

ENTWURF VOM 25.10.2023

KAUFVERTRAG

welcher am unten angeführten Tage geschlossen worden ist zwischen -----

1. der **Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Familie" in Linz, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 75457 t, Hasnerstraße 31, 4020 Linz**, vertreten durch die zeichnungsbefugten Organe, im Folgenden kurz "Verkäuferin" und „Bauträgerin“ genannt, einerseits und -----

2. _____, geboren _____, Sozialversicherungsnummer ____-_____, und Frau _____, geboren _____, Sozialversicherungsnummer ____-_____, beide wohnhaft _____, -----

im Folgenden kurz „Käufer“ genannt, andererseits, -----

wie folgt: -----

1. Präambel

1.1. Soweit im Nachstehenden Liegenschaften, Liegenschaftsteile, Grundstücke bzw. Grundstücksteile angeführt sind, handelt es sich jeweils um solche im Grundbuch der Katastralgemeinde 45202 Kleinmünchen, Gerichtsbezirk Linz. -----

1.2. Die Verkäuferin ist bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 935, bestehend aus dem einzigen Grundstück 2729 Bauflächen (Gebäude), Gärten (Gärten). -----

1.3. Die Vertragsparteien legen dem gegenständlichen Vertrag den nachstehenden Grundbuchsstand zugrunde:-----

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen EINLAGEZAHL 935
BEZIRKSGERICHT Linz
***** ABFRAGEDATUM 06.07.2022
Letzte TZ 2199/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2729 G GST-Fläche * 580
Bauf.(10) 199
Gärten(10) 381 Dürerstraße 21

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 942/1989 Sicherheitszone hins Gst 2729
4 a 3225/2020 Bauplatz (auf) Gst 2729
Bescheid 2020-07-06, GZ BBV/B-U200083A
***** B *****
7 ANTEIL: 1/1
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft 'Familie' in Linz,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 75457t)
ADR: Hasnerstraße 31, Linz 4021
a 2199/2021 IM RANG 900/2021 Kaufvertrag 2021-04-15 Eigentumsrecht
***** C *****
2 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 1.4. Die Verkäuferin wird als Bauträgerin im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) ob dieser Liegenschaft ein Wohnhausprojekt errichten. Nach derzeitigem Planungsstand werden 35 Wohnungseigentumsobjekte, nämlich 20 Wohnungen samt Zubehör, 14 KFZ-Stapelparker in der Tiefgarage und 1 KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll und gewöhnlich nutzbare Allgmeinflächen, gemäß den als Vertragsunterlagen dienenden Plänen, der diesem Projekt zugrundeliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie den weiteren Vertragsunterlagen gemäß Pkt. 1.7. dieses Vertrages, errichtet. -----
- 1.5. Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist den Parteien in Natur genau bekannt. -----
- 1.6. Festgehalten wird, dass die Liegenschaft weder in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone, einem Hochwasserabflussgebiet liegt, noch im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas ausgewiesen wird. -----
- 1.7. Grundlagen für die Errichtung der vorbeschriebenen Anlage sind: -----
 - 1.7.1. der Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom _____, -----
 - 1.7.2. der Grundrissplan der vertragsgegenständlichen Wohnung, aus welchen das Ausmaß, die Lage und die Widmung der kaufgegenständlichen Wohnung hervorgeht; -----

