

## **NIEDERSCHRIFT**

aufgenommen über die am 23.11.2011 im Gemeindeamt Wimpassing an der Leitha um 20.00 Uhr abgehaltene Sitzung des Gemeinderates von Wimpassing an der Leitha.

Anwesende: Bürgermeister Josef Wolowiec

Vizebürgermeister Mag. Johann Koller

Mitglieder des Gemeinderates: Karin Eibeck, Ing. Josef Lippl, Jean Pierre Massanetz, Alexander Messler, DI Friedrich Tschiedel, Werner Tschiedel, Katrin Tseik, Petra Weber, Herbert Wolowiec und Mag. Stefan Wolowiec.

Als entschuldigt fehlen: Dr. Hans Ackerbauer, Thomas Menitz, Erich Siegel

Beglaubiger: Petra Weber und DI Friedrich Tschiedel.

Schriftführer: AM Ing. Bauer Michael.

Bürgermeister begrüßt als Vorsitzender die Erschienenen und stellt an Hand der Einladung fest, dass die Einladung sämtlicher Gemeinderatsmitglieder ordnungsgemäß erfolgt ist, die Tagesordnung für die Sitzung des Gemeinderates gleichzeitig mit der Zustellung der Einberufung an der Amtstafel der Gemeinde öffentlich kundgemacht wurde und die Sitzung auch beschlussfähig ist.

## **TAGESORDNUNG**

1. 1. Nachtragsvoranschlag 2011
2. Bauträgervertrag Neue Eisenstädter (Arztpraxis Feldgasse)
3. Grundankauf
  - a) Grundstück Nr. 1525 – Wald (Koller Karl)
  - b) Grundstück Nr. 480/4 – Baugrund (Franziska Geisendorfer)
  - c) Grundstück Nr. 2997 (nach Kommassierung) – Ackerfläche (Pluschkovitz Günter)
4. Ansuchen um Bauplatz
  - a) Barbara Lindner und Michael Weber
  - b) Nachtnebel Rainer
5. TTC Wimpassing – Ansuchen um Subvention
6. Gemeindeabgaben (dieser Punkt wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit)
  - a) Ansuchen Grabstellengebühr Walter Piontek
  - b) Kanalbenützung Vereine
7. Allfälliges

Der Vorsitzende stellt die Frage, ob jemand gegen die Sitzungsniederschrift vom 05.09.2011 Einwendungen erheben will. Da dies nicht der Fall ist, erklärt der Vorsitzende die Sitzungsniederschrift vom 05.09.2011 als genehmigt.

## 1. 1. Nachtragsvoranschlag 2011

Der Bürgermeister berichtet, dass der Entwurf für den 1. Nachtragsvoranschlag 2011 durch 2 Wochen hindurch im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht aufgelegt ist. Davor wurde am 27.10.2011 im Gemeindevorstand darüber beraten. Schriftliche Einwendungen zum Voranschlagsentwurf wurden nicht eingebracht. Der Vorsitzende stellt den Antrag den 1. Nachtragsvoranschlag 2011 laut Entwurf zu beschließen. Nach kurzer Debatte wird der Antrag mit

## Beschluss 29/2011

einstimmig wie folgt festgesetzt:

		VORANSCHLAG BISHER	N A C H T R A G		VORANSCHLAG NEU
		€	MEHR UM €	WENIGER UM €	GESAMTSUMMEN €
ZED. HAUSHALT	EINNAHMEN	1.757.300,00	163.300,00	0,00	1.920.600,00
	AUSGABEN	1.757.300,00	216.400,00	-53.100,00	1.920.600,00
	ÜBERSCHUSS/ABGANG	0,00	-53.100,00	53.100,00	0,00
A.ZED. HAUSHALT	EINNAHMEN	480.300,00	49.500,00	-57.900,00	471.900,00
	AUSGABEN	480.300,00	37.900,00	-47.300,00	471.900,00
	ÜBERSCHUSS/ABGANG	0,00	11.600,00	-10.600,00	0,00

### Erläuterungen:

Auf Ansatz 010 sind Mehrausgaben für die Aufnahme einer Saisonarbeiterin für die Grünraumpflege und für die Miete der gesamten EDV-Anlage vorgesehen. Die Bebauungsrichtlinien und die Umwidmung des Grundstückes Nr. 2862 konnte günstiger ausgeführt werden als angenommen. Bei der Wappenverleihungsfeier im Mai wurde das Budget um € 2.500 überschritten. Mehrausgaben waren bei Schulbeiträgen für das Polytechnikum zu verzeichnen. Für den Kindergartenbetrieb der 3. Gruppe gab es vom Land Burgenland zusätzliche Mittel. Durch die hohe Kinderanzahl beim Mittagessen im Kindergarten wurden auch die Kosten für die Hilfskraft der Caritas höher. Aus dem Verkauf der Gemeindechronik, anlässlich der Wappenverleihung, konnten Erlöse von € 6.500 erzielt werden. Die Asphaltierung des Kirchenvorplatzes, nach Vorgabe des Bundesdenkmalamtes, hat Mehrkosten auf Ansatz 612 in der Höhe von € 15.000 verursacht. Durch diverse Sanierungsarbeiten sind auf Kostenstelle 1/710-611 Überschreitungen entstanden. Der ursprünglich nicht geplante Ausbau der Breitbandinternet-Infrastruktur ist auf 1/751-050 ersichtlich. Baumpflege und Wurzelfräsen am Sportplatz haben Mehrkosten von € 6.300,- ergeben. Beim Fuhrpark sind durch den hohen Spritpreis und neue Reifen für den Muli Überschreitungen entstanden. Bei den Gemeindebauplätzen in der Mittelberggasse ist von den neuen Besitzern für die vorfinanzierten Stromanschlüsse ein Rückersatz (2/840-828) eingegangen. Zusätzliche Ergänzungsbeiträge nach dem Bgld. Kanalabgabegesetz sind auf Kostenstelle 2/851-850 ersichtlich. Wegen der Errichtung einiger Kanal-Übergabeschächte wurde um € 17.800 auf 1/851-004 mehr ausgegeben. Bei der Tourismusabgabe wurden Mehreinnahmen erzielt. Ein nicht kalkulierter Bauplatzverkauf ist beim Vorhaben Kindergartenzubau im AOH verbucht. Das Vorhaben Sportplatzkabinen hat um € 37.900 Mehrkosten verursacht. Die veranschlagten Beträge für Grundstücksankäufe werden nicht verbraucht, da die Zahlungen bereits Ende Dezember 2010 durchgeführt wurden.

