



Dr. Bernd Zankel | Notar | Kaiserfeldgasse 27 | 8010 Graz | www.notar-graz.at  
Dr. Sonja Pichler | Mag. Martin Schrank | Mag. Florentine Zankel  
Tel: +43(0)316-830283 | Fax: DW 83 | zankel@notar-graz.at

13634 / Waltendorfer Hauptstraße 8/8a

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) der **Waltendorfer Hauptstraße 8 Projekt GmbH**, Winterleiten 22, 9463 Reichenfels, FN 459822i, in weiterer Folge als „Bauträger“ bezeichnet, einerseits und
- 2) ... ..., geboren am ..., ..., in weiterer Folge als „Erwerber“ bezeichnet, andererseits

wie folgt:

### 1. Definitionen, Sach- und Rechtslage

#### 1.1. Liegenschaft

Der Bauträger ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1195 KG 63124 Waltendorf, Grundbuch des Bezirksgerichtes Gra-Ost, bestehend aus dem Grundstück 309 KG 63124 Waltendorf im Katasterausmaß von 1.801 m<sup>2</sup>. Diese wird in weiterer Folge als „Vertragsliegenschaft“ bezeichnet.

Zugang und Zufahrt zur Vertragsliegenschaft erfolgen über die Waltendorfer Hauptstraße.

## 1.2. Bauträgerprojekt

Dieser Vertrag ist ein Bauträgervertrag im Sinn des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG).

Der Bauträger beabsichtigt auf der Vertragsliegenschaft auf eigene Gefahr und Rechnung das Wohnhaus mit der Adresse Waltendorfer Hauptstraße 8 und 8a bestehend aus voraussichtlich 22... Wohnungen und einer Tiefgarage mit voraussichtlich 16 Kraftfahrzeugabstellplätzen im künftigen Wohnungseigentum zu errichten. Dieses wird in weiterer Folge als „Bauträgerprojekt“ bezeichnet.

Der Gegenstand dieses Vertrages ist im Vertragspunkt „Vertragsgegenstand“ näher umschrieben. Dieser Vertragsgegenstand setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Vertragsgegenstand und den vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teilen der Gesamtanlage. Wenn in diesem Vertrag von Vertragsgegenstand die Rede ist, dann bezieht sich dies auf den eigentlichen Vertragsgegenstand und die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage.

## 1.3. Förderung / Bauvorschriften

Eine allfällige Finanzierung des Vertragsgegenstandes mit Wohnbauförderungsmiteln des Landes Steiermark wird diesem Vertrag nicht zugrunde gelegt.

Der ...rechtskräftige Baubewilligungsbescheid vom 27.04.2018 zu GZ. A17-BAB-059286/2017/0035 der Stadt Graz, Baubehörde, ist von den Vertragspartnern zu beachten.

## 2. Belastungen

Es gibt eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Grundstücke .44/1 und .167 über die Benützung des Kanals auf dem Grundstück 309, welche nicht im Grundbuch eingetragen ist, sondern in einem privatrechtlichen Vertrag vereinbart wurde. Die Häuser Waltendorfer Hauptstraße 10 und 10a sind derzeit an den Kanal auf dem Grundstück 309 angeschlossen. Für die Realisierung des Neubauprojektes wird eine neue eigene Hauskanalanlage für die Waltendorfer Hauptstraße 10 und 10a hergestellt, welche unter dem Grundstück 309 durchführt und in die Waltendorfer Hauptstraße eingeleitet wird.

In diesem Zusammenhang ...wird ...wurde ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, welcher ...im Entwurf Teil der Projektunterlage ist und die Vertragsliegenschaft mit den dort angeführten Dienstbarkeiten belastet.

In diesem Dienstbarkeitsvertrag wurde auch eine Dienstbarkeit des Gehens belastend die Vertragsliegenschaft vereinbart. Ob der Weg im Bereich des Zubehörgartens zur Wohnung W 17 eine Belastung dieser Gartenfläche sein wird oder dieser Bereich allgemeiner Teil der Vertragsliegenschaft sein wird entscheidet sich erst im Zuge des Verkaufs der Wohnung W 17, mangels Verkaufs derselben durch Entscheidung des Bauträgers.

*...ACHTUNG nur bei W17: Gartenfläche belastet mit GehwegDB für NachbarEZ oder allgemeiner Teil (siehe voriger Satz)?*

Betreffend Zufahrt zur Vertragsliegenschaft gibt es Vereinbarungen mit dem Land Steiermark, welche Teil der Projektunterlage sind.

Auf der Vertragsliegenschaft sind bzw. werden auch bedingt durch die Realisierung des Bauträgerprojekts und/oder behördlicher Vorschriften diverse Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Leitungen etc.) wie für Telefon, Kanal, Wasser-, Wärme- und Stromversorgung allenfalls mit grundbücherlicher Sicherstellung auf der Vertragsliegenschaft vorhanden (sein), deren Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung nach Gesetz, Verordnung oder hierfür abgeschlossenem Vertrag gegebenenfalls dem Erwerber obliegt.

Die Vertragsliegenschaft liegt teilweise in einem Hochwasserabflussgebiet.

### 3. Vertragsgegenstand

#### 3.1. Projektunterlage

Der Bauträger hat den Erwerber vor Vertragsunterfertigung über die Vertragsliegenschaft, das Bauträgerprojekt und den Vertragsgegenstand durch Aushändigung folgender Unterlagen informiert:

- Energieausweis
- Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages
- Aussagekräftige Pläne
- Baubescheid vom 27.4.2018
- Baubeschreibung aus dem Bauverfahren
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers
- Dienstbarkeitsvertrag
- Unterlagen Straße Land Steiermark
- Kostenaufstellung

Der Zustand der Ausstattung ist neu und ungebraucht. Diese Unterlagen entsprechen dem Stand zu Vertragsabschluss und werden in weiterer Folge als „Projektun-

terlage" bezeichnet. Diese Projektunterlage wird hiermit diesem Vertrag zu Grunde gelegt und von allen Vertragspartnern gesondert unterfertigt.

Ein Teil dieser Projektunterlage wird diesem Vertrag beigeheftet und bildet einen integrierenden Bestandteil desselben. Dieser beigeheftete Teil der Projektunterlage ist Vertragsinhalt und es ist dieser maßgebend vor allenfalls anderen damit in Widerspruch stehenden Teilen der Projektunterlage.

### 3.2. Eigentlicher Vertragsgegenstand

*...KFZ: Bei diesem Projekt gibt es weniger KFZ-Plätze als W, daher darf ein Käufer nur einen KFZ-Platz erwerben; Dritte, welche nicht Käufer von W sind dürfen keinen KFZ-Platz erwerben*

*...KFZ: Wenn ein Käufer keinen KFZ-Platz erwirbt, dann ist folgender Satz einzufügen:*

Der Erwerber verzichtet auf den Erwerb eines Kraftfahrzeugabstellplatzes.

Der Gegenstand dieses Vertrages auf der Vertragsliegenschaft laut Projektunterlage wird wie folgt dargestellt vereinbart:

- **Wohnungseignungsobjekt Wohnung Nummer ... im ... des Hauses Wal-tendorfer Hauptstraße 8... samt Küche**
  - Nutzfläche dieser Wohnung ca. ... m<sup>2</sup>
  - *...Folgendes nur EG:*
  - Terrasse mit einer Fläche von ca. ... m<sup>2</sup>
  - Gartenanteil mit einer Fläche von ca. ... m<sup>2</sup>
  - *...Folgendes nur 1. und 2. OG:*
  - Balkon mit einer Fläche von ca. ... m<sup>2</sup>
  - *...Folgendes nur Penthouse:*
  - Dachterrasse mit einer Fläche von ca. ... m<sup>2</sup>
  - *...Kellerabteile von 1 bis 20 nummeriert:*
  - Kellerabteil Nummer ... als Zubehör

*...ACHTUNG nur bei W17: Gartenfläche belastet mit GehwegDB für NachbarEZ oder allgemeiner Teil (siehe entsprechende Passage bei „Belastungen“)*

- **...Wohnungseignungsobjekt Kraftfahrzeugabstellplatz Nummer ...**
- **jene Miteigentumsanteile an der Vertragsliegenschaft, die als Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum dafür notwendig sind samt dem damit zu verbindenden Wohnungseigentum**

- *...Anteile für W laut Liste und Anteile für KFZ je 12 zusammengezählt:*
- **ideelle .../2558 Anteile an der Vertragsliegenschaft als vorläufige Schätzung dafür mit der Anwartschaft auf Begründung des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums**

Bei der Ausführung des Bauträgerprojekts und des Vertragsgegenstandes behält sich der Bauträger das Recht vor, die Baupläne und die Ausgestaltung des Bauträgerprojekts und des Vertragsgegenstandes aus sachlich gerechtfertigten Gründen, insbesondere aus bautechnischen, baurechtlichen und bauabwicklungstechnischen Gründen, ohne Zustimmung des Erwerbers noch abzuändern. Derartige Änderungen, welche dem Erwerber 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 Nutzfläche der Wohnung zwischen den Angaben in diesem Vertrag in Kombination mit der Projektunterlage und der tatsächlichen Ausführung sind jedenfalls als unwesentlich anzusehen.

Einrichtungsgegenstände und sonstige bewegliche Sachen wie zum Beispiel Möbel, welche in den Planunterlagen teilweise ersichtlich sind, sind nicht Vertragsgegenstand, sofern sie nicht ausdrücklich in der „Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers“ angeführt sind.

Die in diesem Vertrag in Kombination mit der Projektunterlage enthaltenen Flächenangaben sind auf- bzw. abgerundete Einreichplanmaße ermittelt gemäß § 2 (7) WEG.

### 3.3. Vom Erwerber gewöhnlich nutzbare Teile der Gesamtanlage

Vom Erwerber gewöhnlich nutzbare Teile der Gesamtanlage sind ...Kinderspielplatz ohne Geräte, Gehwege, Stiegenhäuser, Laubengänge, 1 Lift, Müllplatz, Fahrradplatz, Tiefgaragenzufahrt, Fahrgasse, Müllraum, Kinderwagenraum und 1 Technikraum jeweils in der Tiefgarage.

## 4. Sonder- und Zusatzleistungen

Der Vertragsgegenstand ist durch diesen Vertrag in Kombination mit der Projektunterlage vollständig definiert. Sonder- und Zusatzleistungen, welche darüber hinausgehen, liegen nicht vor.

Sollten in Zukunft Sonder- und Zusatzleistungen in Auftrag gegeben werden, sind diese direkt mit dem Bauträger 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 Ratenplans abzuschließen.

Mit Zustimmung des Bauträgers kann der Erwerber auch die mit dem Bauträgerprojekt beschäftigten Unternehmen beauftragen. Aus Gründen der Haftung, Koordination und Verrechnung wird bis zur Fertigstellung des Bauträgerprojekts die Durchführung von Sonder- und Zusatzleistungen durch andere Unternehmen einvernehmlich ausgeschlossen. Der Erwerber ist verpflichtet, Sonder- und Zusatzleistungen samt deren Preis vor Erteilung des Auftrages durch den Bauträger schriftlich bestätigen zu lassen. Vom Bauträger wird für die vom Erwerber beauftragten Sonder- und Zusatzleistungen dann keine Gewähr geleistet, wenn mit deren Durchführung nicht der Bauträger beauftragt wurde.

Der Erwerber darf die Übernahme des Vertragsgegenstandes nicht verweigern, wenn Sonder- und Zusatzleistungen, welche vom Erwerber nicht beim Bauträger beauftragt wurden, nicht fertig gestellt oder mangelhaft ausgeführt sein sollten.

Werden durch Sonder- und Zusatzleistungen, welche vom Erwerber nicht beim Bauträger beauftragt wurden, Schadenersatzansprüche Dritter ausgelöst, so ist der Bauträger vom Erwerber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

## 5. Willenseinigung

Der Bauträger verkauft und übergibt an den Erwerber und dieser kauft und übernimmt von Ersterem den Vertragsgegenstand samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör sowie den selbstständigen und unselbstständigen Bestandteilen und wie er den Vertragspartnern aus eigener Anschauung genau bekannt ist bzw. wie er nach den Bestimmungen dieses Vertrages herzustellen ist und mit allen Grenzen, Rechten und Pflichten, mit denen der Bauträger diesen besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt gewesen wäre.