- 1.7.3. Plan des Untergeschosses, aus welchem die Lage der Tiefgaragen-Stapelparker/Stellplätze und Kellerabteile hervorgeht, -----
- 1.7.4. die Bau-, Ausstattungs- und Leistungsbeschreibung für das Bauvorhaben, -----
- 1.7.5. die vollständigen Pläne im Maßstab 1:100 des Architektenbüros Redboxx - Planung & Baumanagement e.U. Bmst. Dipl.-Ing. Konrad Gressenbauer,-----
- 1.7.6. der Wohnungseigentumsvertrag im Entwurf, -----
- 1.7.7. das Nutzwertgutachten des _____ vom _____, sowie -----
- 1.7.8. das Muster der Bankgarantie zur Absicherung des Hafrücklasses gemäß § 4 Abs 4 BTVG. ---
- 1.8. Sämtliche Vertragsgrundlagen nach Punkt 1.7. wurden der Käuferseite mindestens eine Woche vor Unterfertigung übermittelt. Die Käuferseite quittiert den Erhalt sämtlicher Vertragsgrundlagen nochmals durch ihre Unterschrift unter diesen Vertrag.-----
- 1.9. Die Eigentumseinheiten werden in dem laut O.Ö. Wohnbauförderungsbestimmungen vorgeschriebenen Standard schlüsselfertig errichtet. Darüber hinaus werden keine besonderen Leistungen oder Eigenschaften der Eigentumseinheiten zugesagt. Zu Änderungen in Konstruktion oder Ausstattung inner- und außerhalb der gegenständlichen Eigentumseinheit sowie im Außenbereich, soweit sie notwendig oder zweckmäßig und zumutbar sind, ist die Verkäuferin berechtigt. -----
- 1.10. Den Käufern wird das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten - im Einvernehmen mit der Verkäuferin - Änderungen oder Ergänzungen der Ausstattung vorzunehmen, soweit sie nicht zum Nachteil für das Bauvorhaben insgesamt oder einzelner anderer Käufer, insbesondere zur Verzögerung des Baufortschrittes, gereichen. -----
Im Bereich von Sonderwünschen entstehen lediglich zwischen dem Auftraggeber und dem auftragnehmenden Unternehmen vertragliche Beziehungen, sofern nicht das BTVG anderes bestimmt. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass bis zur Übergabe alle Arbeiten nur mit den am Bauvorhaben beschäftigten Professionisten durchgeführt werden dürfen. Ist für die Durchführung eines Sonderwunsches die Zustimmung der übrigen Käufer erforderlich, so sind deren schriftliche Zustimmungserklärungen von den Käufern einzuholen und der Verkäuferin vorzulegen. Im Falle eines Rücktrittes ist die planmäßig vorgesehene Normalausführung auf Kosten der Käufer wiederherzustellen, sofern nicht eine andere Einigung mit dem Nachfolgekäufer erzielt wurde. Im Falle von Sonderwünschen übernimmt die Verkäuferin bei Rücktritt vom Vertrag keine Gewähr dafür, dass diese Investitionen zurückbezahlt werden. -----
- 1.11. Auf das gegenständliche Vertragsverhältnis ist das Bau trägervertragsgesetz (BTVG) anwendbar. -----

2. Kaufobjekt

- 2.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die Käufer: -----
- 2.1.1. _____ Anteile an der Liegenschaft EZ 935 und diese kaufen und übernehmen von Ersterer diese Miteigentumsanteile an dieser Liegenschaft, welche aufgrund des Nutzwertgutachtens des _____ vom _____ mit der _____ verbunden sein werden, und -----
- 2.1.2. _____ Anteile an der Liegenschaft EZ 935 und diese kaufen und übernehmen von Ersterer diese Miteigentumsanteile an dieser Liegenschaft, welche aufgrund des Nutzwertgutachtens des _____ vom _____ mit der _____ verbunden sein werden. -----
- 2.1.3. Die Errechnung der oben erwähnten Miteigentumsanteile erfolgt aufgrund des Nutzwertgutachtens _____ vom _____. Die Wohnung _____ hat ein Ausmaß von ___ m² Nutzfläche inklusive _____ zuzüglich Zubehör. Zubehör ist _____.
- 2.1.4. Den vertragsschließenden Parteien ist die Lage, Größe und Situierung des vorangeführten Grundstückes samt der zugrunde liegenden Vermessungsurkunde und der darauf zu errichtenden Baulichkeiten sowie Lage, Größe und Ausstattung der einzelnen Einheiten sowie des Zubehörs bekannt. -----
- 2.1.5. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass die von ihr zu erwerbenden Miteigentumsanteile am Kaufobjekt nach dem Verhältnis des Nutzwertes seiner Einheiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte der auf dieser Liegenschaft errichteten Anlage gemäß Sachverständigengutachten errechnet wurden. -----

3. Kaufpreis und Zahlung – Sicherung des Erwerbers nach dem BTVG

- 3.1. Der Kaufpreis ist im Sinne des § 4 Baurägervertragsgesetz (BTVG) gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (WGG) festzulegen. -----
- 3.2. Der gemäß § 15a WGG festgelegte Kaufpreis stellt einen Fixpreis dar und beträgt -----
- 3.2.1. für die Wohnung samt Zubehör € _____ und -----
- 3.2.2. für den KFZ-Stapelparker in der Tiefgarage € _____ -----
- 3.2.3. gesamt somit € _____.
- 3.3. Im vorbezeichneten Kaufpreis sind die Anschlusskosten und -gebühren für Strom, Wasser, Kanal und Fernwärme enthalten. Die Anliegerbeiträge gemäß der oberösterreichischen Bauordnung sind ebenso im Kaufpreis enthalten. -----

