

**Gesetzwidrige Vertragsbestimmungen
in Bauträgerverträgen**

**im Speziellen in Kaufverträgen über
Neubau-Eigentumswohnungen**

**Juristische Analyse von Kaufvertragsformularen
privater Bauträger**

Walter Reichholf
Walter Rosifka

verfasst im Auftrag der AK Wien

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Gutachtensauftrag.....	3
1.1.	Ausgangsbasis	3
1.2.	Aufgabenstellung	3
2.	Für das Verständnis dieser Studie notwendige, rechtliche Grundlagen.....	4
2.1.	Bau trägervertragsgesetz (BTVG).....	4
2.2.	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	5
2.3.	Konsumentenschutzgesetz (KSchG)	6
2.4.	Transparenzgebot gemäß § 6 Abs 3 KSchG	7
2.5.	Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB	7
2.6.	§ 28 KSchG als Maßstab für die Klauselprüfung	9
3.	Gesamtergebnis und Würdigung.....	9
3.1.	Anzahl und Art der unzulässigen Klauseln	9
3.2.	Kritische Würdigung des Gesamtergebnisses	10
3.3.	Auswirkungen und mögliche Abhilfe	12
3.3.1.	Individualfall	12
3.3.2.	Abmahnung und Verbandsklage gemäß §§ 28 f KSchG	12
4.	Detaillierergebnisse – häufige und typische Verstöße	13
4.1.	Verstöße gegen Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG)	14
4.2.	Verstöße gegen Bestimmungen des Bau trägervertragsgesetzes (BTVG).....	25
4.3.	Verstöße gegen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)	33
4.4.	Verstöße gegen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).....	40
4.5.	Die aus der Sicht des Käufers nachteilige – wenn auch nicht gesetzwidrige – mangelnde Vereinbarung eines Haftrücklasses.....	47
4.6.	Exkurs: Die Haftung des Vertragsverfassers	48
5.	Anhang: Rechtswidrige Klauseln in den einzelnen Verträgen.....	50

Autoren

Dr Walter Reichholf (Rechtsanwalt in Wien)

Mag Walter Rosifka (Arbeiterkammer Wien)

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22

Verlags- und Herstellungsort Wien

© 2007 bei AK-Wien

ISBN: 978-3-7063-0339-2

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Ein Titeldatensatz für diese Publikation ist bei der Deutschen Bibliothek erhältlich

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplars an die AK Wien, Abteilung Konsumentenpolitik, ersucht.

1. Gutachtensauftrag

1.1. Ausgangsbasis

Der Kauf einer Eigentumswohnung, die sich noch im Planungsstadium oder in der Bauphase befindet, birgt für den/die Käufer/in spezielle Risiken. Bei punktuellen Vertragsprüfungen wird immer wieder festgestellt, dass die in der Praxis dafür verwendeten – in der Regel von den Bauträgern vorgegebenen – Vertragstexte (Musterverträge, Vertragsformulare) in vielen Fällen rechtswidrige oder die Käufer benachteiligende Formulierungen aufweisen. Die hier vorliegende konzentrierte Untersuchung entsprechender Verträge soll zur Quantifizierung dieser Problematik beitragen.

Grundlage dieser Studie sind 18 aktuelle **Bauträgerverträge** (aus Wien, Stmk, OÖ, Sbg und Tirol) ausschließlich professioneller privater Bauträger für den Kauf einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung (bzw eines Reihenhauses oder Doppelhauses im Wohnungseigentum).

Als „Bauträgerverträge“ sind im Rahmen der Studie also Kaufvertragsformulare/Formularkaufverträge über Eigentumswohnungen oder über Wohnungseigentums-Reihenhäuser/Doppelhäuser zu verstehen, bei denen die Wohnungskäufer vor Fertigstellung der Wohnungen erhebliche Beträge leisten müssen.

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden also nur Kaufverträge untersucht, in welchen vor Baubeginn bzw in der Bauphase eines Projektes

- **der Bauträger den Erwerbern die Einräumung von Wohnungseigentum an einer Wohnung bzw an einem Reihnhaus zugesagt hatte und**
- **die Erwerber vor Fertigstellung der Wohnungseigentumsobjekte zur Leistung erheblicher Beträge an den Bauträger verpflichtet wurden.**

Bei sämtlichen, geprüften Formularen/Formularverträgen handelt es sich um Vertragsformblätter (bzw. um Verträge, die unter Verwendung von Vertragsformblättern erstellt wurden) im Sinne des § 28 Abs 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) sowie § 879 Abs 3 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB).

Bei sämtlichen untersuchten Verträgen stehen sich ein Bauträger/Verkäufer als Unternehmer und ein Käufer als Verbraucher i.S.d. § 1 Abs 1 Konsumentenschutzgesetz gegenüber, sodass die Verträge in den Geltungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes fallen.

11 Verträge betrafen Eigentumswohnungen, 7 Verträge bezogen sich auf den Erwerb von Wohnungseigentums-Reihenhäusern/Doppelhäusern. In 13 Fällen trat ein Rechtsanwalt, in 5 Fällen ein Notar als Vertragserrichter auf.

1.2. Aufgabenstellung

Aufgabenstellung bei der Erstellung dieser Studie war es, die vorliegenden Formularverträge einer systematischen, juristischen Überprüfung zu unterziehen, ob und welche gesetzwidrigen Vertragsklauseln sie enthalten, diese Klauseln zu erfassen, sie mit einer kurzen Begründung der Art der Rechtswidrigkeit zu versehen und das Gesamtergebnis darzustellen und auszuwerten.

Die Verträge wurden auf gesetzwidrige Vertragsklauseln [Verstöße gegen das Konsumentenschutzgesetz (KSchG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)] sowie auf benachteiligende, wenn auch nicht eindeutig rechtswidrige Vertragsbestimmungen hin geprüft.

2. Für das Verständnis dieser Studie notwendige, rechtliche Grundlagen

Ausgehend von den bereits in Punkt 1.1. genannten, gemeinsamen Spezifika der untersuchten Verträge finden auf diese die allgemeinen, (im Regelfall) dispositiven Vorschriften über Verträge und Rechtsgeschäfte (ABGB), die (im Falle eines Verbrauchergeschäftes) zwingenden Bestimmungen des BTVG, die (im Regelfall zwingenden) Bestimmungen des WEG und weiters die zwingenden Bestimmungen des KSchG Anwendung.

Bedeutsam ist auch noch die Anwendbarkeit des § 879 Abs 3 ABGB auf die überprüften Verträge, der die Inhaltskontrolle für in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsklauseln regelt (näheres dazu in Punkt 2.5.).

Darüber hinaus unterliegen Allgemeine Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblätter auch der Geltungskontrolle gemäß § 864a ABGB, wonach Bestimmungen ungewöhnlichen Inhalts (so genannte „überraschende Klauseln“) nicht Vertragsbestandteil werden, wenn sie dem anderen Vertragsteil nachteilig sind und er mit ihnen auch nach den Umständen, vor allem nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde, nicht zu rechnen brauchte; es sei denn, der eine Vertragsteil hat den anderen besonders darauf hingewiesen. Von einer Überprüfung im Sinne der Geltungskontrolle gemäß § 864a ABGB wurde im Rahmen dieser Studie abgesehen, da für die Beurteilung der Frage, ob eine Bestimmung „überraschend“ ist, alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Die Umstände des Einzelfalls erschließen sich aber aus einem Formular bzw. der Vertragsurkunde allein nicht restlos, sodass eine umfassende und zuverlässige Beurteilung, ob einzelne Klauseln im Rahmen der Inhaltskontrolle gemäß § 864a ABGB nicht Vertragsbestandteil geworden sind, auf der Grundlage des für die Erarbeitung der Studie zur Verfügung gestellten Materials nicht möglich war. Im Ergebnis bedeutet das, dass keineswegs auszuschließen ist, dass die überprüften Verträge auch „überraschende Klauseln“ i.S.d. § 864a ABGB enthalten.

Nachfolgend werden die rechtlichen Grundlagen der Studie näher erläutert:

2.1. Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Das BTVG ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung eines neu zu errichtenden oder durchgreifend zu sanierenden Objektes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 145 € pro m² Nutzfläche zu leisten hat.

Der Ausdruck „Bauträgervertrag“ wurde im Gesetz deshalb gewählt, weil man unter diesem Begriff nicht nur Kaufverträge über Eigentumswohnungen erfassen wollte, sondern auch Verträge über die Einräumung anderer Nutzungsrechte (zB Pacht-, Miet- oder sonstige Nutzungsrechte, einschließlich Leasing oder etwa auch die Einräumung eines Baurechts).

Ein Bauträgervertrag im Sinn des BTVG liegt aber dann nicht vor, wenn jemand auf eigenem Grund ein Gebäude errichten lässt oder ein/e bereits in seinem Eigentum stehende/s (oder

ein/e schon von ihm schon gemietete/s) Gebäude oder Wohnung sanieren lässt. In solchen Fällen liegt regelmäßig ein Werkvertrag mit einem Bauunternehmer vor.

Entscheidend ist also, dass der Bauträger nicht nur die Errichtung (oder die durchgreifende Sanierung) schuldet, sondern in der Regel auch noch dazu verpflichtet ist, dem Erwerber ein bestimmtes Recht an der Liegenschaft [zB das (Mit-)Eigentumsrecht] einzuräumen.

Das BTVG sieht verschiedenste Schutzbestimmungen zugunsten des Erwerbers vor. So enthält **§ 4 BTVG** Regelungen über den Mindestinhalt eines Bauträgervertrages (der gemäß § 3 BTVG schriftlich zu sein hat). **§ 5 BTVG** regelt gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers. Hingegen ermöglicht **§ 6 BTVG** dem Bauträger, mit dem Erwerber vertraglich zu vereinbaren, dass der Bauträger bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen seinen Rücktritt vom Vertrag erklären kann. Diese gemäß BTVG gesetzlichen bzw zulässiger Weise vereinbarten Rücktrittsrechte des Erwerbers bzw Bauträgers stehen den jeweils berechtigten Vertragspartnern zusätzlich zu anderen gesetzlichen (nicht im BTVG geregelten) Rücktrittsrechten (zB wegen Verzuges gemäß § 918 ABGB) zu.

Die zentralen Bestimmungen des BTVG sind aber die **§§ 7 ff.** Dort sind die Sicherungsmodelle festgelegt, mit welchen der Bauträger den Erwerber hinsichtlich dessen vor Fertigstellung und vor Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung geleisteten Zahlungen abzusichern hat. Dies entweder durch

- schuldrechtliche Sicherung (**§ 8**)
- pfandrechtliche Sicherung (**§ 11**) oder durch
- grundbücherliche Sicherstellung (§ 9) des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach einem Ratenplan (§ 10), dessen Einhaltung von einem verpflichtend zu bestellenden Treuhänder zu überwachen ist (§ 12).

In der Praxis – so auch bei den überprüften Verträgen – ist die letztgenannte Sicherung die gebräuchlichste, während die erstgenannte Sicherung (zB durch Bankgarantie) am zweithäufigsten vorkommt. Man kann davon ausgehen, dass bei zumindest $\frac{3}{4}$ aller Kaufverträge über Neubaueigentumswohnungen das grundbücherliche Sicherstellungsmodell in Verbindung mit der Zahlung nach einem Ratenplan vom Verkäufer vorgegeben wird.

Bei geförderten Wohnbauvorhaben kann gemäß § 7 Abs 6 Z 3 BTVG ausnahmsweise auch eine andere, als die im BTVG genannten Sicherungen gewählt werden. Die Sicherungspflicht i.S.d. BTVG wäre auch dann erfüllt, wenn eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und eine in den Förderungsbestimmungen vorgesehen Sicherung des Erwerbers erfolgt, die den im BTVG genannten Sicherungsmitteln gleichwertig ist und deren Einhaltung von der Gebietskörperschaft überwacht wird.

2.2. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das WEG enthält unter anderem Bestimmungen über die Rechtsform des Wohnungseigentums, die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, des Verwalters und – vor allem für die gegenständliche Studie relevant – die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentumsbewerber und des Wohnungseigentumsorganisations.

Das WEG regelt damit nicht nur die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander oder ihr Verhältnis zum Hausverwalter, sondern es enthält auch Normen, die schon das Vertragsverhältnis zwischen Bauträger (Verkäufer) und Wohnungskäufer betreffen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen gilt ja nicht nur der jeweilige Liegenschaftseigentümer als Wohnungseigentumsorganisator sondern auch - bei einem Neubau - derjenige, der mit dem Wissen des Liegenschaftseigentümers die organisatorische oder administrative Abwicklung des Bauvorhabens durchführt oder an ihr beteiligt ist. Damit ist auch der Bauträger - der in der Regel ohnehin auch Liegenschaftseigentümer der zu bebauenden Liegenschaft sein wird - Wohnungseigentumsorganisator i.S.d. WEG.

Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem ein Wohnungseigentumsorganisator schriftlich an einer bestimmt bezeichneten Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit (Geschäftsraum, Büro, Lager, etc) oder an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zugesagt hat. Daher ist der Käufer einer Neubaeigentumswohnung im Regelfall jedenfalls auch „Wohnungseigentumsbewerber“, ihm wird ja im Kaufvertrag vom Bauträger (von einem „Wohnungseigentumsorganisator“) die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zugesagt.

Ist der Käufer einer Eigentumswohnung auch „Wohnungseigentumsbewerber“, stellt **§ 38 WEG** eine der zentralen Schutzbestimmungen dar¹. Gemäß dieser Bestimmung sind alle Vereinbarungen oder Vorbehalte rechtsunwirksam, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken.

Die Gesetzesbestimmung enthält einerseits eine Generalklausel, andererseits werden in § 38 Abs 1 Z 1 bis 5 WEG bestimmte Fälle von Vereinbarungen ausdrücklich für rechtsunwirksam erklärt. Demnach sind etwa Vereinbarungen über Beschränkungen der Gewährleistungsrechte, der Irrtumsanfechtung oder der Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über der Hälfte (laesio enormis) rechtsunwirksam; ebenso Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder.

Im Übrigen sind solche, bereits geschlossenen Vereinbarungen nicht nur rechtsunwirksam. Man kann sich auch weigern, Vertragsentwürfe zu unterfertigen, die solche Vereinbarungen enthalten. Grundsätzlich hat ein Vertragspartner Anspruch darauf, dass ein Vertragsentwurf keine Bestimmungen enthält, die entweder gegen bereits bestehende Vereinbarungen oder gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen. Er kann daher mit Recht die Unterfertigung derartiger Entwürfe ablehnen (7 Ob 505/78).

2.3. Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Gemäß § 1 Abs 1 KSchG gilt für Rechtsgeschäfte, an denen einerseits jemand beteiligt ist, für den das Geschäft zum Betrieb seines Unternehmens gehört (= Unternehmer), und andererseits jemand, für den dies nicht zutrifft (= Verbraucher), das erste Hauptstück (§§ 1-27a) des KSchG. Maßgeblich für die Unternehmereigenschaft ist eine auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit.

¹ Kauft man eine Eigentumswohnung nicht von einem Wohnungseigentumsorganisator, ist § 38 WEG nicht anwendbar! Beim typischen Verkauf einer „gebrauchten“ Eigentumswohnung von Privat an Privat gelten diese gesetzlichen Schutzbestimmungen daher nicht.

Soweit der Ankauf der Wohnung für eigene Wohnzwecke des Käufers (das ist der Regelfall) erfolgt, ist der Käufer immer auch Verbraucher im Sinne des § 1 Abs 1 KSchG, da das Rechtsgeschäft nicht zum Betrieb eines Unternehmens gehört.

Da es sich bei sämtlichen in dieser Studie geprüften Verträgen um Verbrauchergeschäfte i.S.d. § 1 Abs 1 KSchG handelt, waren die Verträge somit auch hinsichtlich allfälliger Verstöße gegen die ausnahmslos zwingenden Bestimmungen des KSchG zu überprüfen.

Wichtig sind in diesem Zusammenhang die im „Katalog“ des § 6 KSchG angeführten, unzulässigen Vertragsbestandteile, die Bestimmungen über die Gewährleistung in §§ 8 und 9 KSchG sowie die Regelung über den Umfang der Vertretungsmacht und die Wirksamkeit mündlicher Zusagen in § 10 KSchG. Diese Bestimmungen werden nachfolgend noch detailliert behandelt.

2.4. Transparenzgebot gemäß § 6 Abs 3 KSchG

Eine besondere Erwähnung verdient § 6 Abs 3 KSchG, wonach eine in allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam ist, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist (zur Definition der Begriffe „allgemeine Geschäftsbedingungen“ und „Vertragsformblätter“ siehe Punkt 2.5.). Die Bestimmung, die auf der Grundlage der EU-Richtlinie des Rates über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen mit der KSchG-Novelle 1996 in das Konsumentenschutzgesetz aufgenommen wurde, enthält das Gebot der transparenten Vertragsgestaltung. Als Konsequenz einer intransparenten Klausel sieht sie ausdrücklich deren (gänzliche!) Unwirksamkeit vor, sodass eine geltungserhaltende Reduktion der unklaren Klausel kraft gesetzlicher Anordnung nicht stattzufinden hat. Die Bestimmung gilt nur für Verbraucherverträge.

2.5. Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB

Gemäß § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.

Die Bestimmung des § 879 Abs 3 ABGB wurde durch das Konsumentenschutzgesetz eingeführt, jedoch als Bestimmung mit allgemein vertragsrechtlichem Charakter in das ABGB eingefügt. § 879 Abs 3 ABGB gilt somit nicht nur für Verbraucherverträge, sondern für alle Verträge, die unter Verwendung von Vertragsformblättern oder unter Zugrundelegung allgemeiner Geschäftsbedingungen eines Vertragspartners errichtet werden.

Da eine gesetzliche Definition dieser Begriffe im österreichischen Recht fehlt, wird auch für den österreichischen Rechtsbereich auf die im deutschen ABGB enthaltene Definition von **allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** als „alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat“ zurückgegriffen. Laut dieser Definition geht der

Begriff der „Vertragsformblätter“ im umfassenderen Begriff der AGB auf; eine Differenzierung der Begriffe erscheint angesichts der engen Verbindung überflüssig (Krejci, KSchG Rz 27 zu § 864a ABGB). Laut dieser Definition liegen AGB auch vor, wenn derselbe (vorformulierte) Vertragstext im jeweiligen Einzelfall gesondert geschrieben wird (Krejci, KSchG Rz 28 zu § 864a ABGB) oder wenn er mit EDV-Textverarbeitung unter Rückgriff auf vorformulierte Textbausteine, wenn auch gegebenenfalls in unterschiedlicher Kombination, erstellt wird. Auch eine EDV-mäßige „Individualisierung“ ändert nichts am AGB-Charakter des vorformulierten Textes (Kosesnik-Wehrle – Lehofer – Mayer, KSchG Rz 10 zu § 864a ABGB). Was die Verwendung im Rahmen einer Vielzahl von Fällen angeht, so reicht die beabsichtigte Verwendung für mehr als bloß einen Vertrag aus, eine tatsächliche Verwendung ist nicht nachzuweisen (OGH 22.09.1994 ecolex 1995, 26 = KRES 1h/12). Ausgehend von dieser Definition handelt es sich bei sämtlichen im Rahmen dieser Studie geprüften Verträge um Allgemeine Geschäftsbedingungen/Vertragsformblätter im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, die somit der Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB unterliegen.

Ausgangspunkt des § 879 Abs 3 ABGB ist die „verdünnte“ Willensfreiheit, die typischerweise bei jenem Vertragspartner vorliegt, der einen Vertrag auf der Grundlage eines Vertragsformblattes oder Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die ihm der andere Vertragsteil vorlegt, abschließt. Dieser „verdünnten“ Willensfreiheit soll dadurch Rechnung getragen werden, dass „unfaire Klauseln“, die in den Vertragsformblättern/AGB enthalten sind und die Rechtslage unangemessen zu seinen Ungunsten verschieben, für nichtig erklärt werden. Durch den generellen Ausschluss der Wirksamkeit derartiger „unfairer Klauseln“ schränkt der Gesetzgeber die Möglichkeiten des Verwenders von Vertragsformblättern/AGB, die Rechtslage zu seinen Gunsten zu verändern, erheblich ein.

Bereits die Regierungsvorlage (RV 744 BlgNR 14 GP 8) nennt als Beispiel für eine derartige, unangemessene Verschiebung der Rechtslage die Abweichung von einer (dispositiven) gesetzlichen Bestimmung, ohne dass diese Abweichung durch die Natur des Geschäftes gerechtfertigt oder durch andere derartige Vertragsbestimmungen ausgeglichen wird.

Die Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen/Vertragsformblättern hat sich somit am dispositiven Recht als dem Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs zu orientieren und Abweichungen von dieser dispositiven Rechtslage dahingehend zu untersuchen, ob es für sie eine sachliche Rechtfertigung gibt oder ob die Benachteiligung durch andere Vertragsbestimmungen ausgeglichen wird. Endet die Angemessenheitsprüfung mit einem negativen Ergebnis, so darf davon ausgegangen werden, dass die Regelung, die vom dispositiven Recht zum Nachteil des anderen Vertragspartners abweicht, auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

Ausgehend von der älteren ständigen Rechtssprechung des Obersten Gerichtshofes ist im Individualprozess (anders als im Verbandsprozess ausgehend von § 28 Abs 1 KSchG) eine geltungserhaltende Reduktion der unzulässigen Klausel vorzunehmen. Die gem. § 879 Abs 3 ABGB nichtige Klausel soll (das gilt aber auch im Fall von Klauseln, die ausgehend von § 6 KSchG oder anderen zwingenden Bestimmungen nichtig sind) nur im Umfang ihrer Rechtswidrigkeit unwirksam sein (6 Ob 614/89 u.a.). In der Literatur wurden allerdings bereits mehrfach Zweifel laut, ob diese Judikatur nicht spätestens aufgrund des mit der KSchG-Novelle 1997 eingeführten § 6 Abs 3 KSchG (Transparenz-Gebot) überholt ist. Eine teilweise Aufrechterhaltung einer nichtigen Klausel im Rahmen der teleologischen Reduktion würde nämlich dazu führen, dass für den (typischerweise nicht rechtskundigen) Verbraucher bei Lektüre der Klausel nicht erkennbar wäre, welchen rechtlich relevanten Inhalt die Klausel hat. Das bedeutet aber, dass die Klausel aufgrund ihrer Teilnichtigkeit

insgesamt intransparent wird und damit die gesamte Klausel der Nichtigkeit ausgehend von § 6 Abs 3 KSchG anheim fällt (dazu G. Graf, *ecolex* 1999, 8 mwn; St. Korinek, JBl 1999, 149, 162; Leitner, *ÖJZ* 2002/6). Folgt man dieser sehr plausiblen Argumentation, so ist davon auszugehen, dass eine geltungserhaltende Reduktion auch im Individualprozess nicht zu erfolgen hat, was zum gänzlichen Wegfall der von der Nichtigkeit betroffenen Klausel führt.

2.6. § 28 KSchG als Maßstab für die Klauselprüfung

Für die Beurteilung, ob eine Klausel gesetzwidrig ist, wurde in dieser Studie der Maßstab des § 28 Abs 1 KSchG und der dazu ergangenen, höchstgerichtlichen Judikatur herangezogen.

Danach ist der Entscheidung die kundenfeindlichste, objektive Auslegung der geprüften Klausel zu Grunde zu legen und keine geltungserhaltende Reduktion einer Klausel auf einen allenfalls gesetzmäßigen Kern vorzunehmen (OGH 25.04.1995, 4 Ob 522/95; u.v.a.).

Es wurde daher bei der Prüfung der einzelnen Klauseln darauf abgestellt, ob die Klausel bei kundenfeindlichster Auslegung durch ihren Regelungsinhalt gegen ein gesetzliches Verbot verstößt bzw. gesetzwidrig ist, ohne dass jedoch darauf eingegangen wurde, ob die Regelung in vollem Umfang oder nur teilweise mit Gesetzwidrigkeit behaftet ist. Es hat auch keine Auseinandersetzung damit stattgefunden, ob und wie man eine gesetzwidrige Klausel allenfalls im Wege der geltungserhaltenden Reduktion auf ihren gesetzmäßigen Kern einschränken könnte. Dies entspricht der Vorgangsweise laut der ständigen Judikatur (so etwa OGH vom 21.01.2003, 4 Ob 288/02k) im Verbandsklagsverfahren gemäß § 28ff KSchG. Danach ist es die Aufgabe des Verwenders von Allgemeinen Geschäftsbedingungen/Vertragsformblättern, diese selbst gesetzeskonform zu gestalten und diese Aufgabe nicht auf den Richter zu überwälzen.

Soweit daher im Rahmen dieser Studie eine Klausel als gesetzwidrig qualifiziert wird, bedeutet dies, dass die Klausel ausgehend von einer verbraucherfeindlichen, objektiven Auslegung zumindest in einem Teilaspekt ihrer Regelung gesetzwidrig ist. Aufgabe der Autoren war es nicht, darüber hinaus Vorschläge zu einer Umformulierung oder teleologischen Reduktion von gesetzwidrigen Klauseln zu machen.

3. Gesamtergebnis und Würdigung

Entsprechend dem Gutachtensauftrag wurden die in den 18 Kaufverträgen enthaltenen Regelungen im Sinne einer Klauselkontrolle gemäß § 28 KSchG überprüft, alle gesetzwidrigen Klauseln erfasst, die einzelnen Klauseln - gesondert nach Verträgen und fortlaufend in der Reihenfolge, wie sie sich in den Verträgen finden - aufgelistet und bei jeder einzelnen Klausel die verletzten Rechtsvorschriften angemerkt. Diese schriftlichen Auswertungen sind Teil dieser Studie und finden sich im Anhang (siehe Abschnitt 5.). Ausführlichere rechtliche Bewertungen (Detailergebnisse) der häufigsten und typischen Verstöße sind in Kapitel 4. dieser Studie dargestellt.

3.1. Anzahl und Art der unzulässigen Klauseln

Die überprüften 18 Kaufverträge enthalten insgesamt 474 gesetzwidrige Klauseln, unterschiedlicher Schwere und Bedeutung. Im Durchschnitt finden sich also je Kaufvertrag

ca. 26 gesetzwidrige Klauseln. Der „beste“ Vertrag beinhaltet 15, der schlechteste Vertrag 44 gesetzwidrige Klauseln.

Diese Klauseln verstoßen manchmal nicht nur gegen eine, sondern gegen zwei oder mehrere Gesetzesvorschriften. In Summe mussten insgesamt 701 Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen festgestellt werden.

Von den insgesamt 701 Verstößen gegen gesetzliche Bestimmungen entfallen

- auf die Bestimmungen des BTVG	67 Verstöße
- auf die Bestimmungen des WEG	123 Verstöße
- auf die Bestimmungen des ABGB	195 Verstöße
- auf die Bestimmungen des KSchG	316 Verstöße

Durchschnittlich finden sich also in jedem Kaufvertrag fast 4 Verstöße gegen Bestimmungen des BTVG, ca. 7 Verstöße gegen Bestimmungen des WEG, ca. 11 Verstöße gegen Bestimmungen des ABGB sowie ca. 17 bis 18 Verstöße gegen KSchG-Bestimmungen.

Bei 515 Verstößen handelt es sich um die Verletzung zwingender Rechtsvorschriften [des BTVG, WEG, KSchG bzw §§ 935 und 1336 ABGB], in den restlichen 186 Fällen handelt es sich um gesetzwidrige Klauseln, die im Rahmen der Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB vor allem deshalb als **gröblich benachteiligend** und damit **nichtig** qualifiziert wurden, weil sie ohne sachliche Rechtfertigung zum Nachteil des Erwerbers von dispositiven Bestimmungen des ABGB abweichende Regelungen enthalten.

3.2. Kritische Würdigung des Gesamtergebnisses

Vorauszuschicken ist, dass aufgrund Art und Anzahl der überprüften Verträge die Ergebnisse der Studie, was die Anzahl und die in Kaufverträgen über Neubau-Eigentumswohnungen typischerweise vorkommenden, gesetzwidrigen Klauseln angeht, als repräsentativ angesehen werden können. Der weitaus überwiegende Teil der Kaufverträge über Neubau-Eigentumswohnungen in Österreich wird unter Verwendung von Vertragsschablonen erstellt, der individuell ausgehandelte und aufgesetzte Vertrag ist in diesem Rechtsbereich eine Ausnahme. Die Aussagen dieser Studie haben somit für die in der Praxis anzutreffenden Kaufvertragsgestaltungen privater Bauträger bei Neubauprojekten in ganz Österreich Gültigkeit.

- 3.2.1. Ungefähr 73 % der festgestellten Gesetzesverstöße betreffen **zwingendes Recht**, was die Klauseln in dem Umfang, in dem sie von der Gesetzwidrigkeit betroffen sind, jedenfalls unwirksam macht. Etwas mehr als ein Drittel davon (190 Verstöße) betreffen zwingende Bestimmungen des BTVG und WEG, 316 Verstöße betreffen die (ausnahmslos zwingenden) Bestimmungen des KSchG.

Durchschnittlich weichen somit die Bestimmungen jedes einzelnen Vertrages in 28 Punkten von den zwingenden Vorgaben des österreichischen Rechtes ab.

Dazu kommen weitere 186 Regelungen die zwar nicht gegen zwingendes Recht verstoßen, von der dispositiven Rechtslage aber so erheblich zum Nachteil des Erwerbers abweichen, dass sie als **gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3**

ABGB und aus diesem Grunde ebenfalls als rechtsunwirksam zu qualifizieren sind.

Ausgehend von den durch Vertragsprüfungen im Laufe der letzten 10 Jahre gewonnenen Erfahrungswerten der Studienautoren weisen die überprüften Kaufverträge eine wesentlich höhere Anzahl an unzulässigen Klauseln auf, als dies im Durchschnitt in anderen Verbraucherverträgen bzw. allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Verbraucherverträgen zugrunde gelegt werden, der Fall ist.

3.2.2. Die auffallend hohe Anzahl gesetzwidriger Regelungen in den überprüften Bauträgerverträgen ist für die Käufer aus folgenden Gründen problematisch:

- Die aufgefundenen, gesetzwidrigen Regelungen sind nicht bloß gesetzwidrig, sondern regelmäßig auch für den Käufer nachteilig; sie weichen also in einer für den Erwerber ungünstigen – und damit für den Verkäufer vorteilhaften – Weise von den gesetzlichen Vorschriften ab.
- Die Gesetzwidrigkeit einzelner Bestimmungen ist für den Erwerber mangels Gesetzeskenntnis in der Regel nicht erkennbar.
- Selbst bei vorhandener Gesetzeskenntnis gelangt man des Öfteren bei der Beurteilung der Gesetzmäßigkeit einer Regelung zu keinem eindeutigen Ergebnis, da ein Wertungsspielraum besteht; dies betrifft vor allem auch die Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB, da bei der Beurteilung der Frage, ob eine Klausel für den Erwerber gröblich benachteiligend ist, ein gewisser Wertungs- bzw. Auslegungsspielraum besteht.
- Jene Bestimmungen, die gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB sind, bergen zusätzlich das Problem, dass bei derartigen Klauseln nach der derzeit (noch?) herrschenden Judikatur im Rahmen der einzelvertraglichen Beurteilung eine geltungserhaltende Reduktion der Klausel auf einen allenfalls gesetzmäßigen Kern vorzunehmen ist (siehe aber die Lehrmeinungen in 2.5.). Für eine derartige Beurteilung bedarf es wiederum fundierter, juristischer Kenntnisse, über die ein Konsument üblicherweise nicht verfügt.
- Immerhin 84 Bestimmungen, das sind im Durchschnitt fast 5 Bestimmungen pro Vertrag, sind dermaßen unklar und/oder unverständlich abgefasst, dass sie im Rahmen der Vertragsprüfungen als intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG beurteilt werden mussten und aus diesem Grund auch rechtsunwirksam sind. Für eine derartige Beurteilung bedarf es aber profunder juristischer Kenntnisse. Der durchschnittliche Erwerber wird diese Bestimmungen einfach nicht verstehen, was Rechtsunsicherheit erzeugt und regelmäßig zum Nachteil des Käufers ausschlägt.

Bedenkt man nun, dass ausgehend von einer Durchschnittsbetrachtung jeder Kaufvertrag 26 problematische Punkte enthält, für deren Erkennen es fundierte, juristische Kenntnisse braucht, wobei es in vielen Fällen sogar noch darüber hinaus einer intensiven, juristischen Auseinandersetzung bedarf, um etwa gröblich benachteiligende Klauseln im Rahmen einer geltungserhaltenden Reduktion auf ihren gesetzmäßigen Kern zurückzuführen, so wird klar, dass der **Kaufvertrag den Zweck, dem er eigentlich dienen soll, nicht erfüllt**. Sinn und Zweck eines Vertrages ist es

eigentlich, die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner zu regeln und dadurch Rechtssicherheit zu schaffen. Diesen Zweck kann ein Vertrag nicht erfüllen, der eine Unzahl von unzulässigen (und damit unwirksamen) bzw. problematischen Bestimmungen aufweist, wie dies bei den überprüften Kaufverträgen der Fall ist.

Bei der überwiegenden Mehrzahl der geprüften Kaufverträge kommt man somit zum Ergebnis, dass sie ihren Zweck, nämlich mehr Rechtssicherheit zwischen Bauträger und Erwerber zu schaffen, klar verfehlen. Im Gegenteil verschleiern diese Verträge dem Käufer seine gesetzlich normierten Rechte bzw die gesetzlichen Verpflichtungen des Bauträgers und erzeugen enorme Rechtsunsicherheit, die in aller Regel zu Lasten des Erwerbers geht.

3.3. Auswirkungen und mögliche Abhilfe

3.3.1. Individualfall

Der einzelne Käufer hat erfahrungsgemäß wenig Möglichkeiten, auf die Gesetzmäßigkeit des ihm vorgelegten Kaufvertragsformulars vor Vertragsabschluss einzuwirken. Er wird sich daher darauf beschränken müssen, im Streitfall die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen im Nachhinein geltend zu machen.

Aus dem Blickwinkel des Bauträgers erscheint die Aufnahme von für ihn vorteilhaften, gesetzwidrigen Klauseln aus zwei Gründen lohnend.

Erstens darf er damit rechnen, dass der Erwerber die Gesetzwidrigkeit nicht erkennt und die Bestimmung als verbindlich akzeptiert, wodurch sich die dem Vertragsverhältnis zugrunde gelegte Rechtslage im Sinne einer stärkeren Berücksichtigung der Bauträgerinteressen verändert. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Bauträger wirtschaftliche Vorteile erlangt, auf die er gar keinen Anspruch hat.

Zweitens darf der Bauträger damit rechnen, dass der Erwerber selbst dann, wenn er die Gesetzwidrigkeit der Klausel erkennt, einen Rechtsstreit gegen den sich auf die Vertragsbestimmungen berufenden Bauträger aus Kostengründen scheut, sodass der Bauträger wiederum einen Vorteil aus der von ihm verwendeten, unzulässigen Klausel zieht.

Im Ergebnis zeigt sich somit, dass die Verwendung gesetzwidriger Klauseln durch den Bauträger vom einzelnen Erwerber als seinem Vertragspartner im Regelfall nicht verhindert werden kann und dass die Verwendung derartiger Klauseln für den Bauträger auch dann lohnend ist, wenn diese Klauseln gesetzwidrig sind und eigentlich im individuellen Vertragsverhältnis gar nicht gelten. Dieser Umstand verleitet zur Verwendung gesetzwidriger Klauseln durch die Bauträgerseite, die dadurch eine Rechtsscheinwirkung zu ihren Gunsten erzeugt, ohne dass im Einzelfall auf Erwerberseite ein geeignetes, rechtliches Instrumentarium vorhanden wäre, gegen die Aufnahme derartiger Bestimmungen in den Kaufvertrag in einer Weise vorzugehen, die im Ergebnis dazu führen könnte, dass die Vorteile, die die Bauträgerseite daraus zieht, zunichte gemacht werden.

3.3.2. Abmahnung und Verbandsklage gemäß §§ 28 f KSchG

Ein systematisches und auch präventives Vorgehen gegen den Einsatz unfairer Klauseln durch die Unternehmerseite im Verbrauchervertrag ermöglichen die Bestimmungen der §§ 28f KSchG.

Gemäß § 28 Abs 1 KSchG kann der Unternehmer, der im geschäftlichen Verkehr in allgemeinen Geschäftsbedingungen und/oder Vertragsformblättern Bedingungen vorsieht, die gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstoßen, auf Unterlassung geklagt werden. Die Unterlassungsverpflichtung erstreckt sich sowohl auf die weitere Verwendung derartiger Bedingungen beim Neuabschluss von Verträgen als auch auf das sich Berufen auf derartige Bedingungen im Rahmen bereits abgeschlossener Verträge.

Zur Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs mittels Verbandsklage sind die gemäß § 29 KSchG klagsberechtigten Verbände (Wirtschaftskammer Österreich, Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, Österreichische Landarbeiterkammertag, Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs, Österreichischer Gewerkschaftsbund und Verein für Konsumenteninformation) berechtigt.

Einer derartigen Verbandsklage nach § 28 Abs 1 KSchG kann (muss aber nicht) eine außergerichtliche, schriftliche Abmahnung im Sinne des § 28 Abs 2 KSchG vorgeschaltet werden, mit der der Unternehmer von einem gemäß § 29 KSchG klagsberechtigten Verband aufgefordert wird, binnen angemessener Frist eine mit angemessener Konventionalstrafe besicherte Unterlassungserklärung abzugeben; durch die Abgabe einer derartigen Unterlassungserklärung kann der Unternehmer die andernfalls drohende Verbandsklage vermeiden.

Abmahnung und Verbandsklage sind ein geeignetes Instrument, um nicht bloß im Einzelfall, sondern in Bezug auf einen bestimmten Bauträger, und vor allem nicht erst im Nachhinein, sondern für sämtliche von diesem Bauträger bereits abgeschlossenen, ebenso wie für alle erst in Zukunft abzuschließende Verträge abzuklären, ob einzelne, von ihm verwendete Vertragsklauseln gesetzwidrig sind und ihn darüber hinaus dazu zu verhalten, diese Klauseln nicht mehr zu verwenden und sich auch im Rahmen bereits bestehender Verträge, die diese Klauseln enthalten, gegenüber dem Erwerber nicht auf solche Klauseln zu berufen.

Darüber hinaus kann nicht nur der Unternehmer, der unzulässige Klauseln verwendet, sondern auch derjenige abgemahnt und auf Unterlassung geklagt werden, der gesetzwidrige Bedingungen nicht selbst im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern verwendet, sondern derartige Bedingungen für den geschäftlichen Verkehr empfiehlt (= Empfehlen). Diese Bestimmung erfasst sowohl die von diversen Interessenvertretungen empfohlenen Musterbedingungen bzw. -verträge (Verbandsempfehlungen) als auch die von verschiedenen Verfassern/Autoren herausgegebenen Formularbücher oder Musterformulare/Vertragsformblätter.

