

KAUFVERTRAG

(BTVG)

abgeschlossen zwischen

Firma
Mountain Residences GmbH
FN 431555 s
Milserstraße 274
6100 Seefeld

als Verkäuferin einerseits und

als kaufende Partei andererseits wie folgt:

Präambel:

Die Firma Mountain Residences GmbH ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ KG 91021 Warth, Bezirksgericht Bezau.

Die Firma Mountain Residences GmbH, FN 431555 s, errichtet auf dieser Liegenschaft als Bauträger im Sinne des § 2 Abs 2 BTVG eine Wohnungseigentumsanlage gemäß den Einreichplänen der Firma vom

Mit wurde zu AZ der Baubescheid erlassen, der in der Zwischenzeit rechtskräftig ist.

Festgehalten wird, dass auf diesen Vertrag die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung kommen.

Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass hinsichtlich aller wohnungseigentumsstauglichen Objekte Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2006 in der jeweils geltenden Fassung begründet wird.

1. Vertragsgegenstand

1.1. Gegenstand dieses Vertrages sind Anteile und Anteile an der Liegenschaft in EZ KG 91021 Warth, Bezirksgericht Bezau, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an dem Apartment

Top .. sowie am Carport/Autoabstellplatz **Top ..** verbunden ist.

1.2. Diese Anteile wurden im Nutzwertgutachten des Sachverständigen vom festgelegt.

1.3. Daten Top:

lt. Plan Beilage ./1

1.4. Die Lage der Einheit und die Anzahl deren Räumlichkeiten sowie die Nutzfläche der Wohnung und des Abstellraums ergeben sich aus den beiliegenden Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

1.5. Die verkaufende Partei ist zu baulichen Änderungen berechtigt, wenn diese für die kaufende Partei zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

1.6. Die verkaufende Partei leistet aber dafür Gewähr, dass in diesem Fall die Wohnungseigentumseinheit der kaufenden Partei gegenüber dem vertraglich vereinbarten Zustand jedenfalls technisch mindestens gleichwertig errichtet wird.

1.7. Der Gesamtkaufpreis betrifft nicht nur die entsprechende Einheit, sondern auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft.

2. Kaufabrede und Kaufpreis

2.1. Die „Mountain Residences GmbH“ - im folgenden kurz verkaufende Partei genannt – verkauft und übergibt und- im folgenden kurz kaufende Partei genannt - kauft und übernimmt die ... Anteile und die ... Anteile an der Liegenschaft in EZ KG 91021 Warth, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an dem Apartment Top ... und am Carport/Autoabstellplatz Top ... verbunden ist.

2.2. Der Kaufpreis umfasst jeden mit der Herstellung der Wohnungseigentumseinheit im Zusammenhang stehenden Aufwand, vorbehaltlich der von der kaufenden Partei bekanntzugebenden Sonder- und Zusatzwünsche. Dieser besteht aus Grund- und Baukosten, wobei in den Baukosten die Aufschließungskosten beinhaltet sind.

- 2.3. Der Fixpreis für die oben angeführten Objekte beträgt im schlüsselfertigen Zustand:

Für das Apartment Top und den Carport/Autoabstellplatz

Top netto	€,00
20 % USt	€,00
insgesamt	€,00

(Euro).

Im gegenständlichen Kaufpreis sind nicht enthalten die Küche, Einrichtung, Möbel und Inventarpaket, welche mit einem Betrag von

netto	€,00
20 % USt.	€,00
insgesamt	€,00

bezziffert werden.

Diese Inventarkosten sind einen Monat vor Übergabe fällig, und werden separat in Rechnung gestellt.

- 2.4. Nicht enthalten sind in diesem Preis die Kosten und Gebühren für die Errichtung des Kaufvertrages und des Wohnungseigentumsvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung (siehe 9.3.).
- 2.5. Der kaufenden Partei ist bekannt, dass dieses Rechtsgeschäft gemäß GrEStG 1987 grunderwerbssteuerpflichtig ist, wobei der derzeitige Steuersatz 3,5 % des Kaufpreises beträgt.
- 2.6. Weiters ist der kaufenden Partei bekannt, dass für die gerichtliche Eintragung eine Eintragungsgebühr von derzeit 1,1 % zu bezahlen ist.