- 3.4. Zahlungen der Käufer sind -----
- 3.4.1. hinsichtlich der kaufgegenständlichen Eigentumseinheiten Wohnung _____ und dem KFZ-Stapelparker in der Tiefgarage _____ ausschließlich auf das Sperrkonto der Verkäuferin bei der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft, IBAN _____ zu leisten. Mit der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft ist zugunsten der Käufer vereinbart, dass die Verkäuferin über diese Zahlungen und angewachsene Zinsen erst verfügen kann, wenn die kaufgegenständlichen Einheiten fertig gestellt und übergeben sind und die Erlangung des Wohnungseigentums daran für die Käufer gesichert ist. Die Sicherung der Käufer erfolgt daher gemäß § 7 Absatz 6 Ziffer 2 BTVG. -----
- 3.5. Der Kaufpreis hinsichtlich der kaufgegenständlichen Eigentumseinheiten Wohnung und KFZ-Stapelparker in der Tiefgarage ist in nachstehenden Teilbeträgen durch Überweisung auf das obgenannte Konto derart zur Zahlung fällig, dass die Gutbuchung jeweils innerhalb der vereinbarten Frist erfolgt: -----
- 3.5.1. mit 20 %, entsprechend dem Betrag von € _____ nach Ablauf von 21 Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung, -----
- 3.5.2. mit 40 %, entsprechend dem Betrag von € _____ bei Baubeginn, -----
- 3.5.3. mit 15 %, entsprechend dem Betrag von € _____ nach Rohbaufertigstellung, -
- 3.5.4. mit 20 %, entsprechend dem Betrag von € _____ nach Fertigstellung der Anlage, -----
- 3.5.5. mit 5 %, entsprechend dem Betrag von € _____ bei Erstellung des Übergabeprotokolls vor Übergabe. -----
- 3.6. Die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises und der gerichtlichen Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Verkehrswertes gemäß Punkt 16.6. wird vom Schriftenverfasser selbst berechnet und ist nach Vorschreibung durch den Schriftenverfasser an diesen zur Anweisung zu bringen. -----
- 3.7. Sollte die Verkäuferin aus dem Titel des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens nach erfolgter Schlussrechnung oder Eigentumsübertragung mit Gebühren oder Steuern (z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer) bzw. Kosten, die aufgrund von künftigen behördlichen Auflagen erwachsen, belastet werden, so ist sie berechtigt, diese Beträge anteilmäßig den Käufern weiterzuerrechnen. -----
- 3.8. Die Original-Urkunde verbleibt bis zur vollständigen Begleichung des Kaufpreises in Treuhandverwahrung des Schriftenverfassers. -----

- 3.9. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Belastungen eingetragen werden, die sich aus der Durchführung und Förderung dieses Projektes ergeben, insbesondere das Belastungsverbot gemäß § 7 Absatz 3 Ziffer 2 des OÖ Wohnbauförderungsgesetzes 1993, und übernehmen diese Belastungen im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung. -----