4. Detailergebnisse – häufige und typische Verstöße

Nachfolgend die häufigsten und typischen Verstöße, gegliedert nach den betroffenen Gesetzesbestimmungen; zuerst das KSchG (Punkt 4.1.), nachfolgend das BTVG (Punkt 4.2.) und schließlich das WEG (Punkt 4.3.) und das ABGB (Punkt 4.4.):

4.1. Verstöße gegen Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG):

Folgende Verstöße gegen Verbraucherschutzbestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes wurden – gereiht nach ihrer Häufigkeit – festgestellt:

Verstöße gegen:	Anzahl der Verstöße:
------------------------	-----------------------------

§ 6 Abs 3 KSchG	84
§ 9 KSchG	46
§ 10 Abs 3 KSchG	40
§ 6 Abs 1 Z 11 KSchG	39
§ 6 Abs 2 Z 3 KSchG	39
§ 6 Abs 1 Z 9 KSchG	17
§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG	11
§ 6 Abs 1 Z 14 KSchG	8
§ 6 Abs 1 Z 1 KSchG	6
§ 6 Abs 1 Z 4 KSchG	6
§ 14 KSchG	6
§ 6 Abs 2 Z 2 KSchG	4
§ 6 Abs 1 Z 2 KSchG	3
§ 6 Abs 2 Z 7 KSchG	3
§ 6 Abs 1 Z 6 KSchG	2
§ 6 Abs 1 Z 8 KSchG	2

Bei insgesamt 18 Verträgen liegt erst ab einer gewissen Anzahl von Verstößen gegen eine bestimmte Verbraucherschutzbestimmung eine gewisse Signifikanz in dem Sinne vor, dass solche Verstöße für den Typus der geprüften Verträge typisch sind. Diese Signifikanz wird von den Verfassern dieser Studie erst angenommen, wenn sich in zumindest einem Viertel der geprüften Verträge gleichartige Verstöße finden. Es wird daher auch nachfolgend nur auf Verstöße gegen jene Verbraucherschutzbestimmungen eingegangen, die zumindest fünf Mal in den insgesamt 18 Verträgen aufgetreten sind.

4.1.1.) Gemäß **§ 6 Abs 3 KSchG** sind Vertragsklauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst sind. Insgesamt **84** Vertragsbestimmungen mussten als intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG bewertet werden, so dass jeder der geprüften Verträge im Durchschnitt 4 bis 5 derartige Klauseln enthält.

Aus dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG werden mehrere Einzelgebote abgeleitet, nämlich das Gebot der Erkennbarkeit und Verständlichkeit, das Gebot, den anderen Vertragsteil auf bestimmte Rechtsfolgen hinzuweisen, das Bestimmtheitsgebot, das Gebot der Differenzierung, das Richtigkeitsgebot und das Gebot der Vollständigkeit. Dem gemäß können ganz unterschiedliche Gründe zur Intransparenz einer Klausel gemäß § 6 Abs 3 KSchG führen. Durchaus typisch für derartige Klauseln sind jedoch etwa die nachfolgend angeführten:

4.1.1.1.) Intransparente Kostentragungsregelungen (vgl dazu etwa auch 5 Ob 227/98p):

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbunden sind, übernimmt die kaufende Vertragspartei in ihre alleinige Zahlungspflicht.

Sämtliche, wie immer Namen habenden Steuern, Gebühren und Kosten, welche mit der Errichtung, Vergebühung und Durchführung dieses Vertrages zusammenhängen, übernimmt die kaufende Partei.

Ist die Verkäuferin begründet vom Kaufvertrag zurückgetreten, ist die kaufende Partei zum Ersatz aller direkten und indirekten Schäden verpflichtet, insbesondere Kapitalverzinsung, Mindererlös bei Weiterverkauf des Kaufgegenstandes, Aufwendungen für den Kaufgegenstand, Aufwendungen für einen neuerlichen Verkauf, gerichtliche und außergerichtliche Kosten.

4.1.1.2.) Regelungen, die den Umfang der dem Verbraucher auferlegten Vertragspflichten und/oder der dem Unternehmen eingeräumten Berechtigungen für den Verbraucher nicht bestimmbar festlegen (vgl dazu etwa auch 7 Ob 170/98w):

In den einzelnen Kaufverträgen bzw. im Wohnungseigentumsvertrag wird seitens der Käufer eine separate entsprechende Spezialvollmacht erteilt und übernimmt der Kaufanwärter diesbezüglich bereits die Verpflichtung.

Es halten jedoch die Vertragsteile fest, dass der Bauträger berechtigt ist, Änderungen, sofern sie notwendig sind, am Projekt vorzunehmen und durchzuführen. Hierzu bedarf es keiner Zustimmung des Erwerbers, sofern sie sich hiedurch nicht das Flächenausmaß wesentlich verändert und die Wohnungsausstattung bzw. –beschaffenheit ändert.

Der Käufer unterwirft sich den Bestimmungen dieses Wohnbauförderungsgesetzes und tritt darüber hinaus in sämtliche Bedingungen der vorgenannten Zusicherung sowie der Schuldscheine für dieses Förderungsdarlehen ein.

4.1.1.3.) Inhaltlich unbestimmte Tatsachenbestätigungen des Verbrauchers:

Beide Vertragsteile wurden vom Schriftenverfasser über die Bestimmungen des BTVG ausdrücklich und ausführlich belehrt.

Dem vorliegenden Vertrag sind eine Ausstattungsbeschreibung, ein Plan der gegenständlichen Wohnungseinheit, des Pkw-Abstellplatzes sowie ein Plan für das Kellerabteil angeschlossen.

4.1.2.) Gemäß **§ 9 KSchG** dürfen Gewährleistungsrechte des Verbrauchers vor Kenntnis des Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

In den überprüften Verträgen wurden insgesamt **46** Klauseln festgestellt, die einen unzulässigen Gewährleistungsausschluss im Sinne des § 9 KSchG enthalten; das sind 2 bis 3 derartige Klauseln in jedem Vertrag.

Typisch sind etwa folgende Klauseln:

4.1.2.1.) Klauseln, die den Umfang der Gewährleistung einschränken (wollen):

Die verkaufende Vertragspartei haftet weiters für die ordnungs- und vertragsgemäße Errichtung der vertragsgegenständlichen Wohnung, nicht jedoch für eine sonstige Beschaffenheit oder Nutzbarkeit des Vertragsgegenstandes.

Er haftet für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen, nicht geldlichen Lasten, sofern solche nicht in der Baubeschreibung oder in dem diesem Vertrag angeschlossenen Grundbuchs-auszug ausdrücklich angeführt sind, nicht jedoch für ein bestimmtes Flächenausmaß der unter Punkt I.) angeführten Liegenschaft.

Im übrigen leistet der Verkäufer aber keine Gewähr für die endgültige Erteilung der Wohnbauförderung.

Bagatellmängel wie geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse und dgl. sind grundsätzlich von jeder Gewährleistung ausgenommen.

Erst eine Unterschreitung der Nutzfläche von mehr als 2 % berechtigt zur Berichtigung des Kaufpreises des Kaufgegenstandes, wobei diese Berichtigung ausgehend von einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis, welcher sich bei einer Nutzfläche von 108 m² und einem fixen Kaufpreis von EUR 250.800,-- ergibt, dass sind EUR 2.322,22/m², ermittelt wird.

Weiters wird jedoch nur jener Prozentsatz, der den 2 %igen Wert übersteigt, für die Berechnung herangezogen (zB bei 5 % Unterschreitung erfolgt daher eine Nachforderung oder aber ein Rückersatz im Ausmaß von 3 %).

4.1.2.2.) Klauseln, die die Gewährleistungspflicht von einer (rechtzeitigen) Rüge oder ähnlichen Bedingungen abhängig machen (wollen):

Die Verkäuferin ist verpflichtet, sämtliche in der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel binnen zwei Monaten nach schriftlicher Bekanntgabe des Mangels und Aufforderung zu dessen Behebung zu beheben bzw. beheben zu lassen.

Allfällige erkennbare Mängel müssen dem Bauträger bei der Übergabe bekannt gegeben werden und sind in das Übergabeprotokoll auszunehmen.

Sofern diese Mängel anlässlich der Übergabe nicht erkennbar waren, sind sie dem Bauträger unverzüglich nach dem Auftreten mittels eingeschriebenen Briefes bekannt zu geben.

Wird das Verkaufsobjekt vom Käufer ohne formellen Übergabeakt benützt, gilt es vorbehaltlich aller Rechtsansprüche der Verkäuferin als mängelfrei übergeben.

Bei Übergabe der Einheit wird ein formelles Übernahmeprotokoll verfaßt. Will sich die Käuferseite auf Mängel berufen, muss sie diese im Protokoll geltend machen, sonst ist ihr Recht verschwiegen.

4.1.2.3.) Klauseln, die die dem Verbraucher zustehenden Gewährleistungsbehelfe unzulässig beschränken (wollen):

Soweit Gewährleistungsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer bestehen, beschränken sich diese auf Verlangen des Verkäufers auf Verbesserung bzw. Nachtrag des Fehlenden.

Die verkaufende Vertragspartei ist verpflichtet, allfällige Mängel in angemessener Frist zu beheben, wobei der verkaufenden Vertragspartei auch das Wahlrecht zusteht, anstelle der Mängelbehebung einen angemessenen Preisnachlaß zu gewähren.

Sollte trotz dreimaliger schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist eine Mängelbehebung nicht erfolgen, steht dem Käufer die Möglichkeit einer Minderung des Preises oder einer Ersatzvornahme auf Kosten des Verkäufers zu.

Allfällige Gewährleistungsansprüche der Käuferseite werden einvernehmlich auf die Verbesserung der Mängel bzw. Nachtrag des Fehlenden beschränkt.

4.1.3.) Gemäß § 10 Abs 3 KSchG kann die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher unzulässig, die Wirksamkeit von Zusicherungen des Verkäufers oder seiner Vertreter an die Schriftform zu binden.

Die geprüften Verträge enthalten im Schnitt 2 derartige Klauseln, insgesamt wurden **40** Verstöße festgestellt.

Typische Klauseln:

Sollte der Käufer die Herstellung zusätzlicher Innenausstattung oder baulicher Änderungen wünschen, so setzt dies eine ausdrückliche schriftliche Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern voraus.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur in Schriftform möglich. Dies gilt auch für Vereinbarungen bezüglich des Abgehens von der Schriftform.

Mit Schlüsselübergabe gilt das Kaufobjekt als frei von sichtbaren Mängeln abgenommen, es sei denn, es werden im zu verfassenden Übergabeprotokoll anderslautende schriftliche Feststellungen getroffen.

Zusätze, Änderungen oder Nebenabreden zu dieser Vereinbarung sind nur in schriftlicher Form verbindlich. Ausdrücklich gilt dies auch für den Fall einer Änderung dieser Schriftformklausel

4.1.4.) Gemäß § 6 Abs 1 Z 11 KSchG sind Klauseln unzulässig, die dem Verbraucher eine Beweislast auferlegen, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft.

Die geprüften Verträge enthalten im Schnitt 2 derartige Klauseln, insgesamt wurden **39** Verstöße festgestellt.

Derartige Beweislastumkehrklauseln wurden in den geprüften Verträgen stets als „Tatsachenbestätigungen“ formuliert, indem man den Verbraucher/Käufer durch Vertragsklauseln vorformulierte Erklärungen abgeben und so Umstände bestätigen lässt, für die eigentlich der Verkäufer beweispflichtig ist. Dies bewirkt eine Beweislastumkehr, da sich der Käufer im Streitfall die von ihm „abgegebene“ Erklärung entgegen halten lassen muss und so in die Situation kommt, das Nichtvorliegen der Tatsachen bzw. die Unrichtigkeit der vom anderen Vertragspartner vorformulierten Tatsachenerklärung beweisen zu müssen. Häufig werden derartige vorformulierte Erklärungen auch dazu verwendet, um sich vertraglicher und gesetzlicher Aufklärungspflichten gegenüber dem anderen Vertragspartner zu entledigen.

In die vorliegenden Verträge wurden derartige Klauseln nicht nur zu Gunsten der Bauträger, sondern auch zu Gunsten der Treuhänder aufgenommen, die sich als Vertragsverfasser pauschal bestätigen lassen, dass sie den umfangreichen Aufklärungspflichten, die sie aufgrund der Bestimmungen des BTVG und ihrer Funktion als Vertragsverfasser und Treuhänder treffen, nachgekommen sind. Derartige Klauseln lassen aber im Regelfall völlig offen (wie die nachfolgenden Beispiele zeigen), welche Aufklärungen dem Käufer und Auftraggeber des Treuhänders tatsächlich erteilt wurden. Diese Klauseln schaffen daher lediglich den Anschein einer erfolgten Aufklärung, ohne aber darüber Auskunft zu geben, ob und welchem Ausmaß tatsächlich eine solche erfolgt ist.

Die Unzulässigkeit derartiger Tatsachenbestätigungen war geraume Zeit durchaus umstritten, bis der Oberste Gerichtshof mit seiner Entscheidung 9 Ob 15/05d vom 04.05.2006 klargestellt hat, dass Tatsachenbestätigungen, die eine unzulässige Beweislastverschiebung bewirken, gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG verstoßen. Kurze Zeit später, nämlich mit Urteil vom 31.08.2006, 6 Ob 140/06s hat jedoch ein anderer Senat des Obersten Gerichtshofes (ohne Bezugnahme auf die vorangegangene Entscheidung 9 Ob 15/05d) die Ansicht vertreten, dass durch Wissensserklärungen (Anm.: = Tatsachenbestätigungen) die Beweislastverteilung nicht vertraglich abgeändert werde, sodass auch kein Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG gegeben sei. Mit der Entscheidung 7 Ob 78/06f ist der Oberste Gerichtshof jedoch (jedoch wiederum ohne Bezugnahme auf die beiden vorangegangenen Entscheidungen) wieder zu der Ansicht zurückgekehrt, dass durch Tatsachenbestätigungen zu Lasten des Verbrauchers (nämlich im konkreten Fall, dass die Vertragspunkte von ihm zur Kenntnis genommen und einzeln erörtert wurden und dass er mit ihnen allen einverstanden war) zu einer Überwälzung der Beweislast für diese Tatsachen vom Unternehmer auf den Verbraucher führt, sodass derartige Klauseln gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG verstoßen. Diese widersprüchliche Judikatur des OGH ist äußerst bedauerlich, da in der Praxis der Vertragsgestaltung festzustellen ist, dass die Formulierung einer Vertragsklausel als vorformulierte Wissensserklärung des anderen Vertragspartners regelmäßig dazu verwendet wird, das sich aus

§ 6 Abs 1 Z 11 KSchG ergebende Verbot der Beweislastumkehr zulasten des Verbrauchers zu umgehen.

Darüber hinaus werden derartige Tatsachenbestätigungen aber nicht nur zur Umgehung des § 6 Abs 1 Z 11 KSchG benützt, sondern auch dazu, um dem Verbraucher das Recht zur Geltendmachung eines ihm unterlaufenen Irrtums zu nehmen, wenn man dem Verbraucher etwa die Erklärung unterstellt, es sei ihm beim Verkauf keine Förderung in Aussicht gestellt worden oder die Erklärung, dass ihm die Lage des Baugrundes und die umgebenden örtlichen Verhältnisse bekannt seien. Wie der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 9 Ob 15/05d ausgesprochen hat, verstoßen derartige Tatsachenbestätigungen nicht nur gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG, sondern auch gegen § 6 Abs 1 Z 14 KSchG.

Mit § 6 Abs 1 Z 11 KSchG unvereinbare Tatsachenbestätigungen lauten etwa wie folgt:

Die Verkäuferin hat der kaufenden Partei daher das vorbeschriebene Wohnungseigentumsobjekt in jener Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung zu verschaffen, wie sich diese Merkmale aus den angeführten Unterlagen, die von der kaufenden Partei eingesehen wurden, ergeben.

Der Käufer erklärt, dass ihm vom Treuhänder Belehrung über seine gemäß Bauträgervertragsgesetz zustehenden Rechte, insbesondere über das Rücktrittsrecht gemäß § 5 BTVG erteilt wurde. Er bestätigt ferner, dass die einwöchige Rücktrittsfrist nach Erhalt von Vertragserklärung und Informationen eingehalten wurde.

Die Käuferseite erklärt, die Ausstattungs- (Bau- und Leistungs-)Beschreibung für das vertragsgegenständliche (Reihen-)Haus erhalten zu haben und zur Kenntnis zu nehmen. Die darin beschriebenen Leistungen, Eigenschaften, Baumaterialien und Ausstattungsmerkmale gelten als wesentlicher Vertragsinhalt und entsprechen der Prospektwahrheit. Auf eine Beiheftung der Ausstattungsbeschreibung zu diesem Vertrag wird verzichtet.

Alle Vertragsparteien wurden seitens des Urkundenerrichters und Treuhänders über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2002 und des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) ausdrücklich und ausführlich belehrt.

Die Vertragspartner wurden vom Treuhänder im Hinblick auf die von ihm zu übernehmende Treuhandschaft über die Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für das Treuhandregister des Österreichischen Notariats informiert.

Durch die Unterfertigung dieses Vertrages erklärt der Erwerber ausdrücklich, dass er Pläne und eine Ausstattungsbeschreibung des Kaufobjektes ausgehändigt erhalten hat und ihm der Inhalt dieser Unterlagen vollinhaltlich bekannt ist.

Der Käufer bestätigt ferner, vom Vertragsverfasser über die Natur des Vertrages und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht

informiert worden zu sein und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben, dass der Vertragsverfasser unwiderruflich zum Treuhänder für die weitere Abwicklung bestellt wurde.

Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass seitens des Bauträgers beim Verkauf keine Förderungen in Aussicht gestellt wurden und wurde diesem Verträge von den Parteien auch nicht die Erlangung einer Förderung als Geschäftsgrundlage zu Grunde gelegt bzw. vereinbart. Das Nichterlangen einer allfälligen Förderung kann so hin nicht als Rücktrittsgrund geltend gemacht werden.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Grundbuchsauszug gelten als integrierender Bestandteil dieses Vertrages. Die Käuferseite bestätigt, dass sie diese geprüft und genehmigt hat und dass ihr auch die Lage des Baugrundes sowie die umgebenden örtlichen Verhältnisse bekannt sind.

Der Käufer bestätigt mit Abgabe seiner Vertragserklärung (mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages), dass ihm der Verkäufer als Bauträger jedenfalls 1 Woche vor Abgabe der Vertragserklärung folgende Informationen schriftlich mitgeteilt hat:

*den Vertragsgegenstand einschl. der Pläne und der Ausstattungsbeschreibung;
das vom Käufer zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit;*

den spätestens Übergabetermin des Kaufgegenstandes;

vom Käufer allenfalls zu übernehmende Lasten;

die Art der Sicherung des Käufers;

den wesentlichen Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages.

- 4.1.5.)** Ein einseitiger Leistungsänderungsvorbehalt zu Gunsten des Unternehmers ist gem. **§ 6 Abs 2 Z 3 KSchG** nur zulässig, falls er entweder im Einzelnen ausgehandelt worden ist (wofür der Unternehmer beweispflichtig ist) oder die Änderung bzw. Abweichung von der vertraglich vereinbarten Leistung dem Verbraucher zumutbar ist, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist.

Die geprüften Klauseln enthalten insgesamt **38** derartige, unzulässige Leistungsänderungsvorbehalte, sodass durchschnittlich jeder Vertrag zwei derartige, gesetzwidrige Klauseln enthält. Im Regelfall ergibt sich die Unzulässigkeit der Klauseln daraus, dass nicht auf die Zumutbarkeit allfälliger Leistungsänderungen für den Verbraucher abgestellt, sondern darauf, ob es sich etwa um technisch gleichwertige oder geringfügige Abweichungen handelt. Derartige Umschreibungen der Änderungsbefugnis sagen allerdings nichts darüber aus, ob die Änderungen für den Käufer auch zumutbar sind.

Eine der Klauseln sieht einen Leistungsänderungsvorbehalt in der Form vor, als nicht dem Bauträger, sondern dem Treuhänder die Berechtigung eingeräumt wird, für den Käufer Änderungen der Bauplanung bei den zuständigen Behörden zu unterfertigen, insofern durch eine derartige Ausführungsänderung die Nutzbarkeit des erworbenen Hauses nicht behindert wird. Im Ergebnis räumt sich der Bauträger so im Umweg über den ihm nahe stehenden Treuhänder einen weitgehenden Änderungsvorbehalt ein. Derartige – als unsauber zu bezeichnende – Regelungen

sind entschieden abzulehnen, da hier dem Käufer eine nachteilige Ausgestaltung des Vollmachtsverhältnisses mit dem Treuhänder zu Gunsten des Bauträgers aufgedrängt wird. Derartige Regelungen müsste schon der Vertragsserrichter selbst aufgrund der ihn treffenden standesrechtlichen Verpflichtungen ablehnen.

Beispiele:

Änderungen im Bauvorhaben sind zulässig, soweit sie dem Stand der Technik entsprechen und keine Wertminderung darstellen sowie technisch gleichwertig sind.

Geringfügige oder unwesentliche Abweichungen der Bauausführung gegenüber den Plänen oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden von der kaufenden Partei als zulässig anerkannt und berechtigen die kaufende Vertragspartei zu keinerlei Ansprüchen.

Die Vertragsparteien erteilen Herrn Dr. ... für sich und ihre Rechtsnachfolger die unwiderrufliche Vollmacht, alles zu unternehmen, um die grundbücherliche Durchführung ... sowie die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer zu erwirken. Insbesondere ist Herr Dr. ... auch berechtigt, Änderungen dieses Kaufvertrages durchzuführen, insoweit solche vom Grundbuchsgericht gewünscht werden; ausgenommen hievon ist jedoch eine Änderung des Kaufpreises, der Treuhand- oder der Zahlungsbedingungen. ... Herr Dr. ... ist weiters berechtigt, für die Käufer allfällige Änderungen der Bauplanung und die dadurch erforderliche Einreichung bei den zuständigen Behörden zu unterfertigen, insofern durch eine derartige Ausführungsänderung die Nutzbarkeit des von den Käufern erworbenen Hauses nicht behindert wird. Die gesamte vorstehenden Bevollmächtigung erfolgt unwiderruflich und geht auf allfällige Rechtsnachfolger des Dr. ... über.

Er nimmt zur Kenntnis, dass der Verkäufer zu Änderungen des Projektes berechtigt ist, sofern diese aus technischen, gestalterischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, die Gesamtcharakteristik des Projektes trotz dieser Änderungen gewahrt bleibt und die Vorgaben der Wohnbauförderung erfüllt sind. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei all diesen Änderungen die Interessen des Käufers zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen wesentlicher Käuferinteressen zu vermeiden.

Die in diesem Vertrag genannten Ausmaße des gegenständlichen zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes sind lediglich auf- bzw. abgerundete Planmaße und können aus diesem Grunde oder wegen technischer Ungenauigkeiten die tatsächlichen Flächen von diesen bis zu $\pm 3\%$ abweichen, ohne dass diese Abweichung den Inhalt dieses Kaufvertrages berührt.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, die Baupläne und die Ausgestaltung der Wohnhausanlage aus sachlich gerechtfertigten, insbesondere aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen noch abzuändern. Derartige Änderungen bleiben sohin dem Bauträger vorbehalten und lassen die Gültigkeit dieses Vertrages, insbesondere den vereinbarten Fixpreis unberührt, sofern hierdurch nicht eine wesentliche Änderung des

Vertragsobjektes eintreten sollte. Erfährt das Vertragsobjekt jedoch eine wesentliche Änderung, wird dies der Bauträger dem Erwerber mittels eingeschriebenen Briefes mitteilen und ist dieser sodann berechtigt, binnen 1 Woche gleichfalls mittels eingeschriebenen Briefes seinen Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären.

Die Kaufanwärter nehmen ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis, dass sich entgegen obiger Ausführungen bei der Ausgestaltung der einzelnen Villen bzw. der Allgemeinflächen noch Änderungen ergeben können.

Die endgültige Nutzfläche des Kaufgegenstandes ergibt sich aus dem behördlich genehmigten Bestandsplan.

- 4.1.6.)** Gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG dürfen Schadenersatzpflichten des Unternehmers gegenüber dem Verbraucher weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden, ausgenommen die Haftung für Sachschäden bei bloß leichter Fahrlässigkeit.

Fast alle Verträge enthalten einen Verstoß gegen diese Bestimmung, insgesamt waren es 17.

Beispiele:

Sollten im Zusammenhang mit der Ausführung von Sonderwünschen Fertigstellungs- und / oder Übergabetermin (Vertragspunkt IV. 2.) nicht eingehalten werden können, so kann aus diesem Umstand heraus die kaufende Vertragspartei keinerlei Ansprüche an die verkaufende Vertragspartei stellen. Insbesondere sind dann Schadenersatzansprüche der kaufenden Vertragspartei ausgeschlossen und ist die kaufende Vertragspartei auch nicht zum Rücktritt berechtigt; vielmehr gilt der Vertragsgegenstand dann zum vereinbarten Termin als mängelfrei übergeben und übernommen.

Ist die kaufende Partei Konsument im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, verzichtet die kaufende Partei auf Schadenersatz, sofern nicht die Verkäuferin oder eine Person, für die sie einzustehen hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat.

Wird der Kaufvertrag, aus welchen Gründen immer, aufgelöst, gilt hinsichtlich der Sonderwünsche folgendes: Der kaufenden Partei steht ein Kostenersatz für ausgeführte Sonderwünsche nur dann zu, wenn diese vom nachfolgenden Käufer übernommen werden.

Die Haftpflicht des Bauträgers beschränkt sich auf den Ersatz von unmittelbaren Schäden am Bauwerk.

Ersatzansprüche wegen kurzfristiger Verhinderung der Nutzungsmöglichkeiten, Geschäftsstörungen, etc. bis einschließlich 14 Tagen können nicht geltend gemacht werden.

Der Auftrag zur Durchführung von Sonderwünschen wird vom Kaufanwärter erteilt, wobei alle Aufträge über Sonderwünsche ausschließlich ... auf ... Gefahr des Kaufanwärters erfolgen.

Auch für die sach- und fachgerechte Lagerung und für den Schutz der von der Käuferseite beigestellten Materialien vor Diebstahl und Schaden, hat während der gesamten Zeit der Bauführung, diese dafür selbst Sorge zu tragen.

- 4.1.7.) Eine nachträgliche, einseitige Änderung des vereinbarten Preises durch den Unternehmer ist nur unter den Voraussetzungen des **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** zulässig. Danach muss ein derartiger Preisänderungsvorbehalt bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltsänderung auch eine Entgeltsenkung vorsehen, die für die Entgeltsänderung maßgebenden Umstände müssen im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt sein, und es darf ihr Eintritt nicht vom Willen des Unternehmers abhängen.

Die Mehrzahl der geprüften Verträge enthält Preisänderungsvorbehalte (insgesamt 11), die gem. § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unzulässig sind.

Beispiele für derartige Klauseln:

Mit diesem Fixpreis sind auch alle Mengen- und Massendifferenzen und alle allfälligen unvorhergesehenen Erschwernisse oder sonstige allfälligen Mehrkosten abgegolten, ausgenommen davon sind lediglich Kosten, die durch höhere Gewalt ... entstehen.

Von der Baubehörde eventuell aufgetragenen Änderungen und Auflagen berühren die Wirksamkeit dieses Vertrages nicht. Die Käufer sind bereit, diese von der Baubehörde aufgetragenen Änderungen bzw. Auflagen zu akzeptieren und die dadurch entstandenen Kosten zu tragen.

Sofern sich das Ausmaß oder Teile des Vertragsobjektes ändern, ändert sich dadurch auch der Kaufpreis.

Der Kaufpreis ist grundsätzlich unveränderlich. Er ändert sich nur dann, wenn durch eine allfällige Änderung des Umsatzsteuersatzes eine Veränderung des Kaufpreises eintritt.

- 4.1.8.) **§ 6 Abs 1 Z 14 KSchG** verbietet Vereinbarungen, mit welchen zu Lasten des Verbrauchers das Recht zur Geltendmachung eines ihm unterlaufenen Irrtums oder des Fehlens oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage im Vorhinein ausgeschlossen oder eingeschränkt wird.

Etwa die Hälfte der geprüften Verträge enthält derartige unzulässige Einredeausschlüsse.

Beispiele:

Dem Erwerber steht lediglich das Rücktrittsrecht gemäß Punkt „IV.“ (wesentliche Änderungen) dieses Vertrages zu.

Dieses Anbot bleibt bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen der Käuferseite gültig und ist bis zu diesem Zeitpunkt unwiderruflich.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vereinbarte Gegenleistung die von ihnen akzeptierte Geschäftsgrundlage für dieses Rechtsgeschäft darstellt und nicht wegen Irrtums oder aus einem sonstigen Grunde angefochten wird.

Bei Zahlungsunmöglichkeit auf Käuferseite oder im Falle eines Rücktritts der Käuferseite außerhalb der Bestimmungen des § 5 BTVG, wird die Bezahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises, insbesondere zur Abdeckung aller Auslagen, die der Verkäuferin entstanden sind, einvernehmlich vereinbart.

- 4.1.9.)** *Gemäß § 6 Abs 1 Z 1 KSchG sind Vertragsbestimmungen nicht verbindlich, nach denen sich der Unternehmer eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Frist ausbedingt, während deren er einen Vertragsantrag des Verbrauchers annehmen oder ablehnen kann oder während deren der Verbraucher an den Vertrag gebunden ist.*

Folgende, derartige Klauseln waren in den geprüften Verträgen enthalten:

Sollte das Bauvorhaben zu diesem Termin nicht fertiggestellt sein, treten die Verzugsfolgen erst ein, wenn die kaufende Partei der Verkäuferin eine Nachfrist von drei Monaten für die Fertigstellung setzt.

Wenn die Fertigstellung des Hauses durch Umstände, welche als höhere Gewalt gelten, verzögert wird, bewirkt dies eine Verlängerung der Fertigstellungszeit, dies gilt auch im Falle des Auftretens kollektivvertraglich geregelter Schlechtwettertage und bei Verzögerungen, welche nicht von der Verkäuferin verschuldet werden.

Der Baubeginn erfolgt spätestens.....

Die Fertigstellung des Gesamtobjektes oder von Bauabschnitten des Gesamtobjektes ist binnen 14 Monaten nach Baubeginn vereinbart.

Sollte die Bautätigkeit durch Witterungseinflüsse, behördliche Verfügung oder sonstige von der Verkäuferin nicht zu vertretende Umstände verzögert werden, so verlängert sich diese Frist entsprechend.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich und kommen sie überein, dass die Käuferseite ausdrücklich eine Verzögerung über den vorgenannten Zeitpunkt hinaus dann in Kauf nimmt, wenn durch unvorhergesehen eingetretenes Schlechtwetter oder sonstige von der Verkäuferin üblicherweise nicht vorhersehbare Umstände eine Verzögerung der Fertigstellung des Kaufobjektes eintreten sollte. Eine solche Verzögerung ist über den genannten Übergabetermin hinaus bis zu 6 Monaten zulässig und gilt diese Verzögerung mit diesem Zeitraum bei Vorliegen der genannten Umstände als vereinbart.

Der Vertragsgegenstand wird voraussichtlich bis November 2004 fertig gestellt und an den Erwerber übergeben.

Die Verkäuferseite hat ferner das Recht zum Vertragsrücktritt, wenn innerhalb von 6 Monaten ab allseitiger Vertragsunterfertigung nicht mindestens 10 Bauträgerverträge hinsichtlich des auf der Liegenschaft Gp ... GB ... zu errichtenden Objektes abgeschlossen sind; der Rücktritt ist innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der 6 Monats-Frist schriftlich zu erklären.

4.1.10.) Gemäß **§ 6 Abs 1 Z 4 KSchG** ist es nicht zulässig, dass eine vom Verbraucher dem Unternehmer oder einem Dritten gegenüber abzugebende Anzeige oder Erklärung einer strenger Form als der Schriftform oder besonderen Zugangserfordernissen zu genügen hat.

6 der geprüften Verträge sehen für bestimmte Erklärungen des Verbrauchers die Notwendigkeit eines eingeschriebenen Briefes vor, was mit § 6 Abs 1 Z 4 KSchG nicht vereinbar ist.

Beispiele für derartige Klauseln:

Erfährt das Vertragsobjekt jedoch eine wesentliche Änderung, wird dies der Bauträger dem Erwerber mittels eingeschriebenen Briefes mitteilen und ist dieser sodann berechtigt, binnen 1 Woche gleichfalls mittels eingeschriebenen Briefes seinen Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären.

Der Kaufanwärter hat der Gesellschaft seine jeweilige Anschriftänderung mittels eingeschriebenen Briefes bekanntzugeben.

Sollte der späteste Übergabetermin gemäß vorstehendem Punkt 1. nicht eingehalten werden können, hat die kaufende Partei das Recht, binnen 14 Tagen durch schriftliche rekommandierte Mitteilung vom Kaufvertrag zurückzutreten.

4.2. Verstöße gegen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG):

Folgende Verstöße gegen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes wurden festgestellt:

Verstöße gegen:	Anzahl der Verstöße:
------------------------	-----------------------------

§§ 7, 9, 10 BTVG	26
§ 4 Abs 1 Z 1 BTVG	12
§ 4 Abs 1 Z 2 BTVG	7
§ 4 Abs 1 Z 3 BTVG	5
§ 6 BTVG	7
§ 12 Abs 3 BTVG	5
§ 4 Abs 1 Z 5 BTVG	2
§ 4 Abs 1 Z 4 BTVG	1
§ 4 Abs 2 BTVG	1

4.2.1.) Die zentralen Bestimmungen des BTVG sind die §§ 7 ff. In diesen Normen sind die Sicherungsmodelle festgelegt, mit welchen der Bauträger den Erwerber hinsichtlich dessen vor Fertigstellung und vor Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung geleisteten Zahlungen abzusichern hat.

Dies entweder durch

- schuldrechtliche Sicherung (§ 8),
- pfandrechtliche Sicherung (§ 11) oder
- die grundbücherliche Sicherstellung (§ 9) des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach einem Ratenplan (§ 10), dessen Einhaltung von einem verpflichtend zu bestellenden Treuhänder zu überwachen ist (§ 12).

In der Praxis – so auch bei den überprüften Verträgen – ist die letztgenannte Sicherung die gebräuchlichste. Die erstgenannte Sicherung wäre zB eine Sicherung durch Bankgarantie, welche die in der Praxis zweithäufigste Sicherung ist, bei den überprüften Verträgen kam sie jedoch nicht vor.

Die schuldrechtliche Sicherung (nach § 8 BTVG in Form von Bürgschaft, Garantie oder geeigneter Versicherung) ist als „rückzahlungsorientiertes“, die grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs (§ 9) auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§ 10) ist als „erwerbsorientiertes“ Sicherungsmodell anzusehen. Ausnahmsweise kann auch ein anderes Sicherungsmodell gewählt werden, als die im BTVG ausdrücklich genannten Modelle. Gemäß § 7 Abs 6 Z 3 BTVG ist die Sicherungspflicht auch dann erfüllt, wenn eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und eine den im BTVG genannten Sicherungsmitteln gleichwertige Sicherung des Erwerbers erfolgt, die insbesondere in Förderungsregelungen vorgesehen ist und deren Einhaltung von der Gebietskörperschaft überwacht wird.

Bei 17 der 18 untersuchten Verträge war die Sicherung der Zahlungen des Erwerbers durch die grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach einem Ratenplan vorgesehen, bei einem Vertrag (wohnbaugefördertes Bauvorhaben) wurde eine Sicherung nach den Förderungsvorschriften vereinbart (die konkret aber gar nicht vorlag!). Auch aus den Erfahrungen aus der Praxis kann man davon ausgehen, dass bei mindestens $\frac{3}{4}$ aller Kaufverträge über Neubaeigentumswohnungen die Sicherung durch grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach einem Ratenplan erfolgt.

Grundidee der grundbücherlichen Sicherung in Verbindung mit dem Ratenplan ist, dass der Erwerber seine Zahlungen an den Bauträger nur in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt zu leisten hat. Dabei soll – zumindest nach Vorstellung des Gesetzgebers – der Erwerber nie mehr zahlen, als nicht ohnehin bereits hergestellt ist, sodass im Konkursfall des Bauträgers den Zahlungen des Erwerbers jedenfalls bereits ein ausreichender Gegenwert gegenübersteht. Vereinbarungen, wonach der Erwerber Zahlungen schon vor Fälligkeit der Ansprüche des Bauträgers an den Treuhänder zu leisten hat, sind nicht verboten. Der Treuhänder darf aber die Zahlungen erst nach Eintritt der Fälligkeit an den Bauträger weiterleiten.

Bei der Zahlung nach dem Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Teilbeträgen zu entrichten, die jeweils nach Abschluss der in **§ 10 Abs 2 BTVG** festgelegten Bauabschnitte fällig werden. Dies ist ein gesetzlicher Mindeststandard. In der Praxis - und auch bei den geprüften Kaufverträgen - sind vor allem die zur ersten und letzten Rate des gesetzlichen Zahlungsplans getroffenen Vereinbarungen aus der Sicht der Erwerber problematisch bzw gesetzwidrig.

Nach **§ 10 Abs 2 Z 1** ist die erste Rate in der Höhe von 30 % des vereinbarten Preises (frühestens) bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung fällig. Voraussetzung dafür ist aber, dass der Erwerber gemäß § 9 BTVG schon vor der ersten an den Bauträger geleisteten Zahlung ausreichend bürgerlich sichergestellt sein muss.

Gegen § 10 Abs 2 Z 1 verstoßen etwa folgende Vereinbarungen, weil sie nicht auf die erforderliche grundbücherliche Sicherung oder/und nicht auf das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung abstellen:

Der Schriftenverfasser wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich angewiesen, die eingelangten Kaufpreistraten möglichst unverzüglich nach Vollendung des jeweiligen Bauabschnittes an die verkaufende Vertragspartei auf deren Konto Nr. bei der ... Bank, BLZ ..., zu überweisen.

Ein Teilbetrag in Höhe von €,-- ist von den Käufern Zug um Zug gegen Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages gemeinsam auf ein vom von allen Vertragsparteien unwiderruflich zum Treuhänder bestellten Vertragserrichter ... mit dem unwiderruflichen Auftrag einzubezahlen, diesen Kaufpreisteil an die Verkäuferin auszubezahlen, sobald das Grundbuchgesuch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer beim zuständigen Grundbuchsgericht überreicht wurde.

Die Käuferseite verpflichtet sich € 11.000,00 (Euro elftausend) als Anzahlung für Baukosten nach grundbücherlicher Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu entrichten und wird diese Anzahlung spätestens bei Legung der 8. Teilrechnung – Fertigstellung Innenputz – gegenverrechnet.