3,5 % Grunderwerbsteuer (Bemessungsgrundlage:

Kaufpreis brutto €,00 + Hälfte der Kosten brutto

€,00, insgesamt €,00)

1,1 % Eintragungsgebühr

insgesamt

Vertragserrichtungskosten 2 % €

20 % USt. €

Barauslagen pauschal €

zusammen

insgesamt sohin

€

€

€

€

€

auf das Konto des Vertragsverfassers Dr. Harald Vill, Rechtsanwalt, Anichstraße 5a, 6020 Innsbruck bei der Bank für Tirol und Vorarlberg, Kto. Nr. 0100-299828, BLZ 16.000 (IBAN: **AT31 1600 0001 0029 9828**, BIC: **BTVAAT22**), zur Einzahlung zu bringen.

- 2.8. Sollte vom Finanzamt gerechtfertigterweise eine höhere Gebühr als aufgrund der Selbstberechnung ausgewiesen, nachverrechnet werden, verpflichtet sich die kaufende Partei, den Differenzbetrag zur Einzahlung zu bringen. Der Vertragsverfasser verpflichtet sich, einen diesbezüglichen Bescheid der kaufenden Partei unverzüglich vorzulegen und bleibt es der kaufenden Partei unbenommen, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben.

- 2.9. Die Vertragsteile vereinbaren, dass der Grundstücksumsatz gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig behandelt wird. Demnach erfolgt von der verkaufenden Partei eine umsatzsteuergerechte Ausweisung der Mehrwertsteuer bzw. Rechnungslegung.

3. Zahlungsplan / Ratenplan

- 3.1. Die Sicherung der kaufenden Partei erfolgt durch grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit einer Zahlung nach Ratenplan B gem. § 10 Abs 2 Z 2 BTVG. Aufgrund dieser Bestimmung ist der Kaufpreis wie folgt zur Zahlung fällig:

Sämtliche Ratenzahlungen gemäß Pkt. 3.1.1 bis 3.1.7 sind auf dem Treuhandkonto des Vertragserrichters Dr. Harald Vill bei der, Konto Nr., BLZ (IBAN: AT....., BIC:) zu erlegen.

- | | | |
|--|---|----------|
| 3.1.1 Ein Teilbetrag von 10%, das sind netto | € |,00 |
| 20 % USt | € |,00 |
| insgesamt | € |,00 |

(Euro) wird bei / binnen 3 Wochen nach Vertragsabschluss auf dem in Pkt. 3.1. bezeichneten Treuhandkonto des Vertragserrichters Dr. Harald Vill mit dem einvernehmlich unwiderruflichen Treuhandauftrag erlegt, diesen nach Vorliegen aller folgenden Voraussetzungen an die verkaufende Partei auf ein noch bekanntzugebendes Konto zur Überweisung zu bringen:

- beidseitige grundbuchsfähige Unterfertigung dieses Vertrages,
- aufrechte rechtskräftige Baubewilligung und allfällige sonstige behördliche Bewilligungen oder Genehmigungen, die für die Errichtung des Bauvorhabens oder die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollten.
- tatsächlich erfolgter Baubeginn,
- Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gem. § 40 Abs 2 WEG für die kaufende Partei und
- Lastenfreiheit des kaufgegenständlichen Miteigentumsanteils bzw. Erliegen hinreichender verbücherungsfähiger Lastenfreistellungs-Verpflichtungserklärungen in der Kanzlei des Treuhänders gem. § 9 Abs 3 BTVG .

- | | | |
|--|---|----------|
| 3.1.2 Ein Teilbetrag von 30%, das sind netto | € |,00 |
| 20 % USt | € |,00 |
| insgesamt | € |,00 |

(Euro) wird mit Fertigstellung des Baufortschrittes "Rohbau und Dach" zur Zahlung auf das in Pkt. 3.1 bezeichnete Treuhandkonto fällig, sofern zu diesem Zeitpunkt bereits die Fälligkeit der Rate gem Pkt 3.1.1 eingetreten ist und alle diesbezüglichen Voraussetzungen weiterhin aufrecht sind.