4. Übergabe, Verrechnungsstichtag

- 4.1. Die Übergabe der Wohnungen und der Kfz-Stapelparker in der Tiefgarage erfolgt spätestens 24 (vierundzwanzig) Monate nach Baubeginn. Die Verkäuferin ist berechtigt, die Übergabe der Wohnungen auch vor diesem Zeitpunkt durchzuführen. Die Käufer sind in Kenntnis, dass die Verkäuferin das gegenständliche Projekt nur bei einem Verwertungsstand von mindestens fünf verkauften Wohneinheiten realisieren wird. Die Käufer sind daher berechtigt, ab frühestens 01.04.2024 vom gegenständlichen Vertrag zurück zu treten, sollte der Verwertungsstand bis zu diesem Termin nicht erreicht sein. Dieses Rücktrittsrecht erlischt mit dem Zugang einer schriftlichen firmenmäßig gezeichneten Mitteilung der Verkäuferin vom Baubeginn.-----
- 4.2. Für den Fall der verspäteten Übergabe ist die Verkäuferin verpflichtet, den Käufern sämtliche durch die Verspätung entstehenden Schäden zu ersetzen. -----
- 4.3. Vom Tag der Übergabe an tragen die Käufer alle mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten sowie Gefahr und Zufall, aber auch alle Besitzvorteile. -----
- 4.4. Die Käufer haben vom Tag der Übergabe an alle Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Beheizungskosten sowie Steuern, die das Kaufobjekt betreffen, selbst zu tragen. -----
- 4.5. Bei der Übergabe wird das Kaufobjekt gemeinsam begangen. -----
- 4.6. Allfällige Mängel, die im Zusammenhang mit der Übergabe ersichtlich sind, sind in einem gesonderten Mängelprotokoll festzuhalten. -----
- 4.7. Dieses Mängelprotokoll wird von der Verkäuferin und den Käufern bei der Übergabe gemeinsam in zweifacher Ausfertigung erstellt und unterfertigt. Eine Ausfertigung dieses Mängelprotokolls erhält die Verkäuferin, eine Ausfertigung die Käufer. -----
- 4.8. Eine Verzögerung der Fertigstellung der Außen- und Gemeinschaftsanlagen hindert eine Übergabe des Kaufobjektes dann nicht, wenn dieses ordnungsgemäß gebraucht werden kann und eine wesentliche Beeinträchtigung der Käufer durch die Fertigstellungsarbeiten nicht gegeben ist. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Fertigstellung in diesem Fall zum ehestmöglichen Zeitpunkt vorzunehmen. -----

5. Gewährleistung

- 5.1. Es gelten gegenüber den Professionisten die Gewährleistungsfristen nach dem ABGB. Die Verkäuferin haftet im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Übergabe des schlüsselfertigen Objektes an die Käufer dafür, dass das Kaufobjekt entsprechend den vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibungen und Bauplänen durch die von der Verkäuferin beauftragten Professionisten in einwandfreiem Zustand hergestellt wird und mängelfrei ist. -----
- 5.2. Soweit Herstellungsarbeiten in Eigenregie durch die Käufer hergestellt werden, leistet die Verkäuferin für Mängel an derartigen Arbeiten keine Gewähr. Die Verkäuferin verpflichtet sich, ihr bekannt gegebene, ihre Leistung betreffende Mängel auf ihre Kosten unverzüglich zu beheben. -----
- 5.3. Über Verlangen der Käufer verpflichtet sich die Verkäuferin auch, die ihr gegenüber den mit der Ausführung des Bauobjektes beauftragten Professionisten zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Käufer abzutreten. Sofern also innerhalb jener Frist, innerhalb derer die bei der Bauausführung beschäftigten Professionisten noch für Gewährleistungsmängel haften, derartige Mängel auftreten sollten, könne die Käufer, die durch den Schaden betroffen sind, die Abtretung verlangen und dann die Ansprüche im eigenen Namen geltend machen, wozu die Verkäuferin bereits jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt. -----
- 5.4. Die Verkäuferin haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten und Bestandrechten dritter Personen in das Eigentum der Käufer übergehen, soweit in diesem Vertrag keine anderen Vereinbarungen getroffen werden. -----
- 5.5. Zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistung wird die Verkäuferin bei Übergabe der Wohnung eine dreijährige Garantie oder Versicherung eines inländischen Kreditinstitutes oder inländischen Versicherungsunternehmens über 2 % des Kaufpreises beibringen (Hafrücklass gemäß § 4 Abs 4 BTVG). Diese Garantie bzw. Versicherung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn -----
- 5.5.1. die Verkäuferin zur Mängelbehebung aufgefordert wurde und seit dieser Aufforderung eine Frist von zumindest vier Wochen verstrichen ist, und -----

5.5.2. ein gerichtlich beedeter Sachverständiger über das einschlägige Fachgebiet gutachtlich feststellt, dass Mängel, zu deren Behebung die Verkäuferin verpflichtet ist und zu deren Behebung die Verkäuferin nachweislich aufgefordert wurde, weiterhin vorliegen. -----
Die Käuferseite wird darauf hingewiesen, dass eine missbräuchliche Inanspruchnahme der Garantie bzw. Versicherung Schadenersatzpflichten auslösen kann. -----

5.6. Die Käufer übernehmen nachstehende ob der Liegenschaft EZ 935 des Grundbuches der Katastralgemeinde 45202 Kleinmünchen im Grundbuch ersichtlich gemachten Rechte und Pflichten in ihre weitere Duldungs- bzw. Leistungspflicht: -----

```
***** A2 *****  
2 a 942/1989 Sicherheitszone hins Gst 2729  
4 a 3225/2020 Bauplatz (auf) Gst 2729  
Bescheid 2020-07-06, GZ BBV/B-U200083A
```

