

Hafnergasse 1
9620 Hermagor

T | +43(0)4282 20222

F | +43(0)4282 20222-3

W | www.moedritscher.eu

M | rechtsanwalt@moedritscher.eu

UID | ATU 64601924

DVR | 4010264

RA-Code | R706829

Erfassungsnummer: _____

Selbstberechnung
durchgeführt am: _____

**K A U F -
und
B A U T R Ä G E R V E R T R A G**

ENTWURF

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	ALLGEMEINES/GRUNDLAGEN/RECHTSVERHÄLTNISSE	Seite 3
2.	KAUFOBJEKT	Seite 10
3.	KAUFPREIS	Seite 11
4.	HAFTRÜCKLASS	Seite 14
5.	HERSTELLUNG, GEWÄHRLEISTUNG, SONDERWÜNSCHE	Seite 15
6.	BAUFERTIGSTELLUNG, BAUFORTSCHRITT, BAUAUSFÜHRUNG	Seite 18
7.	RÜCKTRITTSRECHT	Seite 19
8.	ÜBERGABE	Seite 20
9.	WOHNUNGSEIGENTUM	Seite 21
10.	ENERGIEAUSWEIS	Seite 22
11.	KOSTENTRAGUNG	Seite 23
12.	BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN UND ERKLÄRUNGEN	Seite 25
13.	VERTRAGSAUFLÖSUNG UND RÜCKTRITT	Seite 25
14.	VERTRAGSDURCHFÜHRUNG/VOLLMACHT	Seite 25
15.	HAUSVERWALTUNG / VEREINBARUNGEN ZWISCHEN DEN MITEIGENTÜMERN	Seite 28
16.	VERTRAGSAUSFERTIGUNG, SCHRIFTFORM UND RICHTSSTAND	Seite 29
17.	SALVATORISCHE KLAUSEL, VERTRAGSINTERPRETATION UND ANFECHTUNGSVERZICHT	Seite 30
18.	RANGANMERKUNG	Seite 30
19.	UMSATZSTEUER	Seite 30
20.	GELDWÄSCHERRICHTLINIE	Seite 31
21.	AUFSANDUNGSERKLÄRUNG	Seite 32

KAUF - und BAUTRÄGERVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- The Lakes Pörschach GmbH, FN 514897b, mit ihrem Sitz in der Ringmauergasse 3, A-9500 Villach, vertreten durch ihren Geschäftsführer [REDACTED], geboren am [REDACTED], im folgenden Vertragstext kurz als ‚Verkäuferin‘ bezeichnet –
e i n e r s e i t s

und

- Herrn [REDACTED] [REDACTED], geboren am [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], im folgenden Vertragstext kurz als ‚Käufer/in/kaufende Parte‘ bezeichnet –
a n d e r e r s e i t s

1. ALLGEMEINES / GRUNDLAGEN / RECHTSVERHÄLTNISSE

- 1.1. Die Verkäuferin, die The Lakes Pörschach GmbH (vormals SeeWert Projekt & Errichtungs GmbH), ist aufgrund des Kaufvertrages vom 16.06.2020 grundbücherliche Alleineigentümerin der Grundstücke Nr. 751/1, 751/2, 752 und 845/2, diese inneliegend dem Grundbuchkörper EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt. Die vorbezeichneten Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen und weisen nachstehendes, unverbürgtes Flächenmaß auf:

- Grundstück Nr. 751/1	1.739 m ²
- Grundstück Nr. 751/2	243 m ²
- Grundstück Nr. 752	1.412 m ²
- Grundstück Nr. 845/2	<u>1.201 m²</u>
- G e s a m t	4.595 m ²

Festgehalten wird, dass nach Abschluss des vorbezeichneten Kaufvertrages eine Zusammenlegung der vorbezeichneten Grundstücke vermessungstechnisch ausgeführt wurde, sodass nunmehr lediglich das (neue) Grundstück Nr. 845/2 mit einer Gesamtfläche von **4717** m² besteht. Die Zusammenlegung ist im Grundbuch des Bezirksamtes Klagenfurt bereits ausgeführt (siehe Punkt 1.5.)

Festgehalten wird zudem, dass in der Generalversammlung vom 20.07.2023 die Firma von „SeeWert Projekt & Errichtungs GmbH“ auf „The Lakes Pörschach GmbH“ geändert wurde.

Die Verkäuferin haftet nicht für die Richtigkeit des Katastralausmaßes der vorbezeichneten Grundstücke.

- 1.2. Im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörschach am Wörther See sind die im Punkt 1.1. dargestellten Grundstücke wie folgt gewidmet (dies bezieht sich nunmehr auch auf das neu geschaffenen Grundstück Nr. 845/2):

Grundstück Nr. 751/1	Bauland – Wohngebiet; ein ca. 12 Meter breiter und nord-östlich liegender Streifen des Grundstückes Nr. 751/1 KG Pörschach am See weist die Widmung „Verkehrsfläche“ auf
Grundstück Nr. 751/2	Bauland – Wohngebiet
Grundstück Nr. 752	Bauland – Wohngebiet
Grundstück Nr. 845/2	Bauland – Wohngebiet

- 1.3. Im Verdachtsflächenkataster weisen die im Punkt 1.1. angeführten Grundstücke nachstehende Ergebnisse/Informationen auf (dies bezieht sich nunmehr auch auf das neu geschaffenen Grundstück Nr. 845/2):

Grundstück Nr. 751/1	Das Grundstück 751/1 in Pörschach am See (72152) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet
Grundstück Nr. 751/2	Das Grundstück 751/2 in Pörschach am See (72152) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet
Grundstück Nr. 752	Das Grundstück 752 in Pörschach am See (72152) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet
Grundstück Nr. 845/2	Das Grundstück 845/2 in Pörschach am See (72152) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 BTVG wird die kaufende Partei darauf hingewiesen, dass sämtliche oben angeführten Grundstücke in keiner wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone liegen.

- 1.4. Die Verkäuferin (bzw. deren Rechtsvorgänger) hat als Eigentümerin der im Punkt 1.1. angeführten Grundstücke nachstehende Dienstbarkeiten mit Rechtswirksamkeit auch für die beiderseitigen Rechtsnachfolger eingeräumt:

DIENSTBARKEIT Bauverbot von Baulichkeiten jeder Art
auf Gst 751/1 gem P 2 Kaufvertrag 1977-11-14 für
Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung A)
b 1024/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 115

Die vorbezeichnete Dienstbarkeit betrifft ausschließlich das Grundstück Nr. 751/1 KG Pörtschach am See. Im Jahr 1978 hat die damalige Rechtsvorgängerin der Verkäuferin im Zuge des Erwerbs des Grundstückes Nr. 751/1 zur Vermeidung unvertretbarer Verwaltungstätigkeiten einem Bauverbot zugestimmt, soweit dieses in die 40 m Schutzzone der Straßenanlage fällt. Diese Dienstbarkeit wird von der kaufenden Partei mitübernommen.

1.5. Der Grundbuchsstand zum 01.08.2023 stellt sich dar wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 72152 Pörtschach am See EINLAGEZAHL 474
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 7057/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
845/2 Gärten(10) 4717
Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a 5578/1984 Kaufvertrag 1977-11-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 842 aus
EZ 46 Einbeziehung in Gst 751/1
4 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
SeeWert Projekt & Errichtungs GmbH (FN 514897b)
ADR: Dr.-Franz-Palla-Gasse 27/12, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 6412/2020 IM RANG 4839/2020 Kaufvertrag 2020-06-16 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 5458/1978 7057/2022
DIENSTBARKEIT Bauverbot von Baulichkeiten jeder Art
auf Gst 751/1 gem P 2 Kaufvertrag 1977-11-14 für
Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung A)
b 1024/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 115
20 b 6783/2021 IM RANG 6496/2020 Pfandurkunde 2020-07-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

1.6. Aus dem im Punkt 1.6. angeführten Grundbuchsauszug ist zu entnehmen, dass unter C-LNr. 20b ein Höchstbetragspfandrecht von EUR 450.000,00 zugunsten der Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 116094b) intabuliert ist.

Hinsichtlich dieses Pfandrechtes und allfälliger weitere Belastungen (weitere Pfandrechte/ weitere Rangordnungen für die beabsichtigte Verpfändung) erlegt die Pfandgläubigerin beim Vertragsverfasser und Treuhänder eine unwiderrufliche Erklärung, wonach die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile von dem Pfandrecht lastenfrei gestellt werden, soweit die kaufende Partei ihren fällig gewordenen Kaufpreiszahlungspflichten nachgekommen ist.

- 1.7. Die im Punkt 1.1. angeführten Grundstücke (nunmehr das neu geschaffene Grundstück Nr. 845/2) sind aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal). Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut.
- 1.8. Die Verkäuferin errichtet auf den im Punkt 1.1. genannten Grundstücken (nunmehr das neu geschaffene Grundstück Nr. 845/2) nach derzeitigem Planungsstand eine Wohnanlage bestehend aus 2 Häusern, einer Tiefgarage und einem Pool. Die Häuser werden 3-geschossig ausgeführt, bestehend aus **jeweils zehn** selbstständigen, abgeschlossenen Wohneinheiten (samt Zubehör). Die Tiefgarage weist insgesamt **25** KFZ-Abstellplätze auf. Im Außenbereich befindet sich weitere **12** nicht überdachte KFZ-Abstellplätze. Die Technik-, Allgemein- und Kellerräume befinden sich jeweils in den Untergeschoßen der zwei Baukörper.

Die Verkäuferin errichtet auf den vertragsgegenständlichen Flächen eine Wohnanlage, die ihrer Größe und Ausgestaltung nach einem ganzjährigen Wohnbedarf dient. Die eigenständigen Wohneinheiten werden zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen. Auf die Verpflichtung der sich daraus ergebenden widmungsgemäßen Verwendung u.a. im Sinne der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes i.d.g.F. (Nutzung als Hauptwohnsitz) wird ausdrücklich hingewiesen. Im Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für gegenständliches Bauvorhaben wurde der Verwendungszweck der Wohnanlage mit „Wohnungen“ angegeben.