## 2. Bauträgervertrag Neue Eisenstädter (Arztpraxis Feldgasse)

Wie bereits am 08.06.2011 im Gemeinderat beschlossen (Be-24/2011) soll für die Praktischen Ärzte im Wohnblock der Neuen Eisenstädter in der Feldgasse eine Wohnung als Praxis erworben werden. Der Bauträgervertrag wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Die Erdgeschosswohnung hat eine Grundfläche von 81,43 m<sup>2</sup> und beinhaltet ein Kellerabteil, 2 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage, eine Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> und einen Garten mit ca. 64,80 m<sup>2</sup>. Adresse ist Feldgasse 5 Stiege 1 Tür Nr. 1. Der Grund- und Baukosteneigenmittelanteil beträgt € 44.823,00, die monatlichen Kosten belaufen sich auf € 855,52. Der Bürgermeister stellt den Antrag den vorliegenden Vertrag zu genehmigen. Der Antrag wird mit

### **Beschluss 30/2011**

einstimmig angenommen. Der Bauträgervertrag bildet als Beilage A) einen Bestandteil dieses Beschlusses.

## 3. Grundankauf

- a. Grundstück Nr. 1525 – Wald (Koller Karl)
- b. Grundstück Nr. 480/4 – Baugrund (Franziska Geisendorfer)
- c. Grundstück Nr. 2997 (nach Kommassierung) – Ackerfläche (Pluschkovitz Günter)

Ad a)

Der Bürgermeister berichtet von der Begehung für die am 27.11.2011 stattfindende Holzlizitation. Dabei ist aufgefallen, dass im Gemeindewald am Gringert das Grundstück von Koller Karl, Gst. Nr. 1525, mit einer Größe von 842 m<sup>2</sup> eingeschlossen ist. Herr Koller hat einem Verkauf bereits mündlich zugestimmt. Der Bürgermeister schlägt vor das Grundstück Nr. 1525 um einen ortüblichen Preis für Waldflächen von € 1,50 pro m<sup>2</sup> zu erwerben. Der Gemeinderat beschließt einstimmig mit

### **Beschluss 31a/2011**

dem Ankauf des Waldgrundstückes.

Ad b)

Der Bürgermeister bringt dem Gemeinderat das, per Email am 04.10.2011 eingelangte, Angebot von Fr. Franziska Geisendorfer zur Kenntnis. Er schlägt vor dem Offert von Fr. Geisendorfer, ihren 1/3-Anteil am Grundstück Nr. 480/4 (829 m<sup>2</sup>), Osterberggasse 2 (Adam-Grundstück) um einen Gesamtpreis von € 4.000,- zu erwerben, zuzustimmen. Der Antrag wird mit

### **Beschluss 31b/2011**

einstimmig angenommen.

Ad c)

Der Bürgermeister berichtet vom Angebot von Hr. Pluschkovitz Günter, das Grundstück Nr. 2997 (nach Kommassierung) in der Ried Gringert im Ausmaß von 1168 m<sup>2</sup> an die Gemeinde zu verkaufen. Die Gemeinde besitzt bereits das Nachbargrundstück. Der Bürgermeister schlägt vor das Grundstück Nr. 2997 (nach Kommassierung) um einen ortsüblichen Preis von € 3 pro m<sup>2</sup> zu erwerben. Der Gemeinderat stimmt mit

### **Beschluss 31c/2011**

dem Ankauf des Ackergrundstückes einstimmig zu.

4. Ansuchen um Bauplatz
  - a. Barbara Lindner und Michael Weber
  - b. Nachtnebel Rainer

Ad a)

Der Punkt wird vertagt, da es sich um eine Platzreservierung handelt und diese ist in den Vergaberichtlinien nicht vorgesehen. Erst wenn die Aufschließung gesichert ist, kann eine Bauplatzvergabe erfolgen.

Ad b)

Auch dieser Punkt wird vertagt. Die Richtlinien für die Vergabe von Gemeindebauplätzen erlaubt einen Bauplatzverkauf an Einzelpersonen aus Wimpassing ab einem Mindestalter von 30 Jahren.

#### 5. TTC Wimpassing – Ansuchen um Subvention

Das Ansuchen des TTC Wimpassing wird von Amtsleiter Michael Bauer verlesen. DI Friedrich Tschiedel stellt den Antrag den TTC Wimpassing mit € 1000,- für die Saison 2011/12 zur Forcierung der Jugendarbeit zu unterstützen. Der Antrag wird mit 1 Stimme (DI Friedrich Tschiedel) und 11 Gegenstimmen (Josef Wolowiec, Mag. Johann Koller, Karin Eibeck, Ing. Josef Lippl, Jean Pierre Massanetz, Alexander Messler, Werner Tschiedel, Katrin Tseik, Petra Weber, Herbert Wolowiec und Mag. Stefan Wolowiec) abgelehnt.

Der Bürgermeister stellt den Antrag dem TTC Wimpassing für das Jahr 2011 nochmals € 300,- als Förderung auszubezahlen. Im Jahr 2012 soll der Verein mit insgesamt € 600,- unterstützt werden. Sollten danach mehr Jugendliche im Verein aktiv sein, kann man nochmals über eine Erhöhung diskutieren.

Der Antrag wird mit

## Beschluss 32/2011

11 Stimmen (Josef Wolowiec, Mag. Johann Koller, Karin Eibeck, Ing. Josef Lippl, Jean Pierre Massanetz, Alexander Messler, Werner Tschiedel, Katrin Tseik, Petra Weber, Herbert Wolowiec und Mag. Stefan Wolowiec) und mit 1 Gegenstimme (DI Friedrich Tschiedel) angenommen.

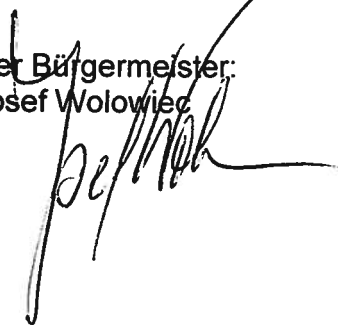
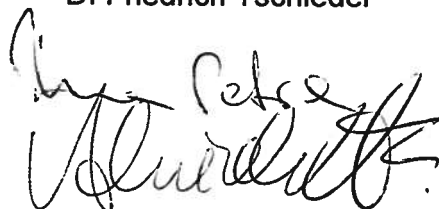
#### 6. Allfälliges

Das Schreiben der Direktorin der Volksschule vom 26.10.2011 bezüglich der Planung eines Gemeindezentrums wird von Amtsleiter Ing. Michael Bauer verlesen. Ing. Josef Lippl sieht das Schreiben äußerst positiv und findet es ausgezeichnet, dass Direktorin Sabine Leitgeb konstruktive Ideen und Gedanken in das Projekt Gemeindezentrum einbringt. Vizebürgermeister Mag. Johann Koller, die ÖVP Fraktion sowie die FPÖ Fraktion zeigen sich ebenfalls sehr begeistert von diesem Brief. Die SPÖ Fraktion hat schon vor längerer Zeit erwähnt dieses Projekt professionell mittels Architektenwettbewerb auszuschreiben, erklärt Ing. Josef Lippl. DI Friedrich Tschiedel wäre für einen Abbruch der bestehenden Volksschule und einen kompletten Neubau. Nachdem hierzu keine weiteren Wortmeldungen waren, schließt der Vorsitzende um 21.00 Uhr die Sitzung.