5.7. Die Käuferseite ist damit einverstanden, dass allenfalls weitere Dienstbarkeiten, die für den Betrieb der gesamten Wohnhausanlagen erforderlich sind, einverleibt werden. Es sind dies insbesondere Rechte der Verlegung, der Wartung und des Betriebs von Kanal-, Fernwärme-, Wasser-, Strom-, Kabel-TV-, Internet- und Telefonleitungen. Die Käuferseite erklärt bereits jetzt unwiderruflich ihre Zustimmung, die notwendigen Dienstbarkeiten zu akzeptieren und bevollmächtigt den Vertragsverfasser dafür notwendige Dienstbarkeitsverträge, welche ausschließlich in Dienstbarkeitsverträgen erforderlichen Klausel im üblichen Umfang zu enthalten haben, in ihrem Namen zu unterfertigen, wobei ihr hieraus keine Kosten entstehen dürfen. -----

5.8. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr nicht bekannt ist, dass in die kaufgegenständliche Liegenschaft gefährlichen Abfälle, Altöle oder Altlasten im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes, des Altlastensanierungsgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes oder sonstiger Umweltschutzbestimmungen eingebracht worden wären oder Verunreinigungen und Kontaminierungen der Liegenschaft vorhanden wären, welche eine Beseitigungspflicht aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Vorschriften auslösen können.

6. Rücktritt

6.1. Die Verkäuferin ist weitersberechtigt, vom Vertrag zurückzutreten: -----

6.1.1. wenn die Käufer trotz schriftlicher Mahnung und Festsetzung einer vierzehntägigen Frist zur Nachholung mit den Zahlungen in Verzug gerät; -----

6.1.2. wenn die Käufer Handlungen setzen, die einen schweren Verstoß gegen die berechtigten Interessen der Verkäuferin oder anderer Käufer darstellen, insbesondere wenn sie einem Ausschließungsgrund gemäß § 36 WEG 2002 gleichkommen; -----

- 6.1.3. wenn die Ansprüche der Käufer auf Übereignung der gegenständlichen Eigentumseinheit und Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch von dritter Seite gepfändet werden oder wenn über das Vermögen der Käufer das Konkursverfahren eröffnet wird. Dies jedoch nur, wenn dadurch die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises zur Gänze oder in Teilen unmöglich wird oder Verzug eintritt. Es verpflichten sich die Käufer, die Verkäuferin und den Nachfolgekäufer für alle aus dem durch ihr Fehlverhalten resultierenden Rücktritt erwachsenden Nachteile schad- und klaglos zu halten und alle aus diesem Grund anfallenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art selbst zu tragen. -----
- 6.2. Die bereits eingezahlten Beträge abzüglich einer Rücktrittsgebühr von EUR 1.700,00 + 10 % USt erhalten die Käufer nach erfolgter Mittelaufbringung durch den Nachfolgekäufer, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach der Rücktrittsanzeige, zurückerstattet. Eine Verzinsung oder Wertsicherung erfolgt nicht. -----
- 6.3. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass die Verkäuferin die Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) veranlassen wird. Für den Fall des Rücktritts vom gegenständlichen Vertrag oder für den Fall der sonstigen Vertragsauflösung aus welchem Grund immer verpflichten sich die Käufer hiermit zur umgehenden Unterfertigung eines Schriftstückes in der jeweils erforderlichen Form, mit dem die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, welche zugunsten der Käufer eingetragen wurde, im Grundbuch gelöscht werden kann. Die Käufer verpflichten sich, diesbezügliche Unterschriften umgehend nach Aufforderung durch die Verkäuferin zu leisten und nicht von der Erfüllung allfälliger Forderungen an die Verkäuferin abhängig zu machen. -----
- 6.4. Änderungen auf Grund von Sonderwünschen sind auf Kosten der Käufer rückgängig zu machen, wenn diese vom Nachfolgekäufer nicht übernommen werden. Im Verzugsfall wird dies die Verkäuferin auf Kosten der Käufer zu den üblichen Baupreisen übernehmen. Die Verkäuferin ist berechtigt, die Kosten der Wiederherstellung des Kaufobjektes in den geplanten Zustand von den bezahlten Eigenmitteln einzubehalten. -----
- 6.5. Weiters sind bis zur Übernahme der gegenständlichen Wohnung durch den Nachfolgekäufer allfällig laufende Betriebs-, Heiz- und sonstige Kosten durch die Käufer zu tragen. Die Verkäuferin ist berechtigt, diese Kosten sowie Benützungsentgelt von dem an die Käufer rückzuerstattenden Kaufpreis abzuziehen und einzubehalten. -----
- 6.6. Die Käufer sind Mitglied der Genossenschaft mit allen Rechten und Pflichten aus dieser Mitgliedschaft. Es steht ihnen nicht das Recht zu, ohne Einvernehmen mit der Verkäuferin die Rechte aus diesem Kaufvertrag auf dritte Personen zu übertragen. -----