Die Bezahlung des ... Restbetrages von €,-- als pauschaler Kostenbeitrag für Projektierungs- und Aufschließungsarbeiten und die Herstellung der allgemeinen Außenanlagen ist Zug um Zug gegen Vertragsunterfertigung direkt an die Firma ... auszubezahlen.

Nach **§ 10 Abs 2 Z 2** ist die letzte Rate „nach Fertigstellung der gesamten Anlage“ fällig, oder „bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des Gebäudes oder der Wohnung“. Letztgenannte Möglichkeit bezieht sich nach unserer Meinung darauf, dass der Erwerber die vorzeitige Übernahme ausdrücklich wünscht. Der Bauträger darf dem Erwerber die vorzeitige Übernahme der Wohnung (schon vor Fertigstellung der gesamten Anlage) nicht „aufdrängen“, nur um sich die vorzeitige Zahlung des gesamten Kaufpreises schon zu einem Zeitpunkt zu sichern, zu dem der Bauträger seine vertraglich zugesagten Leistungen noch gar nicht voll erbracht hat. Gegen § 10 Abs 2 Z 2 verstoßen etwa folgende Vereinbarungen:

Soferne bei Übergabe die Außenanlagen (z.B. Gartenanlage, Geh- und Fahrwege, Grünflächen, etc.) noch nicht zur Gänze fertig gestellt sind, ist dies kein Grund zur Verweigerung der Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstandes oder zur Verweigerung der Kaufpreiszahlung. ... Ein Zurückbehaltungsrecht aus diesem Grunde wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die sohin noch verbleibenden restlichen Kaufpreismittel von EUR verpflichtet sich der Käufer ... wie folgt zu bezahlen: ...

b) die restlichen EUR Zug um Zug mit der Übergabe der in der bedungenen Ausführung fertig gestellten kaufgegenständlichen Wohnung.

Zwischen den Vertragsteilen werden folgende Fälligkeiten vereinbart: ...

6.) nach Übernahme der gegenständlichen Wohnung den Restbetrag, entsprechend 2,10 % des im Punkt „V.“ ausgewiesenen Gesamtkaufpreises.

Die in § 7 Abs 1 BTVG grundsätzlich geregelte Verpflichtung des Bauträgers, den Erwerber gegen den Verlust der von diesem aufgrund des Bauträgervertrages geleisteten Zahlungen zu sichern, endete nach **§ 7 Abs 5** erst mit der tatsächlichen Übergabe des fertig gestellten Vertragsobjektes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung (im Rahmen der untersuchten Verträge: Wohnungseigentum). Dagegen verstößt etwa folgende Vertragsvereinbarung:

Festgestellt wird, dass die gegenständliche Treuhandenschaft spätestens zum Stichtag der Übergabe der kaufgegenständlichen Einheiten an den Kaufanwärter beendet ist.

4.2.2.) § 4 BTVG sieht vor, welche Punkte ein Bauträgervertrag jedenfalls zu enthalten hat, er normiert also den Mindestinhalt eines Bauträgervertrages.

Gemäß **§ 4 Abs 1 Z 1 BTVG** gehört zum Mindestinhalt des Bauträgervertrages der bestimmt bezeichnete Vertragsgegenstand. In manchen Verträgen wird der Käufer schon über den Vertragsgegenstand an sich mangelhaft informiert. Wenn man Wohnungseigentum erwirbt, kauft man ja nicht bloß ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt, sondern man wird auch Miteigentümer der Liegenschaft/gesamten Wohnhausanlage (Vertragsgegenstand müssen auch Miteigentumsanteile an der Liegenschaft sein). Man kauft also auch anteilig die allgemeinen, vom Bauträger zu errichtenden Räume, Anlagen und Flächen wie zB Hausgarten, Spielplatz, Hobbyraum, Sauna, Lift, Parkplatz, Zugangswege usw. In einigen der untersuchten Verträgen wird dies den Käufern - durch die unrichtige Beschreibung des Vertragsgegenstandes - aber gar nicht bewusst gemacht, wodurch den Erwerbern etwa auch verschleiert wird, dass sie natürlich auch Ansprüche darauf haben, dass die allgemeinen Teile der Liegenschaft ordnungsgemäß herzustellen sind.

Damit einhergehend finden sich auch Verstöße gegen den Ratenplan i.S.d. § 10 BTVG, insofern die Zahlung der letzten Rate bereits bei Fertigstellung des (falsch) vereinbarten Vertragsgegenstandes (des Wohnungseigentumsobjektes) vereinbart wird und nicht erst bei Fertigstellung der gesamten Anlage (also bei Fertigstellung der Außenanlagen und aller allgemeinen Teile der Liegenschaft). Damit wird - gesetzwidrig - dem Wohnungskäufer ein erhebliches Risiko aufgebürdet, wenn

dieser bereits das gesamte, von ihm zu Leistende bezahlen muss, aber die Gegenleistung des Bauträgers (Herstellung der Wohnung UND der allgemeinen Teile der Liegenschaft im vereinbarten Zustand) noch nicht vollständig erbracht wurde. Beispiele für solche fehlerhafte Beschreibungen des Vertragsgegenstandes in den untersuchten Verträgen sind:

Kaufgegenstand ist das Wohnungseigentumsobjekt Top 5 mit einer Wohnnutzfläche von ... m², Balkon von ... m² und Kellerabteil von ... m² und das Zubehör – Wohnungseigentum an einem Carport.

Vertragsgegenstand (Kaufobjekt): Gegenstand dieses Kaufvertrages ist die in den besonderen Vertragsbestimmungen genannte Wohnungseigentumseinheit.

Zum Mindestinhalt des Bauträgervertrages gehört gemäß **§ 4 Abs 1 Z 1 BTVG** nicht nur der bestimmt bezeichnete Vertragsgegenstand; die Bestimmung verlangt auch ausdrücklich, dass in den Vertrag genaue Pläne und Baubeschreibungen sowie die Ausstattung und deren Zustand einzubeziehen sind. Dagegen verstößt ein Großteil (12) der geprüften Verträge, weil weder die Pläne und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung in den Vertragstext einbezogen werden, noch diese Unterlagen dem Vertrag als integrierter Bestandteil angeschlossen werden. Damit wird von den Vertragsverfassern offenbar aus Gründen der Arbeitersparnis gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG verstoßen und so die Gefahr erzeugt, dass nachträglich Unklarheiten über den Vertragsinhalt entstehen, weil etwa mehrfache Änderungen der Pläne und/ oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt sind und nicht mehr klar ist, welche Version vertragsgegenständlich ist.

Beispiele:

Die Käuferseite erklärt, die Ausstattungs- (Bau- und Leistungs-)Beschreibung für das vertragsgegenständliche (Reihen-)Haus erhalten zu haben und zur Kenntnis zu nehmen. Die darin beschriebenen Leistungen, Eigenschaften, Baumaterialien und Ausstattungsmerkmale gelten als wesentlicher Vertragsinhalt und entsprechen der Prospektwahrheit. Auf eine Beiheftung der Ausstattungsbeschreibung zu diesem Vertrag wird verzichtet.

Der Erwerber bestätigt, sich durch Einsichtnahme in die Baupläne und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung über Lage, Grundriss und die vorgesehene Ausstattung seiner zukünftigen Eigentumswohnung, aber auch des gesamten Wohnhausneubaues samt Außenanlagen informiert zu haben.

Hinsichtlich der Lage der Liegenschaft, der Wohnung, der sonstigen Räumlichkeiten, Nebenräume und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird auf die dem Käufer übergebenen Planunterlagen verwiesen.

Die Verkäuferin errichtet auf diesem Grundstück eine Wohnungseigentumsanlage gemäß den bereits vorliegenden Plänen samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Diese Unterlagen gelten als wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung.

Die Käuferseite bestätigt, dass sie diese Unterlagen übermittelt erhalten hat und dass ihr auch Lage des Baugrundes bekannt ist (§ 4 (1) BTVG)

- 4.2.3.) Weiters gehört gemäß **§ 4 Abs 1 Z 2 BTVG** auch das vom Erwerber zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit zum Mindestinhalt des Bauträgervertrages. Ist das Entgelt nicht als Fixpreis bestimmt, so kann ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiges Entgelt vereinbart werden; eine solche Vereinbarung ist aber nur wirksam, wenn diese Faktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Entgelts nach dem WGG zulässig ist. Folgende Vertragsklauseln entsprechen nicht § 4 Abs 1 Z 2 BTVG, weil die Kostenfaktoren, die für die Preisfestsetzung genannt werden, nicht ausreichend bestimmt sind und/oder keine Obergrenze festgelegt wird:

Dieser Kaufpreis ist grundsätzlich als Fixpreis zu verstehen. Die verkaufende Vertragspartei ist lediglich in folgenden Fällen berechtigt, in den Kaufpreis zusätzliche Kosten, die in Folge nachfolgender Umstände entstehen, einzurechnen und den Kaufpreis entsprechend anzupassen:

- a. *Unvorhergesehene technische Umstände, etwa behördlich nachträglich vorgeschriebene Maßnahmen, die sich in Folge Auswirkungen von Gesetzesänderungen ergeben.*
- b. *Unvorhergesehene steuerrechtliche Umstände, wie zum Beispiel die Erhöhung der Mehrwertsteuer.*

Die dem vorläufigen, im Punkt II.(1) genannten Gesamtkaufpreis zugrunde liegende Baukostenkalkulation beruht auf der, der Förderungszusicherung zugrunde liegenden Lohn- und Preisbasis. ...

Der im Punkt II.(1) genannte Gesamtkaufpreis kann sich daher noch wie folgt ändern:

...

Die weiteren von den Baukosten abhängigen Eigenmittel gemäß Punkt II.(1)lit.c) – also jener Baukostenanteil, der ansonsten durch das anteilige Hypothekar-Darlehen der BA-CA abgedeckt wäre, welches der Käufer jedoch im gegenständlichen Fall nicht übernommen hat – sind hingegen variabel. Dies bedeutet, dass der Käufer für den Fall, dass sich die endgültigen Baukosten des Objektes erhöhen sollten (z.B. durch unvorhergesehene technische Umstände, Erhöhungen der Löhne oder Materialpreise, Steuern, soziale Lasten, etc.), die Erhöhung seines Baukostenanteiles aus eigenem zu berichtigen hat.

Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis. Er unterliegt nur insofern einer Veränderung, als sich öffentliche Gebühren (zB Aufschließungsbeiträge, Anschlussgebühren, etc) oder Steuern (zB Umsatzsteuer) verändern, oder sich in der Zukunft nicht vorhersehbare Änderungen durch neue nach Rechtskraft der Baubewilligung in Kraft tretende gesetzliche Vorschriften und/oder behördliche Auflagen ergeben, die den Aufwand der Bauträgerin nachweislich erhöhen. (Die Veränderung des Kaufpreises ist jedoch mit 10% des Kaufpreises begrenzt.)

- 4.2.4.) Gemäß **§ 4 Abs 1 Z 3 BTVG** muss der Bauträgervertrag auch den spätesten Übergabetermin enthalten. Damit sind folgende Bestimmungen unvereinbar, weil

der festgelegte Termin entweder nicht ausreichend bestimmt oder nicht verbindlich festgelegt wird.

Das Haus wird von der Verkäuferin in der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung spätestens binnen 9 Monaten nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, nach Einzahlung des gesamten Kaufpreises, nach erfolgter Schlussbestätigung und nach Vorliegen der zur Herstellung der Aufschließung rechtskräftigen Bescheide der Gemeinde Wien, fertiggestellt.

Der Vertragsgegenstand wird voraussichtlich bis November 2004 fertig gestellt und an den Erwerber übergeben.

Mit den Bauarbeiten wird bei rechtzeitiger Erteilung der Behördengenehmigungen voraussichtlich im FEBRUAR/MÄRZ 2006 begonnen werden, sodass in diesem Fall mit der Fertigstellung der Anlage bis MÄRZ/APRIL 2007 gerechnet werden kann. Alternativ erfolgt der Baubeginn möglicherweise bereits im OKTOBER 2005, mit einer Fertigstellung im NOVEMBER/DEZEMBER 2006 – die Entscheidung darüber erfolgt von der Verkäuferseite bis August 2005.

- 4.2.5.** Gemäß **§ 6 BTVG** kann der Bauträger mit dem Erwerber vertraglich vereinbaren, dass der Bauträger bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen seinen Rücktritt vom Vertrag erklären kann. Diese gemäß BTVG zulässiger Weise vereinbarten Rücktrittsrechte des Bauträgers stehen ihm zusätzlich zu anderen gesetzlichen (nicht im BTVG geregelten) Rücktrittsrechten (zB wegen Verzuges gemäß § 918 ABGB) zu. Abgesehen von den gesetzlichen und den in § 6 BTVG genannten Rücktrittsrechten ist es dem Bauträger aber verboten, sich weitergehende Rücktrittrechte vertraglich einräumen zu lassen.

Als erstes vertraglich zu vereinbarendes Rücktrittsrecht des Bauträgers nennt **§ 6 Abs 1 Z 1** den Fall, dass Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestanzahl von Objekten desselben Bauvorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zu Stande kommen. Dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger jedoch bis längstens 6 Monate nach der Vertragsschließung mit den Erwerber zu. Dagegen (gegen die gesetzliche Höchstfrist) verstößt etwa folgende Klausel:

Die Verkäuferseite hat ferner das Recht zum Vertragsrücktritt, wenn innerhalb von 6 Monaten ab allseitiger Vertragsunterfertigung nicht mindestens 10 Bauträgerverträge hinsichtlich des auf der Liegenschaft Gp... GB... zu errichtenden Objektes abgeschlossen sind; der Rücktritt ist innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der 6 Monats-Frist schriftlich zu erklären.

§ 6 Abs 1 Z 2 ermöglicht es dem Bauträger, ein Rücktrittsrecht für sich für die Fälle zu vereinbaren, in denen der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Vertragsparteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist

- ein Förderungsansuchen stellt,
- Erklärungen vor Behörden abgibt,
- Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder

- Unterschriften leistet.

Diese Rücktrittsrechte können vom Bauträger nur wenn sie vereinbart wurden und nur dann ausgeübt werden, wenn der Erwerber im konkreten Fall schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt (§ 6 Abs 2).

§ 6 Abs 1 Z 2 bezieht sich also auf solche Fälle, in denen der Erwerber bestimmte vertragliche Neben- oder Sorgfaltspflichten verletzt. Will der Bauträger daraus ein Rücktrittsrecht ableiten, muss er dies im Vertrag vereinbaren. Tritt dann ein solcher Fall der Pflichtverletzung durch den Erwerber ein, darf der Bauträger seinen Rücktritt aber nicht mit sofortiger Wirkung erklären. Vielmehr ist der Bauträger gemäß § 6 Abs 2 verpflichtet, den Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung aufzufordern und ihm noch eine ausreichende Nachfrist - mindestens ein Monat - zu setzen.

In den geprüften Verträgen (insgesamt fanden sich 7 Verstöße gegen § 6 BTVG) ließen sich Bauträger teilweise weitere, nicht in § 6 Abs 1 Z 2 genannte vertragliche Rücktrittsrechte einräumen, was rechtswidrig ist. Weiters wurde in manchen Klauseln die im Gesetz vorgesehene einmonatige Nachfrist, die den Erwerbern einzuräumen ist, unzulässig verkürzt. Schließlich wurde auch die gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzung für den Rücktritt des Bauträgers - nämlich die Schriftlichkeit seiner an den Erwerber zu richtenden Aufforderung - in einigen Verträgen abbedungen.

Gegen § 6 Abs 1 Z 2 (bzw § 6 Abs 2) verstoßen etwa folgende Klauseln:

Die verkaufende Vertragspartei ist dann zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die kaufende Vertragspartei entgegen ihrer hiermit vereinbarten Verpflichtung nicht innerhalb einer angemessenen Frist Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet bzw. die in diesem Vertrag übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht einhält. In all diesen Fällen muß die kaufende Vertragspartei schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung und Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen aufgefordert werden.

Der Bauträger ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Erwerber

a) einen Ausschließungsgrund im Sinne und analog der Bestimmung des § 36 WEG verwirklicht,

b) durch Handlungen oder Unterlassungen die Bauausführung behindert, verzögert oder erschwert,

c) hinsichtlich der Zahlungsunfähigkeit und finanziellen Situation unrichtige Erklärungen abgibt,

d) nicht bereit ist, den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag trotz Aufforderung und einmonatigen Nachfristsetzung notariell beglaubigt zu unterfertigen,

e) mit einer Kaufpreisteilrate laut Zahlungsplan oder mit den weiteren in diesem Vertrag genannten Nebenkosten (Honorar und Eintragungsgebühr) um mehr als 28 Tage in Verzug gerät.

*Die Verkäuferin hat das Recht zum Vertragsrücktritt in folgenden Fällen:
1.) Wenn der Käufer mit seinen Zahlungen trotz Setzung einer 14-tägigen Nachfrist in Verzug ist.*

3.) Wenn durch das Verhalten des Käufers die Bauausführung erschwert oder verzögert wird.

Im übrigen wird vereinbart, dass der Bauträger vom Vertrag zurücktreten kann, wenn der Erwerber entgegen seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist sein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

Die Bauträgerin ist berechtigt, von diesem Anwartschaftsvertrag zurückzutreten, wenn die Erwerber

a) einen Ausschließungsgrund im Sinne und analog der Bestimmung des § 36 WEG 2002 verwirklichen;

b) durch Handlungen oder Unterlassungen die Bauausführung behindern, verzögern oder erschweren;

c) hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit und finanziellen Situation unrichtige Erklärungen abgeben und die gemäß diesem Vertrag beim Treuhänder zu erlegende Bankgarantie oder unwiderrufliche Zahlungsanweisung eines inländischen Bankinstitutes trotz Aufforderung und einmonatiger Nachfristsetzung nicht hinterlegen;

...

e) mit einer Kaufpreisteilrate laut Zahlungsplan oder mit den weiteren in diesem Vertrag genannten Nebenkosten (Honorar, Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr) um mehr als 14 Tage in Verzug geraten;

Der Wohnungseigentumsorganisator ist nach Annahme des Kaufanbotes zum Rücktritt berechtigt, wenn der Anbieter trotz Setzung einer Nachfrist von einem Monat an seine letztgenannte Wohnadresse weder Förderungsansuchen stellt noch notwendige Erklärungen vor Behörden abgibt; weiters Finanzierungszusagen nicht einhält, keine Sicherheiten oder Urkunden beibringt sowie geforderte Unterschriften nicht binnen 8 Tagen leistet.

4.3. Verstöße gegen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG):

Folgende Verstöße gegen Bestimmungen des WEG wurden festgestellt:

Verstöße gegen:	Anzahl der Verstöße:
§ 38 WEG (Generalklausel)	69
§ 38 Abs 1 Z 4	30
§ 38 Abs 1 Z 5	17
§ 38 Abs 1 Z 1	6
§ 32	1

4.3.1.) Die zentralen Schutzbestimmungen für Käufer von Eigentumswohnungen enthält **§ 38 WEG**.

Gemäß der **Generalklausel des § 38 WEG** sind alle Vereinbarungen oder Vorbehalte rechtsunwirksam, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken. Damit soll die typischerweise bestehende Vertragsübermacht des Wohnungseigentumsorganisations/Bauträgers ausgeglichen werden (5 Ob 228/99m). Hingegen sind Verpflichtungen, die ein Wohnungseigentümer auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde, die also einer vernünftigen Interessenabwägung entsprechen, nicht rechtswidrig (5 Ob 185/98m).

Nach § 38 Abs 2 WEG erstreckt sich eine Rechtsunwirksamkeit auch auf den daraus begünstigten Dritten, es sei denn, dass ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein musste.

Gemäß der Generalklausel sind daher etwa Vereinbarungen nichtig, mit denen der Bauträger die Wohnungseigentümer in Verträge mit Dritten zwingt,

- deren Bedingungen sie nicht kennen,
- deren Bedingungen nachteilig sind, oder
- die die Wohnungseigentümer auf unangemessen lange Zeit binden.

Der OGH hat zB schon ausgesprochen, dass ein zwischen der Errichterin einer Wohnhausanlage und einem Energielieferungsunternehmen bestehender Vertrag, in dem jegliche andere Wärmeversorgung der Eigentumswohnungen oder eigene Wärmeerzeugung untersagt wurde, die Wohnungseigentümer nicht bindet (5 Ob 140/04f).

Unserer Ansicht nach sind aber auch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Bauträger und den Erwerbern nichtig, in denen sich die Erwerber verpflichten, einen vom Bauträger zu ihrem Nachteil geschlossenen Vertrag mit dem Dritten einzuhalten. Daher verstoßen zB folgende Vereinbarungen in den geprüften Kaufverträgen gegen die Generalklausel des § 38 WEG:

Der Käufer erklärt sich ausdrücklich mit der Bestellung der Firma ... zum Verwalter einverstanden. Die Bestellung erfolgt auf unbestimmte Dauer, wobei seitens des Käufers auf eine Kündigung vor Ablauf von drei Jahren ab Wohnungseigentumsbegründung (analog § 21 Abs 2 WEG) verzichtet wird.

Weiters nehmen die Käufer ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Wohnanlage durch den Bauträger mit einer Bündelversicherung versichert wird. Die Käufer verpflichten sich hiermit, auf die Versicherungsdauer diese beizubehalten und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die Verkäuferseite ist berechtigt, für die Wohnungseigentumsanlage einen Versicherungsvertrag ... abzuschließen und verpflichtet sich die Miteigentumsgemeinschaft diesen für die übliche Versicherungslaufzeit zu übernehmen:

Der Erwerber nimmt die Bestimmungen des Mietvertrages zwischen dem Bauträger und der Energie-Contracting ... GmbH, sowie jene des

Wärmelieferungsvertrages zwischen den gleichen Vertragsteilen ausdrücklich zur Kenntnis. Er verpflichtet sich, spätestens mit Begründung der Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) selbst mit der Energie-Contracting ... GmbH einen gleichlautenden Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.

Der Erwerber tritt in alle Rechte und Pflichten des Bauträgers aus dem Mietvertrag und Wärmelieferungsvertrag mit der Energie-Contracting ... GmbH ein und verpflichtet sich, für sich und seine Rechtsnachfolger, die entsprechenden Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen an seine Rechtsnachfolger zu überbinden.

Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass die Beheizung des Objektes durch ein Wärmeversorgungsunternehmen (z.B. Energie-Contracting ... GmbH) aus der im Eigentum dieses Unternehmens befindlichen Heizzentrale durchgeführt wird. ...

Spätestens mit Begründung der Wohnungseigentumsgemeinschaft, jedenfalls aber auch schon bei Bezug des Vertragsobjektes, ist vom Erwerber ein Wärmelieferungsvertrag mit dem Wärmeversorgungsunternehmen abzuschließen.

Festgestellt wird, dass es im Ermessen der Gesellschaft steht, ob die Wärmeversorgung der Villenwohnanlage durch eine Gasheizung oder über das Fernwärmenetz erfolgt.

Weiters sind gemäß der **Generalklausel des § 38 WEG** auch solche Vereinbarungen rechtsunwirksam, welche den Wohnungseigentümern die ihnen gemäß dem WEG zustehenden Rechte von vornherein beschränken. So auch die Rechtsprechung: Eine vertragliche Regelung - zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und den Wohnungseigentumsbewerbern in den gleich lautenden Kaufverträgen - mit dem Inhalt, wonach die Vornahme von baulichen Veränderungen an der Außenseite sowie von Farbänderungen an Außenwänden, Loggien oder Terrassen unzulässig ist, widerspricht der Wertung der Generalklausel des § 38 Abs 1 WEG, bei einer derartig generellen Beschränkung jeder Veränderung handelt es sich um eine unbillige Beschränkung i.S.d. dieser Generalklausel (LGZ Wien 40 R 326/98g). Das Individualrecht des Wohnungseigentümers auf Änderung seines Wohnungseigentumsobjektes ist grundsätzlich nach der zwingenden Regelung des § 16 Abs 2 WEG zu beurteilen. Das vertragliche Änderungsverbot in den Kaufverträgen reicht demnach als Versagungsgrund nicht aus, da das Individualrecht auf Änderung des Wohnungseigentumsobjektes nicht ausgeschlossen werden kann (5 Ob 22/99t).

Ebenso dürfen aber auch nicht die Individualrechte des einzelnen Wohnungseigentümers, spätere Änderungen an anderen Wohnungseigentumsobjekten zu beeinspruchen, und/oder seine Minderheitsrechte gem. § 30 WEG von vorne herein abbedungen werden.

Gegen die Generalklausel des § 38 WEG verstoßen daher zB auch folgende, in den geprüften Kaufverträgen enthaltene Vereinbarungen:

Die allfällige Errichtung von Abstell- bzw. Gerätehütten bedarf der Zustimmung der jeweiligen Hausverwaltung.

Die Vertragsteile kommen überein, dass in den Wohnungen Berufe ausgeübt werden können, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, wie rechtsberatende Berufe, Ärzte, Steuerberater, Therapeuten und sonstige Dienstleistungsberufe.

Die Wohnungseigentümer verzichten ebenso gegenseitig darauf, Einwendungen gegen allfällige spätere bauliche Ergänzungen im ortsüblichen Ausmaß zu erheben, welche die übrigen Miteigentümer wie auch das Gesamtobjekt nicht nachteilig beeinflussen (wie z.B. die Anbringung von Markisen, Rolläden u. dgl. oder die Erstellung von Balkon-, Terrassen- oder Wintergartenverglasungen oder die Errichtung von Gartenhäuschen bei den Wohnungen im Erdgeschoß). Desweiteren wird vereinbart und erklären sich die Wohnungseigentümer ausdrücklich damit einverstanden, dass bei den vorgenannten Maßnahmen aufgrund Geringfügigkeit keine Änderung bzw. Angleichung der Nutzwerte durchgeführt wird.

Da für das Objekt bzw. die einzelnen Wohneinheiten die TV- und Radioversorgung durch Anschluß an das ...-Kabelnetz möglich ist, ist es den einzelnen Wohnungseigentümern nicht gestattet, zusätzliche Satellitenanlagen jeglicher Art im/am Außenbereich des Objektes anzubringen.

Demgemäß verpflichtet sich die Käuferseite, eine zusätzlich zu diesem Kaufvertrag von der Verkäuferin zu erstellende (Haus-)Ordnung ehebaldigst nach Vorliegen zu unterfertigen und die darin enthaltenen Verpflichtungen zu übernehmen und die in dieser Ordnung enthaltenen Vereinbarungen auf allfällige Erben und Rechtsnachfolger zu übertragen.

Schlußendlich räumt der Kaufanwärter anderen Kaufanwärtern hinsichtlich deren Einheiten das Recht ein, im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten in deren Einheiten weitere Fenster einzubauen; dies jedoch mit der Einschränkung, dass hiedurch das architektonische Gesamtbild der Wohnanlage nicht gestört wird.

Soweit in diesem Wohnungseigentumsvertrag dem Bauträger der Wohnungseigentumsanlage Flächen und Räumlichkeiten zugewiesen werden, ist der Bauträger berechtigt, die ihm zugeordneten Wohnungen, sonstigen Räumlichkeiten, Nebenräume oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu verändern, auszubauen oder umzubauen, zusammen zu legen oder aufzuteilen, sowie Flächen und Räumlichkeiten umzuwidmen, dies ohne zeitliche Begrenzung und mit der Maßgabe, dass die Bestimmungen der Bauordnung eingehalten werden. In der Quantität und Qualität der Maßnahmen ist der Bauträger ausschließlich durch die Bestimmungen der Bauordnung beschränkt.

Die Wohnungseigentümer stimmen vorgenannten Maßnahmen des Bauträgers im Vorhinein zu und ermächtigen ihn, in deren Namen die erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Von dieser Vollmacht nicht umfasst ist die Umwidmung von Flächen und Räumlichkeiten in einen Gewerbebetrieb, welcher einer Betriebsanlagengenehmigung bedarf.

Eine Bepflanzung ist nur bis zu einer Höhe von 2 Meter erlaubt.

Die Errichtung von Baulichkeiten aller Art darauf sowie die Abgrenzung durch Zäune sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung seitens der Mehrheit der Wohnungseigentümer zulässig.

- 4.3.1.1.) Gemäß **§ 38 Abs 1 Z 4 WEG** sind Vereinbarungen über Beschränkungen der Gewährleistungsrechte, der Irrtumsanfechtung oder der Anfechtung des Vertrages wegen laesio enormis rechtsunwirksam. Dagegen verstoßen folgende Vereinbarungen:

Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages aus den Rechtstiteln Irrtum und Gewährleistung.

Die Verkäuferin ist von den Käufern gemäß gegenständlichem Vertrag unwiderruflich zu den in Punkt 6.0 dieses Vertrages angeführten Bedingungen beauftragt, das darin beschriebene Haus zu errichten.

Alle Vertragsparteien nehmen hiermit ausdrücklich die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes zur Kenntnis und erklären, dass sie sich über den wahren Wert des Kaufgegenstandes vor Abschluss des Kaufvertrages genaue Kenntnis verschafft haben und in Kenntnis des wahren Wertes darauf verzichten, diesen Vertrag wegen Verkürzung des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.

Wird das Verkaufsobjekt von der Käuferseite ohne formellen Übergabeakt benützt, gilt es vorbehaltlich aller Rechtsansprüche der Verkäuferseite als mängelfrei übergeben.

Bei Übergabe der Einheit wird ein formelles Übernahmeprotokoll verfaßt. Will sich die Käuferseite auf Mängel berufen, muss sie diese im Protokoll geltend machen, sonst ist ihr Recht verschwiegen.

- 4.3.1.2.) Gemäß **§ 38 Abs 1 Z 5 WEG** sind Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder rechtsunwirksam. Mit solchen Vereinbarungen versuchen Bauträger im Vertrag durchaus sehr oft, sich für den Fall eines (verschuldeten, grundlosen etc) Vertragsrücktritts oder eines Zahlungsverzugs des Wohnungskäufers eine pauschale „Schadenersatzsumme“ in beträchtlicher Höhe zu sichern, ohne ihren tatsächlichen Schaden beweisen zu müssen. Gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG verstoßen etwa folgende Vereinbarungen:

Erfolgt ein Vertragsrücktritt aufgrund eines Verschuldens des Käufers, vereinbaren die Vertragsparteien einen pauschalen Schadenersatz von 10% der Kaufsumme, der vom Käufer unabhängig davon zu entrichten ist, ob der Schaden eingetreten ist oder nicht.

Im übrigen muss von der Käuferseite bei Zahlungsunmöglichkeit oder bei Rücktritt durch den Bauträger wegen Zahlungsverzug vereinbarungsgemäß ein Pönale in der Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises zur Abdeckung der Auslagen der Verkäuferseite für die geleisteten Arbeiten bezahlt werden. Die Verkäuferseite hat das Recht, das Pönale von den bereits eingezahlten Geldern in Abzug zu bringen.

Hält der Käufer und künftige Wohnungseigentümer Zahlungstermine (Eigenmittellraten, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Zahlung zur Speisung der Rücklage, u.a.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis – unbeschadet des Ersatzes sonstiger Säumnisfolgen – Verzugszinsen in Höhe von 6 % über dem Basiszinssatz p.a. zu entrichten.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 1 % pro Monat vereinbart.

- 4.3.1.3.) Gemäß **§ 38 Abs 1 Z 5 WEG** sind Konventionalstrafenvereinbarungen generell verboten, also auch solche, die - im Fall einer vertragswidrigen Schlechterfüllung des Bauträgers - den Erwerber bei der Geltendmachung des vollen, ihm tatsächlich entstandenen Schadens beschneiden wollen.

Es kommt ja durchaus vor, dass ein Bauträger die Wohnung nicht zum zugesagten Termin übergibt, sondern sich mit der Fertigstellung verspätet. Wenn aber der Erwerber mit dem fix zugesagten Übergabetermin kalkuliert, hat er vielleicht schon die bisherige Mietwohnung gekündigt bzw sein Eigentumsobjekt verkauft und die Übergabe seiner bisherigen Wohnung zu einem bestimmten Termin zugesagt. Kann er dann zum vereinbarten Termin in das neue Objekt nicht einziehen, muss er sich eine Ersatzunterkunft suchen und ihm entsteht aus diesem und aus anderen Gründen ein Schaden in bestimmter Höhe. Mit einer – für diesen Fall vereinbarten – Vertragsstrafe in einer bestimmten Höhe wäre es dem Erwerber verwehrt, einen über den vereinbarten Betrag hinausgehenden Schaden geltend zu machen. Gemäß § 38 Abs 1 Z 5 WEG sind aber auch solche Konventionalstrafenvereinbarungen verboten, beispielsweise folgende Vereinbarungen:

Für den Fall der verspäteten Übergabe des Kaufobjektes vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von 0,5 % des Verkaufspreises je angefangenen Monat der Verspätung, höchstens jedoch insgesamt 3 % des Kaufpreises.

Bei Übergabe zwischen dem und dem gilt eine Pönale von EUR 300,- als vereinbart, bei Übergabe zwischen dem und dem gilt eine Pönale von weiteren EUR 300,- als vereinbart.

- 4.3.1.4.) Gemäß **§ 38 Abs 1 Z 1 WEG** sind Vereinbarungen über Nutzungsvorbehalte von Wohnungseigentumsorganisatoren über allgemeine Teile der Liegenschaft oder über Teile der Liegenschaft, die sich nur als Zubehörobjekte eignen, rechtsunwirksam. Dienstbarkeiten und im Kaufvertrag vereinbarte Nutzungsvorbehalte (Gestaltungsrechte) an Teilen der Liegenschaft, an denen WE nicht bestehen kann, werden von der Rechtsunwirksamkeit des § 24 Abs 1 Z 1 (nunmehr: § 38 Abs 1 Z 1) WEG erfasst (5 Ob 653/78). Ein Sondernutzungsvorbehalt des Wohnungseigentumsorganisations, der sich den künftigen Dachbodenausbau offen lassen will, fällt unter § 24 Abs 1 Z 1 (nunmehr: § 38 Abs 1 Z 1) WEG; anders wäre die Rechtslage, wenn der Dachboden im Zubehör-Wohnungseigentum des Wohnungseigentumsorganisations stünde (5 Ob 263/99h). Die Überlassung eines allgemeinen Kellerabteils durch den Wohnungseigentumsorganisator an einen Wohnungseigentümer zur Errichtung einer Sauna für ihn und seine Familie ist rechtsunwirksam (5 Ob 106/03d).

Beispiele für derartige rechtsunwirksame Vorbehalte in den untersuchten Verträgen sind:

Als vereinbart gilt auch, dass die verkaufende Vertragspartei auch nach Unterfertigung dieses Vertrages und des Wohnungseigentumsvertrages berechtigt ist, Änderungen des Hauses und Umplanungen vorzunehmen - allenfalls auch unter Einbeziehung von Allgemeinflächen - , soweit dadurch die vertragsgegenständliche Wohnung in ihrer Grundrißgestaltung und Situierung nicht berührt wird. Insbesondere bleibt der verkaufenden Vertragspartei die Zusammenlegung oder Teilung von anderen Wohnungseinheiten vorbehalten. Zu derartigen Maßnahmen erteilt die kaufende Vertragspartei bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung.

Sofern es zur Errichtung, Durchführung oder Betrieb des Projekts notwendig ist, räumt der Käufer dem Verkäufer (und zwar für sich und allfällige Rechtsnachfolger) das Recht zur Begründung von Dienstbarkeiten und Erhaltungspflichten an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein, Hiezu zählen insbesondere

*a) die Duldung und Benützung von Stromleitungen, Telefonleitungen, Kanal- sowie Versorgungs- und Entsorgungsleitungen aller Art;
b) Geh- und Fahrrechte, insbesondere zur Ermöglichung des Zuganges bzw. der Zufahrt zu Garagenanlagen und Gemeinschaftsanlagen der benachbarten Gebäude.*

(2) Festgehalten und vom Käufer zustimmend zur Kenntnis genommen wird, dass ein gemeinsamer Fluchtweg samt Feuerwehrezufahrt auf der projektgegenständlichen und der Nachbarliegenschaft eingerichtet werden wird. Es wird sich dabei um eine wechselseitige Servitut handeln, die noch grundbücherlich eingetragen werden muss. Weiters wird ein öffentlicher Durchgang in Form eines Laubenganges unter einem der drei Wohnblöcke errichtet, der ebenfalls mittels Dienstbarkeit verbüchert werden wird. Zuletzt sind im Keller Leitungsrechte zugunsten der Nachbarliegenschaft einzutragen.

(3) Der Verkäufer ist daher ermächtigt, derartige Dienstbarkeiten vor bzw. bei Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes des Käufers auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einzuverleiben und gilt in diesem Umfang die Gewährleistung für Lastenfreiheit somit nicht.

Der Kaufanwärter verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, alle Dienstbarkeiten, welcher Form auch immer, die für die Errichtung und den umfassenden funktionierenden Betrieb der Villenwohnanlage notwendig sind, zugunsten der Gst ..., ... bzw. ..., einzuräumen und die diesbezüglich zu errichtenden Urkunden in verbücherungsfähiger Form unverzüglich nach Erhalt der beglaubigt zu unterfertigen und der Gesellschaft auszufolgen.

Der (die) Erwerber erteilt (erteilen) ferner bereits jetzt seine (ihre) Zustimmung, dass zu Gunsten zukünftiger Bauabschnitte gegen anteilige Kostenbeteiligung Nutzungsrechte hinsichtlich aller Infrastruktureinrichtungen der Siedlung (Leitungen aller Art, Wege, Spielplatz, etc) bücherlich oder außerbücherlich eingeräumt werden können

und wird (werden) der (die) Erwerber alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Urkunden – jedoch nicht auf eigene Kosten – unterfertigen.

Bis zur Übergabe der Einheiten ist die Verkäuferin berechtigt, durch Vergrößerungen oder Verkleinerungen des Baukörpers die Anzahl der Einheiten und die gemeinschaftlichen Teile des Hauses zu ändern und die Zahl der Garagen und Abstellplätze zu erhöhen oder zu vermindern.

Die Berechtigung zu Planungsänderungen kann auch die in den derzeit vorliegenden Plänen als Allgemeinflächen ausgewiesenen Bereiche umfassen. Der Verkäuferin steht es demnach frei, solche Flächen (z.B. Gartenanteile, Gangbereiche, usw.) anders zu ordnen.