- | | | |
|--|---|----------|
| 3.1.3 Ein Teilbetrag von 20%, das sind netto | € |,00 |
| 20 % USt | € |,00 |

- insgesamt €**00**
(Euro) wird mit Fertigstellung des Baufortschrittes "Rohinstallationen" zur Zahlung auf das in Pkt. 3.1 bezeichnete Treuhandkonto fällig, sofern zu diesem Zeitpunkt bereits die Fälligkeit der Rate gem Pkt 3.1.1 eingetreten ist und alle diesbezüglichen Voraussetzungen weiterhin aufrecht sind.
- 3.1.4 Ein Teilbetrag von 12%, das sind netto €**00**
20 % USt €**00**
insgesamt €**00**
(Euro) wird mit Fertigstellung des Baufortschrittes "Fassade und des Einbaues der Fenster inkl. Verglasung" zur Zahlung auf das in Pkt. 3.1 bezeichnete Treuhandkonto fällig, sofern zu diesem Zeitpunkt bereits die Fälligkeit der Rate gem. Pkt 3.1.1. eingetreten ist und alle diesbezüglichen Voraussetzungen weiterhin aufrecht sind.
- 3.1.5 Ein Teilbetrag von 17%, das sind netto €**00**
20 % USt €**00**
insgesamt €**00**
(Euro) wird mit "Bezugsfertigstellung" zur Zahlung auf das in Pkt. 3.1 bezeichnete Treuhandkonto fällig, sofern zu diesem Zeitpunkt bereits die Fälligkeit der Rate gem. Pkt 3.1.1. eingetreten ist und alle diesbezüglichen Voraussetzungen weiterhin aufrecht sind.
- 3.1.6 Ein Teilbetrag von 9%, das sind netto €**00**
20 % €**00**
insgesamt €**00**
(Euro) wird mit "Fertigstellung der Gesamtanlage iSd § 4 Abs 1 Z 1 BTVG", somit der für die kaufende Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage zur Zahlung auf das in Pkt. 3.1 bezeichnete Treuhandkonto fällig, sofern zu diesem Zeitpunkt bereits die Fälligkeit der Rate gem. Pkt 3.1.1. eingetreten ist und alle diesbezüglichen Voraussetzungen weiterhin aufrecht sind.
- 3.1.7 Der Restbetrag von 2%, das sind netto €**00**
20 % USt €**00**
insgesamt €**00**
(Euro) dient als Haftrücklass und wird nach Maßgabe von Pkt 3.8. zur Zahlung fällig.
- 3.1.8 Die Vertragsparteien erklären sich unwiderruflich damit einverstanden, dass beim Treuhänder für die Zahlungen laut diesem Vertrag ein Anderkonto bei der eingerichtet wird und die treuhändische Abwicklung des Zahlungsverkehrs den Regeln des „Elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches“ unterliegt.
- 3.2. Bei mehreren selbständigen Bauwerken ist der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerkes maßgeblich, auf das sich der Anspruch der kaufenden Partei bezieht.