Der Schriftführer:  
AM Ing. Michael Bauer

Die Beglaubiger:  
Petra Weber  
DI Friedrich Tschiedel

Der Bürgermeister:  
Josef Wolowiec



# NEUE EISENSTÄDTER

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

7000 Eisenstadt, Matersburger Straße 3a  
t 0 26 82 – 655 60  
f 0 26 82 – 65560-60  
e [verkauf@nebau.at](mailto:verkauf@nebau.at)  
i [www.nebau.at](http://www.nebau.at)

Stempel-, rechts- und gerichtsgebührenfrei  
gem. § 53 Wohnbauförderungsgesetz 1984

**Betrifft: Bauvorhaben in 2485, Wimpassing, Feldgasse**  
Wohnhausanlage bestehend aus insgesamt 30 Wohnungen und 5 Reihenhäusern

Liegenschaft EZ 981, Gst Nr. 76, KG Wimpassing  
Eigentumswohnung im EGrdgeschoss, Stege 1/ Tür Nr. 1  
mit einer Wohnnutzfläche von ca. 81,43 m<sup>2</sup>,  
Zubehör zur Wohnung: Kellerabteil, 2 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage  
Sonstiges: Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup>, Garten mit ca. 64,80 m<sup>2</sup>

## BAUTRÄGERVERTRAG (Eigentum gem. BTVG)

abgeschlossen zwischen der „NEUEN EISENSTÄDTER“ gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH., Matersburgerstrasse 3a, 7000 Eisenstadt, im Folgenden kurz Bauträger genannt, einerseits und

- a) Herr/Frau **Gemeinde Wimpassing a.d. Leitha**  
Beruf  
geb. am  
Österr. Staatsbürgerschaft  
wohnhaft in: 2485 Wimpassing an der Leitha, Kirchengasse 12
- b) Herr/Frau  
Beruf  
geb. am  
Österr. Staatsbürgerschaft  
wohnhaft in:

als Wohnungswerber, im Folgenden kurz „Erwerber“ genannt, andererseits, wie folgt

Der Bauträger ist zur Ganze Eigentümer der im Betreff genannten Liegenschaft.

Auf dieser Liegenschaft beabsichtigt der Bauträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach den behördlich genehmigten Bauplänen das im „Betreff“ genannte Bauvorhaben zu errichten. Auf dieser Liegenschaft soll Wohnungseigentum begründet werden, aus diesem Grunde sind die Vertragsparteien den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG) und den Bestimmungen des Bundes- und Landeswohnbauförderungsgesetzes (WBFG) samt Durchführungsverordnung und dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) in der jeweils geltenden Fassung unterworfen.

Überall wo in diesem Vertrag ein Haus oder Reihenhaus zitiert ist, ist – wenn Vertragsgegenstand eine Mietwohnung ist – diese Wohnung gemeint oder umgekehrt.

## 2 ERWERB

Der Bauträger und der Erwerber verpflichten sich, von der dem Bauträger gehörigen Liegenschaft einen ziffermäßig noch zu bestimmenden Nutzwert an der gegenständlichen Liegenschaft zu übertragen bzw. zu erwerben, der dem Verhältnis des Nutzwertes der im „Betreff“ genannten Wohnungen bzw. Geschäftslokalen samt Zubehör bzw. sonstigen Räumlichkeiten zum Nutzwert aller Wohnungen im gesamten Bauvorhaben entspricht. Der Nutzwert des Erwerbers wird letztlich im Rahmen der Nutzwertfestsetzung festgelegt.

## 3 GESAMTKOSTEN

A) **Grundkosten** (voraussichtliche) - sind die Erwerbskosten für das Grundstück sowie allfällige Steuern und Gebühren, Zinsen, Vermessungs- und Vertragserrichtungskosten und sonstige Kosten.

B) **Baukosten** (voraussichtliche) des Geschäftslokales - sind die reinen Baukosten (die gesamten Professionistenleistungen) und die Baunebenkosten (Planungs- und Bauleitungskosten, Anschluss- und Rechtsgebühren, Bauzinsen, sonstige Kosten sowie die gesetzliche MwSt, ein einmaliger Bauverwaltungs-kostenzuschlag und die Rücklagenkomponente an den Bauträger als Wohnungseigentumsorganisator in Höhe eines bestimmten, nach dem WGG zu berechnenden %-Satzes der Baukosten).

Sämtliche vorangeführten Kosten sind in der kalkulierten Summe der Gesamtkosten enthalten.

C) **Kostenpauschale** für das angeführte Wohnungszubehör.

D) Eine **Kostenpauschale** zuzüglich der Mehrwertsteuer zur Deckung der auflaufenden Kosten anlässlich der Errichtung des endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages und dessen grundbücherlicher Einverleibung einschließlich Legalisierungsgebühr, jedoch mit Ausnahme allfällig vorgeschriebener Gebühren und Abgaben (Mehrwertsteuer, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren).

Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Wohnung wurden nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) § 13, 14 und 16 nach dem Kostendeckungsprinzip auf der Preisbasis von Jänner 2011 geschätzt und sind daher veränderlich.

Die endgültigen Gesamtkosten werden durch die Schlussabrechnung, die nach den Bestimmungen der §§ 13, 14 und 16 WGG vom Bauträger vorzunehmen ist, festgelegt. Der Erwerber verpflichtet sich, die so ermittelten, auf seine Wohnung bzw. sein Geschäftslokal anteilig entfallenden Kosten jedenfalls zu übernehmen.

Die Aufteilung der Baukosten (einschließlich nicht zuordenbarer Gemeinflächen) mit Ausnahme der im Vertrag angeführten pauschalen Kosten auf die einzelnen Stiegen erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnnutzfläche der einzelnen Wohnung bzw. des einzelnen Geschäftslokales in den baubehördlich genehmigten Plänen zur Gesamtwohnnutzfläche aller Wohneinheiten der Liegenschaft, wenn nicht eine Abweichung zu dieser von mehr als 3% erwiesen ist. Wenn eine Abweichung von mehr als 3% vorliegt erfolgt eine Neufestsetzung der Nutzwerte.