4.4. Verstöße gegen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB):

Folgende Verstöße gegen Bestimmungen des ABGB wurden festgestellt:

Verstöße gegen:	Anzahl der Verstöße:
------------------------	-----------------------------

§ 879 Abs 3 und § 879 Abs 1 ABGB	186
§ 935 ABGB	7
§ 1336 ABGB	2

4.4.1.) Wie bereits vorstehend ausgeführt wurde, soll im Rahmen der Inhaltskontrolle gemäß **§ 879 Abs 3 ABGB** eine objektiv unbillige, einseitige Verschiebung des vom Gesetz vorgesehenen Interessenausgleichs durch den Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern zum Nachteil seines Vertragspartners verhindert werden. Derartige Vertragsklauseln sind daher nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände eines Falles einen Teil gröblich benachteiligen. Insgesamt 186 derartige, für den anderen Vertragspartner gröblich benachteiligende Klauseln wurden in den überprüften Verträgen festgestellt, sodass jeder dieser Verträge im Durchschnitt 10 derartige Klauseln enthält. Einige dieser Klauseln führen zu einer derartig groben Verletzung der rechtlich geschützten Interessen des Käufers, dass sie nicht nur als gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, sondern sogar als sittenwidrig im Sinne des § 879 Abs 1 ABGB zu bewerten waren. Diese Klauseln sind aber jedenfalls auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, so dass im Folgenden darauf nicht speziell aus dem Blickwinkel des § 879 Abs 1 ABGB eingegangen wird.

Da § 6 KSchG und der darin enthaltene Klauselkatalog als (demonstrative) Konkretisierung der Generalklauseln des § 879 ABGB zu verstehen ist (Krejci in Rummel³, KSchG RZ 2 zu § 6), stellt ein Verstoß gegen § 6 KSchG stets auch einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB dar. Der Ordnung halber wird festgehalten, dass bei den dieser Studie zu Grunde liegenden Vertragsprüfungen nur dann von einem Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB ausgegangen wurde, wenn sich der gesetzwidrige Inhalt einer Klausel nicht eindeutig in den Klauselkatalog des § 6 KSchG hat einordnen lassen oder wenn eine Klausel zwar einen eindeutig der einem im § 6 KSchG angeführten Fälle zuordenbaren, gesetzwidrigen Inhalt hatte, darüber hinaus aber auch noch aus anderen Gründen einen für den Verbraucher gröblich benachteiligenden Inhalt hatte.

Beispiele für Klauseln, die in den überprüften Verträgen gehäuft aufgefunden wurden:

4.4.1.1.) Klauseln, die die gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit der Übergabe des Kaufgegenstandes zum Nachteil des Käufers abändern:

Die Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer bewirkt den Übergang der Gefahrtragung auf diesen und auch die Fälligkeit des noch offenen Gesamtkaufpreises; mit erfolgter Übergabe kann der Käufer den Verkäufer auch nicht mehr wegen Mangelhaftigkeit der Kaufsache in Verzug setzen und allenfalls nach Nachfristsetzung vom Vertrag zurücktreten, sondern ist auf die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche verwiesen. Der Verkäufer und Bauträger hat aus diesem Grund ein eminentes Interesse, dass die Übergabe der Kaufsache an den Käufer so rasch als möglich und auch dann erfolgt, wenn der Kaufgegenstand noch Fertigstellungsmängel aufweist. Aus diesem Grund werden wohl in den meisten Verträgen Regelungen vorgesehen, die entweder eine Verpflichtung des Käufers zur Übernahme oder überhaupt eine Übernahmefiktion bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen vorsehen oder aber die Rechtsfolgen der Übernahme unter bestimmten Bedingungen eintreten lassen, obwohl eine Übernahme noch gar nicht erfolgt ist. Da diese Regelungen die dispositiven Bestimmungen des ABGB abändern, ohne dass es dafür eine sachliche Rechtfertigung gibt, sind sie regelmäßig gem. § 879 Abs 3 ABGB unwirksam.

Wird die Übergabe zum vorgesehenen Termin durch die kaufende Vertragspartei verweigert, so gilt dieser Termin dennoch für den Übergang von Gefahr und Lasten, sofern die verkaufende Vertragspartei nicht den Rücktritt vom Vertrag erklärt.

Erscheint die kaufende Partei zum Übergabetermin nicht, so gilt die Übergabe dennoch als vollzogen.

Soferne bei Übergabe die Außenanlagen (z.B. Gartenanlage, Geh- und Fahrwege, Grünflächen etc.) noch nicht zur Gänze fertiggestellt sind, ist dies kein Grund zur Verweigerung der Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstandes oder zur Verweigerung der Kaufpreiszahlung.

Werden anlässlich der Übergabe behebbare oder unbehebbare, jedoch unwesentliche Mängel festgestellt, die die Benutzbarkeit des Kaufgegenstandes nicht hindern, so hat die kaufende Partei den Kaufgegenstand zu übernehmen.

Ist der Kaufpreis bis zum Zeitpunkt der Übergabe nicht zur Gänze bezahlt, so kann die Verkäuferin die Schlüssel des Kaufgegenstandes zurückbehalten und der kaufenden Partei den Zutritt zum Kaufgegenstand verweigern. Alle Rechtsfolgen der Übergabe (Gefahrenübergang, Kostentragung, Lauf der Gewährleistungsfrist) treten aber mit dem Übergabetermin ein.

Mängel, die die Benützung des Hauses nicht hindern, berechtigen die Käufer nicht, die Übernahme des Hauses abzulehnen und die Zahlung des offenen Restbetrages zu verweigern.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt jedenfalls mit Vorliegen der Bestätigung über die ordnungsgemäß eingebrachte Baufertigstellungsanzeige.

- 4.4.1.2.) Klauseln, die für den Käufer nachteilige Regelungen im Zusammenhang mit den dem Treuhänder (oder dem Bauträger selbst) erteilten Vollmachten bzw. Aufträgen vorsehen:

Wesentlich erscheint in diesem Zusammenhang, dass der gemäß den Bestimmungen des BTVG eingesetzte Treuhänder in aller Regel in einem Naheverhältnis zum Bauträger steht und der Käufer auch keinerlei Möglichkeit hat, einen Treuhänder seines Vertrauens auszuwählen. Umso kritischer sind daher die (vom Treuhänder selbst formulierten) Vertragsbestimmungen einer Inhaltskontrolle gem. § 879 Abs 3 ABGB zu unterziehen, soweit sie das Auftragsverhältnis und die Bevollmächtigung des Treuhänders durch den Käufer regeln. Problematisch erscheinen dabei Vollmachten, die inhaltlich zum Nachteil des Käufers nicht ausreichend bestimmt oder zu weitgehend sind oder dem Treuhänder Befugnisse einräumen, die eindeutig den berechtigten vertraglichen Interessen des Käufers als Treugeber zuwider laufen.

Sämtliche Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr., Rechtsanwalt,, unwiderruflich und auch über ihren Tod hinaus, alles zu unternehmen, insbesondere auch allfällige Erklärungen abzugeben und Vertragsänderungen vorzunehmen, damit der gegenständliche Vertrag im Grundbuch vollzogen wird.

Weiters ermächtigen und bevollmächtigen sämtliche Vertragsparteien Dr., Rechtsanwalt,, unwiderruflich und auch über ihren Tod hinaus, alle Erklärungen abzugeben, damit nachträgliche Änderungen im Sinne des Punktes V. Ziffer 11 dieses Vertrages im Grundbuch durchgeführt werden können.

Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen hiemit unwiderruflich Herrn

Rechtsanwalt,

... Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu beschließen und beglaubigt zu fertigen. Erklärungen aller Art, insbesondere auch ... Aufsandungserklärungen abzugeben, Schuld- und Pfandbestellungsurkunden samt allfälligen Ergänzungen zu errichten und zu fertigen, Vorrangeinräumungserklärungen abzugeben, ... entgeltliche und unentgeltliche Rechtsgeschäfte abzuschließen, insbesondere Servituts- und Reallastverträge, Nachträge zu diesem Kaufvertrag zu errichten und zu fertigen, ...

Sollte das Vertragsverhältnis aus welchem Grunde immer zur Auflösung gebracht werden, stimmt der Käufer der Löschung der Anmerkung bereits jetzt zu. Die Löschung erfolgt dabei durch den Vertragserrichter Dr. aufgrund der ihm gleichzeitig mit diesem Vertrag erteilten Grundbuchsvollmacht.

Die Treugeber verzichten hiermit auf einen Rücktritt vom Treuhandauftrag und von dem dieser Treuhandschaft zu Grunde liegenden Rechtsfall, ferner auf Widerruf oder Aufhebung der Treuhandschaft, sobald der Rechtsanwalt Dr ...

bereits mit der Erfüllung der Treuhandschaft begonnen hat, bis zur Beendigung der Treuhandschaft.

Der Wohnungseigentumsorganisator ist zu allen Handlungen und Maßnahmen berechtigt, die zur rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Abwicklung sowie für die Benützbarkeit des Bauvorhabens vorzunehmen sind. Dies gilt zum Beispiel auch für Grundabtretungen und Begründung von Dienstbarkeiten im für die Realisierung bzw. Aufschließung der Liegenschaft erforderlichen Ausmaß.

4.4.1.3.) Für den Käufer nachteilige Klauseln, die die Verpflichtung zum Abschluss von oder den Eintritt in Versorgungs- und/ oder Versicherungsverträge vorsehen:

Derartige Klauseln stellen einen Eingriff in die Privatautonomie des Käufers dar, es wird ihm jede Möglichkeit genommen, auf die Auswahl seines Vertragspartners und die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses, insbesondere die Höhe des von ihm zu leistenden Entgelts, Einfluss zu nehmen.

Sofern zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages bereits Versicherungen für das Kaufobjekt bestehen, erklärt die Käuferseite, in diese Versicherungen an Stelle der Verkäuferin einzutreten.

Mit tatsächlicher Übergabe treten die Erwerber in die allenfalls von abgeschlossenen Verträge zur Versorgung des Vertragsgegenstandes mit Telefon, Wasser und Energie aller Art sowie Entsorgung des Vertragsgegenstandes (Kanal, Müll, etc.) ein.

Alle Miteigentümer verpflichten sich, in die in den vorangeführten Punkten genannten Verträge einzutreten und diese auf die von der Verkäuferseite vereinbarte Dauer aufrechtzuerhalten.

Über den Inhalt und Umfang der Hausverwaltung wird zugleich mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ein gesonderter Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Der Kaufanwärter verpflichtet sich, diesen Verwaltungsvertrag abzuschließen und zu unterfertigen.

4.4.1.4.) Klauseln im Zusammenhang mit Sonderwünschen des Käufers:

4.4.1.4.1.) Ausschluss der Verantwortung des Bauträgers für die Herstellung von Sonderwünschen:

Es stellt eine allgemein geübte Vertragspraxis dar, dass beim Erwerb von erst in Bau befindlichen Neubau-Eigentumswohnungen dem Erwerber die Möglichkeit geboten wird, die vom Bauträger vorgesehene Standardausstattung abzuändern. Diese üblicherweise als „Sonderwünsche“ des Käufers bezeichneten Abänderungen ändern also die Leistungspflicht des Verkäufers bei oder nach Abschluss des Kaufvertrages, jedoch vor Übergabe der Kaufsache an den Käufer ab. Auch in den geprüften Verträgen finden sich etliche Regelungen im Zusammenhang mit diesen Sonderwünschen. Dieses Recht auf „Sonderwünsche“ ist in den seltensten Fällen ein einseitiges Abänderungsrecht zugunsten des Käufers, im Regelfall bedarf es der Zustimmung durch den Bauträger. Trotzdem

ist es aber sehr oft nicht so ausgestaltet, dass einfach die Leistungspflicht des Bauträgers im Sinne einer (einvernehmlichen) Vertragsänderung abgeändert wird, sondern es wird vorgesehen, dass der Käufer diese Änderungswünsche direkt bei den ausführenden Professionisten in Auftrag gibt und den Mehrpreis für die geänderte Ausführung direkt an diese Firma bezahlt. In aller Regel hat er dabei keine Wahl, von wem er diese Sonderwünsche ausführen lässt, sondern muss sie bei jenen Unternehmen in Auftrag geben, die der Bauträger selbst für die Errichtung des Bauprojektes einsetzt. Das führt in der Praxis zu einer Art Monopolstellung des ausführenden Professionisten, der so seine Preisvorstellungen gegenüber dem Käufer in aller Regel durchsetzen kann.

Problematisch an dieser Vertragspraxis ist auch der Umstand, dass der Vertragsbeziehung zwischen dem Bauträger und dem Käufer eine weitere Vertragsbeziehung zwischen dem Käufer und dem den Sonderwunsch ausführenden Professionisten hinzutritt, wobei die Werkleistungen des Professionisten der Ausgestaltung des noch nicht an den Käufer übergebenen, noch unfertigen Kaufgegenstandes dienen. Dabei sind Unklarheiten über Inhalt und Reichweite der jeweiligen Vertragsverhältnisse vorprogrammiert und damit etwa auch darüber, wer dem Käufer gegenüber für die Ausführung einzelner Gewerke gewährleistungs- und schadenersatzpflichtig ist.

Man denke etwa nur an den Fall, dass der Wohnungskäufer - nach diesbezüglicher „Genehmigung“ des Bauträgers - bei dem ihm aufgenötigten Professionisten andere Badezimmerfliesen beauftragt als in der vom Bauträger zu leistenden Standardausstattung vorgesehen. Dem Wohnungskäufer wird in der Regel gar nicht bewusst sein, dass er den Änderungswunsch nicht mit dem Bauträger (über dessen „verlängerten Arm“, den Fliesenleger) selbst vereinbart, sondern diesbezüglich mit dem Fliesenleger einen eigenen Vertrag abschließt. Unklar ist aber auch der Inhalt des Vertrages bzw der Verträge (mit dem Fliesenleger bzw dem Bauträger): Schuldet der Fliesenleger direkt gegenüber dem Wohnungskäufer nur das (von der Standardausstattung abweichende) Fliesenmaterial, während weiterhin der Bauträger gegenüber dem Wohnungskäufer für die ordentliche Verlegung - die ja auch bei Verwendung der Standardfliesen vom Bauträger zu erbringen gewesen wäre - verantwortlich ist?

Wenn etwa die Sonderausstattungs-Fliesen nach Übergabe der Wohnung Mängel zeigen, sieht sich der Erwerber vor dem Problem, wem gegenüber er seine Gewährleistungsansprüche geltend machen muss. Liegt die Ursache des Mangels in einer schlechten Beschaffenheit der Fliesen, wird sich der Wohnungskäufer wohl an den Fliesenleger zu halten haben. Unklar ist aber, wer dafür einzustehen hat, wenn eine schlechte Verlege- bzw Arbeitsleistung des Professionisten oder die mangelhafte Beschaffenheit des Fliesenklebers als Ursache des Mangels anzusehen ist.

Und: Ist es dem Erwerber wirklich zuzumuten, dass er überhaupt erst durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens in Erfahrung bringen kann, wen er für seine berechtigten Forderungen in Anspruch nehmen kann?

Selbst wenn man die oben erwähnte, nicht unproblematische Vertragspraxis trotzdem für zulässig erachtet, muss man aber eine Grenze dort ziehen, wo der Bauträger durch vertragliche Gestaltungen versucht, jegliche Verantwortung für die Ausführung von Sonderwünschen von sich abzuwälzen. Schließlich muss auch die Ausführung von Sonderwünschen in Abstimmung mit dem Bauträger erfolgen,

und der Käufer kann im Regelfall nicht einschätzen, ob und in welchem Ausmaß durch die Ausführung der von ihm geäußerten Sonderwünsche überhaupt Änderungen der Leistungspflicht des Bauträgers bewirkt werden oder Probleme bei der Bauausführung bzw. Bauzeitverzögerungen auftreten können. Der Käufer hat darüber hinaus auch gar nicht die Möglichkeit, die Ausführung der Arbeiten zu überwachen oder auf die Einhaltung eines Bauzeitplanes zu dringen, da er noch gar keine Gewahrsame an der Kaufsache hat.

Es gehört daher zweifellos zu den vertraglichen Verpflichtungen des Bauträgers, die Ausführung von Sonderwünschen mit den anderen, von ihm zur Fertigstellung des Kaufgegenstandes durchzuführenden Arbeiten zu koordinieren und auch die Ausführung der Sonderwünsche in qualitativer, quantitativer und zeitlicher Hinsicht zu überwachen. Klauseln wie die nachfolgend angeführten, mit welchen der Bauträger diese Verantwortung von sich abzuwälzen versucht, sind daher gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB.

Die kaufende Vertragspartei nimmt zur Kenntnis, dass ohne Zustimmung der verkaufenden Vertragspartei während der Bauzeit keine Fremdfirmen auf der Baustelle beschäftigt werden dürfen.

Mehr- oder Minderkosten sind zwischen der kaufenden Vertragspartei und den Professionisten unter Abstimmung mit der verkaufenden Vertragspartei direkt abzurechnen.

Als Sonderwünsche sind alle von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichenden Bestellungen anzusehen.

Festgehalten wird in diesem Zusammenhang auch, dass hinsichtlich derartiger Sonderwünsche die verkaufende Vertragspartei nicht als Vertragspartner der kaufenden Vertragspartei anzusehen ist und demnach jeglicher Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzanspruch gegenüber der verkaufenden Vertragspartei ausgeschlossen ist. Allfällige derartige Ansprüche sind demnach direkt an den Professionisten zu stellen.

Sollten im Zusammenhang mit der Ausführung von Sonderwünschen Fertigstellungs- und / oder Übergabetermin (Vertragspunkt IV. 2.) nicht eingehalten werden können, so kann aus diesem Umstand heraus die kaufende Vertragspartei keinerlei Ansprüche an die verkaufende Vertragspartei stellen. Insbesondere sind dann Schadenersatzansprüche der kaufenden Vertragspartei ausgeschlossen und ist die kaufende Vertragspartei auch nicht zum Rücktritt berechtigt; vielmehr gilt der Vertragsgegenstand dann zum vereinbarten Termin als mängelfrei übergeben und übernommen.

Sonderwünsche dürfen nur von jenen Professionisten ausgeführt werden, welche die Verkäuferin bei diesem Bauprojekt beschäftigt. Alle Aufträge über Sonderwünsche erfolgen ausschließlich auf Rechnung und Gefahr der kaufenden Partei. Mehr- und Minderleistungen gegenüber dem Bauplan und der Baubeschreibung sind von der kaufenden Partei direkt mit dem ausführenden Professionisten zu verrechnen, wobei hiedurch keinerlei Veränderung des vereinbarten Pauschalkaufpreises eintritt.

Noch nicht fertig gestellte Sonderwünsche oder Mängel, die die Benutzbarkeit des Vertragsgegenstandes nicht hindern sowie geringfügige oder optische Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Übernahme.

Die Gesellschaft leistet keine Gewähr für die ordnungsgemäße und pünktliche Durchführung von Sonderwünschen, wobei der Kaufanwärter auch nicht berechtigt ist, die Übergabe der Eigentumseinheit zu verweigern, wenn die von ihm bestellten Sonderwünsche noch nicht fertiggestellt bzw. mangelhaft sind. Er haftet für alle durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehenden direkten oder indirekten Schäden und Aufwendungen, einschließlich Terminverzögerungen sowohl gegenüber der Gesellschaft als auch gegenüber anderen Kaufanwärtern.

4.4.1.4.2.) Ausschluss des Aufwandsersatzes des Käufers für Sonderwünsche

In etlichen Verträgen finden sich Klauseln wie die nachfolgend angeführten, die für den Fall der Auflösung des Kaufvertrages vorsehen, dass der Käufer keinerlei Anspruch auf Abgeltung seiner für Sonderwünsche getätigten Aufwendungen haben soll. Das erscheint ausgehend von § 879 Abs 3 ABGB nicht zulässig, da dem Käufer dadurch ohne sachliche Rechtfertigung die ihm bereicherungsrechtlich oder als Geschäftsführer ohne Auftrag zustehenden Ansprüche genommen werden. Das gilt natürlich umso mehr für den Fall, dass die Auflösung des Kaufvertrages auf ein schuldhaftes Verhalten des Bauträgers zurückzuführen ist, da in diesem Fall auch die Schadenersatzansprüche des Käufers gegen den Bauträger ausgeschlossen werden sollen; das ist aber gem. § 6 Abs 1 Z 9 KSchG unzulässig.

Wird der Kaufvertrag, aus welchen Gründen immer, aufgelöst, gilt hinsichtlich der Sonderwünsche folgendes: Der kaufenden Partei steht ein Kostenersatz für ausgeführte Sonderwünsche nur dann zu, wenn diese vom nachfolgenden Käufer übernommen werden. ... Kann ohne Verzögerung des Verkaufes ein Nachfolgekäufer, der zur Übernahme des Kostenersatzes für Sonderwünsche bereit ist, nicht gefunden werden, so gehen diese Sonderwünsche ersatzlos in das Eigentum der Verkäuferin über.

Die kaufende Partei hat bei allfälliger Abänderung des Kaufgegenstandes durch Durchführung von Sonderwünschen den Zustand des Kaufgegenstandes gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf ihre Kosten wieder herzustellen.

Bei Rücktritt vom Vertrag (gleichgültig von welcher Seite) hat die Käuferseite keinen Anspruch auf die durch die Sonderwünsche entstandenen Aufwendungen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese Sonderwünsche von der Verkäuferseite ausgeführt wurden oder nicht. Darüber hinaus ist die Verkäuferseite berechtigt, die Wiederherstellung des Zustandes der Normalausstattung auf Kosten der Käuferseite zu verlangen.

- 4.4.2.) § 934 ABGB sieht die Möglichkeit der Vertragsanfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte in dem Fall vor, dass ein Vertragsteil nicht einmal die Hälfte dessen erhalten hat, was er von dem anderen an dem gemeinen Wert bekommen hat. Wer eine Sache um mehr als 100% überteuert kauft (ohne dass ihm dieses Missverhältnis bekannt war) soll also berechtigt sein, den Vertrag im Nachhinein anzufechten. Dieses Recht auf Vertragsanfechtung kann gemäß **§ 935 ABGB** vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Dem entgegen finden sich in fast der Hälfte der Verträge (7)

Bestimmungen, die zu Lasten des Käufers sein Rücktrittsrecht gemäß § 934 ABGB ausschließen oder einschränken.

Beispiele:

Alle Vertragsparteien nehmen hiermit ausdrücklich die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes zur Kenntnis und erklären, dass sie sich über den wahren Wert des Kaufgegenstandes vor Abschluss des Kaufvertrages genaue Kenntnis verschafft haben und in Kenntnis des wahren Wertes darauf verzichten, diesen Vertrag wegen Verkürzung des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vereinbarte Gegenleistung die von ihnen akzeptierte Geschäftsgrundlage für dieses Rechtsgeschäft darstellt und nicht wegen Irrtums oder aus einem sonstigen Grunde angefochten wird.

4.5. Die aus der Sicht des Käufers nachteilige – wenn auch nicht gesetzwidrige – mangelnde Vereinbarung eines Hafrücklasses

In ausnahmslos allen 18 geprüften Verträgen war vorgesehen, dass der Wohnungskäufer den Kaufpreis spätestens bei der Übergabe des Vertragsobjektes zu 100% bezahlen musste. Nun ist aber aus der Praxis bekannt, dass bei mindestens 50% aller Neubauten nach Übergabe - unter Umständen sogar erhebliche - bauliche Mängel auftreten. Immer wieder wird auch berichtet, dass Bauträger mit der Behebung von Mängeln säumig oder etwa in Folge Insolvenz gar nicht mehr greifbar sind.

Vor diesem Hintergrund berechtigter Käuferinteressen erscheint es höchst problematisch, dass die Vertragsverfasser in den Kaufverträgen keinerlei Vorsorge treffen, um die Käufer vor Problemen bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen zu schützen.

Bei Abwägung der berechtigten Interessen beider Vertragspartner durch den Vertragserrichter erscheint es geboten, dass zu Gunsten des Wohnungskäufers ein Hafrücklass vereinbart wird. Dies könnte (wiederum unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragsparteien) etwa so erfolgen, dass ein Restkaufpreis von 3% – 5% auf dem (meist ohnehin zu Gunsten des Bauträgers verzinsten) Treuhandkonto des Vertragsverfassers bis zum Ablauf einer Frist von 3 Jahren nach Übergabe des Objektes verbleibt und erst danach - wenn bis dahin keine Mängel aufgetreten sind oder solche ordnungsgemäß behoben wurden - an den Bauträger ausbezahlt wird.

Dies wäre auch vor dem Hintergrund sachgerecht, dass die Bauträger in der Praxis - wie aus den Kreisen des Bau- und Baunebengewerbes bestätigt wird - mit den Unternehmen, die sie mit der Errichtung der Baulichkeit bzw einzelner Gewerke beauftragen, regelmäßig ebenfalls einen derartigen Hafrücklass vereinbaren (entsprechend der ÖNORM B 2110).

Neben der erschreckend hohen Zahl an gesetzwidrigen und zu Lasten der Wohnungskäufer nachteiligen Vereinbarungen zeigt auch die Tatsache, dass dem Aspekt der Sicherung des Erwerbers hinsichtlich seiner Gewährleistungsansprüche überhaupt keine Beachtung geschenkt wird, dass die Kaufvertragserrichter in der Regel einseitig primär die Interessen des Bauträgers berücksichtigen. Damit aber kommen sie ihrer Verpflichtung, auch bzw gerade die Interessen jenes Vertragspartners zu wahren, der sie in der Regel bezahlt, überhaupt nicht

nach. Das erscheint aber im Hinblick auf die nachstehend zusammengefasste Judikatur zur Haftung des Vertragsverfassers geeignet, Schadenersatzansprüche des Käufers auszulösen.

4.6. Exkurs: Die Haftung des Vertragsverfassers

Der Vertragsverfasser gilt als sachverständiger Ratgeber, hinsichtlich der von ihm geforderten Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten ist der Maßstab des § 1299 ABGB anzuwenden.

5 Ob 584/81: „Rechtsanwälte und Notare haben, wenn und soweit sie bei der Errichtung und Abwicklung von Verträgen für beide Vertragsparteien tätig werden, die Interessen beider Vertragsparteien wahrzunehmen, selbst wenn sie nur die Bevollmächtigten einer Vertragspartei sind. Die Vertragspartner müssen jedenfalls darauf vertrauen können, dass der von ihnen beauftragte Notar in besonderem Maße darauf bedacht ist, sie vor Nachteilen zu schützen und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit zu sorgen.“

5 Ob 791/80: „Die Verfassung eines zweiseitigen Vertrages liegt im Interesse beider Vertragspartner. Der Vertragsverfasser (Rechtsanwalt oder Notar) wird auch dann, wenn er zunächst nur von einem Vertragspartner über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes unterrichtet und ausdrücklich beauftragt wird, nicht nur im Interesse beider Teile tätig, sondern ist auch verpflichtet, beide mit gleicher Sorgfalt zu behandeln und vor jeder Gefährdung ihrer Interessen zu bewahren. Auch der Vertragspartner des Klienten eines Rechtsanwalts muss darauf vertrauen können, dass ihn der Vertragsverfasser vor Nachteilen schützt.“

Nachstehend seien noch einige Grundsätze aus Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes beispielhaft angeführt, um den Haftungsmaßstab des Vertragserrichters zu umreißen. Sie sind zwar jeweils nur auf Einzelfälle bezogen, betrafen jedoch berufsmäßige Parteienvertreter und Vertragserrichter und somit die Berufsgruppen der Rechtsanwälte und Notare.

- Der Rechtsanwalt haftet bei Unkenntnis der Gesetze sowie der einhelligen Lehre und Rechtsprechung.
- Er haftet bei Auszahlung des Darlehens vor grundbücherlicher Sicherstellung, bei Unterlassung der grundbücherlichen Sicherstellung des Kaufpreises.
- Der Vertragsverfasser haftet ganz generell, wenn er nicht für die rechtliche und tatsächliche Sicherheit des Klienten sorgt.
- Der Vertragsverfasser haftet, selbst wenn er nur Bevollmächtigter eines Vertragspartners ist, auch gegenüber dem anderen Vertragspartner.
- Von einem juristischen Laien kann nicht erwartet werden, dass er alle relevanten Umstände von sich aus mitteilt, der Vertragsverfasser muss von sich aus danach fragen.
- Der Urkundenverfasser hat nicht nur die rechtlichen, sondern auch die wirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die Kosten für die Kaufvertragserrichtung und für die Durchführung seiner grundbücherlichen Eintragung sowie die Übernahme eines Treuhandauftrages richten sich primär nach dem Tarif (Honorarrichtlinien) von Notaren bzw. Rechtsanwälten. Der Tarif ist aber kein "gesetzlicher Fixpreis". In der Praxis werden Pauschalhonorare vereinbart, die üblichen Honorarsätze für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung eines Kaufvertrages sowie die Übernahme eines Treuhandauftrages bewegen sich etwa in der Höhe

von 1,5% bis 3% des Kaufpreises, was bei den untersuchten Verträgen ein Honorar zwischen Euro 3.000,- und 6.000,- für den Vertragserrichter bedeutet.

Gerade vor dem Hintergrund, dass die Erwerber erhebliche Honorarsummen für die Vertragserrichtung bezahlen, kann es nicht angehen, dass diese Verträge in derart vielen Punkten zu Lasten der Erwerber gesetzwidrige Bestimmungen vorsehen und die berechtigten Interessen der Erwerber nicht nur nicht berücksichtigen, sondern diesen Interessen sogar zuwiderlaufen.

5. Anhang: Rechtswidrige Klauseln in den einzelnen Verträgen

Vertrag 1

- 1. Dieser Kaufpreis ist grundsätzlich als Fixpreis zu verstehen. Die verkaufende Vertragspartei ist lediglich in folgenden Fällen berechtigt, in den Kaufpreis zusätzliche Kosten, die in Folge nachfolgender Umstände entstehen, einzurechnen und den Kaufpreis entsprechend anzupassen:**
 - a. Unvorhergesehene technische Umstände, etwa behördlich nachträglich vorgeschriebene Maßnahmen, die sich in Folge Auswirkungen von Gesetzesänderungen ergeben.**
 - b. Unvorhergesehene steuerrechtliche Umstände, wie zum Beispiel die Erhöhung der Mehrwertsteuer.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, § 4 Abs 1 Z 2 BTVG

- 2. Der Schriftenverfasser wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich angewiesen, die eingelangten Kaufpreiskonten möglichst unverzüglich nach Vollendung des jeweiligen Bauabschnittes an die verkaufende Vertragspartei auf deren Konto Nr. bei der ... Bank, BLZ ..., zu überweisen.**

Verstoß gegen §§ 7, 9 und 10 BTVG

- 3. Der Kaufpreis ist nach erfolgter Baufortschrittmeldung zu folgenden Terminen vom Treuhänder abzurufen:**
Ein Betrag in Höhe von € xx.000,00
bei Baubeginn; (30%)

Verstoß gegen §§ 7 und 10 BTVG

- 4. Der Schriftenverfasser wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich angewiesen, das Eigentumsrecht der kaufenden Vertragspartei im Grundbuch einzuverleiben, nicht jedoch vor Bezahlung der ersten Kaufpreiskontenrate, Übergabe der vorgenannten Bankgarantie und Bezahlung der vorläufig berechneten Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr.**

Verstoß gegen §§ 7 und 10 BTVG

- 5. Die kaufende Vertragspartei ist verpflichtet, die Wohnung nach Fertigstellung zu übernehmen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 6. Geringfügige oder unwesentliche Abweichungen der Bauausführung gegenüber den Plänen oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden von der kaufenden Partei als zulässig anerkannt und berechtigen die kaufende Vertragspartei zu keinerlei Ansprüchen.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 2 Z 3 KSchG und 9 KSchG

- 7. Wird die Übergabe zum vorgesehenen Termin durch die kaufende Vertragspartei verweigert, so gilt dieser Termin dennoch für den Übergang von Gefahr und Lasten, sofern die verkaufende Vertragspartei nicht den Rücktritt vom Vertrag erklärt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 8. Die verkaufende Vertragspartei haftet weiters für die ordnungs- und vertragsgemäße Errichtung der vertragsgegenständlichen Wohnung, nicht jedoch für eine sonstige Beschaffenheit oder Nutzbarkeit des Vertragsgegenstandes.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 9. Die kaufende Vertragspartei bestätigt, über die Natur dieses Vertrages in rechtlicher Hinsicht belehrt worden zu sein.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 10. Die Vertragsteile anerkennen wechselseitig Leistung und Gegenleistung als angemessen und verzichten daher auf eine Anfechtung dieses Vertrages.**

Verstoß gegen § 935 ABGB und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 11. Die kaufende Vertragspartei kennt die Lage und den Zustand der gegenständlichen Liegenschaft. Sie hat sich über die Verbauung bzw. Verbauungsmöglichkeit und Widmung bzw. Verwendungsmöglichkeit auch der an die vertragsgegenständliche Liegenschaft angrenzenden Grundstücke, sohin**

insgesamt über die örtlichen Gegebenheiten, und auch über die Nutzung und Zweckbestimmung des von der verkaufende Vertragspartei geplanten Objektes informiert, sodaß diese Vereinbarung mit der Erklärung abgeschlossen wird, aus einer allfälligen Beeinträchtigung des zu erwerbenden Grundstückes samt Wohnhaus durch Umwelteinflüsse etc. unbeschadet allfälliger Ansprüche gegenüber dem Verursacher, keine Ansprüche welcher Art auch immer gegenüber der verkaufende Vertragspartei abzuleiten.

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 KSchG und 9 KSchG

- 12. Aus einer allfälligen Verzögerung kann die kaufende Vertragspartei nur bei grober Fahrlässigkeit der verkaufenden Vertragspartei Schadenersatzansprüche ableiten, insbesondere nicht bei witterungsbedingten bzw. technisch bedingten Verzögerungen im Rahmen der Bauerrichtung.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 13. Bei Übergabe sind allfällige Mängel in einem von beiden Seiten zu unterfertigenden Mängelprotokoll festzuhalten, welche die kaufende Vertragspartei jedoch nicht berechtigen, den Restkaufpreis zurückzubehalten oder die Übernahme zu verweigern.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 6 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 14. Die verkaufende Vertragspartei ist verpflichtet, allfällige Mängel in angemessener Frist zu beheben, wobei der verkaufenden Vertragspartei auch das Wahlrecht zusteht, anstelle der Mängelbehebung einen angemessenen Preisnachlaß zu gewähren.**

Verstoß gegen § 9 KSchG

- 15. Ausdrücklich festgehalten wird, dass Abweichungen der tatsächlichen Naturmaße im Verhältnis zu den Plänen (Beilage ./C) von der kaufenden Vertragspartei bis zu +/- 3 % akzeptiert werden und die kaufende Vertragspartei aus derartigen Abweichungen keinerlei Ansprüche geltend machen kann.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 16. Als vereinbart gilt auch, dass die verkaufende Vertragspartei auch nach Unterfertigung dieses Vertrages und des Wohnungseigentumsvertrages berechtigt ist, Änderungen des Hauses und Umplanungen vorzunehmen – allenfalls auch**

unter Einbeziehung von Allgemeinflächen - , soweit dadurch die vertragsgegenständliche Wohnung in ihrer Grundrißgestaltung und Situierung nicht berührt wird. Insbesondere bleibt der verkaufenden Vertragspartei die Zusammenlegung oder Teilung von anderen Wohnungseinheiten vorbehalten. Zu derartigen Maßnahmen erteilt die kaufende Vertragspartei bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und § 38 Abs 1 Z 1 WEG

- 17. Die kaufende Vertragspartei nimmt zur Kenntnis, dass ohne Zustimmung der verkaufenden Vertragspartei während der Bauzeit keine Fremdfirmen auf der Baustelle beschäftigt werden dürfen.**
Mehr- oder Minderkosten sind zwischen der kaufenden Vertragspartei und den Professionisten unter Abstimmung mit der verkaufenden Vertragspartei direkt abzurechnen.
Als Sonderwünsche sind alle von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichenden Bestellungen anzusehen.
Festgehalten wird in diesem Zusammenhang auch, dass hinsichtlich derartiger Sonderwünsche die verkaufende Vertragspartei nicht als Vertragspartner der kaufenden Vertragspartei anzusehen ist und demnach jeglicher Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzanspruch gegenüber der verkaufenden Vertragspartei ausgeschlossen ist. Allfällige derartige Ansprüche sind demnach direkt an den Professionisten zu stellen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und §§ 6 Abs 3 und 9 KSchG

- 18. Sollten im Zusammenhang mit der Ausführung von Sonderwünschen Fertigstellungs- und / oder Übergabetermin (Vertragspunkt IV. 2.) nicht eingehalten werden können, so kann aus diesem Umstand heraus die kaufende Vertragspartei keinerlei Ansprüche an die verkaufende Vertragspartei stellen. Insbesondere sind dann Schadenersatzansprüche der kaufenden Vertragspartei ausgeschlossen und ist die kaufende Vertragspartei auch nicht zum Rücktritt berechtigt; vielmehr gilt der Vertragsgegenstand dann zum vereinbarten Termin als mängelfrei übergeben und übernommen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 19. Die verkaufende Vertragspartei ist dann zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die kaufende Vertragspartei entgegen ihrer hiermit vereinbarten Verpflichtung nicht innerhalb einer angemessenen Frist Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet bzw. die in diesem Vertrag übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht einhält.**

In all diesen Fällen muß die kaufende Vertragspartei schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung und Setzung einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen aufgefordert werden.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 BTVG und § 879 Abs 3 ABGB iVm §§ 918f ABGB

- 20. Die kaufende Vertragspartei erklärt, vor Unterfertigung dieses Vertrages über die Bestimmungen des § 5 BTVG belehrt worden zu sein, wonach ihr unter bestimmten Voraussetzungen ein Rücktrittsrecht zusteht.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 6 Abs 3 KSchG

- 21. Auch bestätigt die kaufende Vertragspartei, dass ihr jedenfalls eine Woche vor Vertragsunterfertigung alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt mitgeteilt wurden, sie Rechtsbelehrung im Sinne des § 12 Abs 3 BTVG erhalten hat und ihr ein Kopie dieses Vertrages insbesondere auch die Projektbeschreibung samt Ausstattungliste vor mehr als sieben Tagen vor Unterfertigung ausgehändigt wurde.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

- 22. Auf die in diesem Vertrag vereinbarte Treuhandschaft ist das Statut der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich anzuwenden. Die Vertragsteile erklären, dass sie vom Treuhänder über den wesentlichen Inhalt dieses Statutes belehrt worden sind und ihnen das Informationsblatt der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich ausgehändigt wurde.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

- 23. Weiters erklärt die kaufende Vertragspartei, den Wohnungseigentumsvertrag samt den Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI ... vom 26.09.2005, GZ .../2005 zu kennen und in sämtliche sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten einzutreten. Auch verpflichtet sich die kaufende Vertragspartei, diese Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und auch diesen die Überbindungsverpflichtung aufzuerlegen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 24. Sämtliche Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. ..., Rechtsanwalt, ..., ..., unwiderruflich und auch über ihren Tod hinaus, alles zu unternehmen, insbesondere auch allfällige Erklärungen abzugeben und**