- 3.3. Die kaufende Partei ist verpflichtet, binnen 3 Wochen nach schriftlicher Verständigung über den jeweiligen Baufortschritt die damit fällige Kaufpreisteilzahlung zinsen- und abzugsfrei auf das in Pkt. 3.1 bezeichnete Treuhandkonto einzubezahlen.
- 3.4. Für Beträge, die der verkaufenden Partei, aus welchem Grund auch immer, zum späteren als dem vereinbarten Termin zukommen, gebühren ihr ab Fälligkeit Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a.
- 3.5. Sofern Zahlungen der kaufenden Partei gem. Pkt 3.1.1 bis 3.1.7 zu leisten sind, haben sie nur dann schuldbefreiende Wirkung, sofern sie tatsächlich auf dem vorstehend genannten Anderkonto eingehen. Zinsen auf diesem Anderkonto kommen der verkaufenden Partei zugute, soweit sie über die Kontoführungsspesen, die von ihr zu tragen sind, hinausgehen.
- 3.6. Der Treuhänder wird sich zur Überprüfung des Baufortschrittes eines Zivilingenieurs für Hochbau oder eines gerichtlich beeideten, zertifizierten Sachverständigen aus dem Baufach gem. § 13 Abs 2 BTVG bedienen. Der jeweilige Bauabschnitt ist auch dann erreicht, wenn zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Sachverständigen noch solche „Mängel“ vorliegen, die üblicherweise im Zuge der Weiterführung des Baues routinemäßig behoben werden. Durch diese Vereinbarung wird aber in die Verpflichtung des Sachverständigenbaufortschrittsprüfers zur Durchführung der Baufortschrittsprüfung gemäß den Regeln des BTVG nicht eingegriffen. Der Baufortschrittsprüfer hat die Prüfungen jedenfalls gesetzeskonform vorzunehmen und haftet der kaufenden Partei direkt für die Übereinstimmung seiner Tätigkeit mit den gesetzlichen Regeln.
- 3.7. Die kaufende Partei ist berechtigt, den auf den Haftrücklass entfallenden Kaufpreisteilbetrag in Höhe von 2 % gemäß Ratenplan Pkt. 3.1.7 zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Bauleistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstands einzubehalten. Vom Haftrücklass gedeckt sind alle Mängel bzw. Schäden, die innerhalb von 3 Jahren nach Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes der Verkäuferin angezeigt werden.

Dabei gilt Folgendes:

- a) Werden innerhalb der 3-Jahresfrist keine Mängel bzw. Schäden angezeigt, ist der Haftrücklass mit Ablauf der Frist fällig.
- b) Werden innerhalb der 3-Jahresfrist Mängel bzw. Schäden angezeigt, ist der Haftrücklass mit ihrer Behebung durch den Bauträger – nicht jedoch vor Fristablauf – fällig.
- c) Verweigert die kaufende Partei die Behebung von Mängeln durch die verkaufende Partei, weil sie für sie mit erheblichen Unannehmlichkeiten verbunden wäre oder sie aus triftigen, in der Person der verkaufenden Partei liegenden Gründen unzumutbar ist, wird der Haftrücklass mit Ablauf der 3-Jahresfrist nur insoweit fällig, als der kaufenden Partei nicht noch Preisminderungs- bzw. Schadenersatzansprüche zustehen; darunter fallen

auch über die Gewährleistungsfrist hinaus einredeweise geltend machbare Preisminderungsansprüche gem. § 933 Abs 3 ABGB.

Die Gewährleistungsansprüche selbst werden von der vorstehenden Regelung nicht berührt.

- 3.8. Der Kaufpreisteilbetrag nach Pkt 3.1.7 wird aber vorzeitig zur Zahlung fällig, und zwar binnen einer Woche, nicht aber vor Vollendung des Bauabschnittes gem. Pkt 3.1.5, sobald die verkaufende Partei der kaufenden Partei eine Bankgarantie eines zur Geschäftsführung im Inland berechtigten Bankinstitutes über eben diesen Betrag und mit Laufzeit bis 3 Jahre ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes übergibt, durch die die kaufende Partei in die Lage versetzt wird, anstelle des einbehaltenen Kaufpreisteilbetrages die Garantiesumme zur Befriedigung der in Pkt 3.1.7 genannten Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche von der Bank abzurufen und entsprechend zu verwenden. Die kaufende Partei darf von dieser Garantie Gebrauch machen, sofern diesen Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzverpflichtungen seitens der verkaufenden Partei trotz schriftlicher Aufforderung der kaufenden Partei unter angemessener Fristsetzung nicht rechtzeitig nachgekommen wird. Die Garantie hat grundsätzlich abstrakt und auf erstes Anfordern formuliert zu sein, dies jedoch mit der Maßgabe, dass der Mangel auf den der jeweilige Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzanspruch der kaufenden Partei gestützt wird, und die Höhe des sich daraus ergebenden Anspruches der kaufenden Partei der Bank durch schriftliches Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen nachzuweisen ist. Die angemessenen Gutachterkosten gelten als Mängelbehebungskosten. Sollte die kaufende Partei aufgrund unrichtiger Gutachten die Garantie in einem seiner Gewährleistungs- bzw. Schadenersatzansprüche übersteigenden Ausmaß in Anspruch nehmen, ist sie zur Rückzahlung des übersteigenden Betrages an die verkaufende Partei oder die garantierende Bank verpflichtet, wobei diesbezüglich die Bestimmungen über die Fälligkeit des Barhaftrücklasses sinngemäß anzuwenden sind. Die Gewährleistungsansprüche selbst werden von der vorstehenden Regelung nicht berührt.
- 3.9. Die Garantie hat auf die kaufende Partei zu lauten. Den Vertragsparteien steht es frei, im Einvernehmen den Treuhänder oder Vertragsverfasser mit der Aufbewahrung der Bankgarantie zu betrauen.