Festgehalten wird, dass ein rechtskräftiger Baubescheid der Gemeinde Pörtschach am Wörther See zu GZ: 153-56/2020 vorliegt.

- 1.9. Die in diesem Bauträgervertrag genannten, das bzw. die Kaufobjekte betreffenden Nutzwerte bzw. Miteigentumsanteile sind auf Basis des Einreichplanungsstandes im vorläufigen Nutzwertgutachten des Dipl.-Ing. Josef AICHHOLZER vom **...2023**, lediglich provisorisch berechnet und können sich aufgrund von Umgestaltungsmaßnahmen im Gesamtprojekt, insbesondere aufgrund von Käuferwünschen, noch in für die kaufende Partei zumutbarer Weise und zumutbarem Umfang ändern (z.B. Erhöhung oder Verminderung des Nutzwertes des bzw. der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt oder eines oder mehrerer anderer Wohnungseigentumsobjekte, wodurch sich entweder die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft oder die Relation des auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Nutzwertes verändern kann). Von der Verkäuferin wird spätestens mit Fertigstellung der gegenständlichen Wohnanlage die Erstellung eines endgültigen Nutzwertgutachtens durch einen hierzu befugten, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und ausgehend vom endgültigen Planungsstand in Auftrag gegeben und stellt dieses Gutachten sodann die Basis für die Bestimmung des Umfangs des Kaufobjektes dar. Die Vertragsparteien stimmen bereits den Ergebnissen des endgültigen Nutzwertgutachtens zu und verpflichten sich im Sinne des § 9 Abs. 6 WEG öffentlich be-

glaubigt schriftlich und weiters allenfalls einer Anteilsberichtigung im Sinne des § 3 Abs. 4 Satz 1 bzw. des § 10 Abs. 3 Satz 3 WEG. Falls dabei die im § 3 Abs. 4 bzw. § 10 Abs. 3 WEG genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 des allgemeinen Grundbuchgesetzes (GBG) nicht vorliegen, übertragen bzw. übernehmen sie jeweils so viele ihnen einstweilen provisorisch zugewiesenen Anteilen, wie es notwendig sein wird, um diese in die endgültige gesetzlichen Mindestanteile für die Wohnungseigentumsbegründung zu ändern. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Vertragsverfasser, und zwar bis zur Begründung von Wohnungseigentum unwiderruflich, zur rechtsgeschäftlichen Übertragung bzw. Übernahme jeweils so vieler den Vertragsparteien einstweilen provisorisch zugewiesener Miteigentumsanteile, wie es notwendig sein wird, um diese in die endgültigen gesetzlichen Miteigentumsanteile für die Wohnungseigentumsbegründung zu überführen. Die diesbezüglich erforderlichen Berichtigung bzw. Übertragung der provisorischen Miteigentumsanteile in die endgültigen Mindestanteile erfolgt nicht in Schenkungsabsicht aber doch jeweils unentgeltlich (ohne Wertausgleich), da sie lediglich Ausfluss und Ergebnis der mit einem Bauträgerobjekt notwendigerweise verbundenen Flexibilität in der Gestaltung der zur Verwertung gelangenden Wohnungseigentumsobjekte und allgemeinen Teile der Liegenschaft sind und den wirtschaftlichen Wert des Kaufobjektes und somit die Leistung der Verkäuferin nicht beeinflussen. Die endgültige Festsetzung des Umfangs des Kaufobjektes hat daher auch auf das Bauträgerentgelt oder die in diesem Vertrag vereinbarten sonstigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien keinen Einfluss.

Hingewiesen wird, dass laut genehmigter Einreichunterlagen die Heizung über das öffentliche Fernwärmenetz erfolgen sollte. Insofern erfolgte eine Umplanung auf ein Heizsystem mittels Wärmepumpe. Zudem wird noch eine Änderungseinreichung insofern erfolgen, als dass das genehmigte Projekt 17 selbstständige abgeschlossene Wohneinheiten umfasst hat, nunmehr aber pro Baukörper jeweils 10 selbstständige abgeschlossene Wohneinheiten errichtet werden. Die Käufer sind in Kenntnis darüber respektive erteilen ihre ausdrücklich Zustimmung, dass in diesem Zusammenhang durch die Verkäuferin bei der Baubehörde eine Änderungseinreichung vorzunehmen sein wird. Sollte weitere Änderungseinreichung erst nach Fertigstellung des Kaufgegenstandes erfolgen, verpflichten sich die Käufer hierzu im Rahmen des zu erwirkenden Eigentümerbeschlusses ihre ausdrückliche Zustimmung zu erteilen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich die Größen der einzelnen Kellerabteile verändert haben und auch dahingehend von der rechtskräftigen Baugenehmigung abweichen. Die geänderten Größen finden jedoch im vorläufigen Nutwertgutachten bereits Berücksichtigung. Die Käufer sind in Kenntnis darüber respektive erteilen ihre ausdrücklich Zustimmung, dass in diesem Zusammenhang durch die Verkäuferin bei der Baubehörde eine Änderungseinreichung vorzunehmen sein wird. Sollte eine Änderungseinreichung erst nach Fertigstellung des Kaufgegenstandes erfolgen, verpflichten sich die Käufer hierzu im Rah-

men des zu erwirkenden Eigentümerbeschlusses ihre ausdrückliche Zustimmung zu erteilen.

- 1.10. Der vorliegende Vertrag wird zu dem Zweck abgeschlossen, der kaufenden Partei Wohnungseigentum an der Wohnung im Haus x, Wohnung Top xx WHG x-x [Wohnung im Obergeschoss (Wohnnutzfläche **xxxx** m²; Zubehör Keller Nr. 2-02 mit einer Nutzfläche von **xxxx** m²)] und den Tiefgaragenplätzen TOP xx TG xx (Nutzfläche **xxxxx** m²) und TOP xx TG xx (Nutzfläche **xxxxx** m²) einzuräumen.

Die Allgemeinflächen im Gebäude stellen sich wie folgt dar:

Haus 1: UG: Lift, Stiegenhaus, Gang, Wasser, Haus-Technik, Pelletslager, Maschinenraum, E-Technik, Trockenraum, Fahrräder

Tiefgarage: Fahrbereich, Müllraum

EG: Stiegenhaus

OG: Stiegenhaus, Abstellraum

DG: Podest

Haus 2: UG: Lift, Stiegenhaus, Gang, E-Technik, Trockenraum, Fahrräder

Pool: Chlorlager, Dosierraum, Pooltechnik, Zugang Pooltechnik

EG: Stiegenhaus

OG: Stiegenhaus, Abstellraum

DG: Podest

Die Allgemeine-Freiflächen stellen sich wie folgt dar:

Fahrbahn befestigt, Gehwege befestigt, Grünflächen, Pool, Pavillon, Poolterrasse, Böschungen, Steinschichtungen

- 1.11. Der eigentliche Vertragsgegenstand sowie die gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage sind im Sinne des § 4 Bauträgervertragsgesetz in nachstehend angeführten Beilagen, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, im Detail beschrieben:

- a) Plan der Wohnung (Beilage ./A)
- b) Plan der Tiefgarage (Beilage./B)
- c) Plan Außenanlagen + Außenstellplätze Haus 1 (Beilage/C) + Haus 2 (Beilage ./D)
- d) Plan Keller Haus 2 (Beilage./E)
- e) Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./F)

- 1.12. Des Weiteren bestätigt die kaufende Partei, dass ihr bereits vor Anbotslegung, sohin vor Unterfertigung dieses Vertrages, nachstehende Unterlagen ausgehändigt wurden:

- § Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- § Vorläufiges vorläufigen Nutwertgutachten des Dipl.-Ing. Josef AICHHOLZER vom **xx.xx.xxxx**

- § Energieausweis vom 15.12.2021
- § Käuferinformation vom August 2023
- § Nebenkostenübersicht
- § Rücktrittsformular
- § Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages;
- § gegenständlicher Kauf- und Bauträgervertrag
- § Hausordnung;
- § Treuhandvereinbarung;
- § Statut der Treuhandinrichtung der Rechtsanwaltskammer für Kärnten in der Fassung ab 15.12.2021;
- § Baubescheid der Gemeinde Pörschach am Wörther See vom 14. September 2022 zu GZ: 153-56/2020.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass ausschließlich die oben angeführten Unterlagen für die kaufende Partei kaufsentscheidend waren. Unterlagen früheren Datums wurden durch die oben angeführten Unterlagen ersatzlos aufgehoben.

Für die Ausstattung der Wohnung/Kaufgegenstand ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Erhebliche Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind ohne Zustimmung der kaufenden Partei unzulässig. Unerhebliche Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen oder solche, welche technisch erforderlich sind, ferner unerhebliche statisch bedingte oder architektonische Änderungen sind ohne Zustimmung der kaufenden Partei möglich.

Der kaufenden Partei sind Art und Umfang des auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft geplanten Bauvorhabens bekannt und wurden ihr von der Verkäuferin hinsichtlich des Kaufobjektes beziehungsweise des Gesamtprojektes dieser Vertrag mit den Beilagen mehr als eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung ausgehändigt und somit schriftlich mitgeteilt.

1.13. Unabhängig von der Verpflichtung der Verkäuferin zur mängelfreien Herstellung des Vertragsobjektes ist die Verkäuferin nicht selbst zur Errichtung der Baulichkeiten verpflichtet, sondern kann dafür befugte Unternehmen oder einen Generalunternehmer beauftragen. Festgehalten wird, dass auf diesen Vertrag das Bauträgervertragsgesetz in der Fassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zur Anwendung kommt. Die Vertragsteile bestellen im Sinne des § 12 BTVG Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt in A-9620 Hermagor, Hafnergasse 1, zum Treuhänder. Der Treuhänder wird ermächtigt, beim zuständigen Grundbuchsgericht einen Antrag auf Anmerkung einer unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu stellen.