Wird ein Bauprojekt in mehreren Bauetappen realisiert (z.B. mehrere Wohnhäuser auf einer Liegenschaft), erfolgt sowohl die Finanzierung als auch die Endabrechnung entsprechend der festgelegten Bauetappen.

In keinem Fall erwächst dem Erwerber aber ein Recht auf Herstellung des Gesamtprojektes.

Die Zuteilung der Grundflächen erfolgt nach dem Lageplan GZ 13278/08 des Dipl. Ing. Jobst. Die gesamten Grundkosten werden entsprechend der Größe des Grundstücksflächen der einzelnen „Parzellen“ aufgeteilt (nur RHA).

## 4. FINANZIERUNG

## Gesamtfinanzierung der Wohnung:

a) Kapitalmarktdarlehen in Höhe von der Erste Bank. Zinssatz derzeit 2,75 % p.a.	EUR	139.201,00
--	-----	------------

Das Darlehen wird derzeit mit dem jeweiligen 6-Monats-Euribor zzgl. 0,80% Aufschlag verzinst. Die Verrechnung erfolgt halbjährlich dekursiv, jeweils zu den Abschlussterminen zum 30.6. und 31.12. jeden Jahres. Die Zinssatzanpassung erfolgt halbjährlich jeweils zum 1.1. und 1.7. jeden Jahres. Als Indikator gilt der jeweils zuletzt ausgewiesene 6-Monats-Euribor der Monate Mai oder November. Die Rückzahlung dieses Darlehens ändert sich gegebenenfalls auch mit der Änderung der Laufzeit, des Zinssatzes bzw. geänderten Modalitäten seitens der finanzierenden Bank.

b) Grund- und Baukosteneigenmittel des Erwerbers	EUR	44.823,00
<b>Gesamtkosten der Wohnung</b>	<b>EUR</b>	<b>184.024,00</b>

Die Gesamtkosten sind veränderlich i.S. der Punkte 3. und 4. des gegenständlichen Vertrages.

Die oben dargestellte Finanzierung ist nur dann realisierbar, wenn der Erwerber im Sinne des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes als förderungswürdige Person gilt oder anerkannt wird.

Kommt die Wohnbauförderung aus welchen Gründen auch immer nicht zustande, hat der Erwerber sich selbst um eine Ersatzfinanzierung zu bemühen. An der Rechtsverbindlichkeit des Vertrages ändert dies nichts. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des § 5 BTVG (Rücktrittsrecht des Mieters Punkt 14) verwiesen.

Ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt der Erwerber die nachstehenden dinglichen oder obligatorischen Lasten.

## 5. LEISTUNGEN DES ERWERBERS

Die Grund- und Baukostenanteile, werden vorbehaltlich der Endabrechnung für 1) und 2) wie folgt der Höhe nach festgelegt

1) Grundkosteneigenmittel		
a) Wohnung	EUR	12.258,00
2) Baukosteneigenmittel		
a) Wohnung	EUR	24.565,00
b) Kostenpauschale Stellplatz	EUR	5.000,00
c) Kostenpauschale Terrasse	EUR	3.000,00
<b>Gesamte Eigenmittel</b>	<b>EUR</b>	<b>44.823,00</b>
3) Kostenpauschale netto f. Wohnungseigentumsvertrag	EUR	1.380,00

Die Eigenmittel für Wohnungen bzw. Geschäftslokale sind achtjährig gebundene Beträge im Sinne des § 18(1) Z.3 lit. a ESTG 1988.

Im Falle der Vertragsauflösung werden dem Erwerber die einbezahlten Eigenmittel rückerstattet. Die eingezahlten Beträge werden mit Ausnahme des § 14 BTVG in keinem Falle verzinst.

Version vom 29.1.2009

Nach heutiger Sicht hat der Erwerber die nachstehenden Abgaben, Steuern etc. zu tragen:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- gerichtliche Eingabegebühr

Der Erwerber verzichtet hinsichtlich der Abgaben und Steuern auf Stundungs- oder Teil- bzw. Ratenzahlungsgesuche.

## 6. ART DER SICHERUNG DES ERWERBERS

A) Die Sicherung des Erwerbers gem. § 7 und § 8 Abs. 1 BTVG erfolgt durch eine Bankgarantie der ERSTE Bank, die gesondert übergeben wird.

Zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistung für die Dauer von 3 Jahren ab Übergabe übergibt der Bauträger zusätzlich eine Bankgarantie der ERSTE Bank über 2% des Preises, somit € 3.660,48.

Die Kosten dieser Bankgarantie trägt der Erwerber und werden diese Kosten im Rahmen der Endabrechnung abgerechnet.

B) Laut § 40 WEG 2002 ist es möglich, vor Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch anmerken zu lassen. Dieser Antrag kann vom Erwerber auf eigene Kosten gestellt werden.

Jedoch verpflichtet sich der Erwerber, den Vorrang für die zur Finanzierung notwendigen Darlehen oder sonstiger, für dieses Bauvorhaben notwendigen Belastungen (Servitut, Dienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegerechte, etc., auch zugunsten benachbarter Grundstücke des Bauträgers) zu geben.

## 7. ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Der Erwerber verpflichtet sich, die im Punkt 5 festgelegten Zahlungen zu nachstehend vereinbarten Terminen an den Bauträger zu leisten.

- a) die Grundkosteneigenmittel:** 1. Rate EUR 12.258,00  
innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Vorschreibung
- b) die Baukosteneigenmittel:** 2. Rate EUR 10.855,00 nach Fertigstellung Kellerdecke  
3. Rate EUR 10.855,00 nach Fertigstellung Dacheindeckung  
4. Rate EUR 10.855,00 nach Fertigstellung Estrich
- c) Die Kostenpauschale spätestens bei Unterzeichnung des endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages.
- d) Allenfalls einen aus der Endabrechnung sich ergebenden Differenzbetrag binnen eines Monats nach Bekanntgabe. Sollte die Endabrechnung einen Differenzbetrag zu Gunsten des Erwerbers ergeben, ist die Rückzahlung des Bauträgers in Monatsbist nach Vorlage der Endabrechnung beim Amt der Bgld. Landesregierung unverzinst zu tätigen.

Bei Zahlungsverzug steht es dem Bauträger frei, Verzugszinsen in der Höhe von 4,5% p.a. über dem jeweiligen Basisatz der Österreichischen Nationalbank zu verrechnen. Hierdurch bleiben die sonstigen Säumnisfolgen unberührt.