Vertragsänderungen vorzunehmen, damit der gegenständliche Vertrag im Grundbuch vollzogen wird.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 25. Weiters ermächtigen und bevollmächtigen sämtliche Vertragsparteien Dr. ..., Rechtsanwalt, ..., ..., unwiderruflich und auch über ihren Tod hinaus, alle Erklärungen abzugeben, damit nachträgliche Änderungen im Sinne des Punktes V. Ziffer 11 dieses Vertrages im Grundbuch durchgeführt werden können.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 26. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbunden sind, übernimmt die kaufende Vertragspartei in ihre alleinige Zahlungspflicht.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 27. Alle Vereinbarungen und Änderungen und Abänderungen von Vereinbarungen haben nur dann Rechtswirksamkeit, wenn sie schriftlich niedergelegt und von allen Vertragsparteien unterfertigt sind.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 28. Mündliche Vereinbarungen oder solche durch konkludente Handlungen sind vereinbarungsgemäß unwirksam. Auch das Abgehen von dieser Formvorschrift kann nur schriftlich erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Vertrag 2

1. **Kaufgegenstand ist das Wohnungseigentumsobjekt Top 5 mit einer Wohnnutzfläche von ... m², Balkon von ... m² und Kellerabteil von ... m² und das Zubehör – Wohnungseigentum an einem Carport.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

2. **Die Verkäuferin hat der kaufenden Partei daher das vorbeschriebene Wohnungseigentumsobjekt in jener Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung zu verschaffen, wie sich diese Merkmale aus den angeführten Unterlagen, die von der kaufenden Partei eingesehen wurden, ergeben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

3. **Der Kaufpreis ist grundsätzlich unveränderlich. Er ändert sich nur dann, wenn durch eine allfällige Änderung des Umsatzsteuersatzes eine Veränderung des Kaufpreises eintritt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

4. **Die Verkäuferin ist verpflichtet, sämtliche in der Gewährleistungsfrist auftretende Mängel binnen zwei Monaten nach schriftlicher Bekanntgabe des Mangels und Aufforderung zu dessen Behebung zu beheben.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

5. **Die kaufende Partei ist verpflichtet, den jederzeitigen Zutritt von Professionisten zur Mängelbehebung zu ermöglichen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

6. **Hinsichtlich der dem Vertrag zugrunde liegenden Plänen wird vereinbart, dass bezüglich der in den Plänen angegebenen Maßen eine Toleranzgrenze von 3% gilt. Die Verkäuferin haftet nicht für Abweichungen der Maße (Fläche, Rohbaumaße etc.) bis maximal 3%.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

7. **Soferne im Zuge der Bauausführung am gegenständlichen Objekt aus technischer oder behördlicher Sicht ein Abgehen von der geplanten Ausstattung und Ausführung erforderlich ist, ist die Verkäuferin hiezu ohne Zustimmung der kaufenden Partei berechtigt, soferne hiedurch weder wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages berührt werden, noch eine Qualitätsminderung des Kaufgegenstandes eintritt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

8. **Sollte das Bauvorhaben zu diesem Termin nicht fertiggestellt sein, treten die Verzugsfolgen erst ein, wenn die kaufende Partei der Verkäuferin eine Nachfrist von drei Monaten für die Fertigstellung setzt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

9. **Die Verkäuferin und die kaufende Partei bevollmächtigen Dr ... wie folgt:
1. Wohnungseigentumsverträge zu errichten, insbesondere einen Wohnungseigentumsvertrag auf Begründung von Wohnungseigentum für die oben bezeichnete EZ zu unterfertigen.**

Verstoß gegen § 38 WEG, § 6 Abs 3 KSchG

10. **Der Übergabetermin wird schriftlich mindestens 30 Tage vorher bekanntgegeben und ist zu diesem bekanntgegebenen Zeitpunkt der Kaufgegenstand von der kaufenden Partei zu übernehmen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

11. **Erscheint die kaufende Partei zum Übergabetermin nicht, so gilt die Übergabe dennoch als vollzogen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

12. **Soferne bei Übergabe die Außenanlagen (z.B. Gartenanlage, Geh- und Fahrwege, Grünflächen etc.) noch nicht zur Gänze fertiggestellt sind, ist dies kein Grund zur Verweigerung der Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstandes oder zur Verweigerung der Kaufpreiszahlung.**

Ein Zurückbehaltungsrecht aus diesem Grunde wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Verkäuferin ist jedoch verpflichtet, die Außenanlagen raschest, sobald dies die Jahreszeit bzw. die Witterung zulässt, fertigzustellen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 10 Abs 2 Z 2 BTVG

- 13. Werden anlässlich der Übergabe behebbare oder unbehebbar, jedoch unwesentliche Mängel festgestellt, die die Benutzbarkeit des Kaufgegenstandes nicht hindern, so hat die kaufende Partei den Kaufgegenstand zu übernehmen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 14. Ist die kaufende Partei Konsument im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, verzichtet die kaufende Partei auf Schadenersatz, sofern nicht die Verkäuferin oder eine Person, für die sie einzustehen hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 15. Sonderwünsche dürfen nur von jenen Professionisten ausgeführt werden, welche die Verkäuferin bei diesem Bauprojekt beschäftigt. Alle Aufträge über Sonderwünsche erfolgen ausschließlich auf Rechnung und Gefahr der kaufenden Partei. Mehr- und Minderleistungen gegenüber dem Bauplan und der Baubeschreibung sind von der kaufenden Partei direkt mit dem ausführenden Professionisten zu verrechnen, wobei hiedurch keinerlei Veränderung des vereinbarten Pauschalkaufpreises eintritt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 9 KSchG

- 16. Wird der Kaufvertrag, aus welchen Gründen immer, aufgelöst, gilt hinsichtlich der Sonderwünsche folgendes:**

Der kaufenden Partei steht ein Kostenersatz für ausgeführte Sonderwünsche nur dann zu, wenn diese vom nachfolgenden Käufer übernommen werden.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

- 17. Die Verkäuferin kann vom Vertrag zurücktreten, wenn die kaufende Partei ihren Zahlungsverpflichtungen trotz eingeschriebener Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht nachkommt oder sonstige gesetzliche Rücktrittsgründe vorliegen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

18. Ist die Verkäuferin berechtigt vom Vertrag zurückgetreten, so hat die Verkäuferin die von der kaufenden Partei geleisteten Zahlungen unverzinst zurückzuzahlen. Die Rückzahlung wird erst dann fällig, wenn die Verkäuferin einen Ersatzkäufer gefunden und dieser den Kaufpreis bezahlt hat; spätestens jedoch ein Jahr nach Vertragsrücktritt.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

19. Erfolgt ein Vertragsrücktritt aufgrund eines Verschuldens des Käufers, vereinbaren die Vertragsparteien einen pauschalen Schadenersatz von 10% der Kaufsumme, der vom Käufer unabhängig davon zu entrichten ist, ob der Schaden eingetreten ist oder nicht.

Verstoß gegen § 1336 ABGB und § 38 Abs 1 Z 5 WEG

20. Nach Vorliegen des Gutachtens über die Nutzwertfestsetzung wird der Wohnungseigentumsvertrag errichtet. **Mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages wird Herr Dr. ... beauftragt und bevollmächtigt. In den Wohnungseigentumsvertrag sind insbesondere folgende Bestimmungen aufzunehmen:**

Verstoß gegen § 38 WEG, § 6 Abs 3 KSchG

21. **Sämtliche, wie immer Namen habenden Steuern, Gebühren und Kosten, welche mit der Errichtung, Vergebührung und Durchführung dieses Vertrages zusammenhängen, übernimmt die kaufende Partei.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

22. **Abänderungen, Ergänzungen und Zusätze zu diesem Vertrag sind nur dann rechtswirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Mitteilungen und Erklärungen bedürfen ebenfalls der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

23. **Auch das Abgehen vom Erfordernis der Schriftlichkeit kann nur schriftlich rechtswirksam vereinbart werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 24. Die Vertragsteile verpflichten sich ausdrücklich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Erben und Rechtsnachfolger zu überbinden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 2 KSchG

- 25. Die kaufende Partei verzichtet darauf, Forderungen gegen den Kaufpreis aufrechnungsweise geltend zu machen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Vertrag 3

1. **Der Kaufpreis ist grundsätzlich unveränderlich. Er ändert sich nur dann, wenn durch eine allfällige Änderung des Umsatzsteuersatzes eine Veränderung des Kaufpreises eintritt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

2. **Die Verkäuferin ist verpflichtet, sämtliche in der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel binnen zwei Monaten nach schriftlicher Bekanntgabe des Mangels und Aufforderung zu dessen Behebung zu beheben bzw. beheben zu lassen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

3. **Hinsichtlich der dem Vertrag zugrunde liegenden Pläne wird vereinbart, dass bezüglich der in den Plänen angegebenen Maße eine Toleranzgrenze von 3 % gilt. Die Verkäuferin haftet nicht für Abweichungen der Maße (Fläche, Rohbaumaße, etc.) bis maximal 3 %. Liegen Maßänderungen über dieser Toleranzgrenze, so ist die über die Bereichsgrenze hinausgehende Änderung von der Verkäuferin der kaufenden Partei finanziell auszugleichen, wobei als Basis der vereinbarte Kaufpreis gilt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG, § 9 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

4. **Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen hiemit unwiderruflich Herrn Rechtsanwalt, ... Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu beschließen und beglaubigt zu fertigen. Erklärungen aller Art, insbesondere auch ... Aufsandungserklärungen abzugeben, Schuld- und Pfandbestellungsurkunden samt allfälligen Ergänzungen zu errichten und zu fertigen, Vorrangeinräumungserklärungen abzugeben, ... entgeltliche und unentgeltliche Rechtsgeschäfte abzuschließen, insbesondere Servituts- und Reallastverträge, Nachträge zu diesem Kaufvertrag zu errichten und zu fertigen, ...**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

5. **Die erteilte Vollmacht ist bis zur Übergabe des Kaufobjektes, der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages bis zum Auslaufen allfälliger, von ... für die kaufende Partei übernommener Treuhandschaften unwiderruflich.**

Verstoß gegen § 879 Abs 1 ABGB

6. **Der Übergabetermin wird schriftlich mindestens 30 Tage vorher bekannt gegeben und ist zu diesem bekannt gegebenen Zeitpunkt der Kaufgegenstand von der kaufenden Partei zu übernehmen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

7. **Erscheint weder die kaufende Partei noch ein von ihr namhaft gemachter Vertreter zum Übergabetermin, so gilt die Übergabe dennoch als vollzogen und treten jedenfalls die mit der Übergabe verbundenen Rechtswirkungen ein.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

8. **Ist der Kaufpreis bis zum Zeitpunkt der Übergabe nicht zur Gänze bezahlt, so kann die Verkäuferin die Schlüssel des Kaufgegenstandes zurückbehalten und der kaufenden Partei den Zutritt zum Kaufgegenstand verweigern. Alle Rechtsfolgen der Übergabe (Gefahrenübergang, Kostentragung, Lauf der Gewährleistungsfrist) treten aber mit dem Übergabetermin ein.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

9. **Soferne bei Übergabe die Außenanlagen (z.B. Gartenanlage, Geh- und Fahrwege, Grünflächen, etc.) noch nicht zur Gänze fertig gestellt sind, ist dies kein Grund zur Verweigerung der Übergabe bzw. Übernahme des Kaufgegenstandes oder zur Verweigerung der Kaufpreiszahlung. Vereinbart wird, dass die Zufahrtsstrasse spätestens bis ... geschottert und bis spätestens ... asphaltiert herzustellen ist.**

Ein Zurückbehaltungsrecht aus diesem Grunde wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Verkäuferin ist jedoch verpflichtet, die Außenanlagen raschest, sobald dies die Jahreszeit bzw. die Witterung zulässt, fertig zu stellen.

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 6, 6 Abs 1 Z 7 KSchG, § 7 und § 10 BTVG und § 879 Abs 3 ABGB

10. **Werden anlässlich der Übergabe behebbare oder unbehebbar, jedoch unwesentliche Mängel festgestellt, die die Benutzbarkeit des Kaufgegenstandes nicht hindern, so hat die kaufende Partei den Kaufgegenstand zu übernehmen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 11. Die Verkäuferin kann sich generell bei Vorliegen von Mängeln von der Pflicht zur Gewährung einer angemessenen Preisminderung dadurch befreien, dass sie in angemessener Frist, in einer für die kaufende Partei zumutbaren Weise, eine Verbesserung bewirkt oder das Fehlende nachträgt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 und § 9 KSchG sowie § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 12. Die kaufende Partei haftet der Verkäuferin und allen übrigen Käufern dafür, dass durch die Ausführung von Sonderwünschen die vollständige und pünktliche Vertragserfüllung nicht beeinträchtigt wird.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 13. Sonderwünsche dürfen nur und ausschließlich von jenen Professionisten ausgeführt werden, welche die Verkäuferin bei diesem Bauprojekt beschäftigen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

- 14. Wird der Kaufvertrag, aus welchen Gründen immer, aufgelöst, gilt hinsichtlich der Sonderwünsche folgendes:**

Der kaufenden Partei steht ein Kostenersatz für ausgeführte Sonderwünsche nur dann zu, wenn diese vom nachfolgenden Käufer übernommen werden. ... Kann ohne Verzögerung des Verkaufes ein Nachfolgekäufer, der zur Übernahme des Kostenersatzes für Sonderwünsche bereit ist, nicht gefunden werden, so gehen diese Sonderwünsche ersatzlos in das Eigentum der Verkäuferin über.

Verstoß gegen §§ 879 Abs 1 und Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

- 15. Die Verkäuferin kann vom Vertrag zurücktreten, wenn die kaufende Partei ihren Zahlungsverpflichtungen trotz gesetzter oder gewährter Nachfrist von 14 Tagen nicht nachkommt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 16. Ist die Verkäuferin begründet vom Kaufvertrag zurückgetreten, ist die kaufende Partei zum Ersatz aller direkten und indirekten Schäden verpflichtet, insbesondere Kapitalverzinsung, Minderlöß bei Weiterverkauf des**

Kaufgegenstandes, Aufwendungen für den Kaufgegenstand, Aufwendungen für einen neuerlichen Verkauf, gerichtliche und außergerichtliche Kosten.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

- 17. Abänderungen, Ergänzungen und Zusätze zu diesem Vertrag sind nur dann rechtswirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 18. Mitteilungen und Erklärungen bedürfen ebenfalls der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 19. Auch das Abgehen vom Erfordernis der Schriftlichkeit kann nur schriftlich rechtswirksam vereinbart werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 20. Die kaufende Partei hat eine allfällige Änderung der Anschrift mit eingeschriebenem Brief bekannt zu geben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG

- 21. Die Korrespondenz im Zusammenhang mit diesem Vertrag geht an die im Vertrag genannte bzw. an die zuletzt bekannt gegebene Adresse und gilt die Zustellung damit als erfolgt, egal ob dieses Schriftstück der kaufenden Partei tatsächlich zugegangen ist oder nicht.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 3, 6 Abs 1 Z 4 KSchG sowie § 879 Abs 3 ABGB

Vertrag 4

- 1. Die Verkäuferin ist von den Käufern gemäß gegenständlichem Vertrag unwiderruflich zu den in Punkt 6.0 dieses Vertrages angeführten Bedingungen beauftragt, das darin beschriebene Haus zu errichten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 14 KSchG, § 38 Abs 1 Z 4 WEG, § 9 KSchG

- 2. Ein Teilbetrag in Höhe von €,-- ist von den Käufern Zug um Zug gegen Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages gemeinsam auf ein vom von allen Vertragsparteien unwiderruflich zum Treuhänder bestellten Vertragserrichter ... mit dem unwiderruflichen Auftrag einbezahlt, diesen Kaufpreisteil an die Verkäuferin auszubezahlen, sobald das Grundbuchgesuch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer beim zuständigen Grundbuchsgericht überreicht wurde.**

Verstoß gegen § 9 Abs 2 und § 10 Abs 2 BTVG

- 3. Die Bezahlung eines weiteren Teilbetrages in Höhe von €,-- ist in Punkt 5.3 dieses Vertrages geregelt. Die Bezahlung des sodann noch verbleibenden Restbetrages von €,-- als pauschaler Kostenbeitrag für Projektierungs- und Aufschließungsarbeiten und die Herstellung der allgemeinen Außenanlagen ist Zug um Zug gegen Vertragsunterfertigung direkt an die Firma ... auszubezahlen.**

Verstoß gegen § 7 BTVG

- 4. Wenn die vorgenannten Zahlungsbedingungen nicht eingehalten werden, ist die Verkäuferin außerdem berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe der von ihr tatsächlich zu zahlenden Bankzinsen zu berechnen und das Bauvorhaben einzustellen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 5. Die Käufer erklären, die Urkunden Beilagen ./A, ./B, ./C und ./D vor Vertragsunterfertigung erhalten zu haben und diese daher zu kennen, überprüft zu haben und bestätigen, dass die Ausführung des Reihenhauses/Doppelhauses ihren Wünschen entspricht.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

6. Der pauschale Kostenbeitrag gemäß Punkt 2.3 dieses Vertrages, letzter Satz, wird unter anderem für die Aufschließungsarbeiten für Strom, Gas, Kanal und Wasser von der Straße bis in den Keller verwendet. ... Diese Aufschließungsarbeiten bestehen zu einem großen Teil aus öffentlichen Abgaben sowie Leistungen von verschiedenen Magistratsabteilungen und sind daher bereits Zug um Zug gegen Abschluss des gegenständlichen Kaufvertrages zu bezahlen.

Verstoß gegen § 7 BTVG

7. Mit diesem Fixpreis sind auch alle Mengen- und Massendifferenzen und alle allfälligen unvorhergesehenen Erschwernisse oder sonstige allfälligen Mehrkosten abgegolten, ausgenommen davon sind lediglich Kosten, die durch höhere Gewalt ... entstehen.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

8. Allenfalls vorliegenden Mängel, die von den Käufern jedenfalls mittels eingeschriebenen Briefes zu rügen sind, rechtfertigen den Treuhänder nur dann zur Inanspruchnahme der für die Käufer ausgestellten Treuhandschreibens für den noch nicht freigegebenen Werklohn und berechtigen die Käufer nur dann zur Verweigerung der Übernahme des Hauses, wenn es sich um wesentliche Mängel der Leistung der Verkäuferin handelt, durch die die widmungsgemäße Nutzung des vertragsgegenständlichen Hauses gehindert wird.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

9. Bei Vorliegen unwesentlicher Mängel ist der Treuhänder nur berechtigt, jenen Betrag nicht zur Auszahlung freizugeben, der für die Behebung der Mängel erforderlich ist.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

10. Wenn über das Vorliegen von Mängel oder über die Höhe des zurückzubehaltenden Betrages zwischen Käufern und Verkäuferin keine Einigung erzielt wird, entscheidet ein von den Käufern und der Verkäuferin einvernehmlich zu bestellender gerichtlich beedeter Sachverständiger aus dem jeweiligen Fachgebiet, dem der behauptete Mangel zuzuordnen ist. Die Kosten des Sachverständigen werden von der Vertragspartei getragen, deren Standpunkt durch das Sachverständigengutachten widerlegt wird. Sollten sich die Vertragsparteien auf einen Sachverständigen nicht einigen können, ist dieser auf Anrufung durch eine der Vertragsparteien vom Obmann des Fertighausverbundes zu bestellen.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 7 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 11. Das Haus wird von der Verkäuferin in der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung spätestens binnen 9 Monaten nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, nach Einzahlung des gesamten Kaufpreises, nach erfolgter Schlussbestätigung und nach Vorliegen der zur Herstellung der Aufschließung rechtskräftigen Bescheide der Gemeinde Wien, fertiggestellt.**

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 3 BTVG und § 6 Abs 3 KSchG

- 12. Sobald das Haus im vertragsgemäßen Zustand gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung Beilage ./C, ./D, ./E fertig gestellt ist, haben die Käufer das Haus zu übernehmen, und zwar auch dann, wenn von ... die von ihr gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung Beilage ./C, ./D, ./E herzustellenden Außenanlagen noch nicht fertig gestellt sind.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 13. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die ordnungsgemäße Fertigstellung des Hauses den Käufern mittels eingeschriebenen Briefes anzuzeigen, wenn ein Termin für die Übergabe/ Übernahme nicht anderwertig vereinbart werden kann. Innerhalb einer Woche ab Zustellung dieser Anzeige hat eine gemeinsame Schlussbegehung zwecks Übernahme des Hauses und Feststellung allfälliger Mängel zu erfolgen. Über diese Schlussbegehung ist ein Protokoll aufzunehmen, in welches allfällige Mängel einzutragen sind. Mit Erstellung dieses Protokolls ist die formelle Übernahme des Hauses vollzogen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 14. Mängel, die die Benützung des Hauses nicht hindern, berechtigen die Käufer nicht, die Übernahme des Hauses abzulehnen und die Zahlung des offenen Restbetrages zu verweigern.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 15. Sollten die Käufer oder einer von ihnen die Übergabe verweigern oder zur gemeinsamen Schlussbegehung nicht erscheinen, so ersetzt die Erklärung eines vom Treuhänder entsandten Ziviltechnikers über die Fertigstellung des Hauses gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung Beilage ./D die letzte, zur Auszahlung des Restbetrages erforderliche Baufortschrittsbestätigung bzw. das Übergabeprotokoll.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 16. Wenn die Käufer und der Verkäuferin über den Umfang der Mängel keine Einigung erzielen können, ist nach den Bestimmungen des Punktes 5.4, vorletzter Absatz, vorzugehen und hat ein gerichtlich beeideter Sachverständiger über den Umfang der Mängel zu entscheiden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 7 KSchG

- 17. Wenn die Fertigstellung des Hauses durch Umstände, welche als höhere Gewalt gelten, verzögert wird, bewirkt dies eine Verlängerung der Fertigstellungszeit, dies gilt auch im Falle des Auftretens kollektivvertraglich geregelter Schlechtwettertage und bei Verzögerungen, welche nicht von der Verkäuferin verschuldet werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 1 KSchG

- 18. Mitarbeiter von ... sind nicht abschluss-, zeichnungs- und inkassoberechtigt.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 1 und Abs 3 KSchG

- 19. Es gelten ausschließlich und allein die in diesem Kaufvertrag und seinen Beilagen vereinbarten Leistungen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 20. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß es zur Abänderung des Nachbarhauses, das ebenfalls von ... errichtet wird, infolge von Kundenwünschen kommen kann. Die Käufer verpflichten sich in diesem Falle – so erforderlich – über erste Aufforderung durch die Verkäuferin die entsprechenden Änderungspläne zu unterfertigen, insofern hiedurch die Nutzung des eigenen Hauses nicht gehindert wird.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 21. Durch Zufall oder höhere Gewalt verursachte Schäden während der Bauzeit befreien die Käufer nicht von ihrer Zahlungsverpflichtung.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 22. Von der Baubehörde eventuell aufgetragenen Änderungen und Auflagen berühren die Wirksamkeit dieses Vertrages nicht. Die Käufer sind bereit, diese von der Baubehörde aufgetragenen Änderungen bzw. Auflagen zu akzeptieren und die dadurch entstandenen Kosten zu tragen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

- 23. Die Vertragsparteien erteilen Herrn Dr. ... für sich und ihre Rechtsnachfolger die unwiderrufliche Vollmacht, alles zu unternehmen, um die grundbücherliche Durchführung ... sowie die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer zu erwirken. Insbesondere ist Herr Dr. ... auch berechtigt, Änderungen dieses Kaufvertrages durchzuführen, insoweit solche vom Grundbuchsgericht gewünscht werden; ausgenommen hievon ist jedoch eine Änderung des Kaufpreises, der Treuhand- oder der Zahlungsbedingungen. ... Herr Dr. ... ist weiters berechtigt, für die Käufer allfällige Änderungen der Bauplanung und die dadurch erforderliche Einreichung bei den zuständigen Behörden zu unterfertigen, insofern durch eine derartige Ausführungsänderung die Nutzbarkeit des von den Käufern erworbenen Hauses nicht behindert wird. Die gesamte vorstehenden Bevollmächtigung erfolgt unwiderruflich und geht auf allfällige Rechtsnachfolger des Dr. ... über.**

Verstoß gegen § 879 Abs 1 und Abs 3 ABGB sowie § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

- 24. Sollte auch nur einer der Käufer ohne Vorliegen eines gesetzlichen Rücktrittsgrundes von diesem Vertrag zurücktreten, so ist der vertragsgegenständliche Kaufvertrag aufgelöst, sind die Käufer zur ungeteilten Hand verpflichtet, an die Verkäuferin eine Konventionalstrafe in der Höhe von 15 % des Kaufpreises an die Verkäuferin zu bezahlen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

- 25. Bereits ausbezahlte Beträge sind an die Käufer erst dann zurückzubezahlen, wenn mit dritten Personen ein neuer Kaufvertrag über das gegenständliche Vertragsobjekt abgeschlossen wurde.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 26. Alle Vertragsparteien erklären i.S. des § 935 ABGB i.d.F. des KSchG 1979 den wahren Wert des Kaufgegenstandes zu kennen, sie halten den Kaufpreis ihrem jeweiligen materiellen und ideellen Interesse entsprechend für angemessen und verzichten sohin, diesen Vertrag wegen Verletzung über oder unter der Hälfte des wahren Wertes anzufechten.**

Verstoß gegen § 935 ABGB und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

27. Die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Berechtigungen gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger über.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 2 KSchG

28. Mündliche Nebenabreden bestehen keine.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

29. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für den Fall des Abgehens vom Schrifterfordernis.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

30. Ein Abgehen durch mündliche oder konkludente Vereinbarung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

31. Die Unwirksamkeit einer oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Gültigkeit der übrigen nicht. Jeder Vertragspartner kann in diesem Fall die Vereinbarung einer neuen gültigen Bestimmung verlangen, die den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am besten erreicht.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

32. Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das sachlich zuständige Gericht in Wien.

Verstoß gegen § 14 KSchG

Vertrag 5

1. **Vertragsgegenstand (Kaufobjekt):** Gegenstand dieses Kaufvertrages ist die in den besonderen Vertragsbestimmungen genannte Wohnungseigentumseinheit. Der genaue Umfang und die bauliche Ausgestaltung dieses Kaufobjektes sowie des damit verbundenen Zubehörs sind dem diesem Kaufvertrag als Beilage ./1 angeschlossenen Plan, sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ./2 zu entnehmen, welche jeweils einen integrierenden Vertragsbestandteil darstellen.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG, § 6 Abs 3 KSchG

2. **Er nimmt zur Kenntnis, dass der Verkäufer zu Änderungen des Projektes berechtigt ist, sofern diese aus technischen, gestalterischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, die Gesamtcharakteristik des Projektes trotz dieser Änderungen gewahrt bleibt und die Vorgaben der Wohnbauförderung erfüllt sind. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei all diesen Änderungen die Interessen des Käufers zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen wesentlicher Käuferinteressen zu vermeiden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

3. **Bei Änderungen hinsichtlich der Nutzfläche des Kaufobjektes gilt folgendes:**

Verglichen wird die in der Planbeilage ./1, welche einen integrierenden Vertragsbestandteil darstellt, angeführte Wohnnutzfläche mit der Wohnnutzfläche laut endgültiger Bestandsplanung, welche der Nutzwertfestsetzung zugrund liegt. ...

Abweichungen der Nutzfläche von weniger als 3 % von den Planmaßen akzeptiert der Käufer vorweg ohne Preisanpassung.

Bei Abweichungen ab 3 % erfolgt eine Preisanpassung. ...

Übersteigen die Veränderungen 10 %, ist der Käufer zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dieser Rücktritt muß bei sonstigem Ausschluß des Rücktrittsrechtes binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe der Änderung schriftlich erfolgen, widrigenfalls die geänderte Fläche als akzeptiert gilt.

Ausdrücklich vereinbart ist, dass sich diese Anpassungsklausel nur auf die Wohnnutzfläche einschließlich Loggia (ohne Berücksichtigung von Terrassen oder sonstigen Nebenflächen) bezieht.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3, § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

4. Der Barkaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

b)

- 2,1% bei Fertigstellung der Gesamtanlage, jedenfalls aber vor vereinbarter Übernahme der Wohnung.**

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 2 BTVG

5. Vor Übergabe des Kaufobjektes kann eine direkte Beauftragung von Professionisten durch den Käufer nur nach ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Verkäufers und gegen gesonderte Verrechnung der Leistungen der Koordination und der erforderlichen Planung erfolgen.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

6. Sollte der Käufer die Herstellung zusätzlicher Innenausstattung oder baulicher Änderungen wünschen, so setzt dies eine ausdrückliche schriftliche Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern voraus.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

7. Für den Fall, dass seitens des Käufers auf Teilleistungen der vertraglichen Ausstattung verzichtet wird (Minderleistungen), wird ein Anspruch auf Preisreduktion ausdrücklich ausgeschlossen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

8. Dem Verkäufer steht neben dem Recht auf Vertragserfüllung auch das Recht zum Rücktritt vom Vertrag zu, wenn der Käufer trotz einer mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Mahnung unter Nachfristsetzung von mindestens 14 Tagen weiterhin in Verzug bleibt.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

9. Alle mit dem Rücktritt im Zusammenhang stehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art gehen zu Lasten des Käufers und sind von diesem unverzüglich nach Vorschreibung zu bezahlen. Der Verkäufer ist berechtigt, aus den bisher geleisteten Teilzahlungen alle durch den Rücktritt verursachten Kosten einzubehalten.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

10. Ferner wird für den Rücktrittsfall eine Vertragsstrafe in Höhe von 3% des Kaufpreises vereinbart, die ebenfalls aus den bisher geleisteten Zahlungen einbehalten werden kann.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

11. Ist die Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit nicht innerhalb der hiemit vertraglich festgelegten Nachfrist von drei Monaten, somit bis zum 28.2.2007, möglich, steht dem Käufer ein Rücktrittsrecht zu.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

12. Der Käufer ist verpflichtet, das Kaufobjekt zu dem bekanntgegebenen Termin zu übernehmen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

13. Der Käufer ist nicht berechtigt, die Übernahme des Kaufobjektes wegen geringfügiger Mängel im Sinne des Punktes XII. (3) zu verweigern.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

14. Vor der im Vorstehenden bezeichneten Übergabe darf der Käufer das Kaufobjekt nicht benützen und auch nicht zum Einstellen von Gegenständen verwenden, es sei denn, der Verkäufer erteilt ihm hiezu ausdrücklich schriftlich die Zustimmung.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

15. Modelle, Flugblätter sowie andere Werbemittel und Pläne bzw. darin aufscheinende Einrichtungsgegenstände, Boden- oder Wandbeläge und Baubeschreibungen in anderen Werbeunterlagen, sowie weiters auch bloß mündliche Zusagen sind nicht verbindlich und nur nach Maßgabe der angeschlossenen Beilagen Vertragsgegenstand.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 16. Geringfügige optische Mängel, welche den Gebrauch des Kaufobjektes nicht beeinträchtigen, bei herkömmlicher Betrachtung nicht sichtbar sind und deren Behebung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordert, gelten nicht als gewährleistungspflichtige Mängel. Ein Preisminderungsanspruch ist diesbezüglich daher ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 17. (1) Sofern es zur Errichtung, Durchführung oder Betrieb des Projekts notwendig ist, räumt der Käufer dem Verkäufer (und zwar für sich und allfällige Rechtsnachfolger) das Recht zur Begründung von Dienstbarkeiten und Erhaltungspflichten an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein. Hiezu zählen insbesondere**
- a) die Duldung und Benützung von Stromleitungen, Telefonleitungen, Kanal- sowie Versorgungs- und Entsorgungsleitungen aller Art;**
 - b) Geh- und Fahrrechte, insbesondere zur Ermöglichung des Zuganges bzw. der Zufahrt zu Garagenanlagen und Gemeinschaftsanlagen der benachbarten Gebäude.**
- (2) Festgehalten und vom Käufer zustimmend zur Kenntnis genommen wird, dass ein gemeinsamer Fluchtweg samt Feuerwehrezufahrt auf der projektgegenständlichen und der Nachbarliegenschaft eingerichtet werden wird. Es wird sich dabei um eine wechselseitige Servitut handeln, die noch grundbücherlich eingetragen werden muss. Weiters wird ein öffentlicher Durchgang in Form eines Laubenganges unter einem der drei Wohnblöcke errichtet, der ebenfalls mittels Dienstbarkeit verbüchert werden wird. Zuletzt sind im Keller Leitungsrechte zugunsten der Nachbarliegenschaft einzutragen.**
- (3) Der Verkäufer ist daher ermächtigt, derartige Dienstbarkeiten vor bzw. bei Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes des Käufers auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einzuverleiben und gilt in diesem Umfang die Gewährleistung für Lastenfreiheit somit nicht.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG, § 6 Abs 3 KSchG, § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 1 WEG

- 18. Alle mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Abgaben, wie auch die gerichtliche Einverleibungsgebühr, Beglaubigungsspesen, Gerichtskostenmarken, etc. trägt der Käufer.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 19. Sollte das Vertragsverhältnis aus welchem Grunde immer zur Auflösung gebracht werden, stimmt der Käufer der Löschung der Anmerkung bereits jetzt zu. Die Löschung erfolgt dabei durch den Vertragserrichter Dr. ... aufgrund der ihm gleichzeitig mit diesem Vertrag erteilten Grundbuchsvollmacht.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

20. Der Käufer verpflichtet sich zur Einräumung von Wohnungseigentum gegenüber den übrigen Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und ermächtigt somit den Vertragserreicher Dr. ... ausdrücklich, den Wohnungseigentumsvertrag im Sinne des noch zu erstellenden Mustervertrages im Namen des Käufers abzuschließen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

21. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich mit der Bestellung der Firma ... zum Verwalter einverstanden. Die Bestellung erfolgt auf unbestimmte Dauer, wobei seitens des Käufers auf eine Kündigung vor Ablauf von drei Jahren ab Wohnungseigentumsbegründung (analog § 21 Abs 2 WEG) verzichtet wird.

Verstoß gegen § 38 WEG

22. Die endgültige Nutzwertfestsetzung wird erstmalig für die Abrechnung jenes Kalenderjahres herangezogen, in welchem diese rechtskräftig vorliegt, und zwar dann im Verhältnis der Liegenschaftsanteile sämtlicher Miteigentümer.

Verstoß gegen § 32 Abs 2 WEG

23. Im übrigen leistet der Verkäufer aber keine Gewähr für die endgültige Erteilung der Wohnbauförderung.

Verstoß gegen § 9 KSchG

24. Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur in Schriftform möglich. Dies gilt auch für Vereinbarungen bezüglich des Abgehens von der Schriftform.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

25. Vor Vertragsabschluß getroffene Sondervereinbarungen werden nur in den besonderen Vertragsbestimmungen angeführt.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

26. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragspartner Wien als Erfüllungsort und unterwerfen sich der Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichtes in Wien.

Verstoß gegen § 14 KSchG

27. Der Käufer erklärt, dass ihm vom Treuhänder Belehrung über seine gemäß Bauträgervertragsgesetz zustehenden Rechte, insbesondere über das Rücktrittsrecht gemäß § 5 BTVG erteilt wurde. Er bestätigt ferner, dass die einwöchige Rücktrittsfrist nach Erhalt von Vertragserklärung und Informationen eingehalten wurde.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Vertrag 6

1. Der Baubeginn erfolgt spätestens.....

Die Fertigstellung des Gesamtobjektes oder von Bauabschnitten des Gesamtobjektes ist binnen 14 Monaten nach Baubeginn vereinbart.

Sollte die Bautätigkeit durch Witterungseinflüsse, behördliche Verfügung oder sonstige von der Verkäuferin nicht zu vertretende Umstände verzögert werden, so verlängert sich diese Frist entsprechend.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

2. Der Grundanteil ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit. a steuerfrei.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

3. Zuzüglich zu diesem Kaufpreis haben die Käufer folgende Kosten zu tragen: anteilige Aufschließungskosten sowie Anliegerbeiträge für Kanal, Wasser, Strom und Gasversorgung und öffentlichen Straßenanteil, und allfälligen sonstigen Anschlussgebühren, die direkt von der Gemeinde bzw. Versorgungs- und Aufschließungsunternehmen vorgeschrieben werden.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 2 BTVG

4. Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

1.) Der Grundkostenanteil ist binnen zwei Wochen nach Unterfertigung dieses Vertrages durch sämtliche Vertragsteile und nach grundbücherlicher Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 netto Kassa zur Zahlung fällig.

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 1 BTVG

5. Die Käuferseite verpflichtet sich € 11.000,00 (Euro elftausend) als Anzahlung für Baukosten nach grundbücherlicher Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu entrichten und wird diese Anzahlung spätestens bei Legung der 8. Teilrechnung – Fertigstellung Innenputz – gegenverrechnet.

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 1 BTVG

6. 2.) Baukosten:

10 %	bei Baubeginn
8 %	bei Aushub und Fundierung
12 %	bei Fertigstellung Kellerdecke
13 %	bei Fertigstellung EG-Decke
12 %	bei Fertigstellung OG-Decke
12 %	bei Fertigstellung Dachkonstruktion
5 %	bei Fertigstellung Innenverputz
5 %	bei Estrich-Fertigstellung
5 %	bei Schlüsselübergabe

Die Zahlungen haben binnen 14 Tagen netto, d.h. bar und abzugsfrei, ohne Skonto, nach Vorschreibung durch die Verkäuferin auf ein noch bekannt zu gebendes Konto der Verkäuferin zu erfolgen.

Verstoß gegen § 10 BTVG

- 7. Sofern sich das Ausmaß oder Teile des Vertragsobjektes ändern, ändert sich dadurch auch der Kaufpreis.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 4 Abs 1 Z 2 BTVG

- 8. Die WEB nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass im Falle eines Rücktrittes vom gegenständlichen Vertrag eine pauschale Bearbeitungsgebühr in der Höhe von € an die Verkäuferin, sowie die bis dahin aufgelaufenen Gebühren an den Schriftenverfasser zu entrichten ist.**

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG und § 879 Abs 3 ABGB

- 9. Falls die Übergabe und Übernahme auf diesem Wege nicht vollzogen werden können, gilt die Übergabe des Vertragsobjektes – zwei Wochen nach erfolgloser schriftlicher Aufforderung durch die Verkäuferin an die WEB zur Übernahme an die zuletzt bekannt gegebene Wohnadresse – rechtlich als vollzogen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 10. Die WEB erklären ausdrücklich, im Falle einer Umwidmung von ursprünglich geplanten Spiel- und Wohnstraßen in öffentliches Gut einverstanden zu sein und keine Einwände dagegen vorzubringen.**

Verstoß gegen § 38 WEG

11. Weiters nehmen die Käufer ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Wohnanlage durch den Bauträger mit einer Bündelversicherung versichert wird. Die Käufer verpflichten sich hiermit, auf die Versicherungsdauer diese beizubehalten und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Verstoß gegen § 38 WEG, § 8 Abs 3 VersVG und § 879 Abs 3 ABGB

12. Die WEB werden gemäß § 2 Abs 7 Oö Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom Wohnungseigentumsorganisator über die Ausführungen sämtlicher Leistungen, ausgenommen die Oberflächenendausführung (z.B. Innentüren, Einrichtung von Bad/WC, Fußböden, Wandfärbelung, etc.), informiert.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 6 Abs 3 KSchG

13. Festgestellt wird, dass die in den übergebenen Planauszügen angeführten Darstellungen für die Innen- und Außengestaltung der vertragsgegenständlichen Reihenhausanlage nur symbolischen Charakter haben und im Kaufobjekt und Kaufpreis nicht beinhaltet sind.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

14. Soweit in diesem Verträge nichts anderes festgelegt ist sind Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien, sowie Zusagen aller Art nur wirksam, wenn sie schriftlich festgelegt bzw. abgegeben werden oder wurden.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

15. Sollte eine Vertragsbestimmung aus Irrtum nichtig sein, so hat dies auf den übrigen Vertragsinhalt keine Wirkung.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

16. Im Fall der Auflösung der Ehe/Partnerschaft wird der Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Partnerschaft für die ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch vereinbart.