Sowohl die kaufende Partei als auch die Verkäuferin beauftragen den Vertragserrichter auch mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages.

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass es dem Treuhänder aus standesrechtlichen Gründen untersagt ist, einen Vertragspartner gegen den anderen zu vertreten oder zu beraten.

- 1.14. Dieser Vertrag unterliegt den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) sowie des Konsumentenschutzgesetzes jeweils in der geltenden Fassung, soweit sie auf die kaufende Partei anwendbar sind. Der Bauträgervertrag bedarf der Schriftform, was vereinbarungsgemäß für beide Vertragsteile und auch für künftige Änderungen des Vertrages gilt.

2. KAUFOBJEKT

2.1. Gegenstand dieses Vertrages sind

- a) die einstweilen provisorisch festgelegten xxx/xxxxstl Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung TOP xx WHG x-x [Wohnung im Obergeschoss (Wohnnutzfläche xxxx m², Zubehör Keller Nr. 2-02 mit einer Nutzfläche von xxxx m²)] verbunden ist;
- b) die einstweilen provisorisch festgelegten x/xxxxstl Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, mit welchen Wohnungseigentum an TOP xx KFZ-Tiefgarage TG xx (Nutzfläche xxxx m²) verbunden ist;
- c) die einstweilen provisorisch festgelegten x/xxxxstl Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, mit welchen Wohnungseigentum an TOP xx KFZ-Tiefgarage TG xx (Nutzfläche xxxx m²) verbunden ist;

Diese Objekte („Kaufobjekte“), welche in den Planskizzen ./A und ./B, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellen, dargestellt sind, bilden den eigentlichen Vertragsgegenstand. Die kaufende Partei hat weiters das Recht zur angemessenen Mitbenutzung der gemäß dem Sachverständigengutachten gewöhnlich nutzbare Teile der Gesamtanlage, die für eine allgemeine Nutzung vorgesehen sind. Die angeführten Ausmaße sind stets Zirka-Maße.

- 2.2. Die Verkäuferin, die The Lakes Pörschach GmbH, verkauft und übergibt an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt von ihr

- a) die einstweilen provisorisch festgelegten x/xxxxstl Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, mit welchen Wohnungseigentum an Wohnung TOP xx WHG x-x [Wohnung im Obergeschoss (Wohnnutzfläche xxxx m², Zubehör Keller Nr. 2-02 mit einer Nutzfläche von xxxx m²)] verbunden ist;
- b) die einstweilen provisorisch festgelegten x/xxxxstl Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, mit welchen Wohnungseigentum an TOP xx KFZ-Tiefgarage TG xx (Nutzfläche xxxx m²) verbunden ist;
- c) die einstweilen provisorisch festgelegten x/xxxxstl Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, mit welchen Wohnungseigentum an TOP xx KFZ-Tiefgarage TG xx (Nutzfläche xxxx m²) verbunden ist;

2.3. Der Verkauf erfolgt samt allem, was mit den Miteigentumsanteilen nach Fertigstellung des Gebäudes verbunden sein wird, mit allen die Liegenschaftsanteile betreffenden Rechten und Pflichten, in den Grenzen entsprechend dem bisherigen Besitzstand und des Wohnungseigentums nach den Planunterlagen. Die kaufende Partei erwirbt somit einen Miteigentumsanteil von insgesamt x/xxxxstl an der Gesamtliegenschaft, verbunden mit dem dinglichen Recht (Wohnungseigentum), die angeführten Objekte Wohnung WHG 2-1 [Wohnung mit Terrasse und Garten im Erdgeschoss (Wohnnutzfläche xxxx m²; Nutzfläche Terrasse xxxx m², Nutzfläche Garten xxxx m², Zubehör Keller Nr. 2-06 mit einer Nutzfläche von 12,32 m²)] und den Tiefgaragenplätzen TOP xx TG x (Nutzfläche xxxx m²) und TOP xx TG x (Nutzfläche xxxx m²) ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.

3. KAUFPREIS

Der vereinbarte und angemessene Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

- a) für das Kaufobjekt 2.1.a) EUR xxxxxxxx,00
- b) für das Kaufobjekt 2.1.b) EUR xxxxxxxx,00
- c) für das Kaufobjekt 2.1.c) EUR xxxxxxxx,00

Gesamt EUR xxxxxxxx,00

(in Worten Euro _____ 0/100),

und stellt einen Fixpreis dar.

Zusatzaufträge und/oder Sonderwünsche der kaufenden Partei sind von diesem Kaufpreis nicht umfasst.

Gemäß § 6 (1) Zif. 9a UstG ist der Kaufpreis umsatzsteuerbefreit.

Die Sicherung der kaufenden Partei erfolgt durch die grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit einer Zahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin nach Ratenplan B gemäß § 10 (2) Z. 2 BTVG und sind die jeweiligen Kaufpreiskraten nur dann zur Zahlung fällig bzw. an die Verkäuferin auszubehalten, wenn neben dem erforderlichen Baufortschritt auch nachstehende Voraussetzungen vorliegen:

- a) beiderseitige grundbuchsfähige Unterfertigung dieser Vertragsurkunde
- b) Baufortschrittmeldung gemäß Vertragspunkt 5.
- c) aufrechte, rechtskräftige Baubewilligung und allfällige sonstige Bewilligungen und Genehmigungen, die für die Errichtung dieses Bauvorhabens und die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollten, mit Ausnahme solcher, für die die kaufende Partei selbst Sorge zu tragen hat, wie insbesondere steuerliche die Unbedenklichkeitsbescheinigung;
- d) Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung der Kaufobjekte;
- e) Geldlastenfreiheit des kaufgegenständlichen Miteigentumsanteiles bzw. Erliegen hinreichender Lastenfreistellungsverpflichtungserklärungen der Pfandgläubiger beim Vertragserrichter und Treuhänder gemäß § 9 (3) BTVG.

Der Vertragserrichter und Treuhänder verpflichtet sich den Kaufpreis ausschließlich unter Anwendung des Ratenplanes B gemäß § 10 (2) Z. 2 BTVG sowie der Baufortschrittbestätigung des gemäß § 13 BTVG bestellten Baufortschrittprüfers an die Verkäuferin, und zwar wie folgt weiterzuleiten:

- Ein Teilbetrag von 10 %, das sind EUR 72.500,00, bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- Ein Teilbetrag von 30 %, das sind EUR 217.500,00, nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- Ein Teilbetrag von 20 %, das sind EUR 145.000,00, nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- Ein Teilbetrag von 12 %, das sind EUR 87.000,00, nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- Ein Teilbetrag von 17 %, das sind EUR 123.250,00, nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- Ein Teilbetrag von 9 %, das sind EUR 65.250,00, nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1)
- der Restbetrag von 2 %, das sind EUR 14.500,00, nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewähr-

rungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

Die Einzahlung erfolgt mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, die jeweiligen Teilbeträge nach Vorliegen der oben angeführten Fälligkeitsvoraussetzungen auf Grundlage des Ratenplanes an die Verkäuferin auf deren bei der Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung unterhaltenes Konto zu IBAN: **AT24 3900 0000 0120 2662**, BIC: **RZKTAT2K**, zur Anweisung zu bringen, wobei jedoch vereinbart wird, dass es der Verkäuferin zusteht, die im Ratenplan enthaltenen Bauetappen in der zeitlichen Abfolge der Errichtung jeweils auszutauschen, wenn ihr dies aus bautechnischen oder anderen objektiven Gründen, wie zum Beispiel aufgrund der Witterungsverhältnisse, notwendig oder sinnvoll erscheinen sollte.

Die kaufende Partei verpflichtet sich zur Besicherung der Verkäuferin spätestens bei Vertragsabschluss eine Bankgarantie oder unwiderrufliche Finanzierungszusage einer zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten erstklassigen Bank oder Bausparkasse über den Betrag des Kaufpreises beim Urkundenverfasser und Treuhänder mit einer Laufzeit von drei Jahren zu hinterlegen. Diese Garantie / Zusage muss den Urkundenverfasser und Treuhänder in Lage versetzen die jeweils nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages und des BTVG fällige werdende Zahlungen ohne Zutun der kaufenden Partei nach Vorliegen der entsprechenden schriftlichen Baufortschrittbestätigung des gemäß § 13 BTVG bestellten Baufortschrittprüfers vom jeweiligen Finanzierungsinstitut auf das Treuhandkonto abzurufen und vertragsgemäß an die Verkäuferin weiterzuleiten.

Die Vertragsteile vereinbaren zur Zahlungspflicht des Kaufpreises durch die kaufende Partei ein Aufrechnungsverbot. Demnach darf die kaufende Partei mit eigenen Forderungen gegen die Verkäuferin nicht aufrechnen, es sei denn die Forderung wurde von der Verkäuferin anerkannt oder ist rechtskräftig gerichtlich festgestellt.

Die Verkäuferin wird dem Treuhänder einen Monat vor Erreichung der nachfolgend angeführten Bauabschnitte eine Vorabmeldung übermitteln, wonach in zirka einem Monat der jeweilige Bauabschnitt fertig gestellt sein wird.

Für den Fall des Verzuges der kaufenden Partei mit der Überweisung an den Treuhänder werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % (fünf Prozent) jährlich vereinbart.

Sollte die kaufende Partei mit ihrer Zahlungspflicht im Verzug sein, steht der Verkäuferin das Recht zu – nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen – die Rückabwicklung dieses Vertrages zu verlangen. Sollte die Verkäuferin berechtigter Weise vom Kaufvertrag zurücktreten, sind sämtliche damit verbundenen Kosten und Steuern von der kaufenden Partei zu tragen. Zur Abgeltung des der Verkäuferin durch den Vertragsrücktritt entstehenden Schadens hat die kaufende Partei 10 % des Kaufpreises binnen 14 Tagen nach Vertragsrücktritt an die Verkäuferin zu bezahlen (pauschalierter Schadenersatz).

Zwischen den Vertragsparteien wird festgehalten, dass die kaufgegenständliche Eigentumswohnung der kaufenden Partei nicht zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen wird.