7. Rechtswirksamkeit

- 7.1. Dieser Vertrag unterliegt hinsichtlich seiner Rechtswirksamkeit den Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes. -----
- 7.2. Die Rechtserwerber erklären gemäß § 16 Abs. 1 des Oö.GVG 1994 idgF, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 idgF keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf. -----
Den Unterzeichneten sind in vollem Umfang die Strafbestimmungen des § 35 Oö Grundverkehrsgesetzes 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt. -----
- 7.3. Die Käufer erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. -----

8. Beheizung

- 8.1. Die Wärmelieferung erfolgt durch die Linz AG. Der Wärmemengenzähler zur Heizkostenabrechnung (und Warmwasserverbrauch) wird in der Wohnung eingebaut. Die Heizkostenabrechnung erfolgt direkt mit dem Wärmelieferanten (Linz AG). -----

9. Verpflichtungen aus den bau- und wasserrechtlichen Bescheiden, sonstige Verpflichtungen

- 9.1. Die Käufer nehmen den Inhalt und die Bestimmungen der bau- und wasserrechtlichen Bescheide zur Kenntnis und verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin, alle darin enthaltenen Auflagen zu befolgen und anstelle der Verkäuferin in diese Verpflichtungen einzutreten. -----
- 9.2. Die Käufer sind in Kenntnis, dass von den 15 Tiefgaragenplätzen nur einer behindertengerecht ausgeführt ist, d.h. ein Ein- und Aussteigen auch durch Rollstuhlfahrer möglich ist. Sofern die Eigentümer dieses speziellen Tiefgaragenplatzes oder einer ihrer Mitbewohner nicht selbst auf den Rollstuhl angewiesen sind, sind diese verpflichtet, das Nutzungsrecht – nicht aber das Eigentumsrecht – einem anderen Wohnungseigentümer vorübergehend einzuräumen, sofern dieser andere Wohnungseigentümer oder einer seiner Mitbewohner auf einen Rollstuhl angewiesen ist und im Gegenzug das Nutzungsrecht an dessen KFZ-Abstellplatz wiederum diesem einräumt. -----

10. Wohnungseigentum - Eigentümerpartnerschaft

- 10.1. Die Käufer verpflichten sich, mit den übrigen Käufern einen Wohnungseigentumsvertrag samt Hausverwaltung gemäß **Beilage ./__** abzuschließen. -----
- 10.2. Sollte die Errichtung der gegenständlichen Anlage, welche dem Parifizierungsgutachten zugrunde gelegt werden wird, nicht in dieser Form erfolgen, verpflichten sich die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der angeführten Miteigentumsanteile nach Fertigstellung der Anlage und allfälligen Neuparifizierung den allenfalls erforderlichen Anteilsausgleich vorzunehmen und die Differenzanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für seine Wohnungseigentumseinheit erforderliche Mindestanteil zukommt. Dieser Anteilsausgleich hat unentgeltlich zu erfolgen. Alle damit zusammenhängenden Kosten und Gebühren sind von jenem Käufer zu tragen, der durch bauliche Veränderungen die Neuparifizierung verursacht hat. -----
- 10.3. Die Käufer sind in Kenntnis davon, dass der Erwerb von Wohnungseigentum durch eine einzelne Person oder durch eine Eigentümerpartnerschaft bestehend aus zwei natürlichen Personen (§ 2 Abs. 10 WEG 2002) möglich ist. -----
- 10.4. Im Falle der Auflösung der Eigentümerpartnerschaft (Scheidung, Trennung, Tod) vor Verbücherung des Kaufvertrages wird der überlebende bzw. der der Verkäuferin einvernehmlich bekannt gegebene oder vom Gericht festgestellte Käufer als alleiniger Wohnungseigentümer behandelt und verbüchert. Ein allfälliger Zahlungsausgleich zwischen den Käufern ist ausschließlich deren Angelegenheit und von diesen zu regeln. -----
- 10.5. Die Eigentümerpartner verzichten in dem gemäß § 13 Abs. 6 WEG 2002 zulässigen Umfang auf die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft. -----

11. Vorkaufsrecht gem. § 15 i WGG

- 11.1. Die Käufer räumen der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Familie" in Linz, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 75457 t, Hasnerstraße 31, 4021 Linz, an den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen jeweils das Vorkaufsrecht gemäß § 15 i des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in der geltenden Fassung ein und diese erklärt die Rechtsannahme. Hinsichtlich dieses Vorkaufsrechtes wird auf die Bestimmung des § 15 i WGG idGF verwiesen und sohin festgehalten, dass gemäß § 15 i WGG idGF der Bauvereinigung im Fall einer Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ein Vorkaufsrecht zusteht, das im Grundbuch einzuverleiben ist und

dessen Rechtsfolgen im Kaufvertrag zu erläutern sind: Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis gemäß § 15 i Abs. 2 Z 2 WGG idgF darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß § 15 i Abs. 2 WGG idgF oder spätestens nach fünfzehn Jahren. Der Eigentümer hat im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich des den Käufern bekanntzugebenden Verkehrswertes mit dem vereinbarten Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten. Als (Weiter-) Übertragung gemäß Abs. 1 und 2 gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil (§ 5 WEG 2002) an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt. Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrag gem. § 15i Abs. 2 WGG idgF zugrunde gelegten Verkehrswertes gem. § 15i Abs. 2 Z 1 WGG idgF sind binnen sechs Monaten nach dessen Vorschreibung gerichtlich geltend zu machen.-----

12. Mietrechtliche Bestimmungen

- 12.1. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten oder finanzierten Wohnungen für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluß des ersten Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt. Festgestellt wird, dass seitens der Verkäuferin, für die Errichtung keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden. -----
- 12.2. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert auf Grund des RichtWG überschreitet. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Falle eines befristeten Hauptmietvertrages um 25 v.H. (§ 15h WGG). -----

13. Aufsandungserklärung

- 13.1. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ob der Liegenschaft EZ 935 des Grundbuches der Katastralgemeinde 45202 Kleinmünchen nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können: -----
- 13.2. Ob den _____ Anteilen, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an Wohnung _____ verbunden sein wird, und ob den _____ Anteilen, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an TG-Abstellplatz _____ verbunden sein wird, das Eigentumsrecht für _____ einverleibt werden könne. -----
- 13.3. Ob den _____ Anteilen, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an _____ verbunden sein wird, und ob den _____ Anteilen, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an _____ verbunden sein wird, je des _____, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Vertragspunkt 16. dieses Vertrages für die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Familie" in Linz, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 75457 t, Hasnerstraße 31, 4021 Linz. -----

14. Rechtsnachfolge

- 14.1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen sowohl von der Verkäufer- als auch der Käuferseite auf sämtliche Rechtsnachfolger über bzw. sind auf diese mit der Verpflichtung zu überbinden, ihrerseits die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf deren Rechtsnachfolger zu überbinden. -----
- 14.2. Falls in diesem Vertrag zwei Personen als Käufer auftreten, gelten sämtliche von ihnen übernommenen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen als zur ungeteilten Hand eingegangen. -----

15. Ausfertigungen - Zustellungen

- 15.1. Dieser Vertrag wird in einer Originalurkunde errichtet, wobei den Käufern nach grundbücherlicher Durchführung das Original und der Verkäuferin eine einfache - auf Wunsch und auf eigene Kosten auch eine beglaubigte - Abschrift gebührt. -----
- 15.2. Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin Änderungen des Namens, der Adresse und des Familienstandes jeweils ohne Verzug bekannt zu geben. -----
- 15.3. Eine Zustellung an die der Verkäuferin seitens der Käufer zuletzt bekannt gegebene Adresse ist jedenfalls rechtswirksam. -----