4.

Art der Sicherung des Käufers

- 4.1. Die Mountain Residences GmbH, FN 431555 s, Milserstraße 274, 6100 Seefeld gibt nachstehende Erklärung ab:

Die Firma Mountain Residences GmbH, FN 431555 s, ist Alleineigentümerin der EZ KG 91021 Warth.

..... hat das Apartment Top und den Carport/Autoabstellplatz Top gekauft und begehrt die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG.

Die Mountain Residences GmbH hat die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt und willigt in die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum für an dem Apartment Top und am Carport/Autoabstellplatz Top ein.

- 4.2. In Verbindung mit dieser grundbücherlichen Sicherstellung der kaufenden Partei erfolgt die Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt (Zahlung nach Ratenplan gem. Pkt. 3.) und wird der Kaufpreis an die verkaufende Partei gemäß den Bestimmungen des Pkt. 3.1 dieses Vertrages weitergeleitet.

5.

Besitzübergang und Gewährleistung

- 5.1. Die Fertigstellung und Übergabe des vertragsgegenständlichen Projektes samt Außenanlagen erfolgt voraussichtlich am, spätestens jedoch bis
- 5.2. Besitz und Genuss, Wag und Gefahr gehen mit der Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung und der allgemeinen Teile der Liegenschaft auf die kaufende Partei über.
- 5.3. Die verkaufende Partei haftet dafür, dass das Bauwerk nach den vertragsgegenstandsbildenden Plänen einwandfrei ausgeführt und entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgestattet wird.
- 5.4. Die verkaufende Partei wird der kaufenden Partei den beabsichtigten Übergabetermin des eigentlichen Vertragsobjektes mindestens 4 Wochen vorher vorschlagen. Sollte die kaufende Partei zu diesem bekannt gegebenen Termin verhindert sein, so wird sie dies ehestens der verkaufenden Partei mitteilen und mit ihr einen neuen Übergabetermin vereinbaren.
- 5.5. Bei Übergabe festgestellte Baumängel sind in dem von der verkaufenden Partei angefertigten Übergabeprotokoll zu vermerken. Der kaufenden Partei steht das Recht zu, eigene Eintragungen im Übergabeprotokoll vorzunehmen. Die kaufende Partei wird darauf hingewiesen, dass es für sie von Vorteil ist, offene Mängel des Kaufobjektes, die bei der Übergabe leicht festgestellt werden konnten, im Übergabeprotokoll zu vermerken oder sonst schriftlich zu rügen.
- 5.6. In diesem Protokoll werden alle Mängel aufgezeichnet, die von der verkaufenden Partei in kurzmöglichster Frist in Ordnung gebracht werden.
- 5.7. Die verkaufende Partei leistet Gewähr dafür, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie Bestandrechten ins Eigentum der kaufenden Partei übergehen, davon ausgenommen sind die im Grundbuchsauszug ersichtlichen Dienstbarkeiten.

Ebenso leistet die verkaufende Partei Gewähr für die mängelfreie Herstellung des kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes und der allgemeinen Teile des Hauses und der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

6.