Verstoß gegen § 38 WEG und § 879 Abs 3 ABGB

17. Sie bedingen weiters einvernehmlich die in § 14 Abs 2 WEG 2002 vorgesehene Zahlungspflicht ab, wonach der überlebende Ehegatte, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß § 14 Abs 1 Z 1 erwirbt, an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswertes des Mindestanteils zu bezahlen hätte.

Verstoß gegen § 38 WEG

18. In den einzelnen Kaufverträgen bzw. im Wohnungseigentumsvertrag wird seitens der Käufer eine separate entsprechende Spezialvollmacht erteilt und übernimmt der Kaufanwärter diesbezüglich bereits die Verpflichtung.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

19. Für Unternehmer gilt das Sicherungsmodell nicht.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

20. Die WEB bestätigen über den Inhalt des § 5 BTVG (Gesetzliche Rücktrittsrechte der Erwerber) entsprechend schriftlich belehrt worden zu sein und eine Kopie der vorliegenden Vertragserklärung samt aller Vertragsbestandteile (Planauszug, Baubeschreibung und Ausstattungsliste) bereits eine Woche vor Unterfertigung des vorliegenden Vertrages zur Durchsicht erhalten zu haben.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

21. Beide Vertragsteile wurden vom Schriftenverfasser über die Bestimmungen des BTVG ausdrücklich und ausführlich belehrt.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Vertrag 7

1. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt deren vertragsgemäßigem Zustand, die baubewilligten Pläne für das Einzelkaufobjekt und die oben zitierte Vermessungsurkunde, aus der die Lage des Kaufobjektes im Gesamtbauplatz hervorgeht, sowie die Pläne für die Außenanlagen werden zum wesentlichen Vertragsinhalt dieses Vertrages erklärt.

Auf eine Beiheftung dieser Unterlagen in den Vertragstext wird seitens der vertragsschließenden Teile verzichtet.

Die Vertragsparteien bestätigen durch ihre Unterschrift, in diese Urkunden ausreichend eingehend Einsicht genommen zu haben und nehmen sie zur Kenntnis, dass im Werbeprospekt der Firma „...“ diese Unterlagen im wesentlichen zitiert und die Ausstattungspläne des Einzelkaufobjektes enthalten sind.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG sowie § 4 Abs 1 Z 1 BTVG

2. Die Käuferseite erklärt, die Ausstattungs- (Bau- und Leistungs-)Beschreibung für das vertragsgegenständliche (Reihen-)Haus erhalten zu haben und zur Kenntnis zu nehmen. Die darin beschriebenen Leistungen, Eigenschaften, Baumaterialien und Ausstattungsmerkmale gelten als wesentlicher Vertragsinhalt und entsprechen der Prospektwahrheit. Auf eine Beiheftung der Ausstattungsbeschreibung zu diesem Vertrag wird verzichtet.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG sowie § 4 Abs 1 Z 1 BTVG

3. Änderungen im Bauvorhaben sind zulässig, soweit sie dem Stand der Technik entsprechen und keine Wertminderung darstellen sowie technisch gleichwertig sind.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

4. Dem Urkundenerrichter und bestellten Treuhänder wird hiermit der einseitig unwiderrufliche Treuhandauftrag erteilt, ...
bb) Zu um Zug mit der grundbücherlichen Durchführung des Eigentumsrechtes der Käuferseite einen 30%igen Kaufpreisanteil zu überweisen

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 1 BTVG iVm § 12 Abs 3 Z 2 BTVG

5. Die Verkäuferin verpflichtet sich, ihr mittels eingeschriebenem Brief bekanntgegebene Mängel auf ihre Kosten und innerhalb von angemessener Frist zu beheben.

Verstoß gegen §§ 9 und 6 Abs 1 Z 4 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 6. Kommt die Verkäuferin dieser Aufforderung nicht innerhalb angemessener Frist nach, so ist die Käuferseite berechtigt, diese Mängel nach zweimaliger, nachweislicher und schriftlicher eingeschriebener Bekanntgabe der Mängel selbst beheben zu lassen und die darauf entstehenden Kosten der Verkäuferin in Rechnung zu stellen.**

Verstoß gegen §§ 9 und 6 Abs 1 Z 4 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 7. Die Übergabe und Übernahme der Objekte erfolgt einvernehmlich auch ohne fertiggestellte Außengestaltung im vertraglich vereinbarten Zustand.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 8. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich und kommen sie überein, dass die Käuferseite ausdrücklich eine Verzögerung über den vorgenannten Zeitpunkt hinaus dann in Kauf nimmt, wenn durch unvorhergesehen eingetretenes Schlechtwetter oder sonstige von der Verkäuferin üblicherweise nicht vorhersehbare Umstände eine Verzögerung der Fertigstellung des Kaufobjektes eintreten sollte. Eine solche Verzögerung ist über den genannten Übergabstermin hinaus bis zu 6 Monaten zulässig und gilt diese Verzögerung mit diesem Zeitraum bei Vorliegen der genannten Umstände als vereinbart.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 9. Die Käuferseite hat im Rahmen des Übernahmeprotokolls zu bestätigen, das Kaufobjekt im neuwertigen, ordnungsgemäß errichteten Zustand übernommen zu haben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 10. Für den Fall der verspäteten Übergabe des Kaufobjektes vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von 0,5 % des Verkaufspreises je angefangenen Monat der Verspätung, höchstens jedoch insgesamt 3 % des Kaufpreises.**

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

- 11. Sofern zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages bereits Versicherungen für das Kaufobjekt bestehen, erklärt die Käuferseite, in diese Versicherungen an Stelle der Verkäuferin einzutreten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 12. Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform und müssen von allen Vertragsteilen unterfertigt sein.
Dies gilt auch für die Vereinbarung, mit welcher von der Schriftform abgegangen werden soll.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 13. Für den Fall, dass diese Urkunde in materieller und formeller Hinsicht eines Nachtrages bzw. einer Berichtigung oder Ergänzung bedarf oder die Errichtung von allfälligen Dienstbarkeitsverträgen erforderlich ist, erteilen sämtliche Vertragsparteien dem Urkundenerrichter öffentlicher Notar Dr. ... bzw. Herrn Mag. ..., geboren am ..., persönlich, ausdrücklich den Auftrag, diese Veranlassung(en) in entsprechender Form vorzunehmen bzw. die entsprechenden Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben, sei es in Form eines Notariatsaktes, eines notariellen Protokolls, der Abgabe einer beglaubigten Unterschrift oder auch entsprechender formloser Erklärungen bzw. Leistung entsprechender Unterschriften.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 14. Die Vertragsparteien erteilen weiters den vorstehend genannten Machthabern Vollmacht zur Vertretung im Nutzwertfeststellungsverfahren, zur Erstellung eines Nachtrages zu diesem Vertrag, in welchem die den einzelnen Käufern zufallenden Mindestanteile genau bezeichnet werden, sowie zur Errichtung und zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages unter Bezugnahme auf den gegenständlichen Vertrag samt Nachtrag sowie zur grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 15. Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis zwischen Verkäuferin, Käuferseite, sonstigen am Vertrag allenfalls Beteiligten sowie Urkundenerrichter und Treuhänder bzw. Machthabern und allfälligen Dritten, welche seitens der Käuferseite dieser Vertragsurkunde beigezogen werden (Finanzierer, weitere Treuhänder usw.), wird die ausschließliche örtliche Zuständigkeit der Gerichte in Linz vereinbart und ist diese Gerichtsstandsvereinbarung von den Vertragsparteien auch auf allfällige Dritte zu überbinden.**

Verstoß gegen § 14 KSchG

- 16. Die Käuferseite erklärt, eine Kopie der gegenständlichen Vertragsurkunde (Entwurf) samt allen Vertragsbestandteilen (Planauszug, Baubeschreibung und Ausstattungsliste; auf diese wurde teilweise in der Urkunde Bezug genommen, ohne dass all diese Unterlagen integrierender Bestandteil dieser Urkunde sind) – bereits länger eine Woche vor Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages zur Durchsicht erhalten zu haben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 17. Alle Vertragsparteien wurden seitens des Urkundenerrichters und Treuhänders über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2002 und des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) ausdrücklich und ausführlich belehrt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 18. Alle Vertragsparteien nehmen hiermit ausdrücklich die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes zur Kenntnis und erklären, dass sie sich über den wahren Wert des Kaufgegenstandes vor Abschluss des Kaufvertrages genaue Kenntnis verschafft haben und in Kenntnis des wahren Wertes darauf verzichten, diesen Vertrag wegen Verkürzung des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.**

Verstoß gegen § 935 ABGB, § 6 Abs 1 Z 14 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 19. Alle Vertragsparteien erklären, Kenntnis zu haben von den Rechtswirkungen der §§ 13 bis 15 WEG 2002.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

- 20. Im Falle der Auflösung der Ehe/Partnerschaft wird der Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Partnerschaft für die ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft für die ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch vereinbart.**

Für diesen Fall wird weiters die im § 14 Abs 2 WEG 2002 vorgesehene Zahlungspflicht abbedungen, wonach der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WEG erwirbt, an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswertes als Mindestanteil zu bezahlen hätte.

Soferne sohin pflichtteilsberechtigte des verstorbenen Ehegatten/Partners in ihren Rechten nicht eingeschränkt werden, übernimmt der überlebende Ehegatte/Partner den halben Mindestanteil des verstorbenen Ehegatten/Partners ohne Zahlungspflicht an die Verlassenschaft nach dem verstorbenen Ehegatten/Partner.

Verstoß gegen § 38 WEG

21. ... verpflichtet sich die Käuferseite, dieser Hausverwaltung Verwaltungsvollmacht im Sinne des WEG 2002 zunächst für die Dauer von zwei Kalenderjahren zu erteilen. Dementsprechend verpflichtet sich die Käuferseite, über Anforderung für die Hausverwaltung eine entsprechende schriftliche Verwaltervollmacht zu unterfertigen.

Verstoß gegen § 38 WEG und § 6 Abs 3 KSchG

22. Demgemäß verpflichtet sich die Käuferseite, eine zusätzlich zu diesem Kaufvertrag von der Verkäuferin zu erstellende (*Anm.: Haus-*) Ordnung ehebaldigst nach Vorliegen zu unterfertigen und die darin enthaltenen Verpflichtungen zu übernehmen und die in dieser Ordnung enthaltenen Vereinbarungen auf allfällige Erben und Rechtsnachfolger zu übertragen.

Verstoß gegen § 38 WEG

Vertrag 8

1. Die Vertragspartner wurden vom Treuhänder im Hinblick auf die von ihm zu übernehmende Treuhandschaft über die Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für das Treuhandregister des Österreichischen Notariats informiert.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

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

Verstoß gegen § 7 und § 9 BTVG

3. Die Erwerber verpflichten sich allfällige Mängel, welche nach Erstellung des Übergabeprotokolles auftreten, ... unverzüglich schriftlich und unter genauen Bezeichnung des Mangels mitzuteilen.

Verstoß gegen § 9 KSchG

4. Das Recht der Erwerber auf Preisminderung wird vertraglich ausgeschlossen, sofern ... in angemessener Frist in einer für die Erwerber zumutbaren Weise eine Verbesserung bewirkt oder das Fehlende nachträgt.

Verstoß gegen § 9 KSchG

5. Die Erwerber sind berechtigt, gemäß § 5 BTVG 1997 vom Vertrag zurückzutreten sofern die gesetzlich genannten Voraussetzungen vorliegen, welche den Erwerbern bekannt sind.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

6. Die Erwerber werden von ... zumindest vierzehn Tage vor dem beabsichtigten Übergabetermin schriftlich zur Übernahme eingeladen. Nehmen die Erwerber trotzdem an der Begehung oder der Übergabeprotokollserstellung nicht teil, so gilt

der Vertragsgegenstand mit dem hierfür bekannt gegebenen Tag als an die Erwerber übergeben.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

7. Allfällige erkennbare Mängel müssen ... bei der Übergabe bekannt gegeben werden und sind in das Übergabeprotokoll auszunehmen.

Verstoß gegen § 9 KSchG

8. Behebbarer Mängel bei Sonderwünschen oder bei der Standardausstattung berechtigen die Erwerber nicht zur Verweigerung der Übernahme.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

9. Mit tatsächlicher Übergabe treten die Erwerber in die allenfalls von ... abgeschlossenen Verträge zur Versorgung des Vertragsgegenstandes mit Telefon, Wasser und Energie aller Art sowie Entsorgung des Vertragsgegenstandes (Kanal, Müll, etc.) ein.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

10. Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger aller Vertragspartner über.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 2 KSchG

11. Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Von diesem Vertragspunkt kann auch nur schriftlich abgegangen werden.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

12. Es gibt keine mündlichen Nebenabreden.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 und § 879 Abs 3 ABGB

13. Sämtliche mit der Errichtung bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten werden von den Erwerbern getragen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

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

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

15. Erklärung des Erwerbers

Die Erwerber bestätigen, den gegenständlichen Vertrag samt Prospekt bereits vor mehr als einer Woche vor dem heutigen Unterfertigungstag erhalten zu haben und vom Treuhänder vor Unterfertigung ausführlich und verständlich über die Natur dieses Vertrages und die wesentlichen Vertragspunkte:

- a. genaue Beschreibung des Vertragsgegenstandes**
- b. Fixpreiszusage**
- c. Datum des spätesten Übergabetermines**
- d. die vom Erwerber zu übernehmenden Lasten**
- e. die Art der Sicherung der Erwerber**
- f. die Tatsache, dass der Vertragsverfasser auch Treuhänder im Sinne des BTVG ist**
- g. Eigentumsübergang**
- h. Solidarhaftung aller Vertragspartner für Kosten und Abgaben**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Vertrag 9

1. Dem vorliegenden Vertrag sind eine Ausstattungsbeschreibung, ein Plan der gegenständlichen Wohnungseinheit, des Pkw-Abstellplatzes sowie ein Plan für das Kellerabteil angeschlossen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

2. Der Vertragsgegenstand wird voraussichtlich bis November 2004 fertig gestellt und an den Erwerber übergeben.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und § 4 Abs 1 Z 3 BTVG

3. Durch die Unterfertigung dieses Vertrages erklärt der Erwerber ausdrücklich, dass er Pläne und eine Ausstattungsbeschreibung des Kaufobjektes ausgehändigt erhalten hat und ihm der Inhalt dieser Unterlagen vollinhaltlich bekannt ist.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

4. Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass der auf den Vertragsgegenstand entfallende Nutzwert gemäß § 9 WEG noch nicht festgesetzt ist; sie unterwerfen sich schon jetzt der Nutzwertfestsetzung, welche vom Bauträger erstellt werden wird.

Verstoß gegen § 38 WEG

5. Der Treuhänder verpflichtet sich gegenüber dem Bauträger und dem Erwerber, die gemäß 2.) dieses Vertragspunktes bezahlten Beträge wie folgt an den Bauträger auf dessen geführtes Konto bei der Volksbank ..., Konto Nr.: ..., BLZ .../... Bauträger GmbH auszubezahlen:

- a) 30 % des Kaufpreises: Innerhalb von 14 Tagen nach Erlag des bei Abschluss des Kaufvertrages fälligen Betrages auf dem Treuhandkonto des Treuhänders.

.....

.....

.....

.....

- f) 2,1 % des Kaufpreises: Nach vollständiger Fertigstellung bzw. bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme.

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 1 und 2 BTVG

- 6. Gravierende Mängel, die im Zuge der weiteren Bauführung behoben werden können, haben auf die Erreichung des jeweiligen Baufortschrittes im Sinn des BTVG keinen Einfluss**

Verstoß gegen § 10 BTVG

- 7. Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass der Vertragserrichter Dr. ..., Rechtsanwalt, ..., ..., Mitglied der Treuhandrevision der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer ist und bestätigen, die Statuten der Treuhandrevision als Bestandteil dieses Vertrages zur Kenntnis genommen und ausgefolgt erhalten zu haben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

- 8. Der Bauträger und der Erwerber verpflichten sich, nach Vorliegen aller notwendigen Voraussetzungen einen ihnen von dem Treuhänder vorgelegten Vertrag über die Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich zu unterfertigen und überhaupt alle Erklärungen abzugeben, damit das Eigentumsrecht des Erwerbers bürgerlich einverleibt werden kann.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 9. Der Bauträger ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Erwerber**
- a) einen Ausschließungsgrund im Sinne und analog der Bestimmung des § 36 WEG verwirklicht,**
 - b) durch Handlungen oder Unterlassungen die Bauausführung behindert, verzögert oder erschwert,**
 - c) hinsichtlich der Zahlungsunfähigkeit und finanziellen Situation unrichtige Erklärungen abgibt,**
 - d) nicht bereit ist, den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag trotz Aufforderung und einmonatigen Nachfristsetzung notariell beglaubigt zu unterfertigen,**
 - e) mit einer Kaufpreisteilrate laut Zahlungsplan oder mit den weiteren in diesem Vertrag genannten Nebenkosten (Honorar und Eintragungsgebühr) um mehr als 28 Tage in Verzug gerät.**

In all diesen Fällen ist der Bauträger berechtigt, eine Stornogebühr von 10 % des Gesamtkaufpreises zu begehren bzw. von den bereits geleisteten Zahlungen einzubehalten.

.....

Die Vertragsstrafe unterliegt dem richterlichen Mäßigungsrecht. Nicht zur Anwendung kommt jedoch dieses Mäßigungsrecht dann, wenn die auf den Erwerber entfallenden anteiligen Planungs-Bürokosten des Bauträgers, welche nach den Ansätzen der GOA bzw. HOB ermittelt werden, den Betrag von 10 % des Kaufpreises erreichen bzw. sogar übersteigen.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 2 BTVG, § 38 Abs 1 Z 5 WEG, § 879 Abs 3 ABGB und § 1336 Abs 2 ABGB

10. Im Falle des Rücktrittes durch den Erwerber ist der Bauträger verpflichtet, die vom Erwerber bis zu diesem Zeitpunkt bezahlten Teilkaufpreise gemäß Zahlungsplan unverzinst binnen 14 Tagen nach Eingang der Rücktrittserklärung zurückzubezahlen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

11. In jedem Falle des Rücktrittes hat der Erwerber nachstehende Urkunden in grundbuchsfähiger Form vorzulegen:

- a) Zustimmung zur Löschung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 Abs 2 WEG
- b) Zustimmung zur Einverleibung der Löschung von allenfalls auf der Gesamtliegenschaft einverleibten Krediten/Darlehen, unterfertigt durch die Kredit/Darlehensgeber
- c) Für den Fall, als für die zurück zu bezahlenden Beträge eine Treuhandschaft bestehen sollte, die Erklärung des Treugebers, dass der Treuhänder aus der Treuhandhaftung entlassen wird.

Eine Rücktrittserklärung wird erst nach Beibringung der vorgenannten Urkunden wirksam.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 und § 6 Abs 1 Z 14 KSchG

12. Der Erwerber verpflichtet sich für den Fall der einvernehmlichen Auflösung oder des Rücktrittes von diesem Kaufvertrag, binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch den Treuhänder eine Erklärung zur Löschung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 beglaubigt zu unterfertigen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 13. Er haftet für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen, nicht geldlichen Lasten, sofern solche nicht in der Baubeschreibung oder in dem diesem Vertrag angeschlossenen Grundbuchsatzzug ausdrücklich angeführt sind, nicht jedoch für ein bestimmtes Flächenmaß der unter Punkt I.) angeführten Liegenschaft.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 9 KSchG

- 14. Die Übergabe des Kaufobjektes erfolgt gemäß Punkt II.) 1.3. Zu einer Übernahme des Kaufobjektes sind die Erwerber erst dann verpflichtet, wenn sich das Kaufobjekt in einem bezugsfertigen Zustand befindet, eine allenfalls noch nicht vollkommene Fertigstellung der Außenanlagen bzw. ein allfälliges Fehlen der baubehördlichen Benützungsbewilligung hindert jedoch diese Übernahme nicht.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 15. Bei der Übergabe festgestellte Mängel hindern die Übergabe nicht, sofern diese Mängel eine Benützung der Wohnung zu Wohnzwecken nicht hindern.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 16. Es halten jedoch die Vertragsteile fest, dass der Bauträger berechtigt ist, Änderungen, sofern sie notwendig sind, am Projekt vorzunehmen und durchzuführen. Hierzu bedarf es keiner Zustimmung des Erwerbers, sofern sich hierdurch nicht das Flächenmaß wesentlich verändert und die Wohnungsausstattung bzw. –beschaffenheit ändert.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

- 17. a) Begehrt der Erwerber nicht innerhalb von 14 Tagen, nachdem ihm vom Treuhänder mitgeteilt wurde, dass Umstände eingetreten sind, die die Fertigstellung des Vertragsgegenstandes durch den Bauträger und die Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung ver- oder behindern, den Rücktritt und die Rückabwicklung des Bauträgervertrages, wovon der Treuhänder unverzüglich Mitteilung zu machen hat, gilt der Treuhänder als beauftragt und bevollmächtigt, in seinem Namen alles vorzunehmen, was er zur Fertigstellung des Bauvorhabens und zur Erwirkung der bedungenen Rechtsstellung für notwendig und nützlich erachtet, insbesondere auch, dass in seinem Namen andere befugte**

Gewerbsleute mit der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes beauftragt werden.

- b) Auch in diesem Falle hat der Erwerber an den Treuhänder die in diesem Vertrag bedungenen Zahlungen zu den vereinbarten Fälligkeiten zu leisten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 2 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und § 864a ABGB

- 18. Der Bauträger räumt dem Erwerber vom Zeitpunkt der jeweiligen Übergabe bis zum Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht über die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit ein. Bis zum Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages behält sich der Bauträger das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über die restliche Liegenschaft bzw das Gebäude vor.**

Verstoß gegen § 38 WEG

- 19. Festgestellt wird, dass der Erwerber weder vor noch nach Begründung von Wohnungseigentum an Mietzinsen oder sonstigen Einnahmen aus der Liegenschaft beteiligt ist, sofern diese Einnahmen nicht ausdrücklich der Wohnungseigentümergeinschaft gewidmet sind.**

Verstoß gegen § 38 WEG

- 20. Die Erwerber unterfertigen gleichzeitig einen Verwaltungsvertrag mit dem Bauträger, sowie eine spezifizierte Finanzvollmacht.**

Verstoß gegen § 38 WEG, § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

- 21. Die zugeordneten Gartenflächen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu pflegen, als Einzäunung ist ausschließlich ein Holzlattenzaun (Einheitlichkeit) mit einer Maximalhöhe von 1,2 Meter gestattet.**

Verstoß gegen § 38 WEG

- 22. Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsserrichter und Treuhänder, Herrn Dr. ..., RA, ..., ..., zu sämtlichen für die vertragsgemäße Durchführung dieses Bauträger-/Kaufvertrages erforderlichen Schritten und Antragstellungen; insbesondere Ergänzung dieses Vertrages samt Aufsandungserklärung und Unterfertigung mit Wirksamkeit für alle Vertragsparteien; er ist insbesondere bevollmächtigt, ob der in Punkt I.) genannten**

Liegenschaft bürgerliche Anmerkungen und Einverleibungen zu beantragen und mit Wirksamkeit für alle Vertragspartner zu unterfertigen (Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs 2 WEG, Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 Abs 1 WEG, Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, Einverleibung von Pfandrechten, Abgabe von Löschungs- bzw. Teillöschungserklärungen); den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bauträgervertrages zu errichten und denselben im Namen sämtlicher Vertragspartner zu unterfertigen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

23. 1.) Der Erwerber nimmt die Bestimmungen des Mietvertrages zwischen dem Bauträger und der Energie-Contracting ... GmbH, sowie jene des Wärmelieferungsvertrages zwischen den gleichen Vertragsteilen ausdrücklich zur Kenntnis. Er verpflichtet sich, spätestens mit Begründung der Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) selbst mit der Energie-Contracting ... GmbH einen gleichlautenden Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.
- 2.) Der Erwerber tritt in alle Rechte und Pflichten des Bauträgers aus dem Mietvertrag und Wärmelieferungsvertrag mit der Energie-Contracting ... GmbH ein und verpflichtet sich, für sich und seine Rechtsnachfolger, die entsprechenden Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen an seine Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 3.) Der Erwerber nimmt zur Kenntnis, dass die Beheizung des Objektes durch ein Wärmeversorgungsunternehmen (z.B. Energie-Contracting ... GmbH) aus der im Eigentum dieses Unternehmens befindlichen Heizzentrale durchgeführt wird.

Die voraussichtlichen Wärmekosten betragen € 0,75/m² und Monat (exkl. MWSt. von derzeit 20 %).

Spätestens mit Begründung der Wohnungseigentumsgemeinschaft, jedenfalls aber auch schon bei Bezug des Vertragsobjektes, ist vom Erwerber ein Wärmelieferungsvertrag mit dem Wärmeversorgungsunternehmen abzuschließen.

Verstoß gegen § 38 WEG und § 879 Abs 3 ABGB

Vertrag 10

1. Die ... Bauträger GmbH ... errichtet auf dieser Liegenschaft ... eine Wohnhausanlage bestehend aus 6 Stiegen mit voraussichtlich insgesamt ca. 213 Wohnungen, 4 Ateliers bzw. Büros, 1 Lokal und 2 Garagen mit insgesamt ca. 243 Stellplätzen (dies vorbehaltlich etwaiger zukünftiger Zusammenlegungen oder Teilungen einzelner Wohnungen, aber auch von Widmungsänderungen von Wohnungen z.B. in Büros, Arztpraxen etc.).

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

2. Die sohin noch verbleibenden restlichen Kaufpreismittel von EUR verpflichtet sich der Käufer ... wie folgt zu bezahlen:
...
b) die restlichen EUR Zug um Zug mit der Übergabe der in der bedungenen Ausführung fertig gestellten kaufgegenständlichen Wohnung.

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 2 BTVG

3. Der Käufer bestätigt durch die Unterfertigung dieses Vertrages, die Pläne und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie den Text des gegenständlichen Kaufvertrages mehr als eine Woche vor der heutigen Unterfertigung erhalten, geprüft und genehmigt zu haben, und gelten diese Pläne sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, auch ohne diesem Vertrag angeschlossen zu sein, als Vertragsbestandteile.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

4. Der Käufer bestätigt ferner, vom Vertragsverfasser über die Natur des Vertrages und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht informiert worden zu sein und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben, dass der Vertragsverfasser unwiderruflich zum Treuhänder für die weitere Abwicklung bestellt wurde.

Verstoß gegen § 12 Abs 3 Z 1 BTVG, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

5. Die dem vorläufigen, im Punkt II.(1) genannten, Gesamtkaufpreis zugrund liegende Baukostenkalkulation beruht auf der, der Förderungszusicherung zugrunde liegenden, Lohn- und Preisbasis. ...

Der im Punkt II.(1) genannte Gesamtkaufpreis kann sich daher noch wie folgt ändern:

...

Die weiteren von den Baukosten abhängigen Eigenmittel gemäß Punkt II.(1)lit.c) – also jener Baukostenanteil, der ansonsten durch das anteilige Hypothekendarlehen der BA-CA abgedeckt wäre, welches der Käufer jedoch im gegenständlichen Fall nicht übernommen hat – sind hingegen variabel. Dies bedeutet, dass der Käufer für den Fall, dass sich die endgültigen Baukosten des Objektes erhöhen sollten (z.B. durch unvorhergesehene technische Umstände, Erhöhungen der Löhne oder Materialpreise, Stauern, soziale Lasen, etc.), die Erhöhung seines Baukostenanteiles aus eigenem zu berichtigen hat.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 2 BTVG und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

6. 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 hiemit ... dem Vertragsverfasser, ... allgemeine und Spezial-Vollmacht mit dem nachstehend bezeichneten Inhalt und den einseitig unwiderruflichen Auftrag, den zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag ... zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen – dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens und der Erteilung von Untervollmachten -, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

7. Der Käufer unterwirft sich den Bestimmungen dieses Wohnbauförderungsgesetzes und tritt darüber hinaus in sämtliche Bedingungen der vorgenannten Zusicherung sowie der Schuldscheine für dieses Förderungsdarlehen ein.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

8. Hingegen betreffen die ... eingetragenen Pfandrechte ... die Besicherung des vom Käufer nicht übernommenen Baudarlehens und werden diese vom Treuhänder spätestens aus den jeweiligen Kaufpreiseingängen anteilig abgedeckt und sodann spätestens im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen gelöscht werden.

Verstoß gegen § 9 Abs 3 BTVG

9. Allfällige Zusammenlegungen oder Teilungen von anderen Wohnungen oder Büros bzw. die allfällige Umwidmung in Arztpraxen, Büros etc. bleiben der Verkäuferin ausdrücklich vorbehalten.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

- 10. Die in diesem Vertrag genannten Ausmaße des gegenständlichen zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes sind lediglich auf- bzw. abgerundete Planmaße und können aus diesem Grunde oder wegen technischer Ungenauigkeiten die tatsächlichen Flächen von diesen bis zu $\pm 3\%$ abweichen, ohne dass diese Abweichung den Inhalt dieses Kaufvertrages berührt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

- 11. Führt der Käufer die vorgenannte Wohnungsübernahme – trotz schriftlicher Aufforderung – nicht durch bzw. ist diese Übergabe aufgrund mangelnder Zahlung der Eigenmittel nicht durchführbar, so gilt sie dennoch nach Ablauf des Monats der Meldung der Fertigstellung und Anbot der Übergabe durch die Verkäuferin als erfolgt und ist der Käufer daher ab diesem Zeitpunkt jedenfalls zur Zahlung sämtlicher Wohnungskosten (Benützungsentgelt etc.) verpflichtet.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 12. Mit Schlüsselübergabe gilt das Kaufobjekt als frei von sichtbaren Mängeln abgenommen, es sei denn, es werden im zu verfassenden Übergabeprotokoll anderslautende schriftliche Feststellungen getroffen.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 2 und 10 Abs 3 KSchG

- 13. In diesen abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag werden die Bestimmungen über die Bestellung der Verwaltung, den Aufteilungsschlüssel, das Honorar, die Hausbesorgerregelung und alle sonstigen Bestimmungen der Verwalterregelung, ... übernommen werden.**

Verstoß gegen § 38 WEG

- 14. Jedem Wohnungseigentümer wird von der Hausverwaltung, die an die ÖNORM 4000 nicht gebunden ist, monatlich ein voraussichtlich hinreichender Pauschalbetrag vorgeschrieben werden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

15. Zum Verwalter wurde auf die gesetzlich längstmögliche Dauer die Mehrheitseigentümerin ... bestellt.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

16. Hält der Käufer und künftige Wohnungseigentümer Zahlungstermine (Eigenmittelraten, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Zahlung zur Speisung der Rücklage, u.a.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis – unbeschadet des Ersatzes sonstiger Säumnisfolgen – Verzugszinsen in Höhe von 6 % über dem Basiszinssatz p.a. zu entrichten.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

17. Der Käufer verpflichtet sich, zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Wohnungsübergabe) einen entsprechenden „Versorgungsvertrag über Wärme und Wasser“ mit dieser bestellten Heizungsbetreiberfirma abzuschließen, sodass die Verrechnung dieser Wärme- und Wasserversorgung zukünftig gemäß den Bestimmungen dieses Versorgungsvertrages direkt zwischen dieser Firma und dem Käufer erfolgt.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 38 WEG

18. Die allfällige Errichtung von Abstell- bzw. Gerätehütten bedarf der Zustimmung der jeweiligen Hausverwaltung.

Verstoß gegen § 38 WEG

19. Etwaige Abänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

20. Sollten einzelne Vertragsbestimmungen rechtsunwirksam sein oder werden, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen nicht. Derartig entfallende Bestimmungen sind vielmehr durch Regelungen zu ersetzen, die bei loyaler Vertragsauslegung dem Sinn und Wesen dieses Vertrages am ehesten entsprechen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Vertrag 11

1. Diese Liegenschaft wird, mit Ausnahme allfälliger Finanzierungsdarlehen des Bauträgers, welche jedoch vor Übergabe lastenfrei gestellt werden, sowie allfälliger Dienstbarkeiten im Übrigen lastenfrei sein.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

2. Der Erwerber bestätigt, sich durch Einsichtnahme in die Baupläne und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung über Lage, Grundriss und die vorgesehene Ausstattung seiner zukünftigen Eigentumswohnung, aber auch des gesamten Wohnhausneubaues samt Außenanlagen informiert zu haben.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

3. Die in diesem Vertrag samt Beilagen enthaltenen Flächenangaben sind lediglich auf- bzw. abgerundete Einreichplanmaße.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 9 KSchG

4. Der Bauträger behält sich das Recht vor, die Baupläne und die Ausgestaltung der Wohnhausanlage aus sachlich gerechtfertigten, insbesondere aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen noch abzuändern. Derartige Änderungen bleiben so hin dem Bauträger vorbehalten und lassen die Gültigkeit dieses Vertrages, insbesondere den vereinbarten Fixpreis unberührt, sofern hierdurch nicht eine wesentliche Änderung des Vertragsobjektes eintreten sollte.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

5. Erfährt das Vertragsobjekt jedoch eine wesentliche Änderung, wird dies der Bauträger dem Erwerber mittels eingeschriebenen Briefes mitteilen und ist dieser sodann berechtigt, binnen 1 Woche gleichfalls mittels eingeschriebenen Briefes seinen Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 4 KSchG

6. Zwischen den Vertragsteilen werden folgende Fälligkeiten vereinbart:

...

- 6.) nach Übernahme der gegenständlichen Wohnung den Restbetrag, entsprechend 2,10 % des im Punkt „V.“ ausgewiesenen Gesamtkaufpreises.**

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 2 BTVG

- 7. Hinsichtlich des Rücktrittsgrundes „wesentliche Änderungen“ erklärt der Erwerber, dass dieser aufgrund der Art des Projektes bei ordnungsgemäßer Erfüllung der Fälligkeit Punkt 2.) wegfällt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

- 8. Die Treugeber verzichten hiermit auf einen Rücktritt vom Treuhandauftrag und von dem dieser Treuhandschaft zu Grunde liegenden Rechtsfall, ferner auf Widerruf oder Aufhebung der Treuhandschaft, sobald der Rechtsanwalt Dr ... bereits mit der Erfüllung der Treuhandschaft begonnen hat, bis zur Beendigung der Treuhandschaft.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 9. Die Vertragsparteien wurden vom Urkundenverfasser darüber belehrt, dass die von ihnen in diesem Vertrag erteilten, einseitig unwiderruflichen Anweisungen ohne seine ausdrückliche, schriftliche Zustimmung weder abgeändert noch widerrufen oder aufgehoben werden können.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 10. Die Haftpflicht des Bauträgers beschränkt sich auf den Ersatz von unmittelbaren Schäden am Bauwerk.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

- 11. Allfällige Mängel müssen dem Bauträger bei der Übergabe bekannt gegeben werden und sind in das Übernahmeprotokoll aufzunehmen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 12. Sofern diese Mängel anlässlich der Übergabe nicht erkennbar waren, sind sie dem Bauträger unverzüglich nach dem Auftreten mittels eingeschriebenen Briefes bekannt zu geben.**

Verstoß gegen § 9 KSchG, § 38 Abs 1 Z 4 WEG und § 6 Abs 1 Z 4 KSchG

- 13. Ist der Erwerber trotz schriftlicher Aufforderung durch den Bauträger nicht bereit, die Wohnung zu übernehmen, so gilt die Übernahme nach Ablauf eines Monats ab Meldung der Fertigstellung und Anbot auf Übernahme durch den Bauträger als erfolgt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 14. Der Erwerber bevollmächtigt den Bauträger in seinem Namen alle Erklärungen und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung des Bauvorhabens, zur Feststellung der Nutzwerte, zur Errichtung und Durchführung der Verträge bzw. Pfandbestellungsurkunden für die treuhändige Abwicklung der Kaufpreisfinanzierung erforderlich sind und verpflichtet sich, dem Bauträger über Verlangen die dazu notwendigen Vollmachten in der erforderlichen Form auszustellen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 15. Dem Erwerber steht lediglich das Rücktrittsrecht gemäß Punkt „IV.“ (wesentliche Änderungen) dieses Vertrages zu.**

Verstoß gegen § 935 ABGB, § 38 Abs 1 Z 4 WEG und § 6 Abs 1 Z 14 KSchG

- 16. Im Falle des Rücktrittsrechtes des Erwerbers wegen einer wesentlichen Änderung des Vertragsobjektes gilt die mitgeteilte Änderung der Planung bzw. Ausführung vom Erwerber als genehmigt, wenn dieser binnen der oben genannten Frist keine Rücktrittserklärung abgibt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 2 KSchG

- 17. Festgestellt wird, dass das im § 5 Abs 1 BTVG normierte Rücktrittsrecht dem Erwerber nicht zusteht, da er eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung vom Bauträger folgendes mitgeteilt bekommen hat:**

- i. den bestimmt bezeichneten Vertragsgegenstand, wobei in den Vertrag genaue Pläne und Baubeschreibungen einbezogen wurden;**
- ii. das Vom Erwerber zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit;**
- iii. der spätestes Übergabetermin;**

- iv. die vom Erwerber allenfalls zu übernehmende Lasten;
- v. die Art der Sicherung und der Treuhänder;
- vi. der vorgesehene Wortlaut der schuldrechtlichen Absicherung gemäß § 8 BTVG;

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

18. Falls der Bauträger aus diesem Grund vom Vertrag zurücktritt, ist der Erwerber verpflichtet, dem Bauträger eine Aufwandsentschädigung in der Höhe von 3 % des Kaufpreises zu bezahlen.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

19. Darüber hinaus hat der Erwerber auch die Kosten etwaiger, von ihm in Auftrag gegebener Sonderwünsche ungeachtet der Vertragsauflösung voll zu tragen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

20. Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass seitens des Bauträgers beim Verkauf keine Förderungen in Aussicht gestellt wurden und wurde diesem Verträge von den Parteien auch nicht die Erlangung einer Förderung als Geschäftsgrundlage zu Grunde gelegt bzw. vereinbart. Das Nichterlangen einer allfälligen Förderung kann so hin nicht als Rücktrittsgrund geltend gemacht werden.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 5 Abs 3 BTVG

21. Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest, dass der Vertragserrichter und Treuhänder nur für die Herstellung der vereinbarten Grundbuchsordnung haftet und keine wie immer geartete Haftung für Bauplanung und Bauausführung bzw. Baufertigstellung sowie für Mängel des Bauobjektes hat.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 12 Abs 3 und 4 BTVG

Vertrag 12

1. **Ergeben sich Änderungen des Liegenschaftsausmaßes durch öffentlich-rechtliche Akte oder sonstige Berichtigungen, muss sie die Käuferseite gegen sich gelten lassen, ohne Ansprüche gegen die Verkäuferseite erheben zu können. Ablösen oder Entschädigungen, die von der öffentlichen Hand bezahlt werden, stehen der Verkäuferseite zu.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 3 und Abs 2 Z 3 KSchG sowie § 879 Abs 3 ABGB

2. **Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Grundbuchsauszug gelten als integrierender Bestandteil dieses Vertrages. Die Käuferseite bestätigt, dass sie diese geprüft und genehmigt hat und dass ihr auch die Lage des Baugrundes sowie die umgebenden örtlichen Verhältnisse bekannt sind.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

3. **Mit den Bauarbeiten wird bei rechtzeitiger Erteilung der Behördengenehmigungen voraussichtlich im FEBRUAR/MÄRZ 2006 begonnen werden, sodass in diesem Fall mit der Fertigstellung der Anlage bis MÄRZ/APRIL 2007 gerechnet werden kann.**

Alternativ erfolgt der Baubeginn möglicherweise bereits im OKTOBER 2005, mit einer Fertigstellung im NOVEMBER/DEZEMBER 2006 – die Entscheidung darüber erfolgt von der Verkäuferseite bis August 2005.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 3 BTVG

4. **In der Folge wird an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet und bilden die Käufer der einzelnen Wohneinheiten dieser Anlage eine Wohnungseigentums-Gemeinschaft im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (in der jeweils gültigen Fassung) und sind sie sowohl gegenüber der Gesellschaft wie auch gegenüber den anderen Erwerbern solcher Einheiten verpflichtet, den verbücherungsfähigen Vertrag binnen 14 Tagen nach Vorlage in der vorgeschriebenen Form zu unterfertigen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

5. **Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis, in dem sowohl die Grund- als auch die Baukosten der schlüsselfertigen, den Bestimmungen dieses Vertrages entsprechenden Einheit einschließlich der Kosten der derzeit möglichen und erforderlichen Erschließung des Grundstückes enthalten sind.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

6. Der Gesamtpreis ist in folgenden Raten zur Zahlung fällig:

- **30 % nach Baubeginn, wobei unter Baubeginn der Beginn der Erdarbeiten zu verstehen ist.**

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 1 BTVG

7. Hinsichtlich der Feststellung des Baufortschrittes wird ausdrücklich vereinbart, dass das Vorliegen von Mängeln der Beurteilung eines Bauabschnittes als abgeschlossen grundsätzlich nicht hinderlich ist, sofern die Mängel nicht so gravierend sind, dass schon nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht von einem Erreichen des betreffenden Fertigstellungsgrades gesprochen werden kann; dies wäre dann der Fall, wenn der zur Mängelbehebung erforderliche Aufwand im Verhältnis zu der für den jeweiligen Bauabschnitt zu leistenden Zahlung unverhältnismäßig erscheint.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

8. Beabsichtigt die Verkäuferseite die Errichtung mehrerer Objekte auf der Liegenschaft, steht ihr das Recht zu, die den weiteren Baukörpern zugehörigen Flächenteile vom Vertragsgrundstück ohne Entschädigung abzutrennen (als eigener Baukörper gilt auch jede frei stehende Garage und jeder Verbindungstrakt). Die Grenzziehung entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung steht der Verkäuferseite zu, der Anspruch der Käuferseite hinsichtlich der Größe der Liegenschaft ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände bzw. im Falle, dass von der Behörde geringere Abstände bewilligt wurden, auf diese beschränkt.

Das gleiche Recht steht der Verkäuferseite zu, wenn bei Projekten, die aus mehreren Baukörpern bestehen, einzelne Abschnitte nicht ausgeführt werden.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 38 WEG

9. Die in den Plänen enthaltenen Maße sind ca.-Rohbaumaße; Nutzflächenänderungen bis +/- 3% sind ohne Änderung des Kaufpreises zulässig.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

- 10. Die Verkäuferseite ist berechtigt, geringfügige Änderungen am Bauobjekt, die sich im Zuge der Bauausführung als zweckmäßig erweisen, vorzunehmen, wenn dadurch die fachgerechte Ausführung nicht beeinträchtigt wird.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

- 11. Sonderwünsche sind von den beiden Vertragsteilen einvernehmlich festgelegte Änderungen der von der Verkäuferseite vorgelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung, für die Ausführung von Sonderwünschen ist grundsätzlich die schriftliche Zustimmung der Verkäuferseite erforderlich.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 12. Erfolgt die Ausführung von Sonderwünschen nicht durch die Verkäuferseite, haftet die Käuferseite gegenüber der Verkäuferseite und den anderen Käufern für alle durch die Realisierung der Sonderwünsche eingetretenen Schäden (z.B. Terminverzögerungen, mangelhafte Ausführung, usw.) ohne Rücksicht darauf, ob sie ein Verschulden trifft oder nicht.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

- 13. Bis zur Übergabe der Einheiten ist die Verkäuferseite im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG berechtigt, die Anzahl der Einheiten und die gemeinschaftlichen Teile des Objektes zu ändern und die Zahl der Garagen und Abstellplätze zu erhöhen oder zu vermindern.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 38 WEG

- 14. Kommt die Käuferseite trotz schriftlicher Benachrichtigung und Nachfristsetzung nicht zum Übergabetermin, ist die Verkäuferseite berechtigt, die Übergabe zu diesem Zeitpunkt als bewirkt anzusehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 15. Wird das Verkaufsobjekt von der Käuferseite ohne formellen Übergabeakt benutzt, gilt es vorbehaltlich aller Rechtsansprüche der Verkäuferseite als mängelfrei übergeben.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 16. Bei Übergabe der Einheit wird ein formelles Übernahmeprotokoll verfaßt. Will sich die Käuferseite auf Mängel berufen, muss sie diese im Protokoll geltend machen, sonst ist ihr Recht verschwiegen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 17. Wenn keine Einigung über die Übernahmefähigkeit erzielt werden kann, wird vom Treuhänder ein gerichtlich beeideter Sachverständiger bestimmt, der die Übernahmefähigkeit festzustellen und ein diesbezügliches Übernahmeprotokoll zu erstellen hat, dessen Feststellungen, insbesondere zu vorhandenen Mängeln und deren Beseitigung innerhalb angemessener Frist vom Bauträger und der Käuferseite insoweit anzuerkennen sind. Das Übernahmeprotokoll ist vom Bauträger sowie von der Käuferseite oder dessen Bevollmächtigten und dem Sachverständigen zu unterzeichnen. Die festgestellten Mängel sind umgehend zu beheben.**

Die Kosten des Sachverständigen sind nach Sachlage zu erstatten.

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 10, 6 Abs 2 Z 7 und 9 KSchG

- 18. Für die Beseitigung bei der Übernahme festgestellter und vom Sachverständigen protokollierter Mängel gelten die im Übernahmeprotokoll festzulegenden Fristen. Der Bauträger hat nach der Übernahme durch den vereidigten Sachverständigen unverzüglich mit der Mängelbeseitigung zu beginnen, auch wenn das Mängelprotokoll noch nicht vorliegen sollte. Erfolgt die Mängelbeseitigung nicht fristgemäß, ist die Käuferseite berechtigt, diese nach zweimaliger Nachfristsetzung anderweitig durchführen zu lassen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG

- 19. Die vorliegende Vereinbarung enthält den vollständigen Vertrag; sonstige Nebenabreden bestehen nicht**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 20. Sämtliche entstehenden Kosten einschließlich eventueller Schadenersatzansprüche hat der Bauträger zu tragen. Sie können von der Schlußrechnung in Abzug gebracht werden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

21. Bagatellmängel wie geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse und dgl. sind grundsätzlich von jeder Gewährleistung ausgenommen.

Verstoß gegen § 9 KSchG

22. Der Bauträger hat sowohl die bei der Übernahme (Fertigstellung) als auch während der Gewährleistungsfrist festgestellten Mängel gemäß ÖNORM B 2110 und A 2060 beseitigen.

Verstoß gegen § 9 KSchG

23. Ersatzansprüche wegen kurzfristiger Verhinderung der Nutzungsmöglichkeiten, Geschäftsstörungen, etc. bis einschließlich 14 Tagen können nicht geltend gemacht werden.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

24. Die Vertragsteile kommen überein, dass in den Wohnungen Berufe ausgeübt werden können, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, wie rechtsberatende Berufe, Ärzte, Steuerberater, Therapeuten und sonstige Dienstleistungsberufe.

Verstoß gegen § 38 WEG

25. Die Vertragsteile kommen überein und sind damit einverstanden, dass künftig zwei oder mehrere Wohnungen zusammengelegt oder auch Einheiten geteilt werden können. Sollten bei Zusammenlegungen oder Teilungen Allgemeinflächen (z.B. Stiegenhäuser oder Gänge) beansprucht werden, darf dies nur im geringen Ausmaß erfolgen und ist der in Anspruch genommene allgemeine Teil den übrigen Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte finanziell abzugelten.

Verstoß gegen § 38 WEG

26. Ebenso erklärt sich die Käuferseite damit einverstanden, dass seitens der Verkäuferseite einzelne Garagenabstellplätze abgemauert und mit Toren verschlossen werden.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

**27. Die Voraussetzung, dass für Änderungen in einem Wohnungseigentumsobjekt allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden dürfen, sind:
Die Änderung muss der Übung des Verkehrs entsprechen, die Änderung dient einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers auch ein wirtschaftliches Interesse zugrunde liegen kann.**

Verstoß gegen § 38 WEG

28. Die Wohnungseigentümer verzichten ebenso gegenseitig darauf, Einwendungen gegen allfällige spätere bauliche Ergänzungen im ortsüblichen Ausmaß zu erheben, welche die übrigen Miteigentümer wie auch das Gesamtobjekt nicht nachteilig beeinflussen (wie z.B. die Anbringung von Markisen, Rolläden u. dgl. oder die Erstellung von Balkon-, Terrassen- oder Wintergartenverglasungen oder die Errichtung von Gartenhäuschen bei den Wohnungen im Erdgeschoß). Desweiteren wird vereinbart und erklären sich die Wohnungseigentümer ausdrücklich damit einverstanden, dass bei den vorgenannten Maßnahmen aufgrund Geringfügigkeit keine Änderung bzw. Angleichung der Nutzwerte durchgeführt wird.

Verstoß gegen § 38 WEG

29. Da für das Objekt bzw. die einzelnen Wohneinheiten die TV- und Radioversorgung durch Anschluß an das ...-Kabelnetz möglich ist, ist es den einzelnen Wohnungseigentümern nicht gestattet, zusätzliche Satellitenanlagen jeglicher Art im/am Außenbereich des Objektes anzubringen.

Verstoß gegen § 38 WEG

30. Wenn zur Wohnungseigentumseinheit eine Terrasse/ein Balkon gehört, darf der Wohnungseigentümer die Bepflanzung nicht höher/tiefer als zur Oberkante der nächsthöheren bzw. darunterliegenden Geschoßdecke wachsen lassen.

Verstoß gegen § 38 WEG

31. Die Verkäuferseite ist berechtigt, für die Wohnungseigentumsanlage einen Versicherungsvertrag ... abzuschließen und verpflichtet sich die Miteigentumsgemeinschaft diesen für die übliche Versicherungslaufzeit zu übernehmen: ...

Verstoß gegen § 38 WEG

32. Weiters ist die Verkäuferseite berechtigt, für den Zeitraum von höchstens 5 Jahren nach Übergabe des Objektes eine Hausverwaltung einzusetzen bzw. entsprechende Verträge abzuschließen, damit nach Übergabe des Objektes dessen Versorgung mit Wärme, Wasser, Strom usw. gewährleistet ist.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 38 WEG

33. Alle Miteigentümer verpflichten sich, in die in den vorangeführten Punkten genannten Verträge einzutreten und diese auf die von der Verkäuferseite vereinbarte Dauer aufrechtzuerhalten.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 38 WEG und § 8 Abs 3 VersVG

34. Die Vertragsteile stellen fest, dass jeder Wärmeabnehmer seinen Energieverbrauch überwiegend beeinflussen kann, dass die vorhandenen Messeinrichtungen dem Stand der Technik entsprechen und sohin als tauglich zu gelten haben.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

35. Die Miteigentümer sind berechtigt, unter Bedachtnahme baurechtlicher Bestimmungen innerhalb der von ihnen gehörigen Wohnungen bauliche Veränderungen vorzunehmen oder dies, auch wenn sie übereinander gelegen sind, allenfalls zusammenzulegen.

...

Die Miteigentümer stimmen daher den in diesem Punkt dargelegten möglichen Veränderungen schon jetzt zu und verpflichten sich, alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben, Unterschriften zu leisten.

Verstoß gegen § 38 WEG

36. Die Erwerberseite erklärt ausdrücklich, mindestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt, insbesondere die Baupläne und Baubeschreibungen sowie Angaben hinsichtlich der Ausstattung und deren Zustand, Angaben der Höhe und Fälligkeit des Entgeltes, des Übergabetermines, der zu übernehmenden Lasten, der Art der Sicherung der Erwerberseite und der Person des Treuhänders, schriftlich erhalten zu haben, sodass die Voraussetzungen des gesetzlichen Rücktrittsrechtes des Erwerbers gemäß § 5 Abs. 1 BTVG allesamt vorliegen.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

37. Im übrigen muss von der Käuferseite bei Zahlungsunmöglichkeit oder bei Rücktritt durch den Bauträger wegen Zahlungsverzug vereinbarungsgemäß ein Pönale in der Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises zur Abdeckung der Auslagen der Verkäuferseite für die geleisteten Arbeiten bezahlt werden. Die Verkäuferseite hat das Recht, das Pönale von den bereits eingezahlten Geldern in Abzug zu bringen.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

38. Die Verkäuferseite hat ferner das Recht zum Vertragsrücktritt, wenn innerhalb von 6 Monaten ab allseitiger Vertragsunterfertigung nicht mindestens 10 Bauträgerverträge hinsichtlich des auf der Liegenschaft Gp .../1 GB ... zu errichtenden Objektes abgeschlossen sind; der Rücktritt ist innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der 6 Monats-Frist schriftlich zu erklären.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 BTVG

39. Bei Rücktritt vom Vertrag (gleichgültig von welcher Seite) hat die Käuferseite keinen Anspruch auf die durch die Sonderwünsche entstandenen Aufwendungen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese Sonderwünsche von der Verkäuferseite ausgeführt wurden oder nicht. Darüber hinaus ist die Verkäuferseite berechtigt, die Wiederherstellung des Zustandes der Normalausstattung auf Kosten der Käuferseite zu verlangen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

40. Zusätze und Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

41. Es gilt als vereinbart, dass jeweils ein Ehegatte für den anderen zeichnungsberechtigt ist.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

42. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 2 KSchG

43. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so wird hiedurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die ungültigen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die den in den ungültigen Bestimmungen getroffenen Regelungen nach Sinn und Zweck dieses Vertrages am nächsten kommen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

44. Die Käuferseite erklärt mit ihrer Unterschrift ausdrücklich, dass sie nach Erhalt der Vertragsurkunde sowie der Pläne und Baubeschreibungen, der Ausführungen hinsichtlich der Ausstattung und deren Zustand, ausführlichst hinsichtlich der einzelnen Vertragsbestandteile sowie des Wesens der Bauträgervertrages (Kaufvertrages) aufgeklärt wurde und dies auch verstanden hat.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Vertrag 13

1. Der Kaufanwärter nimmt zur Kenntnis, daß allenfalls noch eine Änderung der Grundstücksflächen ... im Bereich der Dienstbarkeitsflächen notwendig werden wird. Er stimmt dieser allfälligen Flächenänderung obiger drei Parzellen ohne Anspruch auf finanziellen Ausgleich ausdrücklich zu.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

2. Die Kaufanwärter nehmen ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis, dass sich entgegen obiger Ausführungen bei der Ausgestaltung der einzelnen Villen bzw. der Allgemeinflächen noch Änderungen ergeben können.

Verstoß gegen §§ 6 Abs 2 Z 3 und 6 Abs 3 KSchG

3. Der Kaufanwärter erklärt, die Lage der Grundstücke, auf welchen die gegenständlichen Villen errichtet werden, lt. beiliegendem Plan zu kennen, insbesondere die Lage des Grundstückes, auf dem jene Villa errichtet wird, in der sich die von ihm zu erwerbende Einheit befindet sowie die planliche Darstellung derselben zu kennen, in die vorgelegte Projektmappe sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung Einsicht genommen zu haben, insbesondere die Zahl und Lage der Räume sowie deren Ausmaß zu kennen und über die Ausstattung des Kaufgegenstandes samt Autoabstellplatz und die allgemeinen Teile der Liegenschaft vollständig und umfassend informiert worden zu sein.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

4. Der Kaufanwärter erhebt gegen eventuelle technisch bedingte und behördlich vorgeschriebene Änderungen keinen Einwand; dies gilt auch für allfällige Teilungen oder Zusammenlegungen von Einheiten, sofern seine Einheit nicht betroffen ist.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 38 WEG

5. Der Gesamtkaufpreis für die kaufgegenständliche(n) Wohnungseigentumseinheit(en) ist in folgender Weise zu entrichten:

- | | | | |
|-----|------|---|---|
| 1 | 30 % | des Gesamtkaufpreises
(Wohnung und Garage) | - bei Baubeginn aufgrund einer
rechtskräftigen Baubewilligung bzw.
Vorliegen des Hauptvertrages |
| ... | | | |

6 2,1 % des Gesamtkaufpreises

- bei Übergabe der Wohnung und der Garage

Verstoß gegen §§ 10 Abs 2 Z 1 und Z 2 BTVG

6. Festgestellt wird, dass die Sicherung der vom Kaufanwärter geleisteten Kaufpreiszahlungen gemäß Bau trägervvertragsgesetz erfolgen wird.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 4 Abs 1 Z 5 BTVG

7. Festgestellt wird, dass die gegenständliche Treuhandschaft spätestens zum Stichtag der Übergabe der kaufgegenständlichen Einheiten an den Kaufanwärter beendet ist.

Verstoß gegen § 7 Abs 5 BTVG

8. Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Kaufanwärter, 9 % Verzugszinsen zu bezahlen.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

9. Vom Kaufanwärter zu tragen sind:

...

Eine allenfalls während der Bauzeit bis zur Übergabe in Kraft tretende Änderung der Mehrwertsteuer bzw. durch diese entstehende Mehrkosten;

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

10. Die vertragsgegenständlichen Einheiten werden in der laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Ausstattung übergeben, wobei der Kaufanwärter verpflichtet ist, das Vertragsobjekt an dem von der Gesellschaft festgesetzten Termin zu übernehmen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

11. Der Kaufanwärter ist verpflichtet, das Kaufobjekt auch bei Vorliegen geringfügiger und erheblicher Mängel zu übernehmen, wenn dadurch der ordentliche Gebrauch nicht verhindert wird.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

12. Als spätestster Übergabetermin wird im Sinne des Bau-träger-vertragsgesetzes der 31.12.2006 hinsichtlich des Kaufobjektes bekanntgegeben.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 3 BTVG

13. Der Kaufanwärter verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, alle Dienstbarkeiten, welcher Form auch immer, die für die Errichtung und den umfassenden funktionierenden Betrieb der Villenwohnanlage notwendig sind, zugunsten der GSt 235/1, 235/4 bzw. 235/5, einzuräumen und die diesbezüglich zu errichtenden Urkunden in verbücherungsfähiger Form unverzüglich nach Erhalt der beglaubigt zu unterfertigen und der Gesellschaft auszufolgen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 38 Abs 1 Z 1 WEG

14. Festgestellt wird, dass es im Ermessen der Gesellschaft steht, ob die Wärmeversorgung der Villenwohnanlage durch eine Gasheizung oder über das Fernwärmenetz erfolgt.

Verstoß gegen § 38 WEG

15. Der Auftrag zur Durchführung von Sonderwünschen wird vom Kaufanwärter erteilt, wobei alle Aufträge über Sonderwünsche ausschließlich ... auf ... Gefahr des Kaufanwärters erfolgen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 9 KSchG und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

16. Die Gesellschaft leistet keine Gewähr für die ordnungsgemäße und pünktliche Durchführung von Sonderwünschen, wobei der Kaufanwärter auch nicht berechtigt ist, die Übergabe der Eigentumseinheit zu verweigern, wenn die von ihm bestellten Sonderwünsche noch nicht fertiggestellt bzw. mangelhaft sind. Er haftet für alle durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehenden direkten oder indirekten Schäden und Aufwendungen, einschließlich Terminverzögerungen sowohl gegenüber der Gesellschaft als auch gegenüber anderen Kaufanwärttern.

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

17. Sollten im Rahmen der Durchführung von Sonderwünschen Schadenersatzansprüche entstehen, hält der Kaufanwärter sowohl die Gesellschaft als auch andere Kaufanwärter schad und klaglos.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

18. Der Kaufanwärter hat das Recht, vom Vertrag zurückzutreten, wenn die Gesellschaft nicht binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Baubescheides mit dem Bau mindestens des 1. Bauabschnittes (1 Villa) beginnt.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG

19. Wird jedoch ein Rücktritt ohne Verschulden der Gesellschaft vom Kaufanwärter begehrt, ist hiefür im Falle der Annahme der Gesellschaft eine Stornogebühr in Höhe von 2 % (zwei Prozent) der Vertragssumme binnen vierzehn Tagen nach Rücktritt zu bezahlen.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG und § 6 Abs 3 KSchG

20. In sämtlichen Fällen der Vertragsauflösung, welche nicht in der Sphäre der Gesellschaft liegen, sind Sonderwunschausführungen vom Kaufanwärter binnen Monatsfrist ab entsprechender Aufforderung durch die Gesellschaft auf Kosten des Kaufanwärters wieder rückgängig zu machen. Im Verzugsfall ist die Gesellschaft berechtigt, die betreffenden Arbeiten auf Rechnung des Kaufanwärters von fachkundigen Professionisten selbst durchführen zu lassen und die hiermit verbundenen Kosten von den dem Kaufanwärter rückzuerstattenden Beträgen in Abzug zu bringen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

21. Die Refundierung der vom Kaufanwärter geleisteten Zahlungen erfolgt ohne Verzinsung und Wertsicherung sowie unter Abzug der von der Gesellschaft zur Rückführung von durch Sonderwünsche des Kaufanwärters gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgenommenen Änderung binnen Monatsfrist nach gehöriger Rückstellung der vertragsgegenständlichen Einheit und deren Zubehörs.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

22. Die Gesellschaft ist zur Auflösung des Vertrages berechtigt, wenn

- a) zur Finanzierung des gegenständlichen Kaufobjektes Mittel aus der Wohnbauförderung notwendig sind und diese aus Gründen, die die Gesellschaft zu vertreten hat, versagt werden;
- b) behördliche Genehmigungen für das Vertragsobjekt bzw. die vertragsgegenständliche Einheit nicht in der vorgesehenen Weise oder nicht innerhalb einer Frist von einem Jahr ab Vertragsabschluß erteilt werden;
- c) die Durchführung des Projektes aus Gründen, welche die Gesellschaft nicht vertreten kann, technisch oder wirtschaftlich nicht möglich oder nicht zumutbar ist; in den genannten Fällen sind dem Kaufanwärter alle einbezahlten Beträge ohne Abzug zurückzuerstatten;

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 2 BTVG, § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

23. Bis zur Übergabe der Einheit darf diese nur mit schriftlicher Zustimmung der Gesellschaft auf einen Rechtsnachfolger übertragen werden.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

24. Schlußendlich wird vereinbart, dass die einzelnen Kaufanwärter sich bereits jetzt wechselseitig ihre Zustimmung erteilen, das Markisen bei einzelnen Wohnungseigentumseinheiten angebracht werden dürfen, Farbe und Muster in Absprache mit der Eigentümergemeinschaft.

Verstoß gegen § 38 WEG

25. Weiters gestattet der Käufer, dass Küchenlüftungen für andere Einheiten durch die Außenwände erfolgen.

Verstoß gegen § 38 WEG

26. Schlußendlich räumt der Kaufanwärter anderen Kaufanwärtern hinsichtlich deren Einheiten das Recht ein, im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten in deren Einheiten weitere Fenster einzubauen; dies jedoch mit der Einschränkung, dass hiedurch das architektonische Gesamtbild der Wohnanlage nicht gestört wird.

Verstoß gegen § 38 WEG

27. Festgestellt wird, dass die inhaltlich dieses Vertragspunktes getroffenen Vereinbarungen im Sinne des § 32 WEG 2002 grundbücherlich angemerkt werden.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

28. Der Kaufanwärter verpflichtet sich, die kaufgegenständliche Einheit – wie im Rahmen dieses Vertrages beschrieben – zu übernehmen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

29. Der Gesellschaft wird das Recht eingeräumt, binnen angemessener Frist diese gerügten Mängel zu beheben, wobei ein Preisminderungsanspruch nur bei nicht zeitgerechter Behebung der Mängel beansprucht werden kann.

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 932 Abs 2 ABGB

30. Über den Inhalt und Umfang der Hausverwaltung wird zugleich mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ein gesonderter Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Der Kaufanwärter verpflichtet sich, diesen Verwaltungsvertrag abzuschließen und zu unterfertigen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 38 WEG

31. Zusätze, Änderungen und Erweiterungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftlichkeit und der Unterfertigung durch beide Vertragsteile, wobei Erklärungen für die Gesellschaft nur durch diese selbst verbindlich abgegeben werden können.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

32. Die Vertragsteile vereinbaren, dass für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag oder über das Bestehen des Vertragsverhältnisses das sachlich oder örtlich zuständige Bezirksgericht zuständig ist.

Verstoß gegen §§ 6 Abs 3 und 14 KSchG

33. Der Kaufanwärter hat der Gesellschaft seine jeweilige Anschriftänderung mittels eingeschriebenen Briefes bekanntzugeben.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG

34. Wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam oder anfechtbar sein sollten, ändert dies nichts an der Gültigkeit dieses Vertrages.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Vertrag 14

- 1. Hinsichtlich der Lage der Liegenschaft, der Wohnung, der sonstigen Räumlichkeiten, Nebenräume und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird auf die dem Käufer übergebenen Planunterlagen verwiesen.**

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG

- 2. Der Gesamtpreis für den unter Punkt 2.1 beschriebenen Vertragsgegenstand ist ein Fixpreis und beträgt in der vereinbarten Ausstattung laut beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung 255.500,00.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 4 Abs 1 Z 1 BTVG

- 3. Geringfügige Änderungen bis zu 3 % der Nutzfläche des Kaufobjektes im Zuge der Bauausführung haben einvernehmlich keine Anpassung des Kaufpreises zur Folge.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

- 4. Der Kaufpreis ist wie folgt zu Zahlung fällig:**

Rate 1, 20,00 % 2 Wochen nach Unterfertigung des Kaufvertrages, frühestens mit Baubeginn

...

Rate 5, 14,00 % 4 Wochen vor dem Käufer bekannt gegebenen Übergabetermin

Verstoß gegen §§ 10 Abs 2 Z 1 und Z 2 BTVG

- 5. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 8 % p.a. Verzugszinsen vereinbart.**

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

- 6. Sichtbare Mängel sind bei sonstigem Verzicht auf Geltendmachung in das Protokoll aufzunehmen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG

- 7. Kommt der Käufer trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung (zumindest 14 Tage) an die zuletzt bekannt gegebene Adresse nicht zum Übergabetermin, ist die Übergabe zu diesem Zeitpunkt als bewirkt anzusehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 8. Wird die Wohnungseigentumseinheit vom Käufer ohne formellen Übergabeakt benützt, gilt sie als mängelfrei übergeben.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 9. Jede Benützung des Kaufobjektes durch den Käufer oder einen von ihm beauftragten Dritten (z.B. durch Einbringung von Arbeitsleistung im Kaufobjekt oder durch Einbringung von Inventar, Elektrogeräten etc.) vor der formellen Übergabe ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verkäufers unzulässig.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

- 10. Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand auch bei Vorliegen von geringfügigen Mängeln zu übernehmen (Ö-NORM B2110), dies ungeachtet der Pflicht des Bauträgers zur Mängelbehebung.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 11. Soweit Gewährleistungsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer bestehen, beschränken sich diese auf Verlangen des Verkäufers auf Verbesserung bzw. Nachtrag des Fehlenden.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 12. Sollte trotz dreimaliger schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist eine Mängelbehebung nicht erfolgen, steht dem Käufer die Möglichkeit einer Minderung des Preises oder einer Ersatzvornahme auf Kosten des Verkäufers zu.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

- 13. Auch nach Übergabe ist dem Verkäufer für die Durchführung von Mängelbehebungsarbeiten das Betreten des Kaufgegenstandes nach Voranmeldung binnen von 3 Tagen zu ermöglichen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 14. Bagatellmängel, wie beispielsweise geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse und dergleichen sind von jeder Gewährleistung ausgenommen (Ö-Norm B2110).**

Verstoß gegen § 9 KSchG

- 15. Mit der Einschränkung, dass die Bestimmungen der Bauordnung eingehalten werden und der dem Käufer nach diesem Vertrag zugeordnete Kaufgegenstand unberührt bleibt, räumt der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger dem Verkäufer und dessen Rechtsnachfolger das Recht ein,**

Wohnungen, sonstige Räumlichkeiten, sonstige Flächen, Nebenräume und Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Rechnung, Kosten und Gefahr des Verkäufers zu verändern, zusammenzulegen oder aufzuteilen, Allgemeinflächen in (Zubehör)Eigentum umzuwidmen und allgemein Baumaßnahmen auf diesen Flächen und Räumlichkeiten zu setzen, dies mit der Maßgabe, dass die Bestimmungen der TBO eingehalten werden;

Teile der Liegenschaft über eine Benützungsregelung im Sinn des § 17 WEG 2002 einzelnen Wohnungseigentümern bzw. Wohnungseigentumseinheiten zur ausschließlichen Benützung zuzuweisen;

Der Käufer verpflichtet sich im voraus, allfällige Änderungen und Umwidmungen, sofern sie nicht die dem Käufer überlassenen Flächen und Räumlichkeiten (zu den Nebenfläche siehe oben) betreffen, zuzustimmen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Von dieser Vollmacht nicht umfasst ist die Umwidmung einer Einheit in einen Gewerbebetrieb, welcher einer Betriebsanlagengenehmigung bedarf.

Sollten Maßnahmen im Sinne dieses Vertragspunktes dazu führen, dass der Nutzwert neu festzusetzen ist, erteilt der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger im Voraus seine ausdrückliche Einwilligung, dass der ihm zufallende Nutzwert im Sinne des WEG neu festgesetzt werden kann. Eine solche Änderung der Nutzwerte zieht keine Änderung des Kaufpreises nach sich. Soweit in diesem Vertrag nicht gegenteilig vereinbart, darf Umfang und Ausmaß des Vertragsgegenstandes durch eine Nutzwertänderung nicht berührt werden. Die im Zusammenhang mit der Nutzwertänderung erforderlich werdende Übergabe oder Übernahme von Miteigentumsanteilen hat im Sinne der Bestimmung des § 10 Abs. 3 WEG 2002 unentgeltlich zu erfolgen (siehe auch Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages).

Der Verkäufer ist berechtigt, Teilflächen von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehörf Flächen zu Wohnungseigentumseinheiten zur Führung von Leitungen zu verwenden, welche der Ver- und Entsorgung der Wohnanlage dienen. Das Führen von horizontalen Ver- und Versorgungsleitungen auf Zubehörf Flächen der Wohnungseigentumsanlage (z.B. Kellerräumlichkeiten) ist entschädigungslos zu dulden, dies mit der Maßgabe, dass die grundsätzliche Benützbarkeit der Fläche aufrecht bleibt.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und § 38 WEG

16. Neben dem Recht auf Vertragserfüllung und der Verrechnung von Zinsen steht dem Verkäufer das Recht zum Rücktritt vom Vertrag zu, wenn der Käufer trotz schriftlicher Mahnung an die in diesem Vertrag genannte Adresse und einer Nachfristsetzung von zumindest 2 Wochen weiterhin in Verzug bleibt. Das Rücktrittsrecht des Verkäufers bleibt auch nach allfälliger Stundung des Kaufpreises aufrecht.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

17. Der Käufer bestätigt mit Abgabe seiner Vertragserklärung (mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages), dass ihm der Verkäufer als Bauträger jedenfalls 1 Woche vor Abgabe der Vertragserklärung folgende Informationen schriftlich mitgeteilt hat:

**den Vertragsgegenstand einschl. der Pläne und der Ausstattungsbeschreibung;
das vom Käufer zu zahlende Entgelt und dessen Fälligkeit;
den spätestens Übergabetermin des Kaufgegenstandes;
vom Käufer allenfalls zu übernehmende Lasten;
die Art der Sicherung des Käufers;
den wesentlichen Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

18. Die Vertragsparteien vereinbaren als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag das sachlich zuständige Gericht in Tirol.

Verstoß gegen § 14 KSchG

19. Die vorliegende Vereinbarung enthält den vollständigen Vertrag; sonstige Nebenabreden bestehen nicht

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

20. Änderungen dieses Vertrages sind nur rechtswirksam, wenn sie in schriftlicher Form festgehalten werden.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

21. Mit der Einschränkung der Einhaltung der Bestimmungen des Punktes 10 dieses Vertrages verpflichtet sich der Käufer auf Verlangen des Verkäufers und die Vertragsteile verpflichten sich auf Verlangen des Vertragsverfassers, folgende Verträge abzuschließen ... :

...

Abschluss eines abgeänderten Übergabe- und Wohnungseigentumsvertrages (siehe Beilage) als Folge von Änderungen des Bauvorhabens in baulicher oder rechtlicher Art, zu deren Vornahme der Bauträger für sich oder für Käufer der Liegenschaft nach dem Inhalt der abgeschlossenen Kaufverträge berechtigt ist (z.B. Rechtseinräumungen an einzelne Miteigentümer, bauliche Veränderungen, etc)

Abschluss einer Benützungsregelungsvereinbarung betreffend Allgemeinteile der Liegenschaft;

Verstoß gegen § 38 WEG sowie §§ 6 Abs 2 Z 3 und 6 Abs 3 KSchG

22. Um die Erfüllung der von den Vertragsparteien in diesem Vertrag wechselseitig übernommenen Verpflichtungen weitestmöglich zu sichern und die Abwicklung zu vereinfachen, erteilen die Vertragsparteien dem Vertragserrichter Dr. ... eine auf die gegenständliche Liegenschaft eingeschränkte, im übrigen jedoch allgemeine, unbeschränkte Spezialvollmacht. Dr. ... wird namens der Vertragsteile unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt:

namens der Vertragsteile die unter vorgenannten Vertragspunkt angeführten Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, Unterschriften zu leisten und Verträge abzuschließen (u.U. nach Ergänzung des Vertragstextes um fehlende Angaben):

Verstoß gegen § 38 WEG

23. Diesem Vertrag liegen folgende weitere Urkunden zugrunde und erklärt der Käufer, diese Urkunden vor Vertragsunterfertigung erhalten zu haben:

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung Haus 3
Lageplan
Planunterlage aller Geschosse
Planunterlage Parkplätze
Information Treuhandabwicklung**

Treuhandauftrag

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

- 24. Vor dem Vertragsabschluss überreichte Unterlagen (Baubeschreibung, Pläne etc.) verlieren ihre Gültigkeit und treten früher getroffene Vereinbarungen außer Kraft.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

- 25. Der Verkäufer ist berechtigt, für die Dauer von höchstens 3 Jahren einen Vertrag betreffend die Verwaltung der Wohnanlage abzuschließen. Der Käufer tritt in das Vertragsverhältnis ein.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 38 WEG

- 26. Soweit in diesem Wohnungseigentumsvertrag dem Bauträger der Wohnungseigentumsanlage Flächen und Räumlichkeiten zugewiesen werden, ist der Bauträger berechtigt, die ihm zugeordneten Wohnungen, sonstigen Räumlichkeiten, Nebenräume oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu verändern, auszubauen oder umzubauen, zusammen zu legen oder aufzuteilen, sowie Flächen und Räumlichkeiten umzuwidmen, dies ohne zeitliche Begrenzung und mit der Maßgabe, dass die Bestimmungen der Bauordnung eingehalten werden. In der Quantität und Qualität der Maßnahmen ist der Bauträger ausschließlich durch die Bestimmungen der Bauordnung beschränkt.**

Die Wohnungseigentümer stimmen vorgenannten Maßnahmen des Bauträgers im Vorhinein zu und ermächtigen ihn, in deren Namen die erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Von dieser Vollmacht nicht umfasst ist die Umwidmung von Flächen und Räumlichkeiten in einen Gewerbebetrieb, welcher einer Betriebsanlagengenehmigung bedarf.

Verstoß gegen § 38 WEG

- 27. Im Sinne der Bestimmung des § 17 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsteile, dass dem Wohnungseigentümer der in nachstehend angeführter Tabelle in Spalte 2 angeführten Wohnungseigentumseinheit das Recht der ausschließlichen Benützung der in Spalte 2 angeführten allgemeinen Teile der Liegenschaft zukommt.**

Verstoß gegen § 38 WEG

- 28. Der Verteilungsschlüssel nach § 32 WEG 2002 bleibt von dieser Regelung unberührt.**

Verstoß gegen § 38 WEG

29. Die auf der Liegenschaft befindlichen Autoabstellplätze, die einzelnen Miteigentümer über eine Benützungsregelung gemäß § 17 WEG 2002 ausschließlich zugeordnet sind, bleiben bei der Abrechnung der Aufwendungen zur Gänze unberücksichtigt.

Verstoß gegen § 38 WEG

30. Der Bauträger hat vor Begründung des Wohnungseigentums folgende Verträge für die Wohnungseigentumsgemeinschaft abgeschlossen:

**Gebäudeversicherungsvertrag
Hausverwaltungsvertrag**

Die Wohnungseigentümer treten in oben angeführte Verträge ein.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 38 WEG

31. Änderungen dieses Vertrages sind nur rechtswirksam, wenn sie in schriftlicher Form festgehalten sind; dies gilt auch für die Vereinbarung über ein Abgehen vom Schrifterfordernis.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

32. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages aus den Rechtstiteln Irrtum und Gewährleistung.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 4 WEG

Vertrag 15

1. Ob dieser Liegenschaft ... werden im Grundbuch folgende ... Lasten eingetragen:

...

B.) im Lastenbatt

...

6. allfällige Pfandrechte zur Ausfinanzierung des Baues im Rahmen des WWFSG 1989 und darauf bezug habende Eintragungen für die gem. § 12 WWFSG 1989 iVm. § 5 d. VO geförderten Einheiten;

7. allfällige Pfandrechte für allfällige weitere Förderungsdarlehen für die gem. § 12 WWFSG 1989 iVm. § 5 d. VO geförderten Einheiten zugunsten des Landes Wien,

8. allfällige Benützungsvereinbarungen, Servitutsverträge und Reallasten.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 38 WEG, § 4 Abs 1 Z 2 und Z 4 BTVG

2. Die Anlage wird vorbehaltlich etwaiger künftiger Zusammenlegungen, Teilungen oder Umwidmungen von Wohnungen voraussichtlich aus

a. .. Wohnungen,

b. einer Tiefgarage mit .. Kfz-Stellplätzen

c. .. Lager

und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten wie insbesondere Müllräumen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen bestehen.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 38 WEG

3. Die verkaufende Partei behält sich das Recht vor andere Einheiten der Anlage als das nachstehende Kaufobjekt umzuwidmen, zu teilen oder zusammen zu legen.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 38 WEG

4. Die endgültige Nutzfläche des Kaufgegenstandes ergibt sich aus dem behördlich genehmigten Bestandsplan.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

5. Der Kaufpreis für die Wohnung ... beträgt voraussichtlich EUR ...

Der Kaufpreis für die Wohnung ... setzt sich zusammen wie folgt:

... aus dem Ersatz der anteiligen Gesamtbaukosten in der vorläufigen Höhe von EUR

...

Dies ergibt eine vorläufige Gesamtleistung von EUR ...

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 2 BTVG

6. Die kaufende Partei übernimmt zusätzlich zu den Barmitteln ...

- a) das erstrangige Hypothekardarlehen der ... BANK Aktiengesellschaft gemäß dem Darlehensvertrag vom ..., gemäß Punkt I. B.) 2. dieses Vertrages, ...
- b) das Förderungsdarlehen des Landes Wien, gemäß Förderungszusicherung und Nachtragszusicherung, gemäß Punkt I.B.) 3. dieses Vertrages, ...
- c) das drittrangige Hypothekardarlehen der ... BANK Aktiengesellschaft gemäß dem Darlehensvertrag vom ..., gemäß Punkt I. B.) 5. dieses Vertrages, ...

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

7. Die kaufende Partei tritt in die Darlehensverpflichtungen des erstrangigen Hypothekardarlehens gemäß Punkt I.B.) 2. dieses Vertrages zu den Bedingungen, wie sie in dem bezughabenden Darlehensvertrag der ... BANK Aktiengesellschaft vom ... festgesetzt sind, zum Übergabstichtag sowie allfällige Zusatzdarlehen gemäß Punkt I.B.) 6. dieses Vertrages ein und verpflichtet sich, die in den jeweiligen Darlehensbedingungen enthaltenen Zahlungs- und sonstigen Verpflichtungen zu erfüllen.

Ebenso tritt die kaufende Partei in die Verpflichtungen des Förderungsdarlehens gemäß dem Schuldschein des Landes Wien zu Punkt I.B.) 3. samt den zugrunde liegenden Bestimmungen des WWFSG 1989 und der danach ergangenen Zusicherung sowie allfällige Ergänzungen gemäß Punkt I.B.) 7. dieses Vertrages gemeinsam mit allen übrigen Miteigentümern, die das Förderungsdarlehen gemäß der Zusicherung des Landes Wien in Anspruch nehmen zum Übergabstichtag ein.

Ebenso tritt die kaufende Partei in die Darlehensverpflichtungen des drittrangigen Hypothekardarlehens gemäß Punkt I.B.) 5. diese Vertrages zu den Bedingungen, wie sie in dem bezughabenden Darlehensvertrag der ... BANK Aktiengesellschaft vom ... festgesetzt sind, zum Übergabstichtag sowie allfällige Zusatzdarlehen gemäß Punkt I.B.) 6. dieses Vertrages ein und verpflichtet sich, die in den jeweiligen Darlehensbedingungen enthaltenen Zahlungs- und sonstigen Verpflichtungen zu erfüllen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 38 WEG und § 4 Abs 1 Z 2 und Z 4 BTVG

8. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass hinsichtlich der Wohnung das Bau trägervertragsgesetz (BTVG) mit Ausnahme der Bestimmungen über die Sicherungspflichten (§§ 7 bis 14 BTVG) zur Anwendung kommt. Aufgrund der Förderung gemäß § 12 WWFSG iVm § 5 der VO ist die Sicherungspflicht gemäß § 7

Abs 6 Zif 3 BTVG erfüllt. Hinsichtlich des Abstellplatzes für KFZ kommt das BTVG uneingeschränkt zur Anwendung.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 5 und §§ 7 ff BTVG

- 9. Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien überdies jeweils ausdrücklich und unwiderruflich beauftragt die von der kaufenden Partei ... geleisteten Barmittel ... wie folgt auszuzahlen: ...**

An die verkaufende Partei den Kaufpreis für die Wohnung

- nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der öffentlichen Förderung,**
- nach Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 40 Abs 2 WEG für die kaufende Partei**

Verstoß gegen §§ 7ff BTVG, § 12 Abs 3 Z 2 BTVG

- 10. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt jedenfalls mit Vorliegen der Bestätigung über die ordnungsgemäß eingebrachte Baufertigstellungsanzeige.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 11. Sofern die Übergabe nicht schon früher erfolgt ist, gilt sie jedenfalls mit Vorliegen der Bestätigung über die ordnungsgemäß eingebrachte Baufertigstellungsanzeige als vollzogen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

- 12. Mit dem Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe oder allfälligen Übergabe und Übernahme durch Vorliegen der Bestätigung über die ordnungsgemäß eingebrachte Baufertigstellungsanzeige gehen auch Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten von der verkaufenden Partei auf die kaufende Partei über und finden die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages Anwendung, die von der kaufenden Partei vollinhaltlich zustimmend zur Kenntnis genommen wurden..**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

- 13. Sollte der späteste Übergabetermin gemäß vorstehendem Punkt 1. nicht eingehalten werden können, hat die kaufende Partei das Recht, binnen 14 Tagen durch schriftliche rekommandierte Mitteilung vom Kaufvertrag zurückzutreten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG

- 14. Die kaufende Partei hat bei allfälliger Abänderung des Kaufgegenstandes durch Durchführung von Sonderwünschen den Zustand des Kaufgegenstandes gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf ihre Kosten wieder herzustellen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

- 15. Die von der kaufenden Partei geleisteten Eigenmittel werden dieser binnen 14 Tagen nach Zurückstellung des Kaufobjekts im Zustand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zurückerstattet.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

16. VII. Gewährleistung

Die verkaufende Partei haftet dafür, dass der Kaufgegenstand mit Ausnahme der im Punkt I.B. angeführten Belastungen, baubehördlichen Verpflichtungen, sowie allfällig notwendig Zusatzdarlehen vollkommen lastenfrei ihr frei veräußerliches Eigentum ist, und dass dritten Personen daran keine dinglichen Rechte zustehen, insbesondere auch nicht solche, die kraft Gesetz auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie Stauerrückstände und öffentlich rechtliche Verpflichtungen, sowie dafür, dass der Kaufgegenstand nicht streitverfangen ist.

Die verkaufende Partei haftet für die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes von dem in Punkt I.B.) 1. angeführten Pfandrecht.

Verstoß gegen § 9 KSchG

- 17. Die Vertragspartner erteilen hiemit ausdrücklich und unwiderruflich für sich und ihre Erben sowie sonstige Rechtsnachfolger zur Sicherstellung der vereinbarten Begründung von Wohnungseigentum Herrn Rechtsanwalt Mag. ..., ..., ... Auftrag und Vollmacht im Sinn der §§ 8 RAO, 30 ZPO, 10 AVG, 77 GBG, 83 BAO- auch den Pfandgläubigern und bürgerlich Verbotsberechtigten sowie der Baubehörde gegenüber, den Wohnungseigentumsvertrag (mit ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens) allfällige Auswechslungspläne, und alle sonstigen, zur Herstellung der vereinbarten Grundbuchsordnung (wie z.B.: Einholung/Festsetzung der endgültigen Nutzwertberechnung und entsprechende Anteils- und/oder Nutzwertberichtigung) noch erforderlichen oder zweckmäßig erscheinenden Urkunden und Eingaben zu verfassen, fertigen und bürgerlich durchzuführen, die Zustimmung zur Anmerkung von Wohnungseigentum zu geben, Rechtsmittelverzichte in allfälligen Schlichtungsstellenverfahren zur Berichtigung**

des Nutzwertgutachtens abzugeben, Servitutsverträge abzuschließen, sowie allfällige Änderungen der Verträge, soweit sie der grundsätzlichen Parteienabsicht entsprechen, vorzunehmen und alle diesbezüglichen Zustellungen entgegen zu nehmen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

18. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Form.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

19. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

20. Durch diesen Kaufvertrag verlieren vorher getroffene schriftliche Vereinbarungen nur dann ihre Gültigkeit, wenn deren Bestimmungen durch diesen Vertrag ausdrücklich und unter Bezeichnung der zu ändernden Bestimmungen aufgehoben oder abgeändert werden.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Vertrag 16

1. Die Verkäuferin errichtet auf diesem Grundstück eine Wohnungseigentumsanlage gemäß den bereits vorliegenden Plänen samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Diese Unterlagen gelten als wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung. Die Käuferseite bestätigt, dass sie diese Unterlagen übermittelt erhalten hat und dass ihr auch Lage des Baugrundes bekannt ist (§ 4 (1) BTVG)

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

2. Die Käuferseite bestätigt mindestens eine Woche vor Unterfertigung dieses Vertrages eine Ablichtung dieses Vertrages sowie des Gesetzestextes (Bau trägervertragsgesetz) zur Kenntnisnahme erhalten zu haben, insbesondere zur Kenntnisnahme der gesetzlichen Rücktrittsrechte des Erwerbers im Sinne des § 5 BTVG.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

3. Zu Lasten der Käuferseite geht eine eventuell anfallende Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

4. Die Unterfertigung dieser Urkunde erfolgt jedenfalls ohne Vorbehalt einer Finanzierungs- oder Förderungszusage von dritter Seite.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

5. Der Verkäuferin steht es frei, auf dem gegenständlichen Grundstück Pfandrechte zugunsten eines Finanzierungsinstitutes (Bank) eintragen zu lassen, wobei derartige Pfandrechte zur Vorfinanzierung der laufenden Bau- bzw. Errichtungskosten dienen. Für den Fall dessen, dass es zur Begründung derartiger Pfandrechte kommt, wird zwischen dieser Bank und der Verkäuferin gemäß § 9 Abs. 3 BTVG eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach die von der Käuferseite erworbenen Anteile mit Ausnahme jenes Teiles des Entgeltes lastenfrei gestellt werden, den die Käuferseite noch nicht entrichtet hat.

Verstoß gegen § 9 Abs 3 BTVG

- 6. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 1 % pro Monat vereinbart.**

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

- 7. Zur Sicherstellung des Kaufpreises bzw. Kaufpreisrestes samt höchstens 12 % Verzugszinsen und einer Nebengebührensicherstellung in Höhe von 25 % des offenen Kaufpreises bestellt die Käuferseite auf ihre Kosten die ihr lt. Nutzwertgutachten zukommenden Anteile samt Wohnungseigentum der Verkäuferin bzw. dem das Bauvorhaben vorfinanzierenden Bankinstitut zum Pfand. Die Verkäuferin nimmt diese Pfandbestellung mit der Verpflichtung an, nach Erledigung sämtlicher dieses Rechtsgeschäft betreffenden Zahlungen (Kaufpreis, Zinsen, Grunderwerbsteuer, Gebühren, Abgaben, Kosten und Provisionen) dieses Pfandrechts auf Kosten der Käuferseite löschen zu lassen. ...**

Dieses Anbot bleibt bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen der Käuferseite gültig und ist bis zu diesem Zeitpunkt unwiderruflich.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB sowie §§ 6 Abs 3 und 6 Abs 1 Z 14 KSchG

- 8. Die Übergabe der Wohneinheit wird voraussichtlich am 30. April 2006 erfolgen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 4 Abs 1 Z 3 BTVG

- 9. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, wird vereinbart, dass die Verkäuferin aus der verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden bleibt, sofern die Verzögerung auf die lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.**

Verstoß gegen § 4 Abs 2 BTVG

- 10. Will sich der Käufer auf Mängel berufen, so müssen diese im Protokoll angeführt werden, sonst ist sein Recht verschwiegen.**

Verstoß gegen § 9 KSchG

- 11. Kommt der Käufer trotz schriftlicher Benachrichtigung nicht zum Übernahmetermin, ist die Verkäuferin berechtigt, die Übergabe zu diesem Zeitpunkt als bewirkt anzusehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

12. Wird das Verkaufsobjekt vom Käufer ohne formellen Übergabeakt benützt, gilt es vorbehaltlich aller Rechtsansprüche der Verkäuferin als mängelfrei übergeben.

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

13. Allfällige Gewährleistungsansprüche der Käuferseite werden einvernehmlich auf die Verbesserung der Mängel bzw. Nachtrag des Fehlenden beschränkt.

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

14. Bagatellmängel, wie etwa geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse und dgl., ferner Abweichungen der angegebenen Maße der vertragsgegenständlichen Einheit bis zu +/- 3 % werden toleriert und sind von jeder Gewährleistung ausgenommen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

15. Die in der Ö-Norm B 1100 Toleranzklasse 24, vorgesehenen Toleranzgrenzen gelten als vereinbar.

Verstoß gegen §§ 9 und 6 Abs 3 KSchG

16. Wird keine gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen, so steht die Auswahl der zur verwendenden Baumaterialien der Verkäuferin zu.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

17. Ersatzansprüche wegen kurzfristiger Verhinderung der Nutzungsmöglichkeit(en), Geschäftsstörungen u.a. bis einschließlich 14 Tage können nicht geltend gemacht werden.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

18. Hinsichtlich allfälliger Sonderwünsche von Käuferseite sowie hinsichtlich der von der Käuferseite beigestellten Materialien, Baustoffen, Geräten, Einrichtungen, Bauelementen, Ein- und Ausbauteile u.ä. ist eine Gewährleistungsfrist bzw. Haftung der Verkäuferin, aus welchem Titel auch immer, jedenfalls ausgeschlossen.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

19. Auch für die sach- und fachgerechte Lagerung und für den Schutz der von der Käuferseite beigestellten Materialien vor Diebstahl und Schaden, hat während der gesamten Zeit der Bauführung, diese dafür selbst Sorge zu tragen.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

20. Noch nicht fertig gestellte Sonderwünsche oder Mängel, die die Benutzbarkeit des Vertragsgegenstandes nicht hindern sowie geringfügige oder optische Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Übernahme.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

21. Der Verkäuferin wird jedenfalls das Recht eingeräumt, binnen angemessener Frist, gerügte Mängel zu beheben, ein Preisminderungsanspruch kann nur bei nicht zeitgerechter Behebung nachgewiesener Mängel erhoben werden.

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 932 Abs 2 ABGB sowie § 38 Abs 1 Z 4 WEG

22. Sollte die Verkäuferin aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen berechtigt von diesem Vertrag zurücktreten, so ist die Käuferseite auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, die vorgenommenen bzw. veranlaßten Änderungen auf eigene Kosten in den Zustand nach ursprünglicher Planung rückzuführen. Keinesfalls können aufgrund solcher Änderungen, Ansprüche aus welchem Titel auch immer, gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

23. Für die Ausführung verspätet bekanntgegebener Änderungswünsche (Sonderwünsche) behält sich die Verkäuferin die Verrechnung der durch die Verspätung entstandenen Mehrkosten ausdrücklich vor.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

24. Die Wohnungseigentümer verzichten schon hiermit gegenseitig darauf, Einwendungen gegen eine allfällige spätere Umwidmung von Wohnräumen in gewerblich genutzte Lokale (und umgekehrt) zu erheben, soweit diese Umwidmung Kraft öffentlich rechtlicher Vorschriften zulässig ist. Sollte im Zusammenhang damit oder aus einem anderen Grund zu irgendeiner Zeit durch die zuständige Behörde eine Änderung in der Festsetzung der Nutzwerte erfolgen, muß der Käufer diese gegen sich ohne Ersatzanspruch gelten lassen.

Verstoß gegen § 38 WEG

25. Die Verkäuferin ist berechtigt, geringfügige Änderungen am Bauobjekt, die sich im Zuge der Bauausführung als zweckmäßig erweisen, vorzunehmen, wenn dadurch die fachgerechte Ausführung nicht beeinträchtigt wird.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

26. Bis zur Übergabe der Einheiten ist die Verkäuferin berechtigt, durch Vergrößerungen oder Verkleinerungen des Baukörpers die Anzahl der Einheiten und die gemeinschaftlichen Teile des Hauses zu ändern und die Zahl der Garagen und Abstellplätze zu erhöhen oder zu vermindern.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 38 WEG

27. Vereinbart wird, dass mit Übergabe des Kaufobjektes die Käuferseite als neuer Eigentümer, die Sorgfalts- und Aufbewahrungspflichten gemäß den Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes treffen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

28. Bei Zahlungsunmöglichkeit auf Käuferseite oder im Falle eines Rücktritts der Käuferseite außerhalb der Bestimmungen des § 5 BTVG, wird die Bezahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises, insbesondere zur Abdeckung aller Auslagen, die der Verkäuferin entstanden sind, einvernehmlich vereinbart.

Verstoß gegen §§ 879 Abs 1 und 935 ABGB sowie § 6 Abs 1 Z 14 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 und Z 5 WEG

29. Die Käuferseite verpflichtet sich sohin ausdrücklich und unwiderruflich, in einem derartigen Fall an die Verkäuferin diese Vertragsstrafe, welche nicht dem

richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt, aus dem Titel des Schadenersatzes, binnen einer Frist von zehn Tagen nach Vorschreibung zu bezahlen. Dies unbeschadet allfälliger darüber hinaus gehender Schadenersatzansprüche der Verkäuferin.

Verstoß gegen §§ 1336 Abs 2, 879 Abs 1 und 935 ABGB sowie § 6 Abs 1 Z 14 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 und Z 5 WEG

30. Die Verkäuferin hat das Recht zum Vertragsrücktritt in folgenden Fällen:

1.) Wenn der Käufer mit seinen Zahlungen trotz Setzung einer 14-tägigen Nachfrist in Verzug ist.

...

3.) Wenn durch das Verhalten des Käufers die Bauausführung erschwert oder verzögert wird.

...

5.) Der Verkäuferin steht auch insbesondere dann ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu, wenn nicht längstens binnen sechs Monaten ab Abschluß diese Vertrages mindestens jene Anzahl von Vorverträgen zustande kommt, die 70 % der Gesamtnutzfläche umfassen. Im übrigen wird vereinbart, dass der Bauträger vom Vertrag zurücktreten kann, wenn der Erwerber entgegen seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist sein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 BTVG

31. Zusätze, Änderungen oder Nebenabreden zu dieser Vereinbarung sind nur in schriftlicher Form verbindlich. Ausdrücklich gilt dies auch für den Fall einer Änderung dieser Schriftformklausel

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

32. Es gilt als vereinbart, dass jeweils ein Ehegatte für den anderen zeichnungsberechtigt ist.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

33. Die Aufrechnung von Gegenforderungen der Käuferseite gegen die Ansprüche der Verkäuferin aus diesem Vertrag ist unzulässig.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

34. Für sämtliche aus diesem Vertrag entstehenden oder mit diesem Vertragsverhältnis in Zusammenhang stehenden Streitigkeiten wird die Geltung des österreichischen Rechts mit Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und die ausschließliche Zuständigkeit des für Absam örtlich und den betreffenden Rechtsstreit sachlich zuständigen Gerichtes vereinbart.

Verstoß gegen § 14 KSchG

Vertrag 17

1. Durch Unterfertigung dieses Vertrages erklären die Erwerber ausdrücklich, dass ihnen genaue Pläne im Maßstab mindestens 1:100 sowie die Ausstattungsbeschreibung des Kaufobjektes, die schriftliche Belehrung über den Rücktritt nach dem BTVG in Fotokopie sowie ein Entwurf des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ausgehändigt wurden und ihnen der Inhalt dieser Unterlagen vollinhaltlich bekannt ist.

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

2. Als Vertragsbestandteil gelten ein Lageplan, die Wohnungspläne TOP .., VP-T .. vom ... (; 1:50), Zahlungsplan , eine Ausstattungsbeschreibung vom ... sowie eine Gesamtkostenaufstellung vom

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 1 BTVG

3. Der (die) Erwerber verzichtet (verzichten) sohin auf die Geltendmachung von Einsprüchen – aus welchem Titel auch immer – in sämtlichen behördlichen Verfahren die nachfolgenden Bauabschnitte betreffend.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und und § 38 WEG

4. Der (die) Erwerber erklärt (erklären) zugleich ausdrücklich seine (ihre) Zustimmung, dass der noch nicht zur unmittelbaren Realisierung anstehende BA 3A nicht oder nicht in der derzeit ersichtlichen Form durchgeführt wird, ...

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

5. Der (die) Erwerber erteilt (erteilen) ferner bereits jetzt seine (ihre) Zustimmung, dass zu Gunsten zukünftiger Bauabschnitte gegen anteilige Kostenbeteiligung Nutzungsrechte hinsichtlich aller Infrastruktureinrichtungen der Siedlung (Leitungen aller Art, Wege, Spielplatz, etc) bürgerlich oder außerbürgerlich eingeräumt werden können und wird (werden) der (die) Erwerber alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Urkunden – jedoch nicht auf eigene Kosten – unterfertigen.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 1 WEG, § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

6. Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis. Er unterliegt nur insofern einer Veränderung, als sich öffentliche Gebühren (zB Aufschließungsbeiträge, Anschlussgebühren, etc) oder Steuern (zB Umsatzsteuer) verändern, oder sich in der Zukunft nicht vorhersehbare Änderungen durch neue nach Rechtskraft der Baubewilligung in Kraft tretende gesetzliche Vorschriften und/oder behördliche Auflagen ergeben, die den Aufwand der Bauträgerin nachweislich erhöhen. (Die Veränderung des Kaufpreises ist jedoch mit 10% des Kaufpreises begrenzt.)

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 2 BTVG und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

7. In diesen Zusammenhang erklären die Erwerber ausdrücklich und unwiderruflich, auf den Einwand der mangelnden Fälligkeit der Zahlung gemäß Zahlungsplan zu verzichten, sofern vom bestellten Sachverständigen die Fertigstellung des Bauabschnitts schriftlich bestätigt wurde.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 10 Abs 2 Z 2 BTVG sowie § 12 Abs 3 und 12 Abs 4 BTVG

8. Zwischen den Vertragsteilen besteht Einigkeit darüber, dass bei einem Unterschreiten der Nutzfläche des kaufgegenständlichen Objektes gemäß den Plänen von weniger als 2 % keine Verminderung des Kaufpreises unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises vorgenommen wird.

Verstoß gegen § 9 KSchG, § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

9. Erst eine Unterschreitung der Nutzfläche von mehr als 2 % berechtigt zur Berichtigung des Kaufpreises des Kaufgegenstandes, wobei diese Berichtigung ausgehend von einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis, welcher sich bei einer Nutzfläche von ... m² und einem fixen Kaufpreis von EUR, ergibt, das sind EUR .../m², ermittelt wird.

Weiters wird jedoch nur jener Prozentsatz, der den 2 %igen Wert übersteigt, für die Berechnung herangezogen (zB bei 5 % Unterschreitung erfolgt daher eine Nachforderung oder aber ein Rückersatz im Ausmaß von 3 %).

Verstoß gegen § 9 KSchG, § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

10. Sollte eine Neufestsetzung der Nutzwerte – aus welchen Gründen auch immer – erforderlich sein, gilt als vereinbart, dass die Übernahme oder Übertragung von Miteigentumsanteilen zu diesem Zwecke unentgeltlich erfolgt und sind die Erwerber

verpflichtet, über Aufforderung die diesbezüglichen Nachträge und Urkunden zu unterfertigen.

Verstoß gegen § 38 WEG

11. Sonderwünsche der Erwerber in qualitativer oder quantitativer Hinsicht, die Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien nicht widersprechen, können vereinbart werden; die diesbezügliche Vereinbarung bedarf der Schriftlichkeit.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

12. Eine Kompensation von Standardleistungen mit Sonderwünschen der Erwerber ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der eingesetzten Bauleitung oder der Bauträgerin möglich.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

13. Festgehalten wird hinsichtlich der Verwaltung der Außenanlage, dass zwischen den einzelnen Gartenteilen die Errichtung eines Zaunes nicht beabsichtigt ist. Es ist ferner beabsichtigt und stimmt (stimmen) dem der (die) Erwerber zu, dass auch in Zukunft zwischen den Gartenteilen kein Zaun errichtet werden soll. Sofern dennoch eine Zaunanlage zur Abgrenzung der Gartenanteile gewünscht wird, hat deren Errichtung auf Kosten des (der) betroffenen Wohnungseigentümer(s) und ausschließlich nach Absprache auch hinsichtlich der Höhe und der Art des Zaunes mit der Hausverwaltung zu erfolgen. Festgehalten wird, dass ein den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechender Maschendrahtzaun grün jedenfalls durch die Hausverwaltung genehmigt werden wird. Der(die) Erwerber erklärt(erklären) zugleich unwiderruflich, dass die Erteilung oder Versagung der Zustimmung zur Errichtung eines konkreten Zaunes Maßnahme der ordentlichen Verwaltung durch die Hausverwaltung ist.

Verstoß gegen § 38 WEG

14. Die Erwerber sind verpflichtet, nach Übergabe des Objektes in die bestehenden Versicherungsverträge mit sämtlichen Rechten und Pflichten einzutreten.

Verstoß gegen § 38 WEG, § 6 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

15. Die Erwerber bestätigen, die planliche Übersichtsdarstellung der Flächen, die dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet wurden, zu kennen. Sie nehmen zur Kenntnis, dass diese Darstellungen den derzeitigen Stand wiedergeben, die Flächen jedoch in Form und Ausmaß auf Grund technischer und baulicher Gegebenheiten eine Veränderung erfahren können.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

16. Die Bauträgerin ist berechtigt, die für die Versorgung und Entsorgung des gesamten Projektes erforderlichen langfristigen Verträge – insbesondere zur Lieferung von Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser, insbesondere Contracting-Verträge), Versicherungsverträge (insbesondere Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasserversicherung) – gegen laufendes Entgelt sowie überhaupt sämtliche zur gesamten Projektverwirklichung zweckmäßigen und notwendigen Verträge, wie beispielsweise Servitutsverträge zur Absicherung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Wohnhausanlage (zB Aufstellung eines Transformators, Kanal, Wasser, etc) abzuschließen, notwendige Dienstbarkeiten auch auf der Liegenschaft einverleiben zu lassen und erforderlichenfalls die zur Dienstbarkeitsbegründung erforderlichen Verträge zu unterfertigen.

Verstoß gegen § 38 WEG, § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

17. Die Wohnungseigentumsbewerber vereinbaren hiermit gemäß § 14 Abs 5 WEG 2002, dass die in Abs 2 des § 14 WEG 2002 bestimmte Zahlungspflicht des übernehmenden Partners für den gesetzlichen Eigentumserwerb nach Abs 1 Z 1 des § 14 WEG 2002 abgedungen wird.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 38 WEG

18. Mängel, die ein Bewohnen des Kaufobjektes nicht hindern, berechtigen die Erwerber jedoch nicht zur Verweigerung der Übernahme des Vertragsgegenstandes zum Übergabszeitpunkt.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 918ff ABGB

19. Die Erwerber sind nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung der Bauträgerin bauliche Veränderungen am Objekt oder an der Wohneinheit vorzunehmen oder Eigenleistungen zu erbringen, widrigenfalls in diesem Umfang das Recht auf Gewährleistung und Schadenersatz erlischt.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

20. Die Erwerber verpflichten sich, für den Fall der einvernehmlichen Auflösung oder des Rücktrittes von diesem Vertrag, binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch den Treuhänder eine Erklärung zur Löschung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 WEG 2002 beglaubigt zu unterfertigen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

21. Die Bauträgerin ist berechtigt, von diesem Anwartschaftsvertrag zurückzutreten, wenn die Erwerber

- a) einen Ausschließungsgrund im Sinne und analog der Bestimmung des § 36 WEG 2002 verwirklichen;**
- b) durch Handlungen oder Unterlassungen die Bauausführung behindern, verzögern oder erschweren;**
- c) hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit und finanziellen Situation unrichtige Erklärungen abgeben und die gemäß diesem Vertrag beim Treuhänder zu erlegende Bankgarantie oder unwiderrufliche Zahlungsanweisung eines inländischen Bankinstitutes trotz Aufforderung und einmonatiger Nachfristsetzung nicht hinterlegen;**
- e) mit einer Kaufpreisteilrate laut Zahlungsplan oder mit den weiteren in diesem Vertrag genannten Nebenkosten (Honorar, Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr) um mehr als 14 Tage in Verzug geraten;**

...

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 2 BTVG

22. In all diesen Fällen (*Anm.: des Rücktritts*) ist die Bauträgerin berechtigt, eine Stornogebühr von 10 % des Gesamtkaufpreises zu begehren bzw von den bereits geleisteten Zahlungen einzubehalten.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

23. Die Vertragsteile halten jedoch fest, dass die Bauträgerin berechtigt ist, Änderungen am Projekt vorzunehmen und durchzuführen. Hiezu bedarf es keiner Zustimmung der Erwerber, sofern sich hiedurch nicht das Flächenausmaß der Wohneinheit (Änderungen von 2 % mehr oder weniger bleiben unberücksichtigt) und die

Wohnungsausstattung bzw. –beschaffenheit der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ändern sollte.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

24. Bei Übergabe zwischen dem ... und dem ... gilt eine Pönale von EUR 300,- als vereinbart, bei Übergabe zwischen dem ... und dem ... gilt eine Pönale von weiteren EUR 300,- als vereinbart.

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG

25. Mängel, die eine Bewohnbarkeit bzw. Benutzbarkeit des Kaufobjektes nicht verhindern, berechtigen die Erwerber nicht, die Übernahme des Objektes zum Übergabstermin zu verweigern.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 918ff ABGB

26. Erscheinen die Erwerber zum von der Bauträgerin bekannt gegebenen Übergabstermin nicht, ist diese berechtigt, einen weiteren Übergabetermin festzusetzen, wobei zu diesem Termin ein von der Bauträgerin bestellter gerichtlich beeideter Sachverständiger aus dem Bauwesen oder ein für Hochbau zuständiger Sachverständiger stellig gemacht wird. Dieser ist berechtigt, das Kaufobjekt hinsichtlich vorhandener Mängel zu prüfen und gilt dann der Tag dieser Begehung durch den Sachverständigen als Termin für die ordnungsgemäße Übergabe des Objektes, falls der Sachverständige keine Mängel im oben dargelegten Sinn feststellt.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 918ff ABGB

27. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, dass sie auch für die Beurteilung der Mängel nach dieser Vertragsbestimmung mit der Beiziehung des in § 6 dieses Vertrages genannten Sachverständigen einverstanden sind.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

28. Kann der Kaufgegenstand an die Erwerber wegen noch nicht fertig gestellter Arbeiten, die aus Sonderwünschen der Erwerber resultieren, nicht zum Übergabetermin, der mit den übrigen Erwerbern hinsichtlich der weiteren Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen ist, übergeben werden, so sind die damit verbundenen Mehrkosten der gesonderten Übergabe von diesen zu tragen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

29. Die Erwerber erteilen Dr Einzelvollmacht, sämtliche Urkunden und Nachträge zu unterfertigen, die im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt stehen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG bzw § 879 Abs 3 ABGB

30. Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsteile einvernehmlich das sachlich zuständige Gericht in Graz.

Verstoß gegen § 14 KSchG

31. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Gleiches gilt für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis. Die Vertragsteile erklären, dass Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

32. Die Vertragsparteien erklären, dass die vereinbarte Gegenleistung die von ihnen akzeptierte Geschäftsgrundlage für dieses Rechtsgeschäft darstellt und nicht wegen Irrtums oder aus einem sonstigen Grunde angefochten wird.

Verstoß gegen § 935 ABGB, § 6 Abs 1 Z 14 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

Vertrag 18

1. Dieses Anbot gilt bis zum 31. Jänner 2006.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG

2. Die Annahmeerklärung hat schriftlich und eingeschrieben an die in diesem Kaufanbot genannte Adresse des Anbotstellers zu erfolgen und gilt als rechtzeitig, wenn sie innerhalb der obigen Anbotsfrist bei der Post aufgegeben wird.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

3. Bei einer allfälligen Berichtigung der Mindestanteile durch Neufestsetzung der Nutzwerte gem. § 10 (3) WEG hat die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen. Dies gilt insbesondere bei der Neugestaltung von Terrassen, Loggien und Balkone. Die Wohnungseigentumsbewerber stimmen diesen Maßnahmen dem Grunde nach zu, wenn die diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften eingehalten, die Allgemeinflächen nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und sich am Ausmaß der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung nichts ändert. Sämtliche Aufwendungen auch für die spätere Erhaltung, gehen zu Lasten des Verursachers.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 38 WEG

4. Weiters besteht Einvernehmen, dass der Innenhof gemeinsam genutzt und erhalten wird. Er willigt daher auch in diesbezügliche Instandhaltungsregelungen ausdrücklich ein.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und § 38 WEG

5. Nach Annahme dieses Anbots sowie gesetzmäßiger Sicherstellung des Anbotlegers (grundbücherliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG) werden der Kaufpreis bzw. Teilzahlungen binnen 14 Tagen nach schriftlicher Vorschreibung durch den Treuhänder spesen- und abzugsfrei auf ein vom Treuhänder noch zu eröffnendes Treuhandkonto wie folgt zur Zahlung fällig:

...

Mit Baubeginn 30% des Kaufpreises, wobei die Anzahlung in der Höhe von € 7.000,00 angerechnet wird, somit ...

Verstoß gegen § 10 Abs 2 Z 1 BTVG

- 6. Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Abweichungen bis zu + / - 3% können auftreten und werden ohne Wertausgleich akzeptiert.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

- 7. Der Wohnungseigentumsorganisator ist zu allen Handlungen und Maßnahmen berechtigt, die zur rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Abwicklung sowie für die Benützbarkeit des Bauvorhabens vorzunehmen sind. Dies gilt zum Beispiel auch für Grundabtretungen und Begründung von Dienstbarkeiten im für die Realisierung bzw. Aufschließung der Liegenschaft erforderlichen Ausmaß.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und § 38 Abs 1 Z 1 WEG

- 8. Die Berechtigung zu Planungsänderungen kann auch die in den derzeit vorliegenden Plänen als Allgemeinflächen ausgewiesenen Bereiche umfassen. Der Verkäuferin steht es demnach frei, solche Flächen (z.B. Gartenanteile, Gangbereiche, usw.) anders zu ordnen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 38 Abs 1 Z 1 WEG

- 9. Im Falle eines unberechtigten Rücktritts hat der Anbotsteller eine Vertragsstrafe von € 7.000,00 zuzüglich Mehrwertsteuer (Euro: siebentausend) zu entrichten.**

Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 5 WEG und § 6 Abs 3 KSchG

- 10. Der Wohnungseigentumsorganisator ist nach Annahme des Kaufanbotes zum Rücktritt berechtigt, wenn nicht zumindest die Hälfte der Wohneinheiten in diesem Projekt binnen 6 Monaten ab Annahme dieses Angebotes verkauft werden kann, der Anbotsteller trotz Setzung einer Nachfrist von einem Monat an seine letztgenannte Wohnadresse weder Förderungsansuchen stellt noch notwendige Erklärungen vor Behörden abgibt; weiters Finanzierungszusagen nicht einhält, keine Sicherheiten oder Urkunden beibringt sowie geforderte Unterschriften nicht binnen 8 Tagen leistet.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 1 und Z 2 BTVG

- 11. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass für Mängel, die bereits bei der Übergabe des Vertragsgegenstandes vorhanden und augenfällig erkennbar waren, keine Gewähr zu leisten ist, wenn diese nicht in die Mängelliste aufgenommen wurden. Die**

nichtzeigerechte, schriftliche Geltendmachung in der „Mängelliste“ ist gleichbedeutend mit einem Verzicht auf die Gewährleistung.

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

12. Der Anbotleger kann wegen eventueller Mängel nur die Herstellung des bedungenen Zustandes durch Verbesserung bzw. Behebung verlangen, es sei denn, dass dies unmöglich, unzumutbar oder mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wäre. Dann besteht ein Recht auf Preisminderung, sofern es sich um einen geringfügigen Mangel handelt.

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

13. Die Übernahme des Wohnungseigentumsobjektes kann wegen geringfügiger Mängel, die die Bewohnbarkeit nicht beeinträchtigt oder auch deshalb nicht verweigert werden, weil Sonderausstattungen nicht fertig oder mangelhaft sind.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

14. Bagatellmängel, wie beispielsweise geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse udgl. sind von jeder Gewährleistung ausgenommen (Ö-Norm B 2210).

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 38 Abs 1 Z 4 WEG

15. Die Kosten der Hausverwaltung sind entsprechend den jeweils gültigen Richtlinien der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu bemessen.

Verstoß gegen § 38 WEG und § 6 Abs 3 KSchG

16. Unter Bezugnahme auf § 25 Abs. 1 WEG wird vereinbart, Eigentüerversammlungen nicht automatisch alle zwei Jahre, sondern nach Bedarf – daher eventuell auch in kürzeren Abständen – abzuhalten.

Verstoß gegen § 38 WEG

17. Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile per Ende der Abrechnungsperiode gemäß § 32 WEG zu tragen. Der

Wohnungseigentumsorganisator behält sich eine abweichende Regelung gemäß § 32 Abs 2 WEG bei Bedarf vor.

Verstoß gegen § 38 WEG

18. Bei Wohnungsübergabe erhält der Erwerber eine Hausordnung, die für ihn verbindlich ist.

Verstoß gegen § 38 WEG

19. Für das Objekt werden Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser-, Sturmschaden- und Glasbruchversicherungen abgeschlossen.

Verstoß gegen § 38 WEG und § 6 Abs 3 KSchG

20. Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, dass die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte auch zu geschäftlichen Tätigkeiten verwendet werden dürfen; wenn dies üblich und zumutbar ist.

Verstoß gegen § 38 WEG und § 6 Abs 3 KSchG

21. Die Errichtung von Baulichkeiten aller Art darauf sowie die Abgrenzung durch Zäune sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung seitens der Mehrheit der Wohnungseigentümer zulässig.

Verstoß gegen § 38 WEG

22. Eine Bepflanzung ist nur bis zu einer Höhe von 2 Meter erlaubt.

Verstoß gegen § 38 WEG

23. Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufanbotes bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine allfällige Änderung dieser Schriftlichkeitsvereinbarung.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG