

MUSTER-FASSUNG VOM 29.07.2024  
WOHNUNG FREIFINANZIERT  
MIT KFZ-ABSTELLPLATZ

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1.) **Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft,  
Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y)**  
3100 St. Pölten, Schießstattring 37a/30

- in der Folge kurz Schönerer Zukunft oder Verkäuferin genannt - einerseits

und

- 2.) **Frau / Herrn \_\_\_\_\_, geb. \_\_\_\_\_**  
derzeit wohnhaft: \_\_\_\_\_

- in der Folge kurz einheitlich (sohin auch bei weiblichen Käufern oder kaufenden Partnern) „der Käufer“ genannt - andererseits

wie folgt:

### I.

#### LIEGENSCHAFT UND WOHNHAUSANLAGE

(1) Schönerer Zukunft ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 169 Grundbuch 16105 Brunn am Gebirge mit dem Grundstück Nr. 421/2 im grundbücherlichen Ausmaß von 1.026 m<sup>2</sup> und der Adresse

**2345 Brunn am Gebirge, Feldstraße 23.**

(2) Auf dieser Liegenschaft hat die Verkäuferin als Wohnungseigentumsorganisatorin eine Wohnhausanlage bestehend nach derzeitigem Planungsstand aus 9 Wohnungen, 18 KFZ-Stellplätzen in der Garage (4 davon teilweise nicht überdacht) sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen bzw. -flächen, und zwar ein Müllraum, ein Haustechnikraum, ein Kinderspielplatz und ein Fahrradabstellplatz, errichtet.

**Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen anderer Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehöre** (Einlagerungsräume) als dem eigentlichen

Vertragsgegenstand bleiben im Rahmen der Regelungen des Punktes VI. Abs. (2) dieses Kaufvertrages **vorbehalten**.

(3) Die Errichtung der Wohnhausanlage erfolgte **zur Gänze frei finanziert**, sohin ohne Inanspruchnahme einer Wohnbauförderung, und damit auch ohne jedwede förderungsrechtliche Beschränkung der späteren Nutzung der jeweiligen zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte.

(4) Teile des Daches des benachbarten Grundstücks 422/2 (EZ 158), Feldstraße 21, ragen samt Regenrinne geringfügig bis zu einem Seitenabstand von ca. 34 cm im Bereich zwischen Straßentrakt und 1. Mitteltrakt sowie zwischen 1. Mitteltrakt und 2. Mitteltrakt über die Grundstücksgrenze in den Luftraum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. Weiters erfolgt teilweise eine Dachentwässerung auch über zwei Regenwasserfallrohre auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. Die Duldung dieses Überbaus von Dachteilen sowie der Mitbenutzung von Regenwasserfallrohren wurde gemäß dem Dienstbarkeitsvertrag vom 14.06.2024 zu C LNR 3 als Dienstbarkeit grundbücherlich sichergestellt.

Weiters wurden im Bereich des 3. Mitteltraktes Schornsteine des vorgenannten benachbarten Grundstücks am Gebäude der vertragsgegenständlichen Liegenschaft emporgeführt und daran verankert, was gemäß § 7 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 von den Eigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu dulden ist.

Die vorgenannten Dienstbarkeiten und Duldungsverpflichtungen werden **vom Käufer hiermit ausdrücklich übernommen**.

(5) An sämtlichen Wohnungen und KFZ-Abstellplätzen wird - unter Berücksichtigung von allfälligen Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen im Sinne des Punktes VI. Abs. (2) dieses Kaufvertrages - Wohnungseigentum begründet werden (siehe im Detail Punkt XVI. dieses Kaufvertrages).

(6) Gemäß den Bestimmungen des § 15i Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wäre im Falle der Weiterübertragung des Kaufobjekts durch den Käufer innerhalb von 15 Jahren der „Differenzbetrag“ gemäß § 15i Abs (2) WGG (Verkehrswert des Kaufobjektes abzüglich des vom Käufer geleisteten Kaufpreises) an die Verkäuferin zu bezahlen und stünde der Verkäuferin ein gesetzliches, im Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht hinsichtlich des Kaufobjekts zu. Erst nach Ablauf von 15 Jahren bzw. Zahlung des Differenzbetrages wäre das Vorkaufsrecht im Grundbuch zu löschen. Die Verkäuferin erachtet dieses Vorkaufsrecht allerdings für gegenstandslos bzw. verzichtet darauf, da der vereinbarte Kaufpreis nach ihren Ermittlungen dem Verkehrswert entspricht. Zumal kein „Differenzbetrag“ anfällt, ist auch kein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzutragen.

**II.**  
**EIGENTLICHER VERTRAGSGEGENSTAND**  
**KAUFOBJEKT UND KAUFVORGANG**

(1) Gegenstand dieses Kaufvertrages sind \_\_\_\_/1.059 **Anteile** der Liegenschaft EZ 169 Grundbuch 16105 Brunn am Gebirge, mit welchen das ausschließliche und alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), am so genannten „eigentlichen Vertragsgegenstand“, das ist

- a) die **Wohnung Top** \_\_\_\_ mit ca. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche samt einer Terrasse/Balkon mit ca. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> und dem Einlagerungsraum \_\_\_\_ mit ca. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> als Zubehör und
- b) der – ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt darstellende – **Abstellplatz für KFZ Stpl. \_\_\_\_ in der Garage** (nur teilweise überdacht)<sup>1</sup> im Ausmaß von ca. 12,50 m<sup>2</sup>,

zu verbinden ist, wobei \_\_\_\_/1.059 Anteile auf die Wohnung und \_\_\_\_/1.059 Anteile auf den KFZ-Abstellplatz entfallen.

Der eingangs genannte Miteigentumsanteil an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft samt Wohnhausanlage und der mit diesem Miteigentumsanteil im Wohnungseigentum zu verbindende eigentliche Vertragsgegenstand werden in der Folge gemeinsam als „das Kaufobjekt“ bezeichnet.

(2) Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit die in Abs. (1) dieses Vertragspunktes genannten Anteile an der Liegenschaft EZ 169 Grundbuch 16105 Brunn am Gebirge an den Käufer und dieser kauft und übernimmt diese Liegenschaftsanteile von ihr. Der Verkauf und die Übergabe dieser Anteile erfolgt zum **Zweck der zukünftigen Verbindung dieser Anteile mit Wohnungseigentum am eigentlichen Vertragsgegenstand** (siehe im Detail Punkt XVI. dieses Kaufvertrages).

(3) Bei diesen kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen handelt es sich um den nach der derzeit vorliegenden Nutzwertberechnung auf den eigentlichen Vertragsgegenstand entfallenden Mindestanteil (Nutzwert) gemäß § 8 WEG 2002, wobei dieser **Liegenschaftsanteil** nach Feststehen der errichteten (Nutz)flächen und Objekte allenfalls noch gemäß einer sodann auf dieser Basis einzuholenden neuerlichen und endgültigen, den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechenden Nutzwertberechnung **anzupassen** sein wird, und zwar unentgeltlich, das heißt, **ohne jede Kaufpreisnach- oder -rückzahlung**.

(4) Zum Zwecke der Grundbuchsdurchführung wird festgehalten, dass die erstmalige Vergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes nicht aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, sondern im (zukünftigen) Wohnungseigentum gemäß diesem Kaufvertrag erfolgt.

---

<sup>1</sup> Bei den Stellplätzen 4, 5, 11 und 12 ist festzuhalten, dass diese nur teilweise überdacht sind.

**III.**  
**KAUFPREIS**  
**ZAHLUNG AN DEN TREUHÄNDER**

(1) Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt **EUR** \_\_\_\_\_, wovon

- a) EUR \_\_\_\_\_ auf die Wohnung und
- b) EUR \_\_\_\_\_ auf den KFZ-Abstellplatz

entfallen.

Es entfällt ein gesonderter Ausweis von Umsatzsteuer, da der Käufer ausdrücklich und unwiderruflich darauf verzichtet hat, dass die Verkäuferin gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz zur Umsatzsteuer optiert.

(2) Von diesem Kaufpreis hat der Käufer bereits vor Abschluss dieses Kaufvertrages eine **Anzahlung** von EUR 5.000,00 auf das Anzahlungskonto des für die Abwicklung bestellten Treuhänders, Herrn Rechtsanwalt Mag. Martin Nepraunik, IBAN: AT28 1200 0100 0269 3892 bei der UniCredit Bank Austria AG (BIC: BKAUATWW) geleistet.

Den sohin noch verbleibenden **restlichen Kaufpreis** von EUR \_\_\_\_\_ verpflichtet sich der Käufer **binnen 21 Tagen nach Unterfertigung** dieses Kaufvertrages zu treuen Händen des vorgenannten Vertragsverfassers und Treuhänders, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, auf dessen ausschließlich für die Abwicklung dieses Kaufvertrages gesondert eingerichtetes und bei der Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen deren Treuhandrevision anzumeldendes Treuhandkonto **zu erlegen**.

Der unwiderrufliche Auftrag der Vertragsparteien an den Treuhänder zur Verwendung des vom Käufer zu erlegenden Kaufpreises ist in Punkt IV. dieses Kaufvertrages geregelt.

(3) Die **tatsächliche Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes setzt neben der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages den **vorherigen gänzlichen Erlag** des in Abs. (1) dieses Vertragspunktes genannten Kaufpreises voraus, wobei der Treuhänder über diesen Erlag uneingeschränkt verfügen können muss.

(4) Der in Abs. (1) dieses Vertragspunktes vereinbarte Kaufpreis ist ein unveränderlicher **Fixpreis**. Ansonsten hat der Käufer noch die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie des späteren Wohnungseigentumsvertrages, etwaige eigene Kreditkosten sowie die Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr zu bezahlen (siehe im Detail Punkt XVII. Abs. (2) dieses Kaufvertrages).

**IV.**  
**TREUHÄNDIGE ABWICKLUNG DES KAUFPREISES**  
**LASTENFREISTELLUNG BZW. WEITERLEITUNG AN DIE VERKÄUFERIN**

(1) Die Vertragsparteien bestellen den **Vertragsverfasser, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, unwiderruflich zum Treuhänder** für die Abwicklung des Kaufpreises und die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages samt Wohnungseigentumsbegründung sowie dessen Kanzleipartner RA Mag. Wolfgang Prammer, RA Dr. Leonhard Göbel und RA Dr. Franz Reinthaler zu Treuhänder-Stellvertretern.

Auch die Refundierung des bezahlten Kaufpreises oder bezahlter Kaufpreisteile bei allfälliger Auflösung dieses Kaufvertrages hat ausschließlich über den genannten Treuhänder bzw. dessen genannte Stellvertreter zu erfolgen, welcher diesfalls auch für die erforderliche Bereinigung des Grundbuchstandes zu sorgen hat (z.B. Löschung der allenfalls bereits erfolgten Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 und von für den Käufer sonst vorgenommenen Grundbucheinträgen wie etwa Pfandrechten).

(2) Die Vertragsparteien beauftragen den Treuhänder unwiderruflich, den gemäß Punkt III. dieses Kaufvertrages bei ihm zu erlegenden Kaufpreis erst

a) nach Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages und Sicherstellung der zukünftigen Einverleibung des Mit- und Wohnungseigentumsrechtes des Käufers ob den - mit Ausnahme der Dienstbarkeiten gemäß Punkt I. Abs. (4) dieses Kaufvertrages sowie allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte - lastenfremen kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen

- durch die vom Treuhänder mittels gesonderter Urkunde prompt zur veranlassenden Verbücherung der **Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002** und
- durch den Abschluss von Lastenfremstellvereinbarungen mit allfälligen Gläubigern von Pfandrechten, die der vorgenannten Zusage im Rang vorgehen und vom Käufer nicht übernommen werden, sowie

b) **nach tatsächlicher Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes, welche dem Treuhänder durch ein vom Käufer unterfertigtes Übergabeprotokoll nachzuweisen ist (Scan oder Kopie genügt).

zunächst zur allfälligen **Lastenfremstellung** zu verwenden und die sodann verbleibenden restlichen Kaufpreismittel an die **Verkäuferin auszubezahlen**.

(3) Wie zuvor festgehalten wird die in diesem Kaufvertrag vollständig festgelegte Treuhandtschaft im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien), sohin nach den Bestimmungen des *Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“ in der Fassung vom 08.10.2020*, abgewickelt. Die Vertragsparteien dieses Kaufvertrages bestätigen,

dass ihnen dieses Statut vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages zur Kenntnis gebracht wurde.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäß § 10a Abs. (5) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut der Treuhänder der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihm übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs. (1) lit. g) RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die von ihm übernommenen Treuhandschaften betreffenden Unterlagen einschließlich des von ihm nach § 10a Abs. (1) RAO zu führenden Verzeichnisses zu ermöglichen hat.

Die Vertragsparteien verpflichten sich,

- a) die Treuhandmeldung an die RAK Wien Zug um Zug mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages sowie
- b) allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen prompt nach Vorlage durch den Treuhänder

zu unterfertigen (persönlich bzw. firmenmäßig samt Firmenstempel) und diesem zu übermitteln.

Der Treuhänder hat des Weiteren zum Zweck der **Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung** den Offenlegungspflichten gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den gesetzlichen Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß Bankwesengesetz (BWG), Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (FM-GwG) sowie gemäß RAO (insbesondere §§ 8a bis 8f RAO) zu entsprechen. Den Treuhänder treffen außerdem Feststellungs- und Offenlegungspflichten zum Zwecke der Ermittlung einer allfälligen Anwendbarkeit des Gemeinsamer Meldestandard-Gesetzes (GMSG) und des FATCA-Abkommens mit den USA.

**Die Vertragsparteien entbinden den Treuhänder daher insoweit von seiner anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht, als dies notwendig ist**, damit dieser die ihn nach dem anwaltlichen Standesrecht (insbesondere RAO), dem Bankwesengesetz, dem Finanzmarkt-Geldwäschegesetz, dem Gemeinsamer Meldestandard-Gesetz und dem FATCA-Abkommen treffende **Offenlegungs- und Meldepflichten** gegenüber der Rechtsanwaltskammer Wien als Treuhandeinrichtung, gegenüber dem Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) sowie gegenüber den beteiligten (anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden) Kredit- und Finanzinstituten erfüllen kann. Die Vertragsteile erteilen unwiderruflich ihre Zustimmung dazu, dass der Treuhänder erforderlichenfalls die entsprechenden Auskünfte zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erteilt. Sie verpflichten sich des Weiteren, dem Treuhänder über Ersuchen unverzüglich sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Erfüllung der den Treuhänder bzw. die anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden Kredit- und Finanzinstituten treffenden Dokumentations-, Offenlegungs- und Meldepflichten notwendig sind, zur Verfügung zu stellen.

Sollten der Treuhänder und/oder die genannten Kredit- und Finanzinstitute, sei es auch während der Abwicklung dieses Kaufvertrages, zur Ansicht gelangen, dass ihre weitere Tätigkeit

aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer Vorgaben nicht (mehr) zulässig ist und eine Abwicklung dieses Kaufvertrags entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages daher unmöglich wird, werden sich die Vertragsparteien innerhalb angemessener Frist bemühen, eine andere, zumutbare Form der Abwicklung zu vereinbaren. Im Hinblick auf seine Gesamtverantwortung für die Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und seine Verpflichtungen gegenüber anderen Käufern und finanzierenden Banken bedarf diese Änderung der Abwicklung jedenfalls der Zustimmung des Treuhänders.

## V.

### ÜBERGABE UND ÜBERNAHME DES EIGENTLICHEN VERTRAGSGEGENSTANDES VERTRAGSSTICHTAG

- (1) Die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage und der eigentliche Vertragsgegenstand wurden bereits fertig gestellt.
- (2) Die Verkäuferin wird den Käufer nach Unterfertigung und Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages **zur Übernahme einladen**. Der Käufer hat nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages jedoch nur dann Anspruch auf die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, wenn er den Kaufpreis zur Gänze beim Treuhänder erlegt hat und der Treuhänder ohne Beschränkungen über den Kaufpreiserlag verfügen kann. Für den Fall, dass der Käufer diesem Erfordernis nicht fristgerecht (siehe Punkt III. Abs. (2) dieses Kaufvertrages) nachkommt, ist die Verkäuferin berechtigt, die Übernahme auf einen späteren als den ursprünglich bekanntgegebenen Termin zu verlegen.
- (3) Führt der Käufer die vorgenannte Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes trotz schriftlicher Aufforderung aus einem von ihm schuldhaft verursachten Grund nicht durch, so gilt sie dennoch nach Ablauf des Monats der angebotenen Übergabe durch die Verkäuferin als erfolgt und ist der Käufer daher ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung sämtlicher Kosten des Kaufobjekts (Aufwendungen gemäß Abs. (5) unten) verpflichtet.
- (4) Die **tatsächliche Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes ist jeweils mit einem von beiden Vertragsteilen auf Papier oder einem elektronischen Gerät (z.B. Tablet) handschriftlich zu fertigenden Übergabeprotokoll **zu dokumentieren**. Dieses Übergabeprotokoll ist sodann von der Verkäuferin an den Treuhänder zu übermitteln und dient gemäß Punkt IV. Abs. (2) lit b) als Auszahlungsvoraussetzung für den Kaufpreis, wobei es für die Auszahlung lediglich darauf ankommt, dass der Käufer den eigentlichen Vertragsgegenstand tatsächlich übernommen hat. Übernimmt der Käufer den eigentlichen Vertragsgegenstand ist diese Auszahlungsvoraussetzung auch dann erfüllt, wenn im Übergabeprotokoll Mängel - die freilich im Rahmen der Gewährleistung von der Verkäuferin noch zu beheben sind - festgehalten sein sollten.
- (5) Als **Stichtag** für den Übergang von Vor- und Nachteilen sowie von Nutzen und Gefahr am eigentlichen Vertragsgegenstand wird der Tag der tatsächlichen Übergabe bzw. in den Fällen gemäß Abs. (3) dieses Vertragspunktes der auf den Tag der angebotenen Übergabe folgende Monatsletzte, 24:00 Uhr vereinbart. Ab diesem Stichtag hat der Käufer auch die auf

den eigentlichen Vertragsgegenstand entfallenden Aufwendungen (siehe die Punkte VII. ff dieses Kaufvertrages) zu tragen.

## VI. GEWÄHRLEISTUNG, ÄNDERUNGSRECHT

(1) Die Verkäuferin hat den eigentlichen Vertragsgegenstand und die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage gemäß den diesem Kaufvertrag **beigebundenen Plänen samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung** errichtet.

(2) Die Verkäuferin ist allerdings nach wie vor berechtigt, die **Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung** der Neubau-Anlage samt Außenanlagen **zu ändern sowie Zusammenlegungen oder Teilungen** - allenfalls auch unter Einbeziehung bzw. Schaffung von Allgemeinflächen (z.B. Gangflächen) – einzelner anderer Wohnungseigentumsobjekte oder Zuhöre (Einlagerungsräume) **und Umwidmungen** einzelner anderer Wohnungseigentumsobjekte (z.B. von Wohnungen in Arztpraxen, Büros etc. und umgekehrt) **vorzunehmen**, sofern

- a) die öffentlich-rechtlichen, sohin insbesondere die baurechtlichen Erfordernisse eingehalten werden,
- b) betreffend den eigentlichen Vertragsgegenstand und die für den Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage weder die Zugänge noch die Nutzung unzumutbar beeinträchtigt werden und die zugesagten Qualitäten und Funktionen erhalten bleiben,
- c) das äußere Erscheinungsbild der Wohnhausanlage nicht beeinträchtigt wird,
- d) die Gesamtcharakteristik des Projektes gewahrt bleibt und
- e) die Änderungen (inklusive allfälligen Zusammenlegungen, Teilungen oder Widmungsänderungen) dem Käufer auch sonst zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Zudem verpflichtet sich die Verkäuferin, bei all diesen Änderungen die Interessen des Käufers angemessen zu berücksichtigen. Eventuelle Kosten dieser Änderungen trägt die Verkäuferin.

(3) Die in diesem Vertrag samt Beilagen genannten Ausmaße des eigentlichen Vertragsgegenstandes sowie der gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage (Allgemeinräume und -flächen) sind lediglich auf- bzw. abgerundete Planmaße (Rohbaumaße) und **können die tatsächlichen errichteten Naturmaße** von diesen **abweichen**; dies infolge Fertigstellung der Wohnhausanlage sowie des eigentlichen Vertragsgegenstandes jedoch **ohne Auswirkungen** auf den Inhalt dieses Kaufvertrages (**keine Kaufpreisanpassung**).

(4) Die Verkäuferin leistet dem Käufer dafür Gewähr, dass das Kaufobjekt - mit Ausnahme der Dienstbarkeiten gemäß Punkt I. Abs. (4) dieses Kaufvertrages sowie allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte - **lasten- und bestandfrei** und zum Verrechnungsstichtag frei von jedweden Abgabenrückständen in das Eigentum des

Käufers tritt.

(5) Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des eigentlichen Vertragsgegenstandes sowie der allgemeinen Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage haftet die Verkäuferin im Rahmen der Bestimmungen dieses **Vertrages** sowie der einschlägigen **gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen**.

Festgehalten wird, dass das Kaufobjekt nicht barrierefrei (im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes - BGStG) zugänglich bzw. ausgestaltet ist. Die **Barrierefreiheit des Kaufobjektes gemäß BGStG** wird somit seitens der Verkäuferin ausdrücklich **nicht zugesichert**.

## VII.

### TRAGUNG DER AUFWENDUNGEN

(1) Die Mit- und Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verpflichten sich ihre - nach den folgenden Bestimmungen zu berechnenden - Anteile an den Aufwendungen der Liegenschaft inklusive Hausverwaltungshonorar und den Beiträgen zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen und die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

(2) Eine **allfällige Nichtbenützung** vorhandener gemeinsamer Einrichtungen der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage (z.B. Müllraum, Fahrradabstellplatz, Kinderspielplatz) **entbindet** die Wohnungseigentümer **nicht von der Pflicht**, anteilig zum Betrieb sowie zur Wartung, Erhaltung und allfälligen Verbesserung dieser Anlagen **beizutragen**.

## VIII.

### AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

(1) Sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft sind ebenso wie allfällige Erträgnisse grundsätzlich auf alle Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis deren **Nutzwerte** aufzuteilen.

(2) Von der Aufteilung nach Nutzwerten werden folgende **Ausnahmen** vereinbart:

- a) Das Honorar für die ordentliche Verwaltung sowie der Kostenersatz bei Kündigung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft ist linear pro Wohnungseigentumsobjekt mit einem einheitlichen Satz pro Wohnungseigentumsobjekt (unabhängig von dessen Ausmaß oder Nutzwert) vorzuschreiben (siehe Punkt XI dieses Vertrages).
- b) Allfällige mit der Tätigkeit eines Wohnungseigentümers im Zusammenhang stehende nicht abzugsfähige Vorsteuern sind vom jeweils betroffenen Wohnungseigentümer alleine zu tragen (siehe Punkt XI. Abs. (5) dieses Vertrages).

- c) Die Kosten der Wärmelieferung für Raumheizung und Warmwasser und des Kaltwasserverbrauchs der Wohnhausanlage werden nach den Bestimmungen des Punktes XII. dieses Vertrages aufgeteilt und verrechnet.
- d) Die Kosten von E-Ladestationen für KFZ-Abstellplätze samt gemeinsamer technischer Infrastruktur werden nach den Bestimmungen des Punktes XV. dieses Kaufvertrages aufgeteilt und verrechnet.

(3) Für die Aufteilung der Aufwendungen sind vorerst die Nutzwerte der auch diesem Kaufvertrag zugrunde liegenden vorläufigen Nutzwertberechnung heranzuziehen. Sofern diese Nutzwerte im Zuge der formellen Wohnungseigentumsbegründung noch gemäß einem endgültigen Nutzwertgutachten angepasst werden sollten, hat die Hausverwaltung ab dem der Verbücherung des Wohnungseigentums folgenden Kalenderjahr auch ihren Aufteilungsschlüssel entsprechend diesen endgültigen Nutzwertanteilen **anzupassen**, wobei **Nach- oder Rückverrechnungen** aufgrund der Anpassung des Aufteilungsschlüssels für abgelaufene Abrechnungsperioden **ausgeschlossen** werden.

(4) Sollten zukünftig allenfalls durch eine rechtskräftige verwaltungsbehördliche oder gerichtliche Entscheidung oder eine Gesetzesänderung andere Aufteilungsschlüssel oder auch Abrechnungseinheiten festgesetzt werden, gelten diese geänderten Aufteilungsschlüssel und / oder Abrechnungseinheiten sodann auch für das gegenständliche Vertragsverhältnis.

## IX. RÜCKLAGE

(1) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Beiträge zur Speisung einer Rücklage der gegenständlichen Anlage nach § 31 WEG 2002 (für künftige Erhaltungsarbeiten etc.) zu entrichten, wobei diese vorerst - d.h. bis zu einer allfälligen gesetzlich gebotenen oder bedarfsbedingten Anhebung durch die Hausverwaltung bzw. einer etwaigen abändernden Mehrheitsentscheidung der Eigentümergemeinschaft – für die gesamte Wohnhausanlage mit **EUR 0,90 pro Monat und m<sup>2</sup> Nutzfläche** festgesetzt und der sich daraus ergebende Gesamtbetrag für die Wohnhausanlage gemäß dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel gemäß Punkt VIII. Abs. (1) nach Nutzwerten auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt wird. Diese Beiträge sind von der Hausverwaltung einzuheben.

(2) Bei der Festlegung bzw. Anhebung dieser Beiträge ist entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen der Liegenschaft Bedacht zu nehmen.

## X. VERWALTER

(1) Der Käufer beauftragt die **Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y) auf unbestimmte Zeit** mit der Verwaltung dieser

Wohnhausanlage.

(2) Das **Honorar** dieser Hausverwaltung wird in Anwendung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) bzw. dessen Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO) bemessen, und zwar für die **ordentliche Verwaltung** jährlich

- a) pro Wohnung mit dem in § 6 Abs. (1) Z 1 lit. b) ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten, gemäß den Bestimmungen der ERVO wertgesicherten bzw. vom jeweils zuständigen Bundesminister bzw. Revisionsverband letztverlautbarten Honorarsatz, betragend per April 2022 EUR 305,52 (dieser Wohnungssatz gilt auch für allenfalls gewidmete Büros oder Ordinationen),
- b) pro KFZ-Abstellplatz in der Garage (überdacht) 50 % des vorgenannten Wohnungssatzes (siehe § 6 Abs. (1) Z 3 lit. a) ERVO) und
- c) pro KFZ-Abstellplatz in der Garage (nur teilweise überdacht, somit für die KFZ-Abstellplätze 4, 5, 11 und 12) 20 % des vorgenannten Wohnungssatzes (siehe § 6 Abs. (1) Z 3 lit. b) ERVO),

jeweils zzgl. USt..

Wie schon in Punkt VIII. Abs.(2) lit. a) dieses Vertrages ausgeführt, wird dieses Gesamthonorar für die ordentliche Verwaltung der Wohnhausanlage nicht nach dem dort genannten Nutzwertschlüssel auf die Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt, sondern wird dieses Hausverwaltungshonorar **unabhängig vom Ausmaß oder Nutzwert** der Wohnungseigentumsobjekte pro Wohnung und KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen verrechnet.

(3) Für die Betreuung von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 7 ERVO steht dem Verwalter des Weiteren ein Honorar in Höhe der in § 7 ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten Honorarsätze zu. Das Entgelt des Verwalters für die Betreuung von der Eigentümergemeinschaft beschlossener Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ist jeweils gesondert zu vereinbaren, wenn diese Maßnahmen vom Anwendungsbereich des § 7 ERVO nicht umfasst sind.

Dabei ist das so berechnete Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungen in Entsprechung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt VIII. Abs.(1) dieses Vertrages im Verhältnis der Nutzwerte auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen.

(4) **Für den Fall der Aufkündigung durch die Wohnungseigentümer** ist der Verwalter berechtigt, als Entschädigung für die Mehrarbeit anlässlich der Verwaltungsübergabe das **dreifache Monatshonorar** der ordentlichen Verwaltung zuzüglich Umsatzsteuer zu beanspruchen, wobei diese Entschädigung wie das Honorar der ordentlichen Verwaltung unabhängig vom Ausmaß oder Nutzwert der Wohnungseigentumsobjekte pro Wohnung und KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen zu verrechnen ist.

(5) Der Käufer verpflichtet sich, zur gesonderten Dokumentation der Verwalterbestellung samt Honorarvereinbarung und zur allfälligen Vorlage an Dritte (insbesondere Behörden und Gerichte) ebenfalls eine **Verwaltervollmacht** gemäß dem in Kopie übergebenen Muster zu unterfertigen und an den Verwalter zu übermitteln, sofern nicht bereits vor Kaufvertragsunterfertigung geschehen.

(6) Schließlich sagt der Käufer zu, in sämtliche im Zuge der Bauherstellung bzw. Verwaltung abgeschlossenen Verträge, sohin insbesondere in die dem Käufer in Kopie übergebenen Verträge mit der A1 Telekom Austria AG (Angebot vom 14.09.2022 samt Auftragsbestätigung vom 05.10.2022) sowie mit der kabelplus GmbH (Vereinbarung vom 01.04./24.04.2019 samt Begleitschreiben vom 25.05.2012/26.06.2012) und in die Verträge z.B. betreffend Versicherungen, Gehsteig- und sonstige Reinigungen, Betrieb, Wartung und Erhaltung von technischen Anlagen **einzutreten**.

## XI.

### MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN / ABRECHNUNG

(1) **Ab dem Stichtag gemäß Punkt V. Abs. (5) des Kaufvertrages** hat der Käufer über Vorschreibung seinen Anteil an den Aufwendungen der Liegenschaft inklusive Hausverwaltungshonorar und Beiträgen zu einer Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen, und zwar zu Händen des jeweiligen Hausverwalters.

(2) Jedem Wohnungseigentümer werden von der Hausverwaltung jeweils voraussichtlich hinreichende Pauschalbeträge für die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten sowie das Verwaltungshonorar und die Beiträge zur Rücklage monatlich vorgeschrieben werden. Diese vorgeschriebenen Beträge sind jeweils **bis zum fünften Tag eines jeden Monats im Vorhinein** auf ein vom vorschreibenden Verwalter bekannt zu gebendes, für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf ein ebenso einsehbares Anderkonto zu bezahlen.

(3) Die **Abrechnung** dieser Aufwendungen erfolgt sodann **einmal jährlich unter Berücksichtigung dieser à-conto-Zahlungen** durch den Verwalter der Liegenschaft, und zwar auf Basis des zum Zeitpunkt dieser Abrechnung gültigen Aufteilungsschlüssels.

(4) Hält ein Wohnungseigentümer Termine zur Zahlung von Beträgen an die Eigentümergemeinschaft (Betriebskosten, Hausverwaltungshonorar, Beiträge zur Rücklage, u.a.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis - unbeschadet des Ersatzes sonstiger Säumnisfolgen (z.B. Mahnspesen, Anwaltskosten etc.) - **Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe** zu entrichten.

(5) Im Hinblick auf die aktuellen **umsatzsteuerlichen Bestimmungen** wird die Hausverwaltung davon ausgehen, dass sämtliche Wohnungen auch tatsächlich zu Wohnzwecken und nicht zu unternehmerischen Zwecken (wie z.B. als Büro, Ordination) genutzt werden. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Hausverwaltung über eine

allfällige, für die Eigentümergemeinschaft steuerlich relevante Nutzungsänderung seiner Wohnung unverzüglich unter Anschluss entsprechender Nachweise zu informieren und der Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf deren Nachweispflicht gegenüber den Finanzbehörden zudem auf Verlangen die notwendigen Auskünfte und Nachweise zu (über)geben. Die Hausverwaltung wird für den Fall, dass Wohnungen nicht zu Wohnzwecken sondern unternehmerisch genutzt werden, für diese Wohnungen gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz 1994 die Option zur Regelbesteuerung ausüben, sofern gesetzlich möglich. Sollte der Wohnungseigentümer allerdings seine Wohnung nicht nahezu ausschließlich (im Sinne von § 6 Abs. (2), letzter Absatz UStG idF des 1. StabG 2012, BGBl I 22/2012) für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, und damit nach aktueller Rechtslage die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein, verpflichtet er sich sämtliche der Eigentümergemeinschaft daraus entstehenden Nachteile, wie z.B. Entfall der Vorsteuerabzugsberechtigung und Berichtigung von geltend gemachten Vorsteuern, auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Für die Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die schon wegen ihrer Widmung nicht zur Verwendung für Wohnzwecke bestimmt sind (wie z.B. allenfalls zukünftig Ordinationen, Büros), gelten ebenfalls die vorgenannten Informations- und Nachweispflichten sowie für den Fall, dass die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein sollte, auch die vorgenannten Ausgleichs- bzw. Ersatzpflichten.

## XII.

### HEIZUNG, WARMWASSERAUFBEREITUNG, KONDITIONIERUNG DER RAUMTEMPERATUR UND KALTWASSERVERBRAUCH

(1) Die **Raumheizung** der Wohnungen **erfolgt** im Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnhausanlage zu großen Teilen über eine (Sole-Split-)Luft-Wärmepumpe, deren Außenteil am Flachdach im Mitteltrakt und der Innenteil im Technikraum situiert sind, und ergänzend über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe mit 3 Tiefenbohrungen zu je 110 Metern. Die **Warmwasseraufbereitung** der Wohnhausanlage sowie die Konditionierung der Raumtemperatur der Wohnungen erfolgt über die vorgenannte Sole/Wasser-Wärmepumpe.

(2) Die Verkäuferin hat die **S.I. Energiesysteme GmbH** (im Folgenden kurz S.I.) mit der dem Käufer in Kopie übergebenen *Vereinbarung über Betreuung und Wartung einer Wärmepumpenanlage mit Wärmelieferung* vom 23.02.2023 mit der **Betreuung, Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen** zur Wärmegewinnung und der **Lieferung von Wärme**, beauftragt.

Wie von der S.I. bedungen überbindet die Schönerer Zukunft diese dem Käufer in Kopie übergebene *Vereinbarung* (einschließlich des Rechts der S.I. auf Zutritt und Aufenthalt auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zur Vornahme der von S.I. zu erbringenden Arbeiten) hiermit an den Käufer samt der Verpflichtung, diese *Vereinbarung* auf allfällige weitere Rechtsnachfolger bis zur Wohnungseigentumsbegründung zu überbinden. Dieser Vertrag geht mit der Begründung von Wohnungseigentum auf die Wohnungseigentümergemeinschaft über.

Die Dauer und Kündigung dieser *Vereinbarung* wurde wie folgt vereinbart (Zitat aus dieser *Vereinbarung*):

#### **V. Vertragsdauer**

*Der Vertrag über die Lieferung von Wärme und die Betreuung und Wartung der Wärmepumpenanlage (Punkt II.) wird auf die Dauer von 10 vollen Bezugsjahren beginnend an dem im Stammdatenblatt (Punkt II.) erwähnten Stichtag/Übernahmetag abgeschlossen. Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils fünf Jahre, wenn nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Vertragsdauer durch einen der beiden Vertragspartner die Kündigung mittels Briefs (eingeschrieben wird empfohlen) erfolgt (Vertragsverlängerung jedoch gem. Punkt III./1.b). Abgesehen von Punkt IX. ist eine vorzeitige Kündigung des Verfahrens ausgeschlossen.*

#### **IX. Auflösungsgründe**

*Der Wärmeerzeuger ist zur frist- und terminlosen Auflösung des Vertrages insbesondere bei folgenden Gründen berechtigt:*

- 1) Die Nichterteilung oder Aufhebung für den Betrieb bzw. Betreuung der Heizanlage notwendiger behördlicher oder privatrechtlicher Genehmigungen (bzw. Zustimmungen) bzw. die Vorschreibung von wirtschaftlich oder praktisch nicht erfüllbaren behördlichen oder privatrechtlichen Auflagen, wobei als wirtschaftlich nicht erfüllbar jedenfalls Auflagen, die zu einer Verteuerung der Betreuungsleistung um mehr als 10% führen, gerechnet werden.*
- 2) Nichteinhaltung der Verpflichtung der Hauseigentümerin/Hausverwaltung (der HE/HV) gemäß Punkt III/2. des Vertrages.*
- 3) Die Nichterfüllung einer oder mehrerer von der Hauseigentümerin/Hausverwaltung (der HE/HV) bzw. von den Wärmeabnehmern übernommenen vertraglichen Verpflichtung, insbesondere die Nichterfüllung allfälliger Zahlungspflichten trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist.*
- 4) Die Eröffnung des Ausgleichs- oder Konkursverfahrens über die Hauseigentümerin/Hausverwaltung (die HE/HV) bzw. den Wärmeabnehmern oder die Abweisung eines Konkursantrages mangels kostendeckenden Vermögens.*
- 5) Sämtliche sonstige Vertragsverletzungen der Hauseigentümerin/Hausverwaltung (der HE/HV) bzw. einzelner Wärmeabnehmer (insbesondere bei Vorliegen der in Punkt VIII.5.a)-f) angeführten Umstände).*

*Für den Fall der durch ein Verhalten der Hauseigentümerin/Hausverwaltung (der HE/HV) oder ihr zuzurechnenden Personen verursachten vorzeitigen Auflösung dieses*

*Vertrages durch den Wärmeerzeuger ist die Hauseigentümerin/Hausverwaltung (die HE/HV) verpflichtet, diesem alle bis zu dem Zeitpunkt der Kündigung aufgelaufenen Aufwendungen sowie die dem Wärmeerzeuger durch die vorzeitige Auflösung des gegenständlichen Vertrages entstandenen Vermögensnachteile zu ersetzen.*

*Sollte aber eine vorzeitige Auflösung dieses Vertrages von der Hauseigentümerin/Hausverwaltung (der HE/HV) durch ein Verhalten des Wärmeerzeugers oder ihm zuzurechnenden Personen begründet oder verursacht worden sein, ist der Wärmeerzeuger verpflichtet, der Hauseigentümerin/Hausverwaltung (der HE/HV) die ihr durch die vorzeitige Auflösung des gegenständlichen Vertrages entstandenen Vermögensnachteile zu ersetzen.*

Zur vorgenannten stillschweigenden Verlängerung gemäß Punkt V. der vorgenannten Vereinbarung wird vom Vertragsrichter dieses Kauf- bzw. Wohnungseigentumsvertrages darauf hingewiesen, dass die S.I. die Eigentümergemeinschaft (und damit die Wohnungseigentümer) gemäß § 6 Abs 1 Z 2 KSchG rechtzeitig vor Beginn der einzuhaltenden sechs-monatigen Kündigungsfrist auf die Kündigungsmöglichkeit und die sonstige Verlängerung der Vereinbarung um 5 Jahre schriftlich hinzuweisen hat.

**(3) Die Versorgung der einzelnen Wohnungen** mit Wärmeenergie für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung soll ebenso wie die **Direktverrechnung und Abrechnung** der verbrauchten Energie für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung durch die **ista Österreich GmbH** (im Folgenden kurz ista) erfolgen, und zwar auf Basis des zwischen dem Käufer und ista abzuschließenden „*Einzelwärmeliefervertrag*“ (dem Käufer im Muster übergeben). Ista ist dabei Abgeber im Sinne des § 2 Z 3 Heiz- und Kälteabrechnungsgesetz (HeizKG) und agiert daher betreffend die Wärme- und Kälteenergie im eigenen Namen. Die Dauer und Kündigung dieses Versorgungsvertrages wurde wie folgt vereinbart (Zitat aus dem Vertrag):

## **2. BEGINN, DAUER UND BEENDIGUNG DES VERTRAGES**

- a. *Als Datum des Vertragsbeginnes wird voraussichtlich April 2024 vereinbart. Ab diesem Zeitpunkt beginnen die Vertragspflichten.*
- b. *Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Ist der Abnehmer Mieter des Nutzungsobjekts, endet dieser Vertrag automatisch mit dem Ende des Mietverhältnisses. Ist der Abnehmer Eigentümer des Nutzungsobjekts, endet dieser Vertrag automatisch mit dem Ende seines Eigentumsrechts.*
- c. *ista ist berechtigt, den Vertrag nach Ablauf des ersten Jahres unter Einhaltung einer fünfmonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wenn der Abnehmer aus der vertragsgegenständlichen Wohnung ausgezogen ist, aber den Vertrag nicht gekündigt und der Vertrag auch nicht automatisch gemäß Punkt 2.b. geendet hat, kann ista den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Bis dahin haben beide Vertragsteile ihre Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen.*
- d. *Der Abnehmer kann den Vertrag unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres schriftlich kündigen. Danach kann der Abnehmer den*

*Vertrag unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist jeweils zum Ablauf eines Kalenderhalbjahres schriftlich kündigen. Wird das Nutzungsobjekt auf Grundlage dieses Vertrages sowohl mit Heizung (Wärme) als auch Warmwasser versorgt, ist nur eine Kündigung des gesamten Vertrages (Heizung und Warmwasser) möglich.*

- e. *Für den Fall, dass der Abnehmer diesen Einzelwärmelieferungsvertrag nach Punkt 2.d. kündigt ohne das Nutzungsobjekt bzw. Eigentumsrecht hinsichtlich des Nutzungsobjekts zu beenden, hat er – insbesondere mithilfe einer hydraulischen Abtrennung von der gemeinsamen zentralen Versorgungsanlage – für eine Außerbetriebnahme der vertragsgegenständlichen Raumheizungs- und gegebenenfalls Gebrauchswarmwasserbereitungsanlage zu sorgen, sodass ab diesem Zeitpunkt nur noch eine dezentrale Wärmeversorgung der Wohnung möglich ist. Die Außerbetriebnahme hat durch ein dafür konzessioniertes Unternehmen auf Kosten des Abnehmers und in Abstimmung mit der zuständigen Hausverwaltung bzw. Wohnungseigentümergeinschaft zu erfolgen. Der Abnehmer hat ista über die Durchführung dieser Außerbetriebnahme eine schriftliche Bestätigung des konzessionierten Unternehmens zu übermitteln. Verletzt der Abnehmer schuldhaft seine Pflicht zur Außerbetriebnahme der Anlage, so haftet er bis zur Erfüllung dieser für die bis dahin entstandenen Kosten von ista.*

(4) Solange die vorgenannte Vereinbarung über Betreuung und Wartung einer Wärmepumpenanlage mit Wärmelieferung aufrecht ist, erfolgt die Festlegung und Verrechenbarkeit einzelner Kostenkomponenten, deren Zuordnung, Trennung, Aufteilung, Tragung durch die einzelnen Wohnungseigentümer und Abrechnung gemäß den Bestimmungen der vorgenannten Verträge vereinbart.

Der Käufer verpflichtet sich, zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Wohnungsbezug) vorgenannten *Einzelwärmeliefervertrag* mit der ista abzuschließen, sodass die Abrechnung und Verrechnung der Kosten dieser Wärmeversorgung, Konditionierung und Warmwassers zukünftig gemäß den Bestimmungen dieser Verträge **direkt** zwischen diesem Unternehmen und dem Käufer bzw. Wohnungseigentümer erfolgt. Dem Käufer bzw. Wohnungseigentümer ist es jedoch gestattet, für die Dauer der Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts durch einen Dritten, wie etwa einen Mieter oder Prekaristen, diesen Dritten zum Abschluss eines direkt mit ista abzuschließenden *Einzelwärmeliefervertrages* zu verpflichten.

(5) Die Kosten des aus dem öffentlichen Leitungsnetz bezogenen **Kaltwassers und die Abwasserkosten werden unabhängig vom Verbrauch** der Wohnungseigentumsobjekte in Entsprechung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt IX. Abs. (1) dieses Kaufvertrages im Verhältnis der **Nutzwerte auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte** aufgeteilt.

### XIII.

#### NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE DER WOHNHAUSANLAGE UND DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

(1) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur **wechselseitigen Rücksichtnahme und pfleglichen Behandlung der allgemeinen Teile** der Liegenschaft.

(2) Um **Haftungs- bzw. Betreuungspflichten** der Wohnungseigentümer soweit wie möglich einzuschränken, hat die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches Entgelt zur Reinigung und Betreuung der allgemeinen Teile des Hauses, wie z.B. der Hausein- und – zugänge, des Stiegenhauses, der Allgemeinflächen und der Gehsteige (inklusive der Schneeräumung samt Streuung und Eisfreihaltung) geeignete Personen bzw. Servicefirmen zu bestellen.

(3) Die Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts kommt seinem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Jeder Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die **für sein Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Einrichtungen**, insbesondere die Strom- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, **auf seine Kosten so zu warten und instandzuhalten**, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

(4) Festgehalten wird, dass den Wohnungen **Balkone und Terrassen** zugeordnet sind, wobei diese Balkone und Terrassen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genützt werden können. Die Wohnungseigentümer haben allerdings dafür zu sorgen, dass durch diese Nutzung **allgemeine Teile des Hauses nicht beschädigt** werden (so insbesondere beim Pflanzen bzw. Aufstellen von Sträuchern etc.).

Die Errichtung auch nur vorübergehend bestehender Baulichkeiten auf Terrassen bedarf jeweils der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

(5) Soweit zu **Putz- und Wartungszwecken bzw. Revisions- oder Reparaturarbeiten** an technischen Einrichtungen (wie insbesondere im Zusammenhang mit dem Hauskanal) oder sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses ein Zugang zu Wohnungseigentumsobjekten oder Zubehören erforderlich wird, verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer, diesen **Zugang** unentgeltlich zu gewähren.

(6) In als **Wohnungen** gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten sind **folgende Nutzungen** zulässig:

- a) Wohnungen sind grundsätzlich zu **Wohnzwecken** zu benutzen.
- b) Die Wohnungseigentümer räumen einander jedoch das Recht ein, in Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (wie insbesondere Büro-, Kanzlei- oder Ordinationstätigkeiten) und schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigen. Die

Wohnnutzung muss dabei jedenfalls übergeordnet sein. Im Fall der **untergeordneten geschäftlichen Nutzung** einer Wohnung darf zudem Kunden-, Parteien- und Lieferantenverkehr nur an Werktagen (ausgenommen Samstagen) und nur im Zeitraum von 06:00 bis 20:00 erfolgen. Eine kurzfristige, d.h. durchgehend dreißig Tage nicht überschreitende Vermietung, über **Airbnb** oder ähnliche Plattformen bzw. Vermittler, ist, unabhängig ob selbst oder durch Dritte ausgeübt, **unzulässig**. Ebenso unzulässig sind die sonstige Nutzung von Wohnungen zu touristischen Zwecken, die häusliche Prostitution, der Betrieb von Swinger- oder Stripp-Clubs und Nutzungen, die gegen die guten Sitten verstoßen.

Es handelt sich hierbei um die Vereinbarung einer so genannten „Mischnutzung“. Werden in Wohnungen der vorstehenden Vereinbarung entsprechende geschäftliche Tätigkeiten ausgeübt, bleiben die in der der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde liegenden Nutzwertberechnung und dem Wohnungseigentumsvertrag festgelegten Nutzwerte einer Wohnung unverändert.

Jede von lit. a) und b) abweichende Nutzung bedarf als Widmungsänderung der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer oder - nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages beurteilt - einer Genehmigung durch den Außerstreitrichter in einem Verfahren nach § 52 Abs. (1) Z 2 WEG.

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes gestatten die Wohnungseigentümer die Anbringung eines entsprechenden **Geschäftsschildes** im Hauseingangsbereich, sofern dieses das übliche Ausmaß nicht überschreitet.

Auf die Regelungen des Punktes VIII. Abs. (2) lit. b) in Verbindung mit Punkt XI. Abs. (5) dieses Vertrages zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Wohnungseigentumsobjekten bei unternehmerischer Nutzung wird hingewiesen.

#### XIV.

##### **ZUSTIMMUNG ZUR VORNAHME VON ÄNDERUNGEN AN WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTEN UND ALLGEMEINEN TEILEN DES HAUSES, BENÜTZUNGSREGELUNG**

(1) Gemäß § 16 Abs. (2) WEG bedürfen Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten schon dann der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, wenn diese Änderungen geeignet sind, schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer zu beeinträchtigen.

(2) Dies vorausgeschickt, erteilen sich die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Mit- und Wohnungseigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die ausdrückliche und **unwiderrufliche Zustimmung** im Sinne des § 16 Abs. (2) WEG zu der, auch wiederholten Vornahme von Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten und allgemeinen Teilen der Liegenschaft im Sinne und Umfang der Absätze (3) bis (5) dieses Vertragspunktes.

Die sich aus den Absätzen (3) bis (5) ergebenden Rechte und Pflichten begünstigen bzw. treffen nach dem übereinstimmenden Parteiwillen nicht nur die Parteien dieses Vertrages und die im Zuge der grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung im Grundbuch einzutragenden Wohnungseigentümer untereinander, sondern auch jeden zukünftigen Wohnungseigentümer.

(3) Die Wohnungseigentümer erteilen sich sohin die Zustimmung **zur Montage von Außenbeschattungen, wie insbesondere Markisen, Rollläden, Raffstores, Sonnensegeln**, wobei ein allfälliger **Schattenwurf** keinesfalls andere Wohnungseigentumsobjekte erreichen (es sei denn die betroffenen Wohnungseigentümer stimmen zu) darf. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zum Schattenwurf auf sein Wohnungseigentumsobjekt gilt zwar nur für die der Zustimmung konkret zugrunde gelegene Ausgestaltung der Außenbeschattung, bindet aber auch die Rechtsnachfolger im Eigentum an seinem Wohnungseigentumsobjekt.

Die Außenbeschattung darf weder das **äußere Erscheinungsbild** des Hauses beeinträchtigen, noch **Blend- und Wärmeabstrahlwirkungen** auf andere Wohnungseigentumsobjekte und allgemeine Teile des Hauses haben.

Um das einheitliche Erscheinungsbild der Wohnhausanlage nachhaltig zu erhalten, sind nachträglich gewünschte Markisen und sonstige Außenbeschattungen in **Unifarbtönen** auszuführen, die **an die Fassadenfarbtöne angeglichen** sein müssen. Kräftige Farbtöne, Streifendekore oder sonstige Muster sind nicht zulässig. Die Montage ist ausschließlich am Mauerwerk (nicht an Glaselementen) durch hierzu befugte Gewerbsleute nach den zum Zeitpunkt der Montage anerkannten Regeln der Bautechnik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht wird. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich verpflichtet, diese ihre Außenbeschattungen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen. Die Regelung des Abs. (4) lit. f) dieses Vertragspunktes gilt sinngemäß.

(4) Die Wohnungseigentümer erteilen sich des Weiteren die Zustimmung **zur Herstellung von Klimasystemen** mit auf Terrassen oder Balkonen ihrer jeweiligen Wohnung aufzustellenden Außenkühlgeräten.

Bei der Ausstattung der Wohnungen mit Klimasystemen haben die jeweiligen Wohnungseigentümer folgende Vorgaben einzuhalten:

- a) Die Montage von Kühlsystemen samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen erfolgt auf **Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers**.
- b) Allenfalls erforderliche **behördliche Genehmigungen** sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen. Ebenso sind allfällige Anzeige- und Meldepflichten gegenüber Behörden einzuhalten.

- c) Die Montage ist ausschließlich durch hierzu **befugte Gewerbsleute** nach den zum Zeitpunkt der Errichtung **anerkannten Regeln der Technik** und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht und beim zukünftigen Betrieb jede Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von Kühlsystemen mit Außenkühlgeräten gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, vermieden wird.
  - d) Die Außenkühlgeräte müssen **sichtgeschützt im Bodenbereich der Balkone bzw. Terrassen** aufgestellt bzw. montiert werden. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses darf nicht beeinträchtigt werden. Die Montage von Außenkühlgeräten an einer Außenmauer ist unzulässig.
  - e) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute **auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten** und dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Kühlsysteme keine Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von derartigen Anlagen gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, und kein Schaden am Haus verursacht wird. Bei **Entfernung** der Kühlsysteme ist der **vorherige Zustand** des Hauses durch vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beauftragende befugte Gewerbsleute wiederherzustellen.
  - f) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich auch verpflichtet, **Mehrkosten**, die allenfalls **bei der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage** durch das Vorhandensein ihrer Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen verursacht werden (z.B. durch vorübergehendes Entfernen und Wiederanbringen von Anlagenteilen), jeweils alleine zu tragen. Sind die allfälligen Mehrkosten nicht einzelnen Kühlsystemen verursachergerecht zuordenbar, sondern sind diese untrennbar durch mehrere Kühlsysteme bedingt, sind diese Mehrkosten unter den betroffenen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.
- (5) Die Wohnungseigentümer ordnen sich die zur Umsetzung der in den Absätzen (3) und (4) genehmigten Maßnahmen erforderlichen, die jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte umschließenden allgemeinen Teile des Hauses (Außenmauern samt Fassade, konstruktiver Unterbau von Balkonen oder Terrassen) **unentgeltlich** zur exklusiven Nutzung im Sinne einer **Benützungsregelung** gemäß § 17 WEG zu. Diese Benützungsregelung ist gemäß § 17 Abs. (3) WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

## XV.

### ERRICHTUNG VON E-LADESTATIONEN FÜR ELEKTROFAHRZEUGE

- (1) Für die KFZ-Abstellplätze werden bauseits keine Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichtet.

(2) Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erteilen sich somit bereits jetzt wechselseitig die **ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung im Sinne des § 16 Abs. (2) WEG zur Ausstattung von KFZ-Abstellplätzen mit E-Ladestationen**. Bei der Ausstattung von KFZ-Abstellplätzen mit E-Ladestationen haben die jeweiligen Wohnungseigentümer **folgende Vorgaben** einzuhalten:

- a) Die Errichtung von E-Ladestationen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen erfolgt ebenso wie der Anschluss an eine allfällige gemeinsame technische Infrastruktur (siehe Abs. (3) dieses Vertragspunktes) auf **Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers**.
- b) Die E-Ladestationen dürfen nur zum **Langsamladen** mit einer Ladeleistung von bis zu 5,5 kW dienen.
- c) Allenfalls erforderliche **behördliche Genehmigungen** sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen.
- d) Die Errichtung ist ausschließlich durch hierzu **befugte Gewerbsleute** nach den zum Zeitpunkt der Errichtung **anerkannten Regeln der Technik** und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht und die Nutzung einer allfälligen gemeinsamen technischen Infrastruktur, der übrigen KFZ-Abstellplätze und der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage (insbesondere in der Garage) nicht beeinträchtigt wird.
- e) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre E-Ladestationen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute **auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten** sowie dafür Sorge zu tragen, dass durch diese E-Ladestationen kein Schaden an Personen, am Haus und der allfälligen gemeinsamen technischen Infrastruktur verursacht wird. Bei Entfernung der E-Ladestationen ist der **vorherige Zustand** des Hauses durch vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beauftragende befugte Gewerbsleute wiederherzustellen.
- f) Die Regelung des Punktes XIV. Abs. (4) lit. f) dieses Vertrages gilt sinngemäß.

Die **Kosten des Betriebes**, sohin insbesondere des tatsächlichen Stromverbrauchs, einer E-Ladestation hat jeder **Stellplatzeigentümer** für sich alleine zu tragen; ebenso die Kosten des Anschlusses an eine allfällige gemeinsame technische Infrastruktur (siehe den nachfolgenden Abs. (3) dieses Vertragspunktes).

§ 16 Abs. (8) WEG bleibt von dieser Zustimmung ausdrücklich unberührt. Somit muss ein Wohnungseigentümer, der an seinem KFZ-Abstellplatz eine E-Ladestation angebracht hat, deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann, als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.

(3) Aus heutiger Sicht setzt die Nachrüstung von KFZ-Abstellplätzen mit E-Ladestationen die Errichtung, Wartung, Erhaltung und den Betrieb einer gemeinsamen **technischen Infrastruktur**, allenfalls die Anhebung der bei Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage vorhandenen E-Kapazitäten der Wohnhausanlage und eine direkte Abrechnung der diesbezüglichen Kosten wie auch des tatsächlichen Stromverbrauchs mit den jeweils angeschlossenen Wohnungseigentümern voraus.

Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erteilen ihre **ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung im Sinne des § 16 Abs. (2) WEG zur Errichtung dieser technischen Infrastruktur** unter Nutzung von verfügbaren Allgemeinflächen und -räumen (insbesondere Technikräumen). Die Kosten der Errichtung dieser technischen Infrastruktur und des allenfalls erforderlichen Zukaufs von E-Kapazitäten haben die beauftragenden Wohnungseigentümer im Verhältnis der Nutzwerte ihrer KFZ-Abstellplätze oder in einem von diesen abweichend vereinbarten Verhältnis zu tragen. Die Errichtung und allfällige Entfernung hat unter Berücksichtigung der Vorgaben des Abs. (2) dieses Vertragspunktes zu erfolgen. Die übrigen Wohnungseigentümer sind zu einem **späteren Anschluss von weiteren E-Ladestationen** an die gemeinsame Infrastruktur **unter folgenden Voraussetzungen berechtigt**:

- a) Der Anschluss ist technisch möglich und beeinträchtigt die Nutzung der gemeinsamen technischen Infrastruktur durch die bereits angeschlossenen KFZ-Abstellplätze nicht.
- b) Der Anschluss wird vom **jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Gefahr und Kosten** im Sinne des Abs. (2) dieses Vertragspunktes hergestellt.
- c) Zum Betrieb der weiteren E-Ladestation allenfalls erforderliche weitere **E-Kapazitäten** muss der anschließende Wohnungseigentümer **auf eigene Kosten** erwerben. Haben Wohnungseigentümer über die bei Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage vorhandenen E-Kapazitäten der Wohnhausanlage E-Kapazitäten gekauft und steht dem anschließenden Wohnungseigentümer daraus noch die Kapazität zum Betrieb seiner E-Ladestation zur Verfügung, hat dieser Wohnungseigentümer den Erwerb dieser zusätzlichen E-Kapazitäten einen nach Nutzwerten zu berechnenden Anteil am damaligen Preis zu leisten.
- d) Der anschließende Wohnungseigentümer leistet einen **angemessenen Anschlusskostenbeitrag**, der dem nach Nutzwerten der angeschlossenen KFZ-Abstellplätze zu berechnenden Anteil am Zeitwert der gemeinsamen Infrastruktur entspricht. Der Anschlusskostenbeitrag ist auf die zukünftigen Erhaltungs-, Wartungs- und Betriebskosten der gemeinsamen Infrastruktur anzurechnen.

Die Kosten der im Sinne des Abs. (2) dieses Vertragspunktes vorzunehmenden Wartung und Erhaltung (samt allfälliger Erneuerung) sowie des Betriebes dieser gemeinsamen technischen Infrastruktur haben die jeweils angeschlossenen Wohnungseigentümer bzw. ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum im Verhältnis der Nutzwerte dieser KFZ-Abstellplätze zu tragen, es sei denn mit einem Contractor wird zukünftig Abweichendes vereinbart.

(4) Sofern und soweit eine allenfalls gemäß **Abs. (3) gemeinsame technische Infrastruktur** nicht ohnehin ausschließlich im **Miteigentum der angeschlossenen Wohnungseigentümer** steht (sonderrechtsfähiges Miteigentum), bildet diese eine **gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit** gemäß § 32 Abs.(2) WEG 2002. Über Angelegenheiten, die die Wartung, Erhaltung (samt allfälliger Erneuerung) und Entfernung, den Betrieb sowie die Aufwendungen dieser technischen Infrastruktur betreffen, stimmen daher ausschließlich die Wohnungseigentümer der angeschlossenen KFZ-Abstellplätze, und zwar wiederum im Verhältnis deren Nutzwerte, ab.

(5) Die Wohnungseigentümer ordnen sich die zur Umsetzung der in diesem Punkt XV. genehmigten Maßnahmen erforderlichen allgemeinen Teile des Hauses (Teile von Technikräumen, Wände, Böden) **unentgeltlich** zur exklusiven Nutzung im Sinne einer Benützungsregelung gemäß § 17 WEG zu. Diese **Benützungsregelung** ist gemäß § 17 Abs. (3) WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

## **XVI.**

### **VERTRAGSZWECK**

### **BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM**

(1) Der Käufer erwirbt die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile, wie vorerwähnt, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum am eigentlichen Vertragsgegenstand. Diese **formelle Wohnungseigentumsbegründung** wird aus abwicklungstechnischen Gründen **voraussichtlich erst nach Vorliegen der endgültigen** (sohin nach Baufertigstellung und Feststehen der errichteten (Nutz)flächen und Objekte allenfalls noch auf dieser Basis anzupassenden, den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechenden) **Nutzwertberechnung**, d.h. dem Feststehen der endgültigen Liegenschaftsmiteigentumsanteile sämtlicher wohnungseigentumstauglicher und so gewidmeter Objekte der gegenständlichen Wohnhausanlage mittels eines gesonderten Wohnungseigentumsvertrages erfolgen.

Dieser **Wohnungseigentumsvertrag** wird

- a) neben der Wiederholung der Regelungen der **Punkte VII. bis XV.** dieses Kaufvertrages über die Aufteilung der Aufwendungen, die Objektsnutzung und die Benützungsregelungen
- b) die **Berichtigung der vorläufigen Nutzwerte** aus den abgeschlossenen Kaufverträgen gemäß der vorgenannten endgültigen Nutzwertberechnung, welche auch allfällige der Verkäuferin vorbehaltene Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen (siehe Punkt VI. Abs. (2) dieses Kaufvertrages) umfasst und gemäß § 9 Abs. (1) WEG 2002 von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen gutachterlich zu ermitteln ist,

enthalten. Eine über die letztgenannte Nutzwertberichtigung hinausgehende inhaltliche Änderung dieses Kaufvertrages erfolgt im – ansonsten rein formalen und nur der Grundbuchsdurchführung dienenden – Wohnungseigentumsvertrag nicht.

Die in den Punkten VII. bis XV. dieses Kaufvertrages getroffenen Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen sind anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung ebenso wie die Benützungsregelungen (Außenbeschattungen, Klimasysteme, E-Ladestationen) gemäß § 32 Abs. (8) bzw. § 17 Abs. (3) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(2) Die **Vertragsparteien verpflichten sich** für sich und ihre Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft wechselseitig und überdies gegenüber allen übrigen jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern der Liegenschaft, an dieser **Wohnungseigentum zu begründen**, wobei dem Käufer bzw. seinen allfälligen Rechtsnachfolgern das Wohnungseigentum eigentlichen Vertragsgegenstand, allen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft bzw. deren allfälligen Rechtsnachfolgern jedoch das Wohnungseigentum an sämtlichen übrigen wohnungseigentumstauglichen und so gewidmeten Objekten der gegenständlichen Wohnhausanlage einzuräumen ist.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin sowie allen übrigen jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung die **Verpflichtung zur Wohnungseigentumsbegründung samt nachstehender, grundbuchsfähiger Vollmachtserteilung** gemäß Punkt XVII. dieses Kaufvertrages ebenso wie die gegenständliche Überbindungsverpflichtung selbst auf seine allfälligen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft (z.B. Käufer, Geschenknnehmer) **schriftlich zu überbinden** und diese auch ihrerseits zur jeweiligen schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten. Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer bei einer allfälligen Weiterveräußerung dafür zu sorgen, dass dem mehrfach genannten Vertragsverfasser und dessen nachgenannten Kanzleipartnern eine grundbuchsfähige, also notariell beglaubigte Vollmacht im Umfang des Abs. (3) dieses Vertragspunktes auch mit gesonderter Urkunde eingeräumt und übermittelt wird.

(3) Zur Sicherstellung der Erfüllung dieser Verpflichtung und zur Vermeidung einer etwaigen Verzögerung dieser zukünftigen Wohnungseigentumsbegründung z.B. durch Ortsabwesenheit oder sonstige Ver- oder Behinderung einer Vertragspartei, erteilen die Vertragsparteien hiermit – und aus abwicklungstechnischen Gründen auch nochmals mit gesonderter Urkunde – dem Vertragsverfasser, RA Mag. Martin Nepraunik, geb. 23.09.1973, sowie dessen Kanzleipartnern und Treuhänderstellvertretern, RA Mag. Wolfgang Prammer, geb. 19.06.1967, RA Dr. Leonhard Göbel, geb. 30.09.1979, und RA Dr. Franz Reinthaler, geb. 05.11.1978, je einzeln für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft die **einseitig unwiderrufliche allgemeine und -sohin auch länger als 3 Jahre geltende – Spezialvollmacht** mit dem nachstehend bezeichneten Inhalt und dem **einseitig unwiderruflichen Auftrag**, alle zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und zur Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen und so gewidmeten Objekten dieser Anlage gemäß diesem

Kaufvertrag und dem vorgenannten Wohnungseigentumsvertrag sowie zur Herstellung der Grundbuchsordnung dieser Liegenschaft noch erforderlichen oder ihm zweckmäßig erscheinenden

- a) Schritte zu setzen, wie z.B.
- Einholung der endgültigen Nutzwertberechnung,
  - allfällig erforderliche Anteilsberichtigungen gemäß dieser endgültigen Nutzwertberechnung,
- b) Urkunden, wie z.B.
- die gesonderte Urkunde zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums am Kaufobjekt zugunsten des Käufers gemäß § 40 (2) WEG 2002 aber auch Urkunden zur grundbücherlichen Löschung dieser Zusage,
  - den zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag gemäß den Absätzen (1) und (2) oben,
  - Urkunden zur allenfalls aufgrund der endgültigen Nutzwertberechnung erforderlichen Berichtigung der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile und Bezeichnung des eigentlichen Vertragsgegenstandes (z.B. Top Nummer entsprechend Ausführungsplänen) zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und allfalliger vom Käufer unterfertigter Pfandbestellungsurkunden, oder Eingaben (z.B. Grundbuchgesuche) zu verfassen, zu fertigen, und durchzuführen sowie
- c) alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen;

- dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens – und mit dem Recht, Untervollmachten mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu erteilen.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, den genannten Rechtsanwälten alle hierzu etwa weiters erforderlichen Erklärungen abzugeben oder Unterlagen (wie z.B. Staatsbürgerschaftsnachweis oder Reisepass) über Aufforderung jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Vertragsparteien stimmen der elektronischen **Speicherung** dieses Kaufvertrages sowie sämtlicher weiteren zur Grundbuchsdurchführung notwendigen Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen **Urkundenarchive** ausdrücklich zu.

(5) Die **Verbücherung des Miteigentums** des Käufers an der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt aus abwicklungstechnischen Gründen **voraussichtlich erst im Zuge der allgemeinen Wohnungseigentumsbegründung**.

(6) Bis zu dieser formellen Begründung von Wohnungseigentum erfolgt die Objektsnutzung durch den Käufer aus dem Titel der **Anwartschaft auf das**

**Wohnungseigentum** und **verzichten** die Vertragsparteien ausdrücklich auf die allfällige Geltendmachung einer **Zivilteilung** der Liegenschaft.

## XVII. ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

(1) Der Käufer erklärt an Eides Statt österreichischer Staatsbürger zu sein.<sup>2</sup>

(1) *Der Käufer ist Staatsbürger \_\_\_\_\_, weshalb die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages durch die Erteilung der Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz aufschiebend bedingt ist. Sollte der gegenständliche Kaufvertrag von der zuständigen Behörde nicht binnen 5 Monaten ab Vertragsunterfertigung rechtskräftig genehmigt werden, ist die Verkäuferin berechtigt von diesem Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zurückzutreten.*

*Im Falle des Rücktritts sind allfällige beim Treuhänder bereits erlegte Kaufpreisteile dem Käufer zu refundieren, dies allerdings unverzinst und abzüglich desjenigen Betrages, der im seinerzeitigen Angebot für den Fall, dass der Kaufvertrag vom Käufer nicht abgeschlossen wird, als Ersatz der bisherigen Verwaltungsspesen bzw. Vergütung der vorläufigen Wohnungssperre und damit Verkaufsverzögerung für die Verkäuferin vereinbart wurde. Sollte der bisherige Treuhänderlag dafür nicht ausreichen, ist der Käufer verpflichtet der Verkäuferin die Differenz auf den vorgenannten Ersatzbetrag binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe eines Empfängerkontos zu bezahlen. Das mit diesem Kaufvertrag vereinbarte Honorar des Vertragserrichters reduziert sich bei Nicht-Erteilung der Genehmigung auf 0,5 % des Kaufpreises plus USt. und bisher aufgewendete Barauslagen (Archivierungsentgelte, Gebühren des Genehmigungsverfahrens), wobei von diesem Honorar die Vertragserstellung, die*

---

<sup>2</sup> Bei Endausfertigung des Kaufvertrages anzupassen, wenn der Käufer über eine andere Staatsbürgerschaft verfügt. **Staatsangehörige**, die aufgrund des Völker- oder Gemeinschaftsrechtes österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, bedürfen keiner Genehmigung. Derzeit gemäß der NÖ Grundverkehrsverordnung: Königreich Belgien, Republik Bulgarien, Königreich Dänemark, Bundesrepublik Deutschland, Republik Estland, Republik Finnland, Französische Republik, Hellenische Republik, Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland (sofern ein Aufenthaltstitel gemäß Art 50 EUV besteht), Republik Irland, Republik Island, Italienische Republik, Republik Kroatien, Republik Lettland, Fürstentum Liechtenstein, Republik Litauen, Großherzogtum Luxemburg, Republik Malta, Königreich der Niederlande, Königreich Norwegen, Republik Polen, Portugiesische Republik, Rumänien, Königreich Schweden, Schweizerische Eidgenossenschaft, Republik Slowenien, Slowakische Republik, Königreich Spanien, Tschechische Republik, Republik Türkei, Republik Ungarn, Republik Zypern.

**Ebensowenig benötigen juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, Vereine, Stiftungen oder Fonds** in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, in Ausübung des freien Dienstverkehrs oder in Ausübung der Kapitalverkehrsfreiheit einer Genehmigung, soweit sie sich auf eine im EG-Vertrag oder im Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) genannten Freiheiten berufen, und sie diesen Umstand gegenüber dem Grundbuchsgericht eidesstattlich erklären, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist. Für die eidesstattliche Erklärung ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden.

*Abwicklung einer allfälligen Treuhandschaft für eine Käuferfinanzierung und die Vertretung des Käufers im erstinstanzlichen Verfahren bei der Ausländergrunderwerbsbehörde umfasst ist. Die bis dahin angefallenen notariellen Beglaubigungsspesen sind vom Käufer zu tragen und werden – soweit bereits bezahlt - nicht refundiert.*

(1) Der Käufer ist Staatsbürger \_\_\_\_\_,<sup>3</sup> wobei jedoch eine Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz nicht erforderlich ist, sondern nur eine Negativbestätigung, da Herr/Frau \_\_\_\_\_, geb. \_\_\_\_\_, bei der \_\_\_\_\_ beschäftigt ist und sohin unter eine Befreiungsbestimmung fällt.

(2) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Käufer. Diese sind:

- a) die **Grunderwerbsteuer** (derzeit 3,5 % der Gegenleistung gemäß Grunderwerbsteuergesetz),<sup>4</sup>
- b) die gerichtliche **Grundbuchseintragungsgebühr** (derzeit 1,1 % des Werts des einzutragenden Rechts gemäß Gerichtsgebührengesetz, sofern nicht eine Gebührenbefreiung gemäß §§ 25a ff GGG in Anspruch genommen wird),<sup>5</sup>
- c) die **Anwaltskosten** für die Errichtung sowohl dieses Kauf- als auch des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages, die treuhändige Abwicklung des Kaufpreises und die Grundbuchsdurchführung (inklusive der Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentumsrechtes an den Käufer gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 sowie einer allfälligen Pfandrechtseintragung für vom Käufer zur Finanzierung seines Kaufes aufgenommene Hypothekendarlehen) von
  - pauschal 1,5 % des Kaufpreises
  - zuzüglich USt und
  - Barauslagen (Grundbuchseingabegebühren, Entgelt der zur Grundbuchsdurchführung gesetzlich vorgeschriebenen elektronischen Archivierung von Urkunden sowie drei Grundbuchauszüge), zahlbar zu 50 % nach Abschluss dieses Kaufvertrages und Durchführung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. (2)

---

<sup>3</sup> Begünstigte durch staatsvertragliche Verpflichtungen - Beschäftigte folgender Institutionen: UNO, CTBTO, ICMPD, UNIDO, OSZE, Joint Vienna Institute, OPEC Fonds, WASSENAAR ARRANGEMENTS, Europäische Patentorganisation, IAEO/IAEA. Für Ehegattinnen und Ehegatten gelten diese Sonderregelungen nicht. Einzige Ausnahme sind Beschäftigte bei der CTBTO. Begünstigt sind auch Schweizer juristische Personen und Iranische Staatsbürger, die nicht unselbstständig erwerbstätig sind.

<sup>4</sup> **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wird als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis gemäß Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages zuzüglich Anwaltskosten gemäß Abs. (2) lit. c) dieses Vertragspunktes (das sind brutto 1,8 % des Kaufpreises ohne Berücksichtigung der Barauslagen) herangezogen.

<sup>5</sup> **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grundbuchseintragungsgebühr wird als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis gemäß Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages zuzüglich Anwaltskosten gemäß Abs. (2) lit. c) dieses Vertragspunktes (das sind brutto 1,8 % des Kaufpreises ohne Berücksichtigung der Barauslagen) herangezogen.

WEG 2002 im Grundbuch, der Rest nach Verbücherung des formellen Wohnungseigentumsrechtes des Käufers,

- d) **Kontoführungsspesen und Verwahrenentgelte** [Negativzinsen] des Treuhandkontos bis zu einem Höchstbetrag von EUR 250,00, welche nach Kontoschließung vom Treuhänder abzurechnen und vom Käufer über Vorschreibung an den Treuhänder zu bezahlen sind, und
- e) die **Notarkosten** für die Beglaubigung der Urkunden bzw. Unterschriften, welche vom beglaubigenden Notar jeweils nach dem Notariatstarifgesetz abzurechnen und dem Käufer direkt in Rechnung zu stellen sind.

(3) <sup>6</sup>Der Käufer erteilt dem mehrfach genannten Vertragsverfasser und Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, hiermit auch den Auftrag zur Selbstberechnung der  **Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr** und hat daher den zur Weiterleitung an das Finanzamt Österreich erforderlichen Abgabebetrag von insgesamt **EUR** \_\_\_\_\_ binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf das Gebührenanderkonto des Vertragsverfassers IBAN: AT11 1200 0006 9805 7759 bei der UniCredit Bank Austria AG, BIC: BKAUATWW, zu erlegen.

Der Käufer erklärt, dass die kaufgegenständliche Wohnung der Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dienen soll und er die **Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr** für das Kaufobjekt in Anspruch nimmt. Gemäß § 25b Abs. (1) des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) hat der Käufer dieses dringende Wohnbedürfnis nachzuweisen

- a) durch eine **Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der kaufgegenständlichen Wohnung** und
- b) durch einen **Nachweis**, dass **die Wohnrechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden**; laut den Gesetzesmaterialien reicht hierfür eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers oder der Nachweis, dass die bisherige Eigentumswohnung verkauft, für zumindest fünf Jahre vermietet oder sonst übertragen wurde, aus.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Nachweise unverzüglich nach deren Vorliegen **an den** vorgenannten Vertragserrichter und **Treuhandler zu übermitteln**. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass diese Nachweise spätestens bei Beantragung seines Eigentumsrechtes vorliegen müssen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Gebührenbefreiung **wegfällt**, wenn der Käufer die kaufgegenständliche Wohnung **binnen 5 Jahren** nach dem Antrag auf Eigentumseintragung **veräußert oder sein dringendes Wohnbedürfnis daran wegfällt**. Die Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind vom Käufer dem

---

<sup>6</sup> **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für Kaufvertragsabschlüsse nach dem 01.04.2024 besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Befreiung von der Eigentumseintragungsgebühr (nicht auch der Grunderwerbsteuer!) bis zur Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 pro Käufer. Diese Vertragsformulierung geht davon aus, dass eine Person das Kaufobjekt erwirbt, die Wohnung dem dringenden Wohnbedürfnis des Käufers dienen soll und der Verkehrswert maximal EUR 500.000,00 beträgt. Abweichungen zu dieser Annahme sind bei der Endausfertigung des Kaufvertrages zu berücksichtigen.

Grundbuchsgericht bzw. der Vorschreibungsbehörde **innerhalb eines Monats** nach ihrem Eintritt **anzuzeigen**.

(4) Dieser Vertrag wird in **einer Ausfertigung** errichtet, die vorläufig beim Vertragsverfasser, RA Mag. Martin Nepraunik, treuhändig erlegt bleibt und nach der von ihm vorzunehmenden Grundbuchdurchführung (inkl. der grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte der Anlage) sodann dem **Käufer** zusteht. Bis dahin erhält er eine Abschrift bzw. über Wunsch und auf eigene Kosten auch eine oder mehrere beglaubigte Abschriften. Die Verkäuferin erhält eine Abschrift.

### XVIII. AUFSENDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilt die Verkäuferin, die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y), hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen jedoch nicht auf ihre Kosten ob der Liegenschaft EZ 169 Grundbuch 16105 Brunn am Gebirge das Eigentumsrecht zu     /1.059 Anteilen für Frau / Herrn                     , geb.                     , einverleibt werden könne.

Beilagen:

- Wohnungsplan
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Übersichtsplan Erdgeschoß
- Übersichtsplan 1. Stock

Wien, den

\_\_\_\_\_  
in Vollmacht für die Verkäuferin  
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft,  
Gesellschaft m.b.H.

\_\_\_\_\_  
der Käufer

---

der Treuhänder  
RA Mag. Martin Nepraunik