Bauausführung

- 6.1. Die Ausführung und Ausstattung der Einheiten und der gemeinschaftlichen Teile des Hauses und der Außenanlagen erfolgt gemäß den Bauplänen und der Baubeschreibung. Bei Abweichung der Pläne von der Baubeschreibung ist diese maßgebend.
- 6.2. Die Gestaltung der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten und des Gesamtprojektes ergibt sich aus folgenden beigeschlossenen Urkunden:
 - a) Wohnungsplan Beilage ./1
 - b) Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage ./2
 - c) Belehrung gem. § 5 BTVG über das Rücktrittsrecht der kaufenden Partei Beilage ./3
- 6.3. Die verkaufende Partei behält sich vor, die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Ausgestaltung der gemeinsamen Anlagen geringfügig zu ändern, sofern dies zur besseren Gestaltung der Gesamtanlage erforderlich und für die kaufende Partei im Sinne des § 6 Abs 2 Z 3 KSchG zumutbar ist, andernfalls hierüber mit der kaufenden Partei eine gesonderte Vereinbarung zu treffen ist. Die verkaufende Partei leistet aber Gewähr dafür, dass in diesem Fall die Wohnungseigentumseinheit der kaufenden Partei gegenüber dem vertraglich vereinbarten Zustand jedenfalls technisch mindestens gleichwertig errichtet wird.

7.

Sonder- und Zusatzleistungen

- 7.1. Sollte die kaufende Partei vor Übergabe Änderungen gegenüber der Standardausführung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vornehmen wollen, so wird der kaufenden Partei empfohlen, dass mit diesen Sonder- oder Zusatzaufträgen nur solche Unternehmen beauftragt werden, die von der verkaufenden Partei vertraglich zur Errichtung und Ausgestaltung der Gesamtwohnanlage verpflichtet wurden. Die kaufende Partei trägt der verkaufenden Partei und den übrigen Wohnungseigentumsbewerbern bzw. Wohnungseigentümern gegenüber Sorge dafür, dass durch die von ihr veranlassten Änderungen die fristgerechte Errichtung weder der Gesamtanlage noch der übrigen Wohnungseigentumsobjekte behindert oder verzögert wird.
- 7.2. Die verkaufende Partei hat das Recht, der kaufenden Partei oder dem jeweiligen von der kaufenden Partei beauftragten Professionisten die Durchführung von Sonder- oder Zusatzwünschen zu untersagen,

- von denen die verkaufende Partei nicht rechtzeitig verständigt wurde, oder
 - die eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.
 - für die allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, sei es, dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse der kaufenden Partei dient, wie z.B. die Errichtung von zusätzlichen Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen oder ähnlichen Einrichtungen bzw. das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.
 - für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen werden.
 - die eine bauliche Änderung an der Außenseite des Hauses, eine Änderung der Gestaltung der von außen sichtbaren Gebäudeteile bedeuten, und / oder
 - eine Änderung jener Mauern und Einrichtungen bedeuten, die das Wohnungseigentumsobjekt der kaufenden Partei von den Gangflächen oder sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses oder von anderen Wohnungseigentumsobjekten abtrennen, oder
 - sonst eine Beeinträchtigung der Interessen anderer Wohnungseigentümer iSd § 16 WEG bewirken und von den übrigen Wohnungseigentümern untersagt werden können.
- 7.3. Bei der Ausführung von Sonderwünschen sind die Werte der Schall- und Wärmeschutzbestimmungen der TBO und TBV einzuhalten.
- 7.4. Bei Sonder- und Zusatzleistungen wird das Sicherungsmodell nach den Bestimmungen des BTVG entsprechend angepasst.

8.

Wohnungseigentumsbegründung

- 8.1. Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft wird Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung begründet. Zu diesem Zweck werden die Mindestanteile, mit denen Wohnungseigentum am bezeichneten Vertragsgegenstand untrennbar verbunden ist, im Wege der Nutzwertfestsetzung berechnet. Diese Nutzwertfestsetzung bestimmt die ideellen Miteigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer an der Liegenschaft, mit welchen Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt untrennbar verbunden ist. Die Kosten für die Erstellung des Nutzwertgutachtens gehen zu Lasten des Bauträgers. Für eventuelle Änderungen hat der Verursacher bzw. der Antragsteller zur Gänze aufzukommen.

- 8.2. Der kaufenden Partei wird eine Ausfertigung eines neutralen Entwurfes eines Wohnungseigentumsvertrages mit Unterfertigung dieses Vertrages ausgehändigt.

9.