Version vom 29.1.2009

## B) Monatliche Kosten

1 Die monatlichen Kosten betragen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

für Kapitalsdienst	EUR	697,55
Instandhaltungs- u. Verwaltungskosten	EUR	42,34
Betriebskostenvorauszahlung	EUR	92,83
<hr/>		
Insgesamt	EUR	832,72
gesetzliche Mehrwertsteuer 20%	EUR	22,80
<hr/>		
monatlicher Gesamtbetrag	EUR	<u>855,52</u>

zuzüglich monatlich für den Stellplatz EUR 18,17 (Garagenabstellplatz).

## 8. WOHNUNGSGESTALTUNG, BAUFÜHRUNG

Der Bauträger behält sich das Recht vor, das Projekt aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen, die Baupläne, die Ausführung und Ausstattung des Hauses bzw. der Wohnung bzw. des Geschäftlokales erforderlichenfalls abzuändern. Wird durch eine solche Änderung die Wohnung bzw. das Geschäftlokal des Erwerbers nicht wesentlich betroffen, so wird hierdurch die Gültigkeit dieses Vertrages nicht berührt. Wird die Wohnung bzw. das Geschäftlokal durch eine solche Änderung jedoch wesentlich betroffen, steht dem Erwerber das Rücktrittsrecht gem. BTVG zu. Schadenersatzansprüche aus diesem Titel werden einvernehmlich ausgeschlossen.

Der Erwerber bestätigt, in die genehmigten Baupläne Einsicht genommen zu haben und über Lage und Grundriss, über Ausgestaltung des Hauses und der zukünftigen Wohnung bzw. des zukünftigen Geschäftlokales auf Grund der ausgehändigten Bau- und Ausstattungsbeschreibung informiert zu sein. Der Erwerber erklärt, über die örtlichen Gegebenheiten auf der betroffenen Liegenschaft sich aus eigenem informiert zu haben.

Nach Baubeginn werden dem Erwerber Ausführungspläne seiner Wohnung übermittelt. Weisen die Ausführungspläne gegenüber den genehmigten Einreichplänen wesentliche Änderungen auf und wird vom Erwerber nicht binnen eines Monats der Rücktritt erklärt, so gilt diese Änderung als vom Erwerber angenommen.

Der Bauträger haftet dafür, dass nur befugte Unternehmen mit der Ausführung beauftragt werden, und allenfalls auftretende Baumängel frist und sachgerecht gerügt und behoben werden.

Wenn seitens des Bauträgers geplant ist, das gesamte Bauvorhaben in mehreren Etappen zu errichten, erwächst dem Erwerber kein Recht auf Errichtung des Gesamtprojektes.

## 9 SONDERWÜNSCHE UND BAULICHE ÄNDERUNGEN

Der Erwerber hat das Recht, den vorgesehenen Ausstattungsstandard auf seine Kosten zu verbessern (Sonderwünsche), er darf ihn aber nicht herabsetzen. Nicht in Anspruch genommene Standardausstattungen werden dem Erwerber nicht vergütet, sie vermindern die Gesamtbaukosten. Die festgelegten Eigenmittel des Erwerbers werden durch allfällige Sonderausstattungen nicht berührt.

Der Erwerber ist berechtigt, mit der Ausführung von Sonderwünschen die mit der Durchführung des Bauvorhabens beauftragten Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Die Beschäftigung anderer Unternehmen wird aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen einvernehmlich ausgeschlossen. Der Erwerber hat diese Bauaufträge vor Auftragserteilung durch die vom Bauträger eingesetzte Bauleitung schriftlich genehmigen zu lassen. Der Bauträger leistet keine Gewähr für die vom Erwerber beauftragten Sonderwünsche.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, die Übernahme der Wohnung/ des Geschäftlokales zu verweigern, sollte eine von ihm bestellte Sonderausstattung noch nicht fertiggestellt bzw. mangelhaft sein.

Version vom 29.1.2009

Bauliche Änderungen und Widmungsänderungen jeder Art innerhalb der Wohnung bzw. des Geschäftlokales bedürfen bis zur Wohnungseigentumsbegründung der vorherigen Zustimmung des Bauträgers. Die Kosten für diese Maßnahmen sind von Erwerber zu tragen. Für bauliche und Widmungsänderungen, die eine behördliche Genehmigung auslösen oder voraussetzen, sind die hierfür anfallenden Kosten ebenfalls vom Erwerber zu tragen.

Sollten Änderungen über die Wohnung bzw. das Geschäftsklokal hinaus nach außen wirksam und sichtbar sein sowie bei Widmungsänderungen ist auch die Zustimmung der anderen Erwerber dieser Anlage einzuholen. Sollten durch die Ausführung von Sonderwünschen und bauliche Änderungen Schadenersatzansprüche von Dritten, insbesondere anderer Erwerber gestellt werden, hat der Erwerber den Bauträger hierfür schad- und klaglos zu halten.

#### 10. ÜBERGABE, GEWÄHRLEISTUNG

Der Termin zur Übernahme der Wohnung muss dem Erwerber mindestens 14 Tage vorher bekannt gegeben werden. Der geplante Übergabetermin ist im Oktober 2012, der späteste Übergabetermin ist jedoch der 31.12.2012. Die gewöhnlichen nutzbaren Teile der Gesamtanlage werden spätestens am 31.12.2012 fertig gestellt sein.

Sollte bei Abschluss des Bauträgervertrages noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, (§ 4 (2) BTVG) kann dieser Termin längstens ein Jahr überschritten werden, ohne dass den Bauträger Verzugsfolgen treffen, der Erwerber bleibt an den Vertrag gebunden.

Durch die Unterfertigung des Übergabeprotokolls im Zuge der Wohnungsübergabe bzw. Lokalübergabe bestätigt der Erwerber die ordnungsgemäße Übernahme und den vereinbarten Fertigstellungsgrad der Wohnung bzw. des Geschäftlokales.

Der Tag der Übergabe der Wohnung bzw. des Geschäftlokales gilt als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Lasten. Der Bauträger haftet mit Ausnahme der zur Errichtung der Wohnhausanlage aufgenommenen Darlehen oder anderer, für die Errichtung oder den Betrieb der Anlage erfolgter Belastungen/Dienstbarkeiten/Reallasten, für die vollkommene Lastenfreiheit des Kaufobjektes. Etwas gesetzliche oder im Grundbuch eingetragene Beschränkungen, Reallasten oder Dienstbarkeiten an der Liegenschaft hat der Erwerber entsprechend seinem Anteil zu übernehmen.