...Die Erwerber erwerben vorerst ideelle je .../2558 Anteile bezogen auf die gesamte Vertragsliegenschaft.

## 6. Kaufpreis

### 6.1. Höhe des Kaufpreises

Der fixe Kaufpreis beträgt insgesamt EUR ...

*...Nachfolgend Regelungen wegen Umsatzsteuer bei Bedarf, wobei der Kaufpreis mit Umsatzsteuer über Treuhandkonto abgewickelt wird; oben bei Kaufpreis und in L\_BTV ist der Kaufpreis mit Umsatzsteuer einzutragen*

Der Bauträger erklärt ausdrücklich und mit Zustimmung des Erwerbers, das Optionsrecht im Sinn des § 6 Abs. 2 UStG in Anspruch zu nehmen. Im obigen Fixpreis ist die Umsatzsteuer inkludiert. Der Bauträger hat dem Erwerber spätestens 14 Tage nach Fälligkeit der einzelnen Raten laut Ratenplan eine vorsteuerabzugsfähige Rechnung über die jeweilige Rate auszustellen.

## 6.2. Zahlungen nach Ratenplan

*...Ratenplan B (Regelfall)*

Die Vertragspartner vereinbaren die Kaufpreiszahlung nach dem vorstehenden Ratenplan B.

...Nach dem bereits vorliegenden Baufortschritt sind folgende Raten bereits fällig und daher nach Maßgabe der folgenden Regelungen binnen sieben Tagen zu leisten, wozu es keiner gesonderten Aufforderung durch den Treuhänder bedarf: Baubeginn...

Der Erwerber verpflichtet sich die obigen Teilbeträge unter a) bis e) nach Vorliegen des jeweiligen Baufortschritts oder nach Vorliegen einer Information des Bauträgers an den Treuhänder über das baldige Erreichen des jeweiligen Baufortschritts zu leisten.

Der Erwerber verpflichtet sich die obigen Teilbeträge unter f) und g) vor der angekündigten Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes zu leisten.

Sämtliche Teilbeträge sind binnen sieben Tagen nach Aufforderung durch den Treuhänder abzugsfrei und schuldbefreiend ausschließlich zu treuen Händen des Treuhänders auf dessen Treuhandkonto bei der Notartreuhandbank Aktiengesellschaft, BIC: RZBAATWW, IBAN: ..., lautend auf „Kaufsache WH 8 GmbH/...“ 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. Diese entsprechen dem gesetzlichen Zinssatz für Verzugszinsen. Solche allfälligen Verzugszinsen sind mit dem Kapital zur Zahlung fällig.

Die Zinsen abzüglich KEST auf dem Treuhandkonto gebühren dem Bauträger. Kontoführungsspesen trägt der Erwerber.

### 6.3. Letzte Rate nach dem Ratenplan

#### 6.3.1. Allgemeines

Die letzte Rate nach dem Ratenplan in Höhe von 2 % des Kaufpreises ist erst nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes fällig, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung eines Kreditinstituts 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. Dies hat die Funktion eines Haftrücklasses. Dazu wird die in diesem Abschnitt festgelegte Vorgangsweise vereinbart.

#### 6.3.2. Zahlung auf Treuhandkonto und allenfalls Sicherung

Diese Rate ist vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes wie im Vertragspunkt „Zahlungen nach Ratenplan“ vereinbart zu leisten und ist vom Treuhänder dann an den Bauträger weiter zu leiten, wenn der Erwerber dem Treuhänder schriftlich, per Telefax oder per E-Mail bestätigt hat, dass dem Erwerber eine Sicherung gemäß § 4 Abs. 4 BTVG ausgefolgt wurde oder eine solche Sicherung vom Bauträger zur Weiterleitung an den Erwerber beim Treuhänder hinterlegt wurde. Sollte dies nicht erfolgen ist die letzte Rate vom Treuhänder weiter zu verwahren bzw. nach Maßgabe der folgenden Regelungen zu verwenden:

- 1) Informationen betreffend diese Rate zwischen Bauträger und Treuhänder und vom Bauträger an den Erwerber haben mit Brief, Telefax oder E-Mail zu erfolgen. Betreffend den Erwerber an den Bauträger und den Treuhänder wird dies empfohlen.
- 2) Dem Treuhänder ist die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes an den Erwerber mit Datum der Übergabe nachzuweisen.
- 3) Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Erwerbers zusammen werden nachfolgend als Mangel bezeichnet.
- 4) Der Erwerber rügt, dass die Behebung eines konkret bezeichneten Mangels binnen angemessener Frist nicht erfolgt ist, und fordert dafür einen in EURO bestimmten Betrag aus dem Haftrücklass an.
- 5) Wenn binnen eines Monats nach Rüge einer der folgenden Sachverhalte vorliegt, dann ist der begehrte Betrag an den Erwerber auszubezahlen:

- a) Der Bauträger anerkennt die Forderung des Erwerbers oder bringt ein Gutachten bei, das die Forderung des Erwerbers bestätigt, oder bringt ein Gutachten bei, das keine eindeutige Aussage enthält.
  - b) Der Erwerber bestätigt nicht die vollständige Behebung des gerügten Mangels und der Bauträger bringt kein Gutachten bei.
- 6) Wenn binnen eines Monats nach Rüge einer der folgenden Sachverhalte vorliegt, dann ist der begehrte Betrag nicht an den Erwerber auszubezahlen:
- a) Der Bauträger bringt ein Gutachten bei, das die vollständige Behebung des gerügten Mangels bestätigt.
  - b) Der Bauträger bringt ein Gutachten bei, das die Forderung des Erwerbers nicht bestätigt. Die Kosten des Gutachtens in Höhe von maximal EUR 600,00 inklusive Umsatzsteuer sind diesfalls vom Erwerber dem Bauträger zu ersetzen.
  - c) Der Erwerber bestätigt die vollständige Behebung des gerügten Mangels.
- 7) Wenn binnen eines Monats nach Rüge der Bauträger ein Gutachten beibringt, das die Forderung des Erwerbers dem Grunde aber nicht der Höhe nach bestätigt, so ist der gutachterlich ermittelte Betrag an den Erwerber auszubezahlen.
- 8) Als Gutachter kommt jeder für den Hochbau zuständige Ziviltechniker und jeder allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Bauwesen in Frage.
- 9) Bei mehr als einem gerügten Mangel ist im Gutachten für jeden einzelnen Mangel eine eindeutige Aussage zu treffen.
- 10) Der nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes auf dem Treuhandkonto befindliche (Rest-)Betrag ist an den Bauträger auszubezahlen, wenn zu diesem Zeitpunkt keine nach Maßgabe der vorstehenden Vorgangsweise unerledigte Rüge des Erwerbers vorliegt.
- 11) Bei Vorliegen einer unerledigten Rüge bzw. einem anhängigen Gerichtsverfahren ist der (Rest-)Betrag bei Gericht zu hinterlegen.
- 12) Die Zinsen abzüglich KEST und Kontoführungsspesen auf dem Treuhandkonto für diese Rate gebühren ab dem Tag der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes dem Erwerber.

#### 6.4. Verfügung über den Kaufpreis durch den Treuhänder

Die Vertragspartner erteilen an den Treuhänder die einseitig unwiderrufliche Anweisung samt einseitig unwiderruflichem Auftrag die auf dem Treuhandkonto einlangenden Beträge treuhändig zu verwahren und erst nach Vorliegen der folgenden Voraussetzungen nach dem Ratenplan an den Bauträger durch Überweisung auf ein gesondert bekannt zu gebendes Konto weiterzuleiten:

- Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG hinsichtlich des eigentlichen Vertragsgegenstandes zugunsten des Erwerbers im Grundbuch
- Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich der Vertragsliegenschaft und Vorliegen des diesbezüglichen Beschlusses beim Treuhänder
- Vorliegen von grundbuchsgültigen Lastenfreistellungsurkunden, soweit erforderlich, für die vom Erwerber nicht übernommenen grundbücherlichen Lasten beim Treuhänder gemäß § 9 (3) BTVG, wenn es sich nicht um Geldlasten eines zur Geschäftsausübung im Inland befugten Kreditinstituts handelt
- Vorliegen von schuldrechtlich verbindlichen oder grundbuchsgültigen Lastenfreistellungsurkunden, soweit erforderlich, für die vom Erwerber nicht übernommenen grundbücherlichen Lasten beim Treuhänder gemäß § 9 (3) BTVG, wenn es sich um Geldlasten eines zur Geschäftsausübung im Inland befugten Kreditinstituts handelt
- Vorliegen einer schriftlichen Bestätigung zumindest via Telefax oder E-Mail des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Hochbau und Architektur BM Ing. Christian Zimmermann, 8151 Hitzendorf 294, über die Feststellung des jeweiligen Baufortschritts gemäß §§ 10 (2) und 13 BTVG beim Treuhänder. Auf Verlangen des Treuhänders kann auch eine andere geeignete Person im Sinn des BTVG zur Feststellung dieses Baufortschritts herangezogen werden, deren Honorar der Bauträger zu leisten hat. Die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes ist dem Treuhänder im Zweifel durch ein vom Erwerber unterfertigtes Übergabeprotokoll nachzuweisen.

#### 6.5. Finanzierung des Kaufpreises

Der Erwerber verpflichtet sich binnen vierzehn Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages von einem zur Geschäftsausübung im Inland befugten Kreditinstitut eine unwiderrufliche Zahlungsanweisung und/oder Bankgarantie über den Kaufpreis samt Nebenkosten (Grunderwerbsteuer und Honorar des Vertragsverfassers) zu

treuen Händen beim Treuhänder zu hinterlegen und zwar auch dann, wenn der Kaufpreis (teilweise) aus Eigenmitteln des Erwerbers finanziert wird.

Diese unwiderrufliche Zahlungsanweisung und/oder Bankgarantie muss es dem Treuhänder ermöglichen bis zum Zeitpunkt von sechs Monaten ab dem in diesem Vertrag vereinbarten spätesten Übergabetermin des eigentlichen Vertragsgegenstandes den Kaufpreis samt Nebenkosten ohne Prüfung des Rechtsgrundes durch das Kreditinstitut abzurufen. Die unwiderrufliche Zahlungsanweisung und/oder Bankgarantie kann sich in dem Ausmaß reduzieren, als der Erwerber seinen Zahlungspflichten aus diesem Vertrag nachgekommen ist.

Die unwiderrufliche Zahlungsanweisung und/oder Bankgarantie kann entfallen, wenn der Gesamtkaufpreis binnen sieben Tagen nach Vertragsunterfertigung auf das Treuhandkonto einbezahlt wird oder darüber ein Sparbuch beim Treuhänder hinterlegt wird.

*...Bei Sparbuchhinterlegung ist die weitere Vorgangsweise vor Vertragsunterfertigung mit dem Treuhänder abzustimmen.*

## 7. Treuhandschaft

Die Vertragspartner bestellen hiermit einvernehmlich und unwiderruflich als Treugeber unter Einbeziehung des finanzierenden Dritten Herrn Dr. Bernd Zankel zum Treuhänder für die komplette Abwicklung und Durchführung dieses Vertrages und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierung. Für diese Treuhandschaft gelten die Bestimmungen dieses Vertrages in Kombination mit folgenden detaillierten Regelungen:

- 1) Eine Auflösung dieser Treuhandvereinbarung bedarf der Zustimmung des Treuhänders.
- 2) Der Treugeber verzichtet hiermit auf einen Rücktritt vom Treuhandvertrag.
- 3) Das Original dieses Vertrages, der Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, die Lastenfreistellungsurkunden, die zur Finanzierung des Kaufpreises samt Nebenkosten erforderlichen Schuld- und Pfandbestellungsurkunden sowie die nach diesem Vertrag erteilten beglaubigten Vollmachten und schließlich allfällige weitere im Zusammenhang mit diesem Vertrag errichtete oder zu errichtende Urkunden verbleiben bis zur grundbücherlichen Durchführung des gesamten Bauträgerprojekts in treuhändiger Verwahrung des Treuhänders, wobei die Vertragspartner hinsichtlich dieser Urkunden auf jedes Verfügungsrecht zugunsten des Treuhänders verzichten.

- 4) Die im Zusammenhang mit der Treuhanderschaft errichteten Urkunden und Verträge insbesondere dieser Kaufvertrag dürfen während der Dauer der Treuhanderschaft nicht durch Rücktritt, Widerruf oder Aufhebung ohne Zustimmung des Treuhänders rückgängig gemacht werden.
- 5) Der Treuhänder hat die Tätigkeiten zur Erfüllung des Treuhandauftrags ohne Verzug zu verrichten.
- 6) Es wird zugestimmt, dass der Treuhänder die beteiligten Kreditinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses (§ 38 BWG) entbindet, die Identität des Treugebers den beteiligten Kreditinstituten bekanntgibt (§ 40 BWG) und eine Kopie dieses Vertrages den beteiligten Kreditinstituten aushändigt.
- 7) Der Treuhänder wird – soweit er nach den Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer über die Vorgangsweise bei notariellen Treuhandschaften Auskunfts- und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat – von der Verschwiegenheitspflicht (§ 37 NO) entbunden.
- 8) Es wird zugestimmt, dass bei Beendigung der Amtstätigkeit des Treuhänders diese Treuhanderschaft durch den Substituten, sodann durch den Kanzleinachfolger, in Ermangelung eines solchen durch den von der zuständigen Notariatskammer zu bestimmenden Notar, fortgesetzt und beendet wird.
- 9) Es wird zugestimmt, dass diese Treuhanderschaft im Treuhandregister des österreichischen Notariates, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, eingetragen wird und Mitteilungen daraus an den jeweils die Treuhanderschaft durchführenden Notar (Substituten), die betroffenen Kreditinstitute und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können.
- 10) Es wird festgestellt und vereinbart, dass dem Treuhänder die Alleinverfügungsmacht über das Treuhandgut zusteht.
- 11) Der Treuhänder wird vom Empfangsberechtigten ermächtigt seine Auslagen und sein Honorar, soweit sie durch erhaltene Vorschüsse nicht gedeckt sind, von der Treuhandvaluta abzuziehen und einzubehalten.
- 12) Der Treuhänder ist von allen behördlichen Maßnahmen, Willenserklärungen und Urkunden betreffend den Gegenstand dieses Treuhandauftrags und dieses Kaufvertrages unverzüglich zu verständigen.

Die Vertragspartner bestätigen mit Unterfertigung dieses Treuhandvertrages, dass sie über die Zugehörigkeit der Notartreuhandbank AG als anerkanntes Kreditinstitut im Sinne § 109a Abs. 5 NO zu einem Einlagensicherungssystem im Sinne § 37a

BWG sowie über die Möglichkeit, nähere Informationen zur Einlagensicherungseinrichtung auf der Website der Notartreuhandbank AG [www.notartreuhandbank.at](http://www.notartreuhandbank.at) (Überschrift „Gesetzliche Einlagensicherung“) zu erhalten, informiert wurden.

Sofern in dieser Treuhandvereinbarung nichts anderes vereinbart ist, gelten die Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer über die Vorgangsweise bei notariellen Treuhandschaften (THR 1999).

## 8. Sicherung des Erwerbers

Die gemäß § 7 BTVG vorgesehene Sicherung des Erwerbers erfolgt durch grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers auf der Vertragsliegenschaft (Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG und Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung) in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10 BTVG) und grundbücherliche Eintragung des Erwerbers innerhalb der Fristen des Grundbuchgesetzes.

Der Bauträger bestellt Herrn Dr. Bernd Zankel gemäß § 12 BTVG zum Treuhänder, der dieses Sicherungsmodell zu überwachen hat. Die Überwachungstätigkeit des Treuhänders endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertig gestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und Erlangung der in diesem Vertrag vereinbarten Rechtsstellung durch den Erwerber.

Der Bauträger sagt dem Erwerber die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes am eigentlichen Vertragsgegenstand zu.

Über Auftrag der Vertragspartner wird eine Veräußerungsrananmerkung erwirkt, wobei der Vertragsverfasser unwiderruflich mit der einzigen Beschlussausfertigung zur Absicherung dieses Vertrages verständigt wird. Diese ist bis zur Verschaffung der vereinbarten Rechtsstellung laufend zu erneuern.

## 9. Haftung und Gewährleistung des Bauträgers

Der Bauträger leistet dem Erwerber dafür Gewähr, dass

- die Vertragsliegenschaft frei von Altlasten jeder Art ist, ausgenommen Reste von Baumaterial unter der Erdoberfläche aus der Realisierung des Bauträgerprojekts
- der Vertragsgegenstand mit Ausnahme allfälliger Lasten im Zusammenhang mit der Ankaufsfinanzierung des Erwerbers und der im Punkt „Belastungen“ dieses Vertrages angeführten Lasten frei von Geldlasten, bürgerlichen und außerbü-

cherlichen Lasten sowie Besitz- und Bestandrechten Dritter in das Eigentum des Erwerbers übergeht

- der Vertragsgegenstand und das Bauträgerprojekt nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Regeln der Technik durch dazu befugte Unternehmer und nach den Bestimmungen dieses Vertrages sowie der Projektunterlage mängelfrei hergestellt wird und dafür die öffentlichrechtlich zulässige Benützbarkeit (gesetzeskonforme Fertigstellungsanzeige / Benützungsbewilligung) gegeben ist
- der Vertragsgegenstand in keiner wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone liegt und weder im Verdachtsflächenkataster geführt noch im Altlastenatlas ausgewiesen ist

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

## 10. Rücktrittsrecht des Bauträgers

Der Bauträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der vereinbarten Fristen erforderliche Erklärungen vor Behörden abgibt, die Urkunde(n) des Kreditinstituts über den Kaufpreis samt Nebenkosten beibringt, den Kaufpreis leistet, die allenfalls vereinbarten weiteren Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

Dieses Rücktrittsrecht kann nur dann ausgeübt werden, wenn der 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 Vertrages bereits Leistungen erbracht worden sind, ist neben der Rücktrittserklärung des Bauträgers auch ein schriftlicher Aufhebungsvertrag zu errichten.

Falls der Bauträger vom Vertrag zurücktritt, ist der Erwerber verpflichtet, dem Bauträger eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 3,6 % (drei Komma sechs Prozent) des Kaufpreises zu bezahlen. Der Bauträger behält sich in diesem Fall jedoch ausdrücklich die Geltendmachung von höheren Schadenersatzansprüchen vor.

Demgemäß erteilen die Vertragspartner an den Treuhänder die einseitig unwiderriefliche Anweisung, unmittelbar nach Vorliegen einer rechtswirksamen Rücktrittserklärung und des Aufhebungsvertrages die in seiner treuhändigen Verwahrung be-

findlichen und vom Erwerber bereits geleisteten Geldbeträge abzüglich der Aufwandsentschädigung in Höhe von 3,6 % des Kaufpreises an den Erwerber zu überweisen.

Sollten zum Zeitpunkt eines vertrags- und/oder gesetzeskonformen Rücktritts Kaufpreisbeträge vom Treuhänder bereits an den Bauträger überwiesen worden sein, verpflichtet sich der Bauträger, diese binnen 14 Tagen nach Vorliegen des Aufhebungsvertrages an den Erwerber rückzuüberweisen, wobei der Bauträger berechtigt ist, 3,6 % des vereinbarten Kaufpreises einzubehalten.

Die auf Seiten des Treuhänders bis zu einer vertragskonformen Rücktrittserklärung anerlaufenen Kosten sind vom Erwerber zu tragen.

...Der Bauträger ist darüber hinaus berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn nicht innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach Abschluss dieses Vertrages Bauträgerverträge über zumindest acht eigentliche Vertragsgegenstände Wohnung (ausgenommen Kraftfahrzeugabstellplätze) des Bauträgerprojekts zustande kommen. Ein solcher Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Erwerber ist diesfalls so zu stellen, wie wenn dieser Vertrag mit ihm nicht geschlossen worden wäre.

Nach dem Rücktritt verpflichtet sich der Erwerber unverzüglich eine Löschungserklärung über die Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG in grundbuchsgültiger Form beim Treuhänder zu hinterlegen.

## 11. Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes erfolgt, sofern nicht ein vorheriger Übergabetermin vereinbart wird, nach Fertigstellung des Bauträgerprojekts durch gemeinsame Begehung und Erstellung eines Übergabeprotokolls.

Als spätester Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes wird der 31.05.2020 festgesetzt. Als spätester Termin der Fertigstellung der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage wird der 31.05.2020 festgesetzt.

...Den Bauträger treffen aus der verspäteten Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes keine Verzugsfolgen und der Erwerber ist an diesen Vertrag gebunden, sofern die Verzögerung auf die für den Bauträger nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.

Der Erwerber wird vom Bauträger zumindest eine Woche vor dem beabsichtigten Übergabetermin schriftlich zur Übernahme eingeladen. Mit tatsächlicher Übergabe gehen Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall auf den Erwerber über.

Mängel bei Sonder- und Zusatzleistungen, welche nicht beim Bauträger beauftragt wurden, oder unwesentliche Mängel berechtigen den Erwerber nicht zur Verweigerung der Übernahme.

## 12. Aufwendungen / Betriebskosten

Der Tag der tatsächlichen Übergabe ist Verrechnungsstichtag für alle den Vertragsgegenstand betreffenden Aufwendungen, welche der Erwerber ab diesem Tag zu leisten und monatlich an die Hausverwaltung zu akontieren hat. Der Bauträger verpflichtet sich den Erwerber bezüglich dieser Aufwendungen bis zu diesem Tag vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um öffentliche Abgaben, Steuern, Gebühren, Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungen für die Versorgung mit Telefon, Wasser und Energie aller Art sowie Entsorgung (Kanal, Müll, etc.), Versicherungsprämien (zumindest Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserschaden einschließlich Korrosionsschäden, Hagel- und Sturmschaden), Verwaltungs- und sonstige Betriebskosten.

Die dafür notwendigen Verträge, welche zu üblichen und marktkonformen Bedingungen abzuschließen sind, sind dem Erwerber bekannt zu geben. Das gesetzliche Kündigungsrecht von Versicherungsverträgen wird dadurch nicht eingeschränkt.

Bis zum Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages werden die genannten Aufwendungen für die Vertragsliegenschaft im Verhältnis der Nutzflächen nach Mietrechtsgesetz verrechnet, soweit solche Aufwendungen nicht von jedem künftigen Wohnungseigentümer allein zu tragen sind.

## 13. Wohnungseigentumsbegründung

### 13.1. Verpflichtung

Alle Vertragspartner sind ohne Verzug verpflichtet nach Maßgabe dieses Vertrages einen Wohnungseigentumsvertrag in grundbuchsgültiger Form zu unterfertigen, womit das Wohnungseigentum an allen auf der Vertragsliegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekten unentgeltlich eingeräumt wird.

Alle Vertragspartner verzichten betreffend die Vertragsliegenschaft bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf eine Teilungsklage und zwar auch als Vertrag zugunsten von Erwerbern anderer Teile des Bauträgerprojekts.

## 13.2. Verwaltung

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung wird für die ersten drei Jahre ab Erstbezug des Bauträgerprojekts vom Bauträger ein befugter Hausverwalter zu orts- und branchenüblichen Bedingungen bestellt werden. Der Erwerber verpflichtet sich, diesem Hausverwalter über Aufforderung auch noch eine gesonderte Verwaltungsvollmacht mit dem branchenüblichen Inhalt auszustellen. Der Erwerber erklärt sich mit der Hausverwaltung ARIS Immobilientreuhand GmbH, Kratkystraße 2, 8020 Graz, als Verwalter einverstanden. Zu dieser Gesellschaft, an der der Bauträger beteiligt ist, besteht daher ein Naheverhältnis des Bauträgers.

## 13.3. Anteilsberichtigung

Sollten die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens (Mag. Dr. Martin Ozimic in Graz ist dafür vorgesehen) vom Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum am eigentlichen Vertragsgegenstand abweichen, so sind die Miteigentumsanteile auf der Basis dieses Nutzwertgutachtens zu korrigieren.

Die Vertragspartner verpflichten sich wechselseitig und auch gegenüber anderen Erwerbern von Teilen den Bauträgerprojekts allfällige Differenzanteile zu den Miteigentumsanteilen dieses Vertrages unentgeltlich zu übertragen bzw. zu übernehmen und ohne Verzug einen entsprechenden Nachtrag zu diesem Vertrag bzw. zum Wohnungseigentumsvertrag (Anteilsberichtigungsvertrag) in grundbuchsgültiger Form zu unterfertigen. Eine solche rechnerische Änderung hat jedoch keine Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis und die nach Maßgabe dieses Vertrages vereinbarten Rechte und Pflichten der Vertragspartner.

## 14. Dienstbarkeit

Der Bauträger ist Alleineigentümer der EZ 2967 KG 63124 Waltendorf mit dem Grundstück .167 KG 63124 Waltendorf.

Die von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücke sind in der Lageskizze, welche ein integrierender Bestandteil dieses Vertrags ist, ersichtlich. Der von der Dienstbarkeit betroffene Teil des dienenden Gutes ist farbig (gelb für bereits bestehende Leitungen und rot für neu zu errichtende Leitungen) hervorgehoben.

Der Bauträger und der Erwerber räumen für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstücks 309 KG 63124 Waltendorf dem Bauträger für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstücks .167 KG 63124 Waltendorf auf immerwährende Zeit als Dienstbarkeit das dingliche Recht ein Belassung, Wartung, Erneuerung und Nutzung eines Mischwasserkanals auf

dem Grundstück 309 zum Grundstück .167 je KG 63124 Waltendorf zu dulden und es wird dieses Recht vertraglich angenommen.

Die Wartung, Erhaltung und etwaige Erneuerung der Leitungen obliegt nicht den jeweiligen Eigentümern der Vertragsliegenschaft.

Die Einräumung dieses Rechts, welches mit EUR 100,00 bewertet wird, erfolgt unentgeltlich. Rechtsgrund für die Rechtseinräumung ist der Umstand, dass durch die geänderten Eigentumsverhältnisse am herrschenden und dienenden Gut die bisherigen Nutzungen weiter aufrecht erhalten werden können.

## 15. Grundbucheintragung

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrages nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können: Es wird in EZ 1195 KG 63124 Waltendorf

- 1) die Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung ... gemäß diesem Vertrag im Haus Waltendorfer Hauptstraße 8... ..und am Kraftfahrzeugabstellplatz KFZ ... für ...den ...die Erwerber gemäß § 40 (2) WEG angemerkt
- 2) das Eigentumsrecht zu ...je .../2558 ...und ...je .../2558 Anteilen bezogen auf die Gesamtliegenschaft für ...den ...die Erwerber einverleibt
- 3) die Dienstbarkeit der Duldung Belassung, Wartung, Erneuerung und Nutzung eines Mischwasserkanals auf Grundstück 309 KG 63124 Waltendorf zugunsten Grundstück .167 KG 63124 Waltendorf gemäß Punkt 14.... dieses Vertrages einverleibt

## 16. Allgemeine Bestimmungen

### 16.1. 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. Eine Vertragsübernahme bedarf jedenfalls der Zustimmung aller Vertragspartner. Die Entlassung aus einer Schuldverpflichtung bedarf jedenfalls der Zustimmung des Gläubigers.

## 16.2. ...Zwei Erwerber

Wenn in diesem Vertrag einmal „der Erwerber“ und einmal „die Erwerber“ angeführt ist, beziehen sich die Regelungen immer auf beide Erwerber. Die beiden Erwerber haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

Der Zugang von Zuschriften und Verständigungen durch den Bauträger oder Treuhänder nur an einen von ihnen löst dennoch alle Rechtswirkungen aus diesem Vertragsverhältnis gegenüber beiden Erwerbern aus. Erklärungen eines Erwerbers gegenüber dem Bauträger oder 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.

### 16.1. Baustellenbesuche

Das Betreten der Vertragsliegenschaft vor Übergabe des Vertragsgegenstandes durch den Erwerber ohne eine Begleitperson des Bauträgers ist aus Sicherheitsgründen ausnahmslos verboten. Beim Zuwiderhandeln übernimmt der Bauträger keinerlei Haftung für etwaige Unfälle.

## 16.2. Vollmachten

### 16.2.1. Vollmacht für Dr. Bernd Zankel

Der Bauträger hat Herrn Dr. Bernd Zankel, öffentlicher Notar, Kaiserfeldgasse 27, 8010 Graz, gesondert eine generelle unwiderrufliche Vollmacht erteilt und einen Bevollmächtigungsvertrag geschlossen.

### 16.2.2. Vollmacht für den Bauträger

Der Erwerber erteilt dem Bauträger Vollmacht zur Vornahme aller Tätigkeiten und Rechtshandlungen gegenüber Behörden insbesondere Baubehörde, die zur Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers notwendig sind. Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod des Erwerbers.

### 16.2.3. Bevollmächtigungsvertrag mit Herrn Mag. Martin Schrank

Der Erwerber schließt mit Herrn Mag. Martin Schrank, geb. 12.12.1978, Notarsubstitut, Kaiserfeldgasse 27, 8010 Graz, einen Bevollmächtigungsvertrag. Der Erwerber erteilt demzufolge Herrn Mag. Martin Schrank bis zur Herstellung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers 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)

- Eingaben jeder Art in Grundbuchssachen einzubringen
- Nachträge zu diesem Vertrag zu unterfertigen, sofern solche Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind
- Übereinkommen zur Begründung oder Abänderung von Wohnungseigentum und Berichtigung der Mindestanteile/Miteigentumsanteile zu unterfertigen
- Löschungserklärungen zu unterfertigen
- Schuld- und Pfandurkunden zu unterfertigen
- Verträge über Dienstbarkeiten und Reallasten zu unterfertigen
- überhaupt sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und allfälliger Folgeurkunden und der damit zusammenhängenden grundbücherlichen Besicherungen verbundenen Schritte durchzuführen, Einverleibungs-, Pfandausdehnungs-, Vorrangs- und Löschungserklärungen abzugeben sowie Eingaben an Behörden vorzunehmen und diesbezügliche behördliche Schriftstücke in Empfang zu nehmen.

Die Vertragspartner 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 des Erwerbers stehen. Von sämtlichen aufgrund der erteilten Vollmacht von Herrn Mag. Martin Schrank unterfertigten Urkunden sind dem Erwerber Kopien auszufolgen. Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod des Erwerbers und ermächtigt ausdrücklich zu Selbstkontrahierung und Doppelvertretung.

Herr Mag. Martin Schrank nimmt diese Bevollmächtigung vertragsgemäß an.

### 16.3. Rechtswirksamkeit

...Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner Genehmigung.

...Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch den Umstand, dass für den Vertragsgegenstand die Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

### 16.4. Verkürzung über die Hälfte

Der Bauträger verzichtet auf die Anwendung des § 934 ABGB.

### 16.5. Staatsbürgerschaft

Der Erwerber erklärt, ...österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

## 16.6. Schriftformgebot / Fristen / Adressen

Nach dem BTVG ist für den Bauträgervertrag Schriftform vorgesehen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen daher der Schriftform. Von diesem Vertragspunkt kann auch nur schriftlich abgegangen werden.

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.

## 16.7. Kosten, Steuern und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung bis einschließlich grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages samt Wohnungseigentumsbegründung sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten, Verkehrsteuern und Gebühren aller Art und die Kosten für das Nutzwertgutachten werden vom Erwerber getragen, welcher den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Kosten für die Übernahme von Treuhandhaftungen gegenüber Kreditinstituten zur Kaufpreisfinanzierung und die Barauslagen des Notars im Zusammenhang mit der Errichtung und Grundbuchsdurchführung dieses Vertrages und der Kaufpreisfinanzierung werden ebenfalls vom Erwerber getragen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Kostenaufstellung, welche gesondert unterfertigt wird, hingewiesen.

Allfällige Lastenfreistellungskosten trägt der Bauträger.

## 16.8. Datenverarbeitung

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten vom Vertragsverfasser und vom Bauträger automatisationsunterstützt verarbeitet werden.

## 16.9. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages derzeitigen oder künftigen zwingenden Gesetzen oder Verordnungen widersprechen so hat dies auf die Gültigkeit des restlichen Vertrages keine Auswirkung. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung

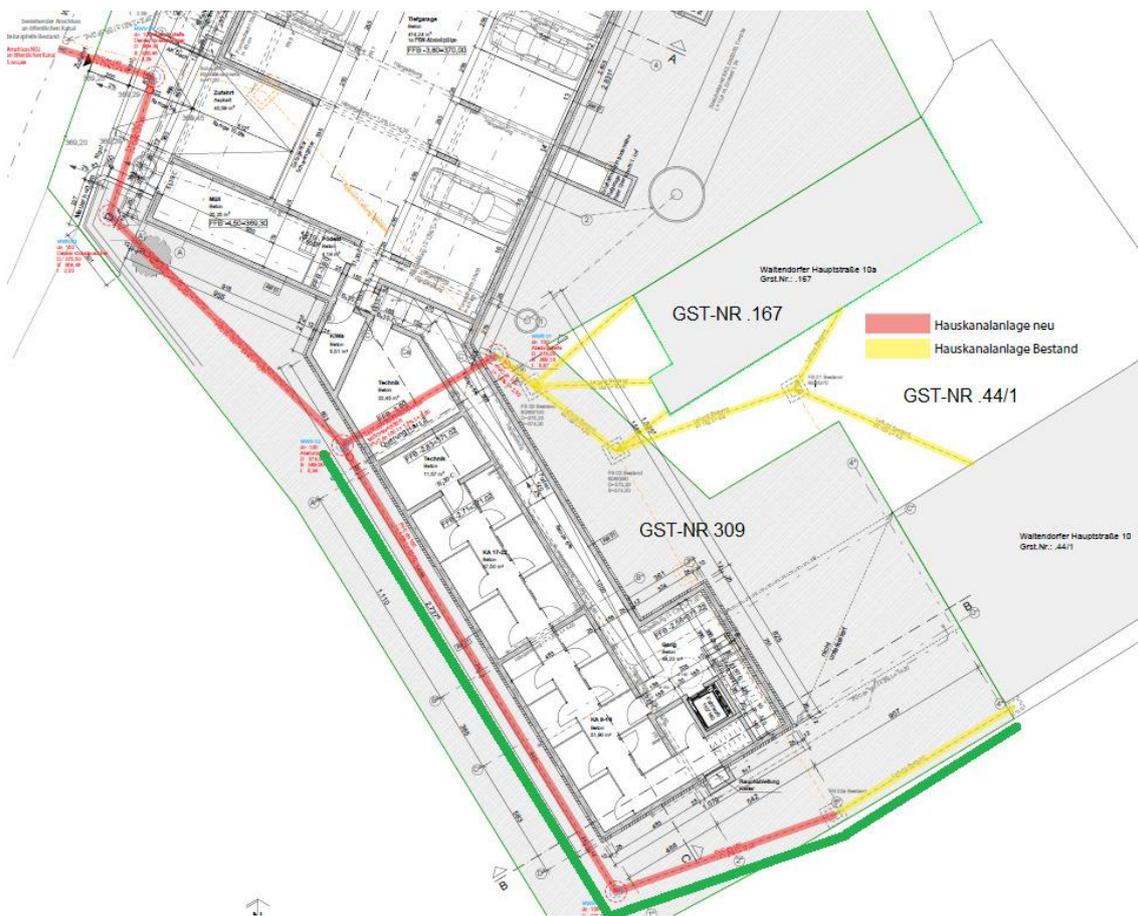
tritt dann eine gesetzes- bzw. verordnungskonforme Regelung, die der unwirksamen Bestimmung sinngemäß am nächsten kommt.

## 16.10. 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 des Erwerbers. Der Bauträger erhält eine Kopie.

## 16.11. Lageskizze

Es folgt nun die erwähnte Lageskizze:



Graz, am ...

Graz, am ...

Waltendorfer Hauptstraße 8 Projekt GmbH