Rechtliche Durchführung und Bestellung eines Treuhänders

- 9.1. Die Parteien erteilen dem Vertragsverfasser, RA DR. Harald Vill, Anichstraße 5a, 6020 Innsbruck, Auftrag und Vollmacht zur Verwahrung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags und zur beglaubigten Unterfertigung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages nach Maßgabe der in diesen Verträgen getroffenen Vereinbarungen sowie zur Vornahme solcher Ergänzungen dieser Verträge, die zu deren grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, ohne dass dadurch in die wirtschaftlichen Rechte der kaufenden Partei eingegriffen wird.
- 9.2. Zum Treuhänder wird RA Dr. Harald Vill, Anichstraße 5a, 6020 Innsbruck, bestellt. Die Bestellung des Treuhänders endet mit dem Ende der Sicherungspflicht der verkaufenden Partei gegenüber den jeweiligen kaufenden Parteien. Die Pflichten des Treuhänders richten sich nach § 12 BTVG.
- 9.3. Der Treuhänder hat für die Zahlungsabwicklung ein eigenes Treuhandkonto eingerichtet und sind sämtliche Kaufpreiszahlungen mit schuldbefreiender Wirkung auf dieses Konto (siehe Pkt. 3.1.) vorzunehmen.
- 9.4. Die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr wird im Wege der Selbstberechnung zu Abgabekonto-Nr. 10/058/2493 vom Vertragsverfasser nach Bezahlung durch die kaufende Partei an das Finanzamt abgeführt.

10.

Nebenabreden

- 10.1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag gehen auf Seiten der verkaufenden Partei auf deren Rechtsnachfolger über.
- 10.2. Der gegenständliche Rechtserwerb betrifft ein Baugrundstück, an welchem Wohnungseigentum begründet wird und unterliegt daher der Erklärungspflicht gem. § 9 Abs 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG). Die kaufende Partei gibt gem. § 23 Abs 2 TGVG die Erklärung ab, durch den beabsichtigten Grunderwerb keinen Freizeitwohnsitz zu begründen.
- 10.3. Der gegenständliche Kaufvertrag wird nach dem Statut des Treuhandverbandes der Tiroler Rechtsanwaltskammer abgewickelt.
- 10.4. Die kaufende Partei verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Wohnung und den vertragsgegenständlichen Abstellplatz für KFZ an eine Hotelbetreibergesellschaft zu verpachten. Für den Fall, dass die kaufende Partei mit einer Verpachtung an die oben angeführte Gesellschaft nicht

einverstanden ist, ist die verkaufende Partei berechtigt, die vertragsgegenständliche Wohnung zu einem wertgesicherten Kaufpreis auf Basis des VPI 2015, Basismonat ist der Monat der Unterfertigung des Kaufvertrages, zurückzukaufen.

- 10.5. Als Berechnungsgrundlage gilt der zwischen kaufender Partei und verkaufender Partei vereinbarte Kaufpreis.
- 10.6. Für den Fall der Weiterveräußerung des vertragsgegenständlichen Apartments und des vertragsgegenständlichen Abstellplatzes für KFZ durch die kaufende Partei an einen Dritten, verpflichtet sich die kaufende Partei sicherzustellen, dass die vertragsgegenständliche Wohnung an die Hotelbetreibergesellschaft verpachtet wird bzw. der neuen kaufenden Partei die Möglichkeit des Eintritts in diesen Pachtvertrag gewährleistet wird.

11. Aufsandung

Sohin erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch nur über Antrag eines der Vertragsteile auf der Liegenschaft **EZ KG 91021 Warth**, Bezirksgericht Bezaunachstehende Grundbuchshandlungen **b e w i l l i g t** werden:

- 1.) Auf den Anteilen der Mountain Residences GmbH, FN 431555 s, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum am Apartment Top ... verbunden ist, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

.....

- 2.) Auf den Anteilen der Mountain Residences GmbH, FN 431555 s, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum am Carport/Autoabstellplatz Top ... verbunden ist, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

.....

Diesem Vertrag sind folgende Unterlagen beigegeben:

- a) Wohnungsplan Beilage ./1
- b) Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage ./2
- c) Belehrung gem. § 5 BTVG über das Rücktrittsrecht der kaufenden Partei Beilage ./3