt € ist von den Erwerbern binnen 2 Wochen nach Vertragsunterfertigung auf das für die Abwicklung dieses Kaufvertrages vom Treuhänder noch zu errichtende und bekanntzugebende Treuhandkonto zu erlegen.

Die Kosten für die Übernahme von Treuhandhaftungen gegenüber Geldinstituten zur Kaufpreisfinanzierung und die anfallenden Barauslagen, sowie Notarskosten durch den RA Mag. Wolfgang Sieder, Raiffeisenstraße 3, 8530 Deutschlandsberg die im Zusammenhang mit der Errichtung und Grundbuchsdurchführung dieses Vertrages, des Wohnungseigentumsvertrages und der Kaufpreisfinanzierung anfallen, werden ebenfalls von den Erwerbern getragen.

XIII

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

13.1. Rechtsnachfolge:

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragspartnern auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten, diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter. Bei der Rechtsnachfolge auf Erwerberseite ist jedoch auf § 12 WEG (Unteilbarkeit) Rücksicht zu nehmen.

13.2. Zwei Erwerber:

Die jeweiligen Erwerber einer Wohnung haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

Die Erwerber nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass der Zugang von Zuschriften und Verständigungen durch die Bauträgerin oder Treuhänder auch nur an einen von ihnen dennoch alle Rechtswirkungen aus diesem Vertragsverhältnis gegenüber beiden Erwerbern auslöst. Erklärungen eines Erwerbers gegenüber der Bauträgerin und dem Treuhänder lösen die damit verbundenen Rechtswirkungen auch für den anderen Erwerber aus. Im gesamten Vertragstext werden daher beide Erwerber gemeinsam wie ein Erwerber behandelt.

Bei der vorliegenden Eigentümerpartnerschaft im Sinne des WEG werden bis zur Begründung von Wohnungseigentum die gesetzlichen Regelungen des § 14 WEG vertraglich vereinbart. Danach geht der halbe eigentliche Vertragsgegenstand (künftiger Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und am gemeinsamen Wohnungseigentum) auf den überlebenden Partner über.

13.3. Rechtswirksamkeit:

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung/Negativbescheinigung bzw. einer Baulandbestätigung.

13.4. Staatsbürgerschaft:

Die Erwerber erklären an Eides Statt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

13.5. Schriftformgebot / Fristen / Adressen:

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Von diesem Vertragspunkt kann auch nur schriftlich abgegangen werden. Es gibt keine mündlichen Nebenabreden.

Für die Wahrung von Fristen bei Erklärungen nach diesem Vertrag ist das Datum des Poststempels maßgeblich.

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen Vertragspartner und dem Treuhänder schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.

13.6. Anzuwendende Normen:

Für die aus diesem Vertrag erwachsenen Rechtsverhältnisse sind insbesondere folgende Normen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden: Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), Bauträgervertragsgesetz (BTVG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), und Konsumentenschutzgesetz (KSchG).

13.7. Datenverarbeitung:

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten vom Vertragsverfasser und von der Bauträgerin automationsunterstützt verarbeitet werden.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung sowie Verwendung und Überlassung der personenbezogenen mit dieser Vertragsabwicklung verbundenen Daten in elektronischer Form, dies insbesondere zum Zwecke der Übermittlung an Gerichte, Behörden, etc. im elektronischen Rechtsverkehr.

13.8. Teilunwirksamkeit:

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags derzeitigen oder künftigen zwingenden Gesetzen oder Verordnungen widersprechen, so hat dies auf die Gültigkeit des restlichen Vertrages keine Auswirkung. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung tritt dann eine gesetzes- bzw. verordnungskonforme Regelung, die der unwirksamen Bestimmung sinngemäß am nächsten kommt.

13.9. Vertragsausfertigung:

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das gemeinsames Eigentum aller Vertragspartner ist. Dieses Original bleibt bis zur grundbücherlichen Durchführung unwiderruflich in der Verwahrung des

Treuhänders und kommt nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung der Erwerber. Die Bauträgerin erhält eine Kopie.

Die Erwerber nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass im Hinblick auf das Erfordernis der einheitlichen Abwicklung des gesamten Bauträgerprojekts und der erforderlichen Übernahme von Treuhandhaftungen durch den Treuhänder alle mit der Abwicklung und Durchführung des Bauträgerprojektes und dieses Vertrages zusammenhängenden und notwendigen Pfandurkunden und sonstigen Urkunden, Gesuche und Eingaben aller Art ausschließlich durch den Treuhänder verfasst und abgewickelt werden können.

....., am

ENTWURF