Wenn der Erwerber die Wohnung bzw. das Geschäftsklokal zum genannten Termin nicht übernimmt, gilt diese hinsichtlich aller Rechtswirkungen, insbesondere des Fristenlaufes, ab dem vom Bauträger festgesetzten Termin der Übergabe als übernommen. Der Erwerber hat alle Aufwendungen, wie z.B. Betriebskosten etc. ab diesem Zeitpunkt zu bezahlen.

Der Erwerber ist zur Übernahme auch verpflichtet, wenn nachfolgend angeführte Fertigstellungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind und/oder wenn die Benützungsbewilligung noch nicht vorliegt.

1. Als fertiggestellt gilt die Wohnung/das Geschäftsklokal, wenn die in der Ausstattungsbeschreibung angeführten Materialien und Gegenstände eingebaut sind.
2. Als fertiggestellt gilt die Wohnung/das Geschäftsklokal auch dann, wenn der Erwerber Verbesserungen oder Änderungen auf seine Kosten vornehmen lässt und diese Arbeiten zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe noch nicht fertiggestellt oder mangelhaft sind.
3. Die Wohnung/ Das Geschäftsklokal gilt auch dann als fertiggestellt, wenn Fertigstellungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses (Endbeschichtung von Wänden und Decken in Räumen im KG, Stiegenhausmalerei, Stiegenländeranstrich) und vor allem Teile der Außengestaltung und Freiflächen noch nicht fertiggestellt sind.
4. Fertiggestellt gilt die Wohnung/das Geschäftsklokal auch dann, wenn das Projekt aus mehreren selbstständigen Gebäuden besteht und eines oder mehrere dieser Gebäude noch nicht übergabereif sind.

Allfällige Mängel müssen bei der Übergabe der Wohnung/des Geschäftslokales (und sonstigen Räumlichkeiten) im Übergabeprotokoll festgehalten oder, soweit sie bei der Übergabe nicht erkennbar waren bzw. nach dem Auftreten des Mangels, unverzüglich mittels eingeschriebenen Briefes bekannt gegeben werden, widrigenfalls die Gewährleistungsansprüche verwirkt sind.

Der Erwerber hat mit dem Zeitpunkt des endgültigen abzuschließenden Kaufvertrages in sämtliche Verpflichtungen insbesondere in die zur Errichtung der Wohnhausanlage gegründeten Kredit- und Darlehensverhältnisse einzutreten und den Bauträger für alle aus diesen Kreditverhältnissen erwachsenden Pflichten insbesondere der Verpflichtung zur Abzahlung der Darlehensannuitäten vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Erwerber kann bei wesentlichen, unbehebbar Mängeln den Vertrag auflösen, der Erwerber ist jedoch verpflichtet, auch bei wesentlichen, unbehebbar Mängeln die Wohnung bzw. das Geschäftslokal zu dem vom Bauträger festgesetzten Termin zu übernehmen, wenn vom Erwerber keine Vertragsauflösung erfolgte.

Bei unwesentlichen, unbehebbar Mängeln tritt eine Preisminderung ein, bei wesentlichen, behebbaren und unwesentlichen, behebbaren Mängeln wird nach Wahl des Bauträgers behoben oder es tritt Preisminderung ein. Dem Bauträger steht das Wahlrecht zwischen Behebung und Preisminderung zu.

Jedenfalls steht dem Erwerber nicht das Recht zu, das Entgelt zurückzubehalten, d.h. mangelnde Fälligkeit einzuwenden. Sollte für die Beurteilung des Mangels die Zuhilfenahme eines gerichtlich beideten Sachverständigen notwendig sein, anerkennt der Erwerber jedenfalls den vom Bauträger beauftragten, unabhängigen, gerichtlich beideten Sachverständigen.

Der Bauträger haftet für einen bestimmten Bauzustand und eine bestimmte Ausführung des Kaufgegenstandes nur so lange und in dem Umfang, in dem die mit der Planung und Bauausführung beauftragten Unternehmen ihm gegenüber haften.

Der Erwerber verpflichtet sich, seine Wohnung bzw. sein Geschäftslokal (und sonstige Räumlichkeiten) und die der allgemeinen Benützung dienenden Einrichtungen und Teile des Hauses in gutem und ordentlichem Zustand zu erhalten.

## 11. VERSICHERUNG

Der Bauträger schließt zum gegebenen Zeitpunkt für das Gebäude eine Gebäudebündelversicherung ab. Diese Versicherung beinhaltet eine Feuer-, Haftpflicht-, Sturmchaden- und Leitungswasserversicherung.

## 12. NUTZWERTFESTSTELLUNG

Der Erwerber ermächtigt den Bauträger, das Nutzwertfestsetzungsverfahren bis längstens nach Erteilung der Benützungsbewilligung einzuleiten, da erst ab diesem Zeitpunkt feststeht, dass keine baulichen Änderungen durch den Erwerber vorgenommen werden können und somit keine Änderung der Anteile mehr eintreten kann. Der Bauträger ist jedoch berechtigt, die Nutzwertfestsetzung schon früher zu beantragen.

In Fällen des § 9(2) WEG 2002 ist der Nutzwert einer Wohnung bzw. eines Geschäftslokales oder sonstigen Räumlichkeit neu festzusetzen, wenn sich der festgesetzte Nutzwert bis zur Vollendung der Bauführung um mehr als 3 % verändert.

Ebenso ist der Nutzwert neu festzusetzen, wenn nach der Vollendung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, welche einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, die Voraussetzungen für die seinerzeitige Nutzwertberechnung verändert.

Einer geänderten Nutzwertfeststellung erteilt der Erwerber schon jetzt seine Zustimmung.

Es gilt als vereinbart, dass, wenn es zu einer Neufestsetzung kommt, eine Rückverrechnung nicht stattfindet.

### 13. AUFWENDUNGEN UND ENTGELTBERECHNUNG

Hinsichtlich der Aufwendungen vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

1. Der Bauträger wird als gemeinschaftlicher Verwalter die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen pro Kalenderjahr im Vorhinein schätzen und in monatlichen Raten, erstmals zum Ersten des der Wohnungsübergabe bzw. Geschäftslokalübergabe folgenden Monats, vorschreiben. Diese Raten sind abzugsfrei bis zum Fünften eines jeden Monats zu entrichten.

Im Falle des Verzuges sind Verzugszinsen in der Höhe von 6 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank zu bezahlen.

2. Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gehören insbesondere:

- a) die anfallenden Betriebskosten (inkl. Prämien der Sturmschadenversicherung)
- b) das Verwaltungshonorar
- c) der Beitrag zur Rücklage (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)
- d) die Heiz- und Warmwasserkosten (sofern nicht direkt vom Warmwasserversorger vorgeschrieben)
- e) die gesetzliche Mehrwertsteuer, die für Abs. 2 lit. b - e anfällt.

3. Die Aufwendungen unter Abs. 2 lit. a, c und e werden vom Bauträger im Verhältnis der Nutzwerte, Basis-Einreichpläne vorgeschrieben. Wenn eine Abweichung von den genehmigten Einreichplänen von mehr als 3 % erwiesen ist, werden ab der darauf folgenden Abrechnungsperiode diese Aufwendungen im Verhältnis der neu festgestellten Nutzwerte getragen. Eine Rückverrechnung findet jedoch nicht statt. Für PKW-Stellplätze wird ein Pauschalentgelt für Betriebskosten festgelegt. Diese werden im Zuge der Abrechnung den Betriebskosten gutgeschrieben.

4. Die Aufwendungen unter Absatz 2 lit. b werden pro Wohnungs-, Büro- und Geschäftseinheit und pro PKW-Abstellplatz getragen.

5. Die Aufwendungen unter Absatz 2 lit. d sind zwischen dem Erwerber und dem Versorgungsunternehmen direkt zu verrechnen.

6. Ancerlautende als die unter Absatz 3-5 angeführten Verrechnungsschlüssel sind im Grundbuch anzumerken. Aufwendungen (§ 32 WEG) und Erträge (§ 34 WEG) werden nach den Nutzwerten abgerechnet.

7. Falls allgemeine Flächen, an welchen nicht Wohnungseigentum begründet wurde, von einzelnen Erwerbern ausschließlich benützt werden, sind die Benützer zur Zahlung eines Entgeltes verpflichtet, das vom Bauträger vorerst festgesetzt wird. Insofern solche Gemeinschaftsanlagen oder -abstellplätze im Miteigentum der Erwerber stehen werden, treten demnach dieselben in bereits seitens des Bauträgers geschlossene Benützungsvereinbarungen als Vermieter zum Zeitpunkt der Verbücherung ein. In diesem Fall sind Einnahmen an Benützungsentgelten (Mieten), wie die sonstigen Erträge der Hausgemeinschaft im Wege der Betriebskostenabrechnung den Miteigentümern gutzuschreiben.

8. Alle Erwerber im Rahmen des gegenständlichen Wohnungseigentumsprojektes haften dem Bauträger für die im Rahmen der Hausverwaltung gemachten Aufwendungen, Kosten und Auslagen solidarschaftlich.

### 14. HAUSVERWALTUNGSVOLLMÄCHTEN

Der Erwerber bestellt den Bauträger auf die Dauer von fünf Jahren ab Übergabe der Wohnung bzw. des Geschäftslokales und sonstigen Räumlichkeiten zum gemeinschaftlichen Verwalter der Liegenschaft, welche Bestellung der Bauträger annimmt. Nach diesem Zeitpunkt kann zum 31.12. des Jahres, in dem die fünfjährige Frist abläuft, 3 Monate vor Ablauf diese Vereinbarung gekündigt werden, ansonsten eine Verlängerung um ein weiteres Jahr eintritt.

Der Bauträger ist somit zur Vornahme aller Handlungen berechtigt und verpflichtet, die sich im Zuge einer ordentlichen Verwaltung des gegenständlichen Wohnhauses ergeben. Er ist auch berechtigt, mit Dritten oder einem Miteigentümer Mietverträge aller Art abzuschließen.

Die Verwaltung ist nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und den Richtsätzen des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen kostendeckend auszuüben. Die näheren Bestimmungen über die Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft ab Übergabe und Nutzung derselben werden in einer gesonderten Vereinbarung bzw. Hausverwaltervollmacht im Zuge der Erstellung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages festgehalten. Die Erwerber unterfertigen diese Vollmacht schon heute, die Vollmacht erlangt Gültigkeit ab Rechtswirksamkeit des Erwerbes.

Der Erwerber verpflichtet sich, dem Bauträger bzw. den von ihm beauftragten Personen, auf Verlangen auch wiederholt - nach Erfordernis des Bauvorhabens - zur Vorbereitung der endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsverträge sowie zur Verwaltung unverzüglich entsprechende Vollmachten zur Vertretung vor Gericht und vor Verwaltungsbehörden zu erteilen.

## 15. RÜCKTRITT

### 1) Rücktritt des Erwerbers:

- a) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder dem Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt
2. den Wortlaut der Bankgarantie

- b) Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die oben genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.

- c) Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

### 2) Der Bauträger kann vom Vertrag zurücktreten, wenn

- a) Bauträgerverträge über 80 % der vorgesehenen Wohnungen oder 80% der Gesamtnutzfläche des Projektes nicht zustande kommen (dieses Recht steht für die Dauer von 6 Monaten nach Vertragsabschluss mit dem Erwerber zu).

- b) Der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungsversagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

- c) Das o. a. Rücktrittsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

3.

a) Sollte der Erwerber eine Vertragsauflösung aus Gründen, die er zu vertreten hat, begehren und Änderungen und Sonderausstattungen an der Wohnung bzw. an dem Geschäftslokal vorgenommen haben, so ist der Bauträger berechtigt, die Rückversetzung in den ursprünglichen Zustand gemäß der Einreichplanung, der Ausstattung und der Baubeschreibung, die diesem Vertrag zugrunde liegt, zu verlangen. Der Erwerber hat keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten für Änderungen und Sonderausstattungen.

b) Im Falle eines Rücktritts vor Eigentumsübertragung ist der Erwerber verpflichtet, die Wohnung bzw. das Geschäftslokal in ordnungsgemäßem Zustand unter Berücksichtigung der ordentlichen Benützung dem Bauträger zu übergeben.

Eine infolge Vertragsauflösung - aus welchen Gründen auch immer - verursachte Grunderwerbsteuervorschreibung hat der Erwerber zu bezahlen.

#### 16. GELTENDMACHUNG DER RÜCKFORDERUNG VON EIGENMITTELN

Bei einem Rücktritt hat der Erwerber jedenfalls den Bauträger schriftlich von dem Rücktritt in Kenntnis zu setzen. Bestehen von Seiten des Bauträgers keine Gegenforderungen aus diesem Vertrag an den Erwerber, wird dieser unverzüglich der haftenden Bank eine Anerkenniserklärung übermitteln bzw. wird der Bauträger an ihn einbezahlte Eigenmittel binnen 4 Wochen rückerstatten.