16. Vertragserrichtungskosten, Steuern, Verkehrswert gemäß § 15i Abs 2 Z 1 WGG

- 16.1. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages inklusive Vorbereitungskosten und des Wohnungseigentumsvertrags verbundenen Kosten, die Barauslagen sowie Steuern und Gebühren sowie Abgaben tragen die Käufer, über deren Auftrag die Vertragserrichtung und die damit verbundene Müheverwaltung des Urkundenverfassers erfolgt. Die Käufer verpflichten sich, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. --
- 16.2. Die Vertragsparteien beauftragen den Schriftenverfasser mit der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, der gerichtlichen Eintragungsgebühr sowie mit der Verbücherung. Die Käufer verpflichten sich, beim Schriftenverfasser die Grunderwerbsteuer und die gerichtlichen Eintragungsgebühr nach Vorschreibung zu hinterlegen. -----
- 16.3. Die Vertragserrichtungskosten in Höhe von pauschal 1 (ein) Prozent des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe und Barauslagen und Gebühren sind von den Käufern direkt an den Notar zu bezahlen. -----
- 16.4. Mit den oben genannten Vertragserrichtungskosten, welche direkt an den Vertragserrichter zu bezahlen sind, sind die Kosten der Errichtung und Abwicklung des Kaufvertrages einschließlich der Begründung von Wohnungseigentum, Überprüfung der Parifizierung, Unterschriftsbeglaubigungen, Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, Einholung erforderlicher Genehmigungen, Pfandaufteilungen und grundbücherlicher Durchführung abgegolten. Sofern die Käufer den Vertragserrichter für weitere Leistungen, insbesondere im Rahmen der Finanzierung des Kaufobjektes in Anspruch nehmen sollten, erfolgt die Honorierung hierfür nach den Bestimmungen des Notariats- bzw. Rechtsanwaltstarifes und der autonomen Honorarrichtlinien, die hierzu ergangen sind. -----
- 16.5. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung hat der jeweilige Auftraggeber zu tragen. --
- 16.6. Gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in der geltenden Fassung wird festgehalten, dass der Verkehrswert der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile insgesamt € _____ beträgt. -----

17. Gerichtsstand

- 17.1. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt das örtlich zuständige Bezirksgericht ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes als vereinbart, sofern nicht durch das Konsumentenschutzgesetz im Einzelfall ein anderer Gerichtsstand gegeben ist. -----

18. Schriftform

18.1 Die Vertragsparteien vereinbaren für diesen Vertrag hiemit Schriftlichkeit, die bereits für den Vertragsabschluss gilt, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen sohin zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform, was auch für ein Abgehen von der hiemit vereinbarten Schriftform gilt. -----

19. Vollmacht/Datenschutzerklärung

19.1. Die Vertragsparteien beauftragen, bevollmächtigen und ermächtigen Herrn Magister Thomas Reiter, geboren 27.01.1984, Notarsubstitut, oder Herrn Dr. Heinz Kranzer, LL.M., geboren 02.02.1992, Notariatskandidat, beide Hauptplatz 13, 4020 Linz, in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben und auch alle Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrages durchzuführen, Nachträge zu diesem Kaufvertrag, den Wohnungseigentumsvertrag und allfällige Dienstbarkeitsverträge in ihrem Namen in der entsprechenden Form zu unterfertigen und Erklärungen in ihrem Namen abzugeben, die zur Herstellung einer vertragskonformen Grundbuchsordnung erforderlich sind. -----

19.2. Im Zuge der Vertragserrichtung und Durchführung ist es notwendig personenbezogene Daten an Gericht/Grundverkehrsbehörden/Finanzämter/Gemeinden/Bauämter/Vermessungsämter/Vermessungstechniker/Sachverständige/Banken/Immobilienmakler weiter zu leiten. -

19.3. Die Vertragsteile erklären, im Zuge der Vertragsbesprechung vor Vertragsunterfertigung eine Datenschutzerklärung übergeben und erhalten zu haben, in welcher alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten im Wege des Vertretungsverhältnisses im Zuge der Vertragserrichtung sowie Vertragsdurchführung enthalten sind. Auf die Pflichten gemäß §§ 36a – 36f NO zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung wurde nochmals hingewiesen. Die Vertragsteile stimmen ausdrücklich und freiwillig zu, dass bis auf Widerruf ihre personenbezogenen Daten im Sinne der ihnen übergebenen Datenschutzerklärung im Rahmen der Erstellung und Durchführung des gegenständlichen Vertrages verarbeitet werden dürfen.-----

19.4. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, mit der Korrespondenz beziehungsweise mit der Zusendung von Daten im PDF-Format per einfachem, unverschlüsseltem E-Mail einverstanden zu sein. -----

Linz, am

Linz, am

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft "Familie" in Linz, eingetragene
Genossenschaft mit beschränkter Haftung**