Der Urkundenverfasser und Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, die eingehenden Geldbeträge bei Vorliegen der urkundlichen Voraussetzungen für die grundbücherliche Einverleibung bzw. Vormerkung des Miteigentumsrechtes zugunsten der kaufenden Partei sowie nach Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an die Verkäuferin auszufolgen, sofern die Bestätigungen gemäß 5. dieses Vertrages beim Treuhänder vorliegen.

Das Recht auf Übergabe des Kaufgegenstandes und auf Einverleibung des geldlastenfreien Mit- und Wohnungseigentums erwirbt die kaufende Partei erst nach Bezahlung der bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden Beträge [§ 37 (2) WEG]. Der Vertragserrichter wird unwiderruflich bevollmächtigt, diese Vertragsurkunde im gemeinsamen Interesse beider Vertragsparteien zu verwahren und sie erst dann zur Einverleibung des Eigentums der kaufenden Partei zu verwenden, wenn der bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtende Betrag bezahlt wurde.

Die selbstberechnete Grunderwerbsteuer sowie die selbstberechnete Eintragungsgebühr sind von dem Vertragsverfasser und Treuhänder fristgerecht spätestens bei Eintritt der Fälligkeit an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel zu überweisen.

Die Vertragsteile verpflichten sich, eine Treuhandvereinbarung samt Kontoverfügungsauftrag gemäß dem Statut des Treuhandverbandes der Rechtsanwaltskammer für Kärnten zu unterfertigen. Die Treuhandabwicklung wird im elektronischen Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer für Kärnten registriert. Die Vertragsparteien bestätigen sohin auch den Erhalt des Statutes des Treuhandverbandes der Rechtsanwaltskammer für Kärnten.

4. HAFTRÜCKLASS

Der Haftrücklass (zur Sicherung von Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen der kaufenden Partei gegenüber der Verkäuferin aufgrund von mangelhafter Bauleistung am eigentlichen Vertragsgegenstand bzw. an den für die kaufende Partei gewöhnlich nutzbaren Teilen der Gesamtanlage, die bei Übergabe vorliegen, bzw. bei allenfalls späterer Fertigstellung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage auch, wenn sie erst später hervorkommen) in Höhe von 2 % des Kaufpreises gemäß Punkt 3. kann von der kaufenden Partei grundsätzlich für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe einbehalten werden. Der Haftrücklass deckt alle Mängel bzw. Schäden, die innerhalb von drei Jahren nach der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes hervorkommen und die der Verkäuferin schriftlich angezeigt werden.

Der Haftrücklass wird vorzeitig zur Zahlung fällig, und zwar mit Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, wenn die Verkäuferin der kaufenden Partei eine **Bank- oder Versicherungsgarantie (die**

Wahl hierfür obliegt der Verkäuferin über diesen Betrag mit Laufzeit bis 3 Jahre ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes übergibt, durch die die kaufende Partei in die Lage versetzt wird, anstelle des einbehaltenen Kaufpreisteilbetrages die Garantiesumme zur Befriedigung von ihr zustehenden und aus dem Hafrücklass zu deckenden Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzansprüchen von dem Kreditinstitut abzurufen und entsprechend zu verwenden. Die kaufende Partei darf von dieser Garantie Gebrauch machen, sofern etwaigen Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzverpflichtungen seitens der Verkäuferin trotz schriftlicher Aufforderung der kaufenden Partei unter angemessener Fristsetzung nicht rechtzeitig nachgekommen wird.

Die Inanspruchnahme der Garantie ist mit jenem Betrag begrenzt, der zur Befriedigung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der kaufenden Partei erforderlich ist, sollten diese Ansprüche geringer sein als der Garantiebetrags. Sollte die kaufende Partei die Garantie in einem ihre Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzansprüche übersteigenden Ausmaß in Anspruch nehmen, ist sie unverzüglich zur Rückzahlung des übersteigenden Betrages an die Verkäuferin verpflichtet.

Gewährleistungsansprüche selbst werden von dieser Regelung nicht berührt. Jedoch ist das Auslaufen der Hafrücklassgarantie nicht dadurch bedingt, dass auch die Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen ist bzw. allfälligen Schadenersatzansprüche verjährt sind.

5. HERSTELLUNG, GEWÄHRLEISTUNG, SONDERWÜNSCHE

--a.--

Die Verkäuferin ist verpflichtet, das Kaufobjekt sowie die Eigentumswohnanlage laut baubehördlich genehmigter Bau- und Änderungspläne sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung herzustellen bzw. herstellen zu lassen. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Konstruktion aufgrund von Auflagen der Baubehörde bleiben vorbehalten und können, ohne von der Zustimmung der kaufenden Partei abhängig zu sein, ausgeführt werden.

--b.--

Die Verkäuferin leistet dafür Gewähr, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen (Ausnahmen siehe Vertragspunkt 1.5.) – mit Ausnahme durch den Erwerb selbst begründeter Belastungen (Pfandrecht für die Finanzierung des Kaufpreises) und mit Ausnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen alle Art – in der Eigentum der kaufenden Partei übergehen. Ebenso leistet sie Gewähr für die im Rahmen der einschlägigen ÖNORMEN mängelfreie Herstellung der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft und Gesamtanlage gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die kaufende Partei darf aus haftungsrechtlichen Gründen während der Bauausführung die Baustelle nicht betreten. Für den Fall der Betretung der Baustelle hat die kaufende Partei hierfür mit der Verkäuferin einen Termin zu vereinbaren.

--c.--

Die kaufende Partei kann verlangen, dass bestehende Gewährleistungsansprüche der Verkäuferin gegen Dritte oder Schadenersatzansprüche gegen Dritte aufgrund mangelhafter Leistung an die kaufende Partei abgetreten werden. Der Rechtsübergang dem Dritten gegenüber gilt mit Einlangen der von beiden Teilen unterfertigten Abtretungserklärung. Im Fall dieser Abtretung können Mängel, für welche die Ansprüche abgetreten wurden, dem Bauträger (der Verkäuferin) gegenüber jedoch nicht mehr geltend gemacht werden.

--d.--

Die kaufende Partei verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger, bauliche Änderungen durch die Verkäuferin - welcher Art immer - hinsichtlich anderer Wohneinheiten samt Zubehör oder hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der Anlage (zB. Änderung von Lagen oder Maßen bei Türen, Fenstern oder Balkonen oder deren Geländer oder Ähnliches) zu dulden, soweit die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit samt Zubehör von diesen Maßnahmen baulich nicht betroffen ist.

Die Verkäuferin behält sich auch vor, die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Ausgestaltung der gemeinsamen Anlagen geringfügig zu ändern, sofern dies zur besseren Gestaltung der Gesamtanlage erforderlich und zumutbar ist.

--e.--

Die kaufende Partei ermächtigt hiermit die Verkäuferin für sie im Zuge von Baubewilligungsverfahren bzw. Planwechseleinreichungen und sonstigen Verfahren vor Behörden und Gerichten betreffend des gegenständlichen Projektes Anträge und Pläne zum Zeichnen der Zustimmung zu unterfertigen.

--f.--

Sonderwünsche und Zusatzaufträge der kaufenden Partei sind mit der Verkäuferin sowie dem Treuhänder abzustimmen, um von der Sicherungspflicht gemäß §§ 9 und 10 Bauträgervertragsgesetz umfasst zu sein. Für Sonderwünsche und Zusatzaufträge dürfen nur solche Professionisten beauftragt werden, die von der Verkäuferin zur Auswahl vorgegeben werden und sind derartige Änderungen mit der Verkäuferin abzustimmen und unterliegen diese der Genehmigung durch die Verkäuferin. Während des Bauvorhabens sind Änderungen in der Ausführung zulässig, soweit diese technisch bedingt und terminlich möglich sind, oder für die Wohneinheit der kaufenden Partei ohne erhebliche Auswirkungen bleiben.

Sonderausstattungen dürfen nicht zu einer Qualitätsminderung führen und dürfen für die übrigen Miteigentümer keine nachteiligen Auswirkungen haben.

Derartige Zusatzaufträge und Sonderwünsche unterliegen, wie der Kaufpreis selbst, der Grunderwerbsteuer sowie der gerichtlichen Eintragungsgebühr.

Bis zur Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung bzw. der Wohnanlage und Vorliegen der Benützungsbewilligung seitens der Baubehörde (Amtsbestätigung der Meldung der ordnungsgemäßen Vollendung des Bauvorhabens gemäß §§ 39 und 40 Kärntner Bauordnung) übt die Verkäuferin das alleinige Hausrecht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft aus und ist sie gegenüber den für die Herstellung des Bauwerkes beauftragten und verantwortlichen Firmen allein weisungsbe-rechtigt. Die kaufende Partei ist lediglich hinsichtlich direkt in Auftrag gegebener Sonderausstat-tungen gegenüber den von ihr beauftragten Professionisten weisungsbefugt.

Die Verkäuferin haftet nicht für die Qualität und die Herstellung der von der kaufenden Partei beauftragten Sonderwünsche oder Zusatzaufträge. Derartige Gewährleistungs- oder Schadenersatz-ansprüche sind direkt von der kaufenden Partei gegenüber den von ihr beauftragten Professionis-ten abzuwickeln.

--g.--

Das in diesem Vertrag angegebene Quadratmeterausmaß des Kaufobjektes kann, sofern dies aus bautechnischer Sicht erforderlich ist, um bis zu 3 % unterschritten werden, ohne dass sich hier-durch der jeweils vereinbarte Kaufpreis ändert. Sofern das Quadratmeterausmaß um bis zu 3 % überschritten wird, ändert sich das Entgelt ebenso nicht. Unterschreitungen des Quadratme-terausmaßes von mehr als 3 % bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die kaufende Partei und auch bei Überschreitungen von mehr als 3% ist von den Parteien die Vereinbarung zu treffen, ob durch diese Unterschreitung/Überschreitung eine Minderung/Erhöhung des Kaufpreises erfolgt.