#### 17. VERTRAGSERRICHTUNG

Sobald die Wohnhausanlage errichtet ist, die auf jede Wohnung bzw. jedes Geschäftslokal entfallenden Anteile der Liegenschaft, also die Nutzwerte gem. § 7 WEG festgesetzt und die Voraussetzung für die Übergabe der im „Betreff“ genannten Wohnung gegeben sind sowie der Erwerber die ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat, verpflichtet sich der Bauträger ohne Verzug den endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zwecks Verbücherung der Rechte zu errichten. In diesem Vertrag sind die näheren Bedingungen zur Übertragung und Benützung der Liegenschaft bzw. der Hausverwaltung sowie die Rechtsverhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern untereinander festzulegen.

Es bleibt jedoch dem Bauträger überlassen, den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag auch schon während der Bauzeit zu errichten.

Der Erwerber verpflichtet sich, die hierzu erforderlichen Anträge, Unterlagen und Urkunden über Aufforderung des Bauträgers ohne Säumnis zu fertigen und notwendige Unterlagen beizubringen.

#### 18. KOSTEN UND GEBÜHREN

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die aus Anlass der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages bzw. des künftigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages entstehen, sind vom Erwerber zu tragen bzw. ist das in Punkt 3 D und Punkt 5/3 vereinbarte Kostenpauschale für die Errichtung des endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zu bezahlen.

Die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr sind spätestens bei Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages beim Vertragsrichter zu hinterlegen. Der Erwerber wird jedenfalls eine Ratenzahlung oder Stundung der Steuern und Gebühren in keinem Fall beantragen.

Die Übernahme von Treuhandschaften durch den Vertragsrichter ist gesondert mit dem Vertragsrichter zu vereinbaren und gesondert zu honorieren.

## 19 ÜBERTRAGUNG VON RECHTEN

Die Übertragung jedweder dem Erwerber aus diesem Vertrag zustehender Rechte und Pflichten an Dritte vor Eigentumsbegründung bedarf der Zustimmung durch den Bauträger.

## 20 ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Der Erwerber ist nicht berechtigt, Zahlungsverpflichtungen mit irgendwelchen Forderungen gegen den Bauträger, aus welchem Titel auch immer, zu kompensieren. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle Erklärungen, die mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehen, bedürfen der Schriftlichkeit und seitens des Bauträgers der firmenmäßigen Zeichnung, dies gilt auch für die Änderung des Punktes 20 dieses Vertrages.

Der Erwerber hat den Bauträger seine jeweilige Anschriftsänderung mit eingeschriebenem Brief bekannt zu geben. Alle Schreiben im Sinne dieses Vertrages hat daher der Bauträger an die im Vertrag genannte bzw. an die gemäß dieser Bestimmung zuletzt bekannt gegebene Adresse zu übersenden und gilt die Zustellung damit als erfolgt, egal ob dieses Schriftstück dem Erwerber tatsächlich zugegangen ist oder nicht.

Der Erwerber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Abwicklung des Bauvorhabens sowie die Verwaltung automatisationsunterstützt durchgeführt wird. Der Erwerber stimmt zu, dass seine erforderlichen Daten an die mit der Abwicklung des Bauvorhabens und der Verwaltung befassten Stellen und Dritte im notwendigen Ausmaß weitergegeben werden.

## 21. GERICHTSSTAND

Laut § 22 WGG Abs. 1 bis 4 wird das für Zivilrechtssachen zuständige Gericht, in dessen Sprengel die Baustelle gelegen ist, für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag bestimmt.

## 22 STAATSBÜRGERSCHAFTSERKLÄRUNG

Der Erwerber erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger oder gem. Bgld. WBFG § 10 diesen gleichgestellt und Deviseninländer zu sein.

## 23 EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT

Grundsätzlich wird auf die Bestimmungen des §§ 13 ff. WEG verwiesen. Die beiden im „Betreff“ genannten Erwerber sind Eigentumspartner im Sinne dieser Gesetzesstellen. Die Partner haften für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag einschließlich aller Kosten und Schadenersatzansprüche, auch wenn sie nur gegen einen von ihnen entstanden sind, zur ungeteilten Hand.

Im Falle der Auflösung der Partnerschaft durch Tod, Nichtigkeitserklärung, Aufhebung oder Scheidung, Trennung oder sonst irgendwie vor Abschluss der Kauf- Wohnungseigentumsvertrages wird der dem Bauträger einverständlich bekannt gegebene oder vom Gericht festgesetzte Partner, sonst der unter a) genannte Erwerber als alleiniger Wohnungseigentümer verbucht. Für Brautleute oder Lebensgefährten gilt das gleiche, falls vor Abschluss der Kaufvertrages die Ehe nicht geschlossen wurde oder die Partnerschaft zwischenzeitig aufgelöst ist.

Das Einfordern der in Punkt 5 angeführten Eigenmittel und deren Auszahlung im Falle einer Vertragsauflösung erfolgt immer an den unter a) genannten Erwerber. Ebenso wird sämtlicher Schriftverkehr an den unter a) genannten Erwerber gerichtet.

24.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Anrainer eine aufrechte Betriebsbewilligung für seinen landwirtschaftlichen Betrieb besitzt. In diesem Zusammenhang nimmt der Mieter zustimmend zur Kenntnis, dass das geplante Wohnhausprojekt im Einwirkungsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes steht. Dadurch kann es allenfalls zu Immissionen etwa durch Lärm im Rahmen von landwirtschaftlichen Maschinen oder durch Geruchsbelastungen im Zuge von Tierhaltungen kommen. Soweit allfällige Immissionen das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten, erklärt sowohl die Neue Eisenstädter als auch der Mieter keine wie immer gearteten Ansprüche gegenüber dem Anrainer geltend zu machen.

25. VERTRAGSERRICHTUNG

Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung erstellt, der Bauträger erhält das Original, das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern eine Kopie.

26. BESTÄTIGUNGEN

Der/Die Erwerber erklären, den Wortlaut des Vertrages samt Beilagen insbesondere auch den Wortlaut der Bankgarantie eine Woche vor Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages erhalten zu haben. Gleichzeitig bestätigt der/die Erwerber, eine vollständige Kopie dieses Vertrages samt allen Beilagen am heutigen Tag ausgefolgt erhalten zu haben.

27. SONSTIGES

Da der Erwerber Fördermittel des Landes Burgenland nicht in Anspruch nimmt, sind alle darauf Bezug habenden Bestimmungen gegenstandslos.

Beilagen

Kopie des Wohnungsgrundrisses vom Einreichplan  
Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Bankgarantie  
Verwaltervollmacht  
Aktueller Energieausweis

Eisenstadt, am

Der Erwerber

Bgm Josef Holowec



Für die  
„NEUE EISENSTÄDTER“  
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und  
SiedlungsgesmbH

Vizebgm Mag Johann Koller

CV Ing. Josef Lippl