--h.--

Die kaufende Partei verpflichtet sich, sämtliche ihr aus diesem Vertrag auferlegten Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, dies Pflichten auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.

--i.--

Bei Erdgeschoßwohnungen, denen Gartenflächen zugeteilt sind, gilt nachstehendes:

Die Vertragsteile halten fest, dass aufgrund der Bauvorschriften (Auflagen im Baubewilligungsbe-scheid) im Bereich der Außenanlagen, und daher unter Umständen auch innerhalb der einem Wohnungsobjekt zugeordneten Gartenfläche, Sickerschächte zu errichten sind, um das Versickern der Oberflächenwässer sicherzustellen. Die kaufende Partei erklärt unwiderruflich ihr Einverständ-nis, dass künftig die beauftragte Hausverwaltung oder von dieser beauftragte Firmen die zugeord-nete Gartenfläche der Wohnungseigentumseinheit zum Zwecke der Wartung des Sickerschachtes betreten zu dürfen, wobei dadurch verursachte Beschädigungen unverzüglich zu beheben sind bzw. der Urzustand wieder herzustellen ist.

Ferner wird festgehalten, dass künftig Dienstbarkeiten für die öffentlichen Versorgungsleitungen der Wohnungseigentumsanlage auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu Einverleibung ge-langen werden bzw. könnten (Strom, Wasser, Kanal, udgl.). Die kaufende Partei erteilt ihre Zu-

stimmung zur künftigen Einverleibung der Dienstbarkeiten für die erforderlichen Versorgungsleitungen der Wohnungseigentumsanlage.

6. BAUFERTIGSTELLUNG, BAUFORTSCHRITT

--a.--

Die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes im Zustand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (bezugsfertige Wohneinheit) hat bis spätestens zum 31. Dezember 2025 zu erfolgen. Die Fertigstellung der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtliegenschaft hat ebenfalls bis längstens 31. Dezember 2025 zu erfolgen. Sollte die Fertigstellung aufgrund von Umständen, die die Bauträgerin nicht verschuldet hat (so demonstrativ Naturkatastrophen, Pandemien, Streik, odgl.), verzögert werden, so ist damit eine Fristerstreckung im erforderlichen Ausmaß zur Fertigstellung erwirkt. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass die Fertigstellungstermine auf eine witterungsbedingt mögliche und übliche Arbeitszeit abgestimmt wurden. Sollte die witterungsbedingte Stillstandzeit im Winter, in Folge einer über dem langjährigen Durchschnitt dauernden witterungsbedingten Unmöglichkeit, Bauarbeiten fachgerecht vornehmen zu können, verlängert werden müssen, so erstreckt sich auch die Fertigstellungsfrist im erforderlichen Ausmaß.

--b.--

Die Verkäuferin wird der kaufenden Partei den beabsichtigten Übergabetermin zumindest 14 Tage vorher vorschlagen. Bei der Übergabe festgestellte Baumängel sind in dem von der Verkäuferin angefertigten Übergabeprotokoll zu vermerken. Das von den Parteien ausgefertigte Übernahmeprotokoll dient dem Urkundenverfasser und Treuhänder als Nachweis der erfolgten Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes.

--c.--

Der Treuhänder wird sich die Feststellung des Baufortschrittes durch Übermittlung einer schriftlichen Baufortschrittsmeldung eines nicht dem Einflussbereich der Verkäuferin unterliegenden, für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen gemäß § 13 BTVG, dessen bestehende Haftpflichtversicherung gemäß § 13 (4) BTVG dem Vertragserrichter und Treuhänder nachzuweisen ist, nachweisen lassen und diesen Nachweis jeweils der kaufenden Partei zukommen lassen. Der Vertragserrichter und Treuhänder wird unwiderruflich beauftragt, den dem jeweiligen Bauabschnitt entsprechenden Kaufpreisteilbetrag aus den bei ihm erliegenden Kaufpreiszahlungen an die Verkäuferin bzw. deren Finanzierungsbank weiterzuleiten, sofern aus der Bestätigung hervorgeht, dass der entsprechende Baufortschritt im Sinne des Ratenplanes gemäß § 10 (2) BTVG tatsächlich erreicht wurde.

Die kaufende Partei nimmt als Belehrung des Treuhänders gemäß § 12 BTVG zur Kenntnis, dass der sachverständige Baufortschrittsprüfer seine Tätigkeit nur nach der Maßgabe des BTVG ausübt

und nach den gesetzlichen Bestimmungen die Baustelle nur zur Vornahme der optischen Prüfung des Baufortschrittes in Übereinstimmung mit den Kriterien des Ratenplanes gemäß § 10 BTVG betritt, sobald ihm die Erreichung des entsprechenden Baufortschrittes von der Verkäuferin angezeigt wird. Es ist Aufgabe des Sachverständigen, durch Augenschein, ohne Vornahme von Materialprüfungen etc. zu beurteilen, ob die nach den üblichen Regeln des Baugewerbes zum Zeitpunkt der Begehung der Baustelle bei Einhaltung eines branchenüblichen Bauablaufes sinnvoll und technisch zweckmäßig herzustellenden Bauleistungen gravierende Mängel im Sinne des BTVG, die schon allein durch optische Begutachtung erkennbar sind, behaftet sind. Die kaufende Partei nimmt sohin zur Kenntnis, dass die jeweiligen Bauleistungen, die zum Zeitpunkt der Prüfung vorhanden sein müssen, solche Mängel aufweisen können, die üblicherweise im Zuge der Weiterführung des Baues routinemäßig behoben werden, derartige Mängel sind nicht gravierend im Sinne des BTVG.

--d.--

Durch das grundbücherliche Sicherungsmodell ist die kaufende Partei gegen Verlust ihrer Zahlungen dadurch gesichert, dass ein entsprechend geordneter Zahlungsplan nach Maßgabe des § 10 BTVG eingehalten wird und somit im Falle der Insolvenz des Bauträgers eine Weiterführung und Fertigstellung des Baues zusammen mit dem Insolvenzverwalter des Bauträgers, den übrigen Erwerbern und mit dem Treuhänder, stattfinden kann. Die kaufende Partei wurde darüber aufgeklärt, dass seitens der Verkäuferin keine Bankgarantie gelegt wird, sondern eine Absicherung der kaufenden Partei ausschließlich über das vorbezeichnete Sicherungsmodell erfolgt.

Allfällige Rückforderungsansprüche gegenüber dem Bauträger sind durch dieses Sicherungsmodell nicht abgesichert.

7. RÜCKTRITTSRECHT

a. Rücktrittsrecht der kaufenden Partei

Gemäß § 5 (1) BTVG ist die kaufende Partei berechtigt, von ihrer Vertragserklärung zurückzutreten, wenn ihr der Bauträger (die Verkäuferin) nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich den vorgesehenen Vertragsinhalt mitgeteilt hat. Dieses Rücktrittsrecht kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Unterfertigung des vorliegenden Vertrages. Die Rücktrittserklärung kann sowohl gegenüber der Verkäuferin als auch gegenüber dem Treuhänder erklärt werden und bedarf gemäß § 3 (4) Konsumentenschutzgesetz der Schriftform. Die kaufende Partei erklärt, diesen Vertrag mehr als eine Woche vor Unterfertigung ausgehändigt erhalten zu haben.

Die kaufende Partei ist zudem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn die Fertigstellung der kaufgegenständlichen Wohneinheit nicht bis längstens 31.12.2025 erfolgt ist. Jedoch wird

in diesem Zusammenhang zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart, dass den Bauträger aus einer verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen, sofern dieser Verzug durch nicht vorhersehbare und nicht abwendbare Ereignisse (Naturkatastrophen udgl.) begründet ist.

Die Vertragsteile halten fest, dass die Gewährung der Wohnbauförderung an die kaufende Partei nicht Bedingung dieses Vertrages ist und somit das im § 5 (3) BTVG normierte Rücktrittsrecht der kaufenden Partei auf diesen Vertrag nicht Anwendung zu finden hat, bzw. darauf seitens der kaufenden Partei verzichtet wird. Für das gegenständliche Bauvorhaben hat das Land Kärnten auch keine Wohnbauförderung erteilt.

b. Rücktrittsrecht der Verkäuferin (Bauträger)

Der Bauträger hat das vertragliche Rücktrittsrecht gemäß § 6 Abs. 1 BTVG, wenn die kaufende Partei entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet. Dieses Rücktrittsrecht kann gemäß Abs.2 leg. cit. nur ausgeübt werden, wenn die kaufende Partei schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

Im Sinne des § 6 BTVG ist die Verkäuferin berechtigt von diesem Kaufvertrag binnen einer Frist von sechs Monaten ab Abschluss dieses Vertrages zurückzutreten, wenn nicht bis zu diesem Zeitpunkt Kauf-/Bauträgerverträge über 50 % der zu errichtenden Wohnungen zustande gekommen sind.

8. ÜBERGABE

Die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgutes in Besitz und Genuss der kaufenden Partei unter gleichzeitigem Übergang von Last, Gefahr, Vorteil und Nutzen erfolgt nach Fertigstellung des eigentlichen Kaufgegenstandes und den von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtliegenschaft samt Zubehör. Die kaufende Partei ist spätestens dann, wenn die Bezugsfertigkeit durch den Sachverständigen festgestellt wurde, zu Übernahme des Kaufobjektes verpflichtet. Der kaufenden Partei ist bekannt, dass nach Übergabe des Kaufobjektes hinsichtlich der Benützung durch die Fertigstellung geringfügige Einschränkungen während dieser restlichen Bauzeit (insbesondere Lärm, Staub, Kranüberschwenkungen Emissionen und Immissionen etc. aufgrund von Bautätigkeiten) eintreten können und nimmt diese zustimmend zur Kenntnis.

Der Tag der Übergabe gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Steuern, öffentlichen Abgaben, Versicherungsprämien udgl., die mit der Liegenschaft verbunden sind, wie auch zur Bezah-

lung der mit dem Kaufobjekt verbundenen Betriebskosten, Reparaturrücklagen und sonstigen Leistungen aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes.

Mit der tatsächlichen Übergabe des fertig gestellten Vertragsobjektes und der erfolgten bedungenen grundbücherlichen Eigentumseinverleibung samt Begründung von Wohnungseigentum endet die Sicherungspflicht des Bauträgers im Sinn des Bauträgervertragsgesetzes.

Die kaufende Partei stimmt bereits jetzt zu, dass die Verkäuferin berechtigt ist, bis zur Veräußerung aller Wohnungseigentumseinheiten des gegenständlichen Wohnungseigentumsprojektes, längstens jedoch bis 3 (drei) Jahre nach Fertigstellung der Gesamtanlage, auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ebenso an den Balkonen- und Terrassengeländern sowie Fenstern noch nicht veräußerter Wohnungseigentumseinheiten Werbeträger (z.B. Transparente, Tafeln, Schilder etc.) anzubringen.

9. WOHNUNGSEIGENTUM

--a.--

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen den Urkundenverfasser, Herrn Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt in A-9620 Hermagor, Hafnergasse 1, zur Rechtswirksamen Unterfertigung aller Urkunden, Verträge, Rangordnungen, Zusatzurkunden, Aufsandungserklärungen, Verpfändungserklärungen – im Namen der Vertragsteile – die zur Schaffung von Wohnungseigentum und Verschaffung des Eigentums für die kaufende Partei bei den künftigen Miteigentumsanteilen verbunden mit dem Wohnungseigentum an Wohnung WHG x-x, KFZ-Tiefgarage TG x und KFZ-Tiefgarage TG x, notwendig oder zweckmäßig sind.

--b.--

Die Vertragsparteien vereinbaren die Begründung von Wohnungseigentum in der Weise, dass mit dem Miteigentumsanteil der kaufenden Partei Wohnungseigentum an der an Wohnung WHG x-x, KFZ-Tiefgarage TG x und KFZ-Tiefgarage TG x verbunden wird.

--c.--

Die kaufende Partei ist damit einverstanden, dass im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens entsprechend den Wünschen weiterer Kaufwerber Änderungen im Bestand des Wohnungseigentums erfolgen, soweit diese nicht unmittelbar Auswirkungen auf das Kaufobjekt haben. Demnach ist die Verkäuferin insbesondere berechtigt, die Größe von Wohneinheiten zu verändern, oder die Größe von Räumlichkeiten zu verändern oder Räumlichkeiten zusammenzulegen/zu teilen, um den Wünschen und Bedarf der jeweiligen Kaufwerber entgegenzukommen.

Zudem erteilen die kaufenden Parteien auch ihr ausdrückliche Zustimmung, dass auf den allgemeinen Freiflächen gegebenenfalls Gästeparkplätze errichtet werden können/dürfen und verpflicht-

ten sich diese hierzu auch im Rahmen eines etwaig zu erwirkenden Eigentümerbeschlusses ihre ausdrückliche Zustimmung zu erteilen.

Die Verkäuferin beabsichtigt zudem im Bereich der Poolanlage für die Wohnungseigentümer verschließbare Verahrungsboxen/Depots (für Schirme, Liegen udgl.) zu errichten. Die kaufenden Parteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass Verahrungsboxen/Depots auf der allgemeinen Freifläche im Bereich der Poolanlage errichtet/aufgestellt werden dürfen.

--d.--

Weiters ist die Verkäuferin auch berechtigt, dafür notwendige Änderungen oder Nutzwertfeststellungen zu beantragen, Baubewilligungen, soweit erforderlich, hierfür einzuholen und alle für das Bauvorhaben notwendigen Maßnahmen, darunter auch in einem Nachtrag oder mehreren Nachträgen zu diesem Wohnungseigentumsvertrag, die Einwilligungen zu diesen Änderungen und zu den entsprechenden grundbücherlichen Maßnahmen zu erklären.

Die kaufende Partei erteilt daher insgesamt schon jetzt ihre Einwilligung, dass in den obigen Fällen die Neufestsetzung der Nutzwerte und damit der Miteigentumsanteile im Sinne der §§ 3, 9 und 10 WEG 2002 herbeigeführt werden können.

--e.--

Teilungsverzicht:

Die Vertragsteile verzichten auf die Teilung der Liegenschaft und auf die Aufteilung der Erträge von den anderen Vertragspartnern bzw. anderen Wohnungseigentümern zugedachten Liegenschaftsanteilen, über welche diese alleine nutzungs- und verfügungsberechtigt sind.

--f.--

Den Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages haben die Vertragsteile gemeinsam gegeben.

--g.--

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen sohin den Urkundenverfasser, Herrn Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt in A-9620 Hermagor, Hafnergasse 1, zur Vornahme aller behördlichen und außerbehördlichen Schritte, sowie zur Annahme von Zustellungen, die zur Führung des ihm erteilten Auftrages, auch zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages, notwendig und zweckmäßig sind.

10. ENERGIEAUSWEIS

10.1 Die Vertragsparteien sind vom Vertragsverfasser darüber belehrt worden, dass die Verkäuferin der kaufenden Partei vor Unterfertigung dieses Vertrages einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung auszu-

händigen hat. Sollte die Verkäuferin dieser gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 4 EAVG 2012 nicht nachkommen, macht der Vertragsverfasser die Verkäuferin ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die Verkäuferin eine Verwaltungsübertretung begeht, die mit einer Geldstrafe bis zu EUR 1.450,00 bestraft werden kann.

- 10.2. Hinsichtlich des Energieausweises wird festgehalten, dass die Verkäuferin weder für die inhaltliche Richtigkeit haftet, noch die im Energieausweis beschriebenen technischen Qualitäten ausdrücklich zusichern, sondern die Übergabe des Energieausweises in Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 4 EAVG 2012 erfolgt und nur informativen Charakter hat. Für die Richtigkeit des Energieausweises haftet gemäß § 6 letzter Satz EAVG 2012 der Ausweisersteller.
- 10.3. Festgehalten wird, dass die Verkäuferin der kaufenden Partei vor Vertragsunterfertigung den Energieausweis vorgelegt und auch ausgehändigt hat.

11. KOSTENTRAGUNG

- 11.1. Die Verkäuferin erklärt, dass bis zum Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjektes sämtliche angefallenen Kosten, insbesondere Steuern, Abgaben, Gebühren, etc. von ihr bezahlt werden.
- 11.2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sämtliche auf das Kaufobjekt entfallenden Kosten ab dem Tag der Übergabe bzw. Übernahme des Kaufobjektes die kaufende Partei zu tragen hat.
- 11.3. Alle Kosten, die mit der Durchführung dieses Kauf- und Bauträgervertrages sowie mit der Verbücherung dieses Rechtsgeschäftes des Kaufobjektes zusammenhängen, trägt die kaufende Partei. Die Verkäuferin hat die Kosten der (Geld-)Lastenfreistellung zu tragen.

Honorar des Treuhänders:

Für die Übernahme der Treuhandchaft und die grundbücherliche Durchführung:

1,8 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Von diesem Pauschalhonorar ausdrücklich nicht umfasst sind untenstehende Kosten, Steuern und Gebühren sowie die Kosten der Tätigkeit des Treuhänders im Rahmen der Verwahrung und Verwaltung der Zahlungen für Sonderwünsche und/oder Zusatzaufträge der kaufenden Partei sowie die Kosten für zusätzliche Treuhandchaften (Eintragung von Pfandrechten) sowie für eine allfällige Erlangung einer Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz, sollte die kaufende Partei EU-Ausländerin sein.

Barauslagen:

das sind die Genehmigungsgebühren, die Beglaubigungskosten, die Archivierungsgebühren des Vertrages im elektronischen Archiv sowie die anteilmäßigen Kosten der Parifizierung; Pauschalgebühren für Grundbuchsansprüche, udgl.

Grunderwerbsteuer:

3,5 % - wobei diese vom Kaufpreis zuzüglich der Vertragserrichtungskosten berechnet wird;

gerichtliche Eintragungsgebühr:

1,1 % - des Bauträgerentgeltes

Sonstiges:

Sollte die Übernahme weiterer Treuhandschaften durch den Treuhänder notwendig sein, beispielsweise im Rahmen der Finanzierung des Bauträgerentgeltes durch z.B. eine Bank oder Bausparkasse, so ist für die Übernahme der Treuhandschaft ein Betrag von EUR 500,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 20 % zu bezahlen. Festgehalten wird jedoch, dass der Treuhänder nicht verpflichtet ist, allfällige weitere Treuhandschaften in diesem Sinne zu übernehmen.

Bezüglich der Eintragungsgebühr für Pfandrechte wird auf die derzeitige Gesetzeslage wie folgt verwiesen: Sollte die kaufende Partei für die finanzierende Bank ein Pfandrecht zugleich mit dem Bauträgervertrag einverleiben lassen und in der Folge bei der endgültigen Parifizierung eine Um- bzw. Abänderung seiner Miteigentumsanteile notwendig werden, dann ist die grundbücherliche Eintragungsgebühr für das dementsprechende Pfandrecht ein zweites Mal zu bezahlen. Die Eintragungsgebühr für Pfandrechte beträgt zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Vertrages 1,2 %.

- 11.4. Die Immobilienertragsteuer und die im Zusammenhang mit der Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragssteuer stehenden Kosten trägt die Verkäuferin.
- 11.5. Die kaufende Partei verpflichtet sich, die auf Basis des Kaufpreises und allfälliger Sonderwünsche und Zusatzaufträge sowie des Bruttohonorars des Urkundenerrichters errechnete Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung, unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Vertrages auf das ihr vom Urkundenverfasser bekannt gegebene Treuhandkonto zur Einzahlung zu bringen, dies mit der Weisung die entsprechenden Beträge an die vorschreibenden Stellen zu überweisen. Dem Urkundenverfasser wird somit der einseitig unwiderrufliche Auftrag zur Grunderwerbsteuerselbstberechnung erteilt. Die gerichtliche Eintragungsgebühr wird vom zuständigen Bezirksgericht mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben, dazu wird der Urkundenverfasser hiermit als Zustellbevollmächtigter benannt.

12. BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN UND ERKLÄRUNGEN

- 12.1. Gegenständlicher Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit (aufschiebende Bedingung) der Negativbestätigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz. Sollte entgegen dem hier Festgehaltenen der vorliegende Kaufvertrag doch der Genehmigungspflicht nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz unterliegen, so gilt dieser Kaufvertrag als unter der auflösenden Bedingung der Erteilung dieser Behördengenehmigung abgeschlossen.
- 12.2. Die kaufende Partei erklärt an Eides statt, Staatsbürger, sohin Staatsbürger eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union zu sein.

13. VERTRAGSAUFLÖSUNG UND RÜCKTRITT

- 13.1. Wird diesem Vertrag eine notwendige Genehmigung, die zur grundbücherlichen Eigentumsübertragung erforderlich ist, versagt (Punkt 12.1.), so kann jeder Teil – solange dieser Zustand vorherrscht – den Wegfall der Vertragswirksamkeit mittels eingeschriebenen Briefes geltend machen, ohne die Ausschöpfung des Instanzenzuges abwarten zu müssen.
- 13.2. Für die Frage, ob die Geltendmachung des Wegfalls der Vertragswirksamkeit zeitgerecht erfolgt ist, ist der Postaufgabestempel maßgebend. Eine Abschrift einer solchen Erklärung ist unverzüglich auch dem Vertragsverfasser mit eingeschriebener Post zu übermitteln.
- 13.3. Wird der vorliegende Vertrag nach Maßgabe der Bestimmung des Punktes 12.1. aufgelöst, so sind grundsätzlich nur die beidseitig erbrachten Leistungen zurückzustellen.

14. VERTRAGSDURCHFÜHRUNG/VOLLMACHT

- 14.1. Die Parteien erteilen Herrn Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt, geboren am 03.09.1977, Vollmacht zur Zustimmung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum zu Gunsten anderer Erwerber von Wohnungseigentumsobjekten im vorliegenden Bauträgerprojekt auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, sowie zur Vornahme und Unterfertigung allfälliger Ergänzungen dieses Kauf- und Bauträgervertrages und des Wohnungseigentumsvertrages, die zur grundbücherlichen Durchführung und Eintragung des Wohnungseigentums für alle Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer erforderlich sein sollten.
- 14.2. Die verkaufende Partei ist bevollmächtigt, die kaufende Partei vor der Baubehörde in Ansehung des auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Bauvorhabens zu vertreten und unterfertigt bei Vertragsabschluss ein entsprechendes Vollmachtsformular.

- 14.3. Die verkaufende Partei bzw. andere Miteigentümer, bzw. Wohnungseigentumsbewerber sind auch nach Wohnungseigentumsbegründung berechtigt, hinsichtlich ihrer Vertragsobjekte beliebige Umplanungen, Umbauten, Umwidmungen und dergleichen vorzunehmen und verpflichtet sich die kaufende Partei derartigen Maßnahmen, bzw. Anträgen zuzustimmen, sofern diese Änderungen geringfügig und zumutbar sind und dadurch nicht das von der kaufenden Partei erworbene Vertragsobjekt Wohnung **WHG x-x, KFZ-Tiefgarage TG x und KFZ-Tiefgarage TG x** in seinem Ausmaß und Zustand laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung [Beilage ./F (inkl. allfälliger Änderungen und Zusatzaufträge)] sowie Benutzbarkeit und Wert betroffen und der Zugang dazu nicht erschwert wird.
- 14.4. Im Hinblick darauf, dass das gegenständliche Bauträgerprojekt die Begründung von Wohnungseigentum auf der Gesamtliegenschaft und allen wohnungseigentumstauglichen Objekten zwingend vorsieht, der Treuhänder im Sinne des § 12 BTVG eine zentrale Vertragsabwicklungsfunktion zu erfüllen hat und für sämtliche Vertragsparteien des gegenständlichen Bauträgerprojektes die Begründung von Wohnungseigentum und die Einverleibung des Eigentumsrechtes des jeweiligen Erwerbers auf den von ihm erworbenen Kaufgegenstand zentrales Ziel der rechtlichen Abwicklung dieses Kauf- und Bauträgervertrages darstellt, bevollmächtigen die verkaufende Partei und die kaufende Partei Treuhänder Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt, geboren am 03.09.1977, mit allen erforderlichen Schritten, die zur Begründung von Wohnungseigentum sowie zur Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei auf den ideellen Miteigentumsanteilen, bzw. den Nutzwertanteilen, die durch ein Nutzwertgutachten festgelegt werden und mit welchen Wohnungseigentum an dem von der kaufenden Partei gekauften Vertragsgegenstand verbunden wird, notwendig sind.

Der Treuhänder ist insbesondere dazu bevollmächtigt und beauftragt, einen Wohnungseigentumsvertrag entsprechend dem, der kaufenden Partei anlässlich der Vertragsunterfertigung übergebenen Muster zu erstellen, die jeweiligen Nutzwertanteile für die jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte in den Wohnungseigentumsvertrag aufzunehmen und die auf diese Weise fertig gestellte Wohnungseigentumsvertragsurkunde für die verkaufende Partei und für die kaufende Partei in beglaubigter Form zu unterfertigen und in geeigneter Form zu verbüchern.

- 14.5. Die verkaufende Partei und kaufende Partei nehmen zur Kenntnis, dass der Treuhänder gegenüber Finanzierungsinstituten und allenfalls sonstigen Berechtigten im Rahmen des Erwerbs des jeweiligen Bauträgerobjektes persönliche Verpflichtungen und Treuhandschaften im Interesse und im Auftrag der verkaufenden Partei bzw. der kaufenden Partei oder auch anderer Erwerber von Bauträgerobjekten auf der Liegenschaft eingegangen ist und all diese Treuhandverpflichtungen und Aufträge jedenfalls auch die Begründung von Wohnungseigentum durch Verbücherung eines entsprechenden Wohnungseigentumsvertrages,

sowie auch das Eigentumsrecht der Erwerber und allfälliger Pfandrechte deren Finanzierungsinstitute zum Inhalt haben.

Für den Treuhänder, der hier immer die Wahrnehmung fremder Interessen besorgt, ist es daher von entscheidender Bedeutung, rechtlich immer in der Lage zu sein, all diese Verpflichtungen im Rahmen der Abwicklung dieses Bauträgerprojektes erfüllen zu können. Aus diesem Grund wird der Treuhänder Weisungen von den Parteien, die diesem erklärten Endzweck entgegenlaufen, nicht beachten oder befolgen.

Somit wird auch vereinbart, dass diese Vollmacht, bzw. der erteilte Auftrag bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des jeweiligen Erwerbers, sowie Einverleibung der jeweiligen sonstigen Rechte sonstiger Interessenten für die der Treuhänder Treuhandverpflichtungen übernommen hat, unwiderruflich und unbeschränkt erteilt wird.

- 14.6. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass eine gleichlautende Vollmacht von jedem übrigen Erwerber im Projekt erteilt wird und nimmt sie weiters zur Kenntnis, dass die Unwiderruflichkeit dieser Vollmacht darin begründet ist, dass der Treuhänder nicht nur die Interessen der kaufenden Partei, sondern auch die Interessen der übrigen Erwerber und deren Finanzierungsinstitute etc. zu beachten und wahrzunehmen hat.
- 14.7. Die gegenständlichen Vollmacht geht auf Rechtsnachfolger der verkaufenden Partei und der kaufenden Partei von Todes wegen über, die Vertragsparteien verpflichten sich im Falle der rechtsgeschäftlichen Übertragung allfälliger Rechte aus diesem Vertrag, bzw. aus dem Bauträgerprojekt diese an den Treuhänder erteilte Vollmacht an den jeweiligen Erwerber zu überbinden.
- 14.8. Diese Vollmacht endet mit rechtskräftiger Begründung von Wohnungseigentum und rechtskräftiger Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der kaufenden Partei, sowie rechtskräftiger Einverleibung allfälliger Pfandrechte und sonstiger Grundbucheintragen, für welche der Treuhänder über Auftrag oder im Interesse eines Erwerbers eines Wohnungseigentumsobjektes im Projekt, Verpflichtungen übernommen hat.
- 14.9. Diese Vollmacht berechtigt den Treuhänder nicht zur Änderung des Preises und der Ausstattung die zwischen den Parteien und deren Finanzierungsinstituten vereinbart wurden, sie bevollmächtigt den Treuhänder aber zu allen Änderungen einschließlich der Änderung von Miteigentumsanteilen, die erforderlich sind, um das unter Punkt 14.4. genannte zentrale Ziel zu erreichen, einschließlich zur Berichtigung von Nutzwertanteilen auf Grund geänderter Verhältnisse und geänderter Nutzwertgutachten, all dies bis zur erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum.
- 14.10. Die Vollmacht kann vorzeitig nur widerrufen oder beendet werden, sofern der Treuhänder aus sämtlichen Haftungen für von ihm im Rahmen der Abwicklung dieses Bauträgerprojek-

tes und der in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträge und übernommenen Treuhandschaften von sämtlichen Erwerbern und deren Finanzierungsinstituten und sonstigen Berechtigten schriftlich entlassen wurde.

14.11. Die Parteien erteilen dem Treuhänder Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt, geboren am 03.09.1977, somit unwiderruflich Auftrag und Vollmacht zur Verwahrung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kauf- und Bauträgervertrages und zur beglaubigten Unterfertigung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages nach Maßgabe der in diesen Verträgen getroffenen Vereinbarungen, sowie zur Vornahme allfälliger Ergänzungen dieser Verträge soweit sie zu deren grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten.

14.12. Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt, geboren am 03.09.1977, wird ausdrücklich das Recht eingeräumt, hinsichtlich aller Vollmachten aus diesem Vertrag Herrn Mag. Martin SCHIESTL, Rechtsanwalt in A-9500 Villach, oder Mag. Markus TRAAR, Öffentlicher Notar in A-9620 Hermagor zu substituieren.

14.13. Die kaufende Partei bevollmächtigt den Treuhänder weiters, zugunsten anderer Wohnungseigentumsbewerber die Zustimmung zum Erwerb eines weiteren Kfz-Stellplatzes zu erteilen.

15. HAUSVERWALTUNG / VEREINBARUNGEN ZWISCHEN DEN MITEIGENTÜMERN

--a.--

Die Verkäuferin wird mit der Verwaltung der Liegenschaft ein zur Verwaltung im Sinne der §§ 18 ff WEG 2002 i.d.g.F. befugten Verwalter auf die Dauer von drei Jahren zu einem marktüblichen Honorar beauftragen. Die kaufende Partei erklärt, in diese vertraglichen Rechte und Pflichten einzutreten. Die kaufende Partei wird darüber informiert, dass nach der Wohnungseigentumsbegründung die Eigentümergemeinschaft den Verwaltungsvertrag gemäß § 21 Abs. 2 WEG 2002 i.d.g.F. nach Ablauf von drei Jahren unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode aufkündigen kann.

--b.--

Änderungen der Hausordnung sind durch einfache Mehrheit der Miteigentümer möglich.

--c.--

Die Betriebskosten sowie die Kosten der Erhaltung der gemeinsamen Substanz sind nach den Miteigentumsanteilen gemäß dem endgültigen Parifizierungsgutachtens zu tragen.

Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten der angemessenen Versicherung des Gebäudes

(seitens der Hausverwaltung ist eine Elementarversicherung abzuschließen), welche von der Verkäuferin zunächst als Rohbauversicherung und anschließend für das fertige Objekt abgeschlossen wird.

Alle Erwerber sind verpflichtet, das Objekt im guten Zustand zu erhalten und im Schadensfall aus dem Versicherungserlös wieder aufzubauen.

Wenn durch Investitionen in den einzelnen Eigentumseinheiten Werterhöhungen entstehen, hat der jeweilige Wohnungseigentümer für die Höherversicherung zu sorgen und die entsprechenden Versicherungsprämien selbst zu tragen.

Die Miteigentumsgemeinschaft hat im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen einen Reparaturkostenfond für die Baulichkeiten anzulegen.

--d.--

Innerhalb jeder Eigentumseinheit kann der Eigentümer Änderungen durchführen, solange dadurch die Interessen anderer Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden.

Änderungen des Gesamtbildes, insbesondere Verglasungen von Terrassen/Balkonen, Herstellung von Wintergärten sowie die Verbauung an den mitverkauften Grundstücksanteilen udgl. bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer.

16. VERTRAGSAUSFERTIGUNG, SCHRIFTFORM UND GERICHTSSTAND

16.1. Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, die vom Vertragsverfasser nach grundbücherlicher Durchführung an die kaufende Partei ausgefolgt wird. Die Verkäuferin erhält eine unbeglaubigte Kopie dieses Vertrages; sie kann auf eigene Kosten auch eine beglaubigte Kopie erhalten.

16.2. Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

16.3. Für sämtliche Streitigkeiten aus dem mit diesem Vertrag begründeten Rechtsverhältnis wird das für A-9020 Klagenfurt sachlich zuständige als Wahlgerichtsstand vereinbart. Es gilt auch die Anwendung österreichischen Rechtes als vereinbart. Die Vertragssprache ist deutsch.

17. SALVATORISCHE KLAUSEL, VERTRAGSINTERPRETATION UND ANFECHTUNGSVERZICHT

- 17.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, anfechtbar oder unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des Vertrages und der übrigen Bestimmungen. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in ihrem wirtschaftlichen Gehalt und dem Vertragszweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für das Ausfüllen von Vertragslücken durch ergänzende Vertragsauslegung.
- 17.2. Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass sie den Vertrag gelesen und in allen Einzelheiten verstanden haben. Unklarheiten bei der Interpretation des Vertrages gehen zum Nachteil keiner Partei. Der Vertrag ist in allen Punkten so auszulegen, dass sein Bestand garantiert und die darin vereinbarten Leistungen abgewickelt werden.
- 17.3. Die Vertragsparteien stellen weiters übereinstimmend fest, dass der vereinbarte Kaufpreis dem gemeinen Wert des Kaufobjektes zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung entspricht, sodass im Sinne der Bestimmung des § 935 ABGB eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte gemäß § 934 ABGB ausgeschlossen ist.
- 17.4. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beidseitig auf Erben bzw. Rechtsnachfolger über.

18. RANGANMERKUNG

- 18.1. Die Verkäuferin verpflichtet sich, gleichzeitig mit der Unterfertigung dieses Vertrages auch einen Antrag auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung der Kaufobjekte in beglaubigter Form zu unterfertigen, deren einzige Beschlussausfertigung an den Vertragsverfasser zuzustellen ist.
- 18.2. Die Vertragsparteien weisen den Vertragsverfasser einseitig unwiderruflich an, den Ranganmerkungsbeschluss zur Sicherung dieses Kaufvertrages zu verwenden und jede dieser Sicherung widersprechende Verwendung von der Zustimmung aller Vertragsparteien abhängig zu machen.

19. UMSATZSTEUER

Die kaufende Partei kann bis zur Fertigstellung des Kaufobjektes verlangen, dass die Verkäuferin

hinsichtlich dieses Verkaufes zur Umsatzsteuerpflicht optiert, wozu sich diese verpflichtet.

Der Kauf- und Bauträgervertrag selbst ist jedenfalls keine Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die sich aus der Ausübung des Option ergebende Erhöhung des Nettokaufpreises ist von der kaufenden Partei unverzüglich, längstens binnen fünf Tagen nach Rechnungslegung zu leisten. Die Umsatzsteuer ist vorbehaltlich der Zustimmung des Finanzamtes im Verrechnungsweg zu begleichen, sonst ist sie so rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, dass der Bauträger bei Fälligkeit darüber verfügen kann. Die Antragstellung auf Überrechnung ist Sache der kaufenden Partei. Erhöhungen der Grunderwerbssteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr im Zusammenhang mit der Optionsausübung gehen zulasten der kaufenden Partei und sind von dieser umgehend nach entsprechender Vorschreibung auf ein namhaft zu machendes Konto einzuzahlen.

20. GELDWÄSCHERICHTLINIE

Der Treuhänder ist gemäß zwingender gesetzlicher Bestimmungen ausgehend von der 4. Geldwäscherichtlinie (RL EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verpflichtet, von der kaufenden Partei Auskünfte über die Herkunft der Geldmittel für den Kaufpreis einzuholen und Sicherheit darüber zu bekommen, ob diese Transaktion dem eigenen wirtschaftlichen Interesse der kaufenden Partei dient und daher im eigenen Namen abgewickelt wird oder die kaufende Partei als Treuhänder für einen Dritten fungiert.

Die kaufende Partei sichert nunmehr zu, nicht für einen Dritten, sondern im alleinigen wirtschaftlichen und rechtlichen Eigeninteresse und auf eigene Rechnung zu handeln.

Die kaufende Partei bestätigt im Wissen um ihre zivil- und strafrechtliche persönliche Verantwortung, dass die Geldmittel für den Kaufpreis nicht aus Geschäften mit kriminellem Hintergrund herühren, und sie nicht dabei behilflich ist, den Ursprung der Geldmittel zu verbergen oder zu verschleiern oder Personen, die bei der Begehung derartiger Handlungen mitwirken, zu unterstützen, um deren gesetzliche bzw. strafrechtliche Verfolgung zu verhindern. Die kaufende Partei bestätigt weiters ausdrücklich, nicht an der Beschaffung oder Eintreibung von Geldmitteln beteiligt zu sein, welche direkt oder indirekt, gänzlich oder nur teilweise, dazu herangezogen wurden, terroristische Handlungen zu unterstützen. Die kaufende Partei erklärt zudem in diesem Zusammenhang, dass sie in Kenntnis der Bestimmungen des Strafgesetzbuches über die Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung ist und der vereinbarte Gelderlag in keinem Zusammenhang mit den erwähnten Delikten steht. Der Treuhänder wird im Hinblick auf die Bestimmungen des Bankwesengesetzes von der Verschwiegenheitspflicht entbunden und ermächtigt, über Aufforderung der Bank dieser Namen, Beruf und Anschrift der kaufenden Partei sowie Identitätsnachweise bekanntzugeben.

21. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilen alle Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr ferneres Wissen und Einvernehmen, auch über einseitigen Antrag eines von ihnen auf Grund dieses Kaufvertrages im Grundbuch 72152 Pörschach am, See, Bezirksgericht Klagenfurt, nachstehende Grundbuchshandlungen durchgeführt werden können, und zwar:

- a. -

In EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am, See, Bezirksgericht Klagenfurt, bürgerliche Eigentümerin: SeeWert Projekt & Errichtungs GmbH, nunmehr The Lakes Pörschach GmbH (FN 514897b), zu 1/1 Anteil (B-LNr 4),

- die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 an Wohnung TOP x WHG x-x, an TOP x TG x und an TOP x TG x zugunsten

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

sowie in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum in Vorbereitung;

- die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu jeweils xxx/2168stl Anteilen, zu x/2168stl Anteilen und zu x/2168stl Anteilen zugunsten

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

- b. -

Weiters erteilt die verkaufende Partei ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten, ob der Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am, See, Bezirksgericht Klagenfurt, das Eigentumsrecht zu insgesamt xxx/2168stl Anteilen, und zwar zu

- jeweils xxx/2168stl Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an Wohnung TOP xx WHG x-x verbunden wird,
 - jeweils x/2168stl Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an TOP xx TG xx verbunden wird,
- und
- jeweils x/2168stl Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an TOP xx TG xx verbunden wird,

für

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

einverleibt wird.

- c. -

Die Vertragsparteien stimmen der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 auch für andere Wohnungseigentumsbewerber auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft unwiderruflich zu.

Klagenfurt, am _____

The Lakes Pörschach GmbH, FN 514897b,
vertreten durch ihren Geschäftsführer _____

Klagenfurt, am _____

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx