

**Reinerweg Projektgesellschaft mbH, Winterleiten 22, A-9463 Reichenfels,**  
 FN 425354 x, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Sieben Dörfer Immobilien GmbH

## KAUFANBOT

Ich/Wir

|                 |  |   |  |
|-----------------|--|---|--|
| Name<br>Vorname |  | Geb. Datum<br>Sozialvers.nr.<br>UID-Nr. |  |
| Adresse         |  | Telefon                                 |  |
|                 |  | Email                                   |  |
| Name<br>Vorname |  | Geb. Datum<br>Sozialvers.nr.<br>UID-Nr. |  |
| Adresse         |  | Telefon                                 |  |
|                 |  | Email                                   |  |

im Folgenden kurz KÄUFER genannt,

stellen hiermit der

**Reinerweg Projektgesellschaft mbH, Winterleiten 22, 9463 Reichenfels,** als Bauträger, im Folgenden kurz VERKÄUFERIN genannt, das rechtsverbindliche und unwiderrufliche Kaufanbot wie folgt.

### 1. KAUFGEGENSTAND

Die VERKÄUFERIN ist außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft Reinerweg 9, EZ 543 mit der GST-NR 522/108 und EZ 3094 mit der GST-NR 522/278, beide einkommend in der KG 63108 Andritz, im Ausmaß von insgesamt 2.160 m<sup>2</sup> laut Grundbuch (in Folge „Projektliegenschaft“ genannt).

Der Grundbuchstand der Projektliegenschaft stellt sich wie folgt dar:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63108 Andritz  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 543

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 9661/2010

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR  | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---------|----------------|--------|-------------|
| 522/108 | G GST-Fläche   | * 1508 |             |
|         | Bauf.(10)      | 34     |             |
|         | Gärten(10)     | 1474   | Reinerweg 9 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 15123/2005 Grunddienstbarkeit Geh Fahrweg Anschlussleitungen an Gst 806 für 522/108 .445

2 a 5797/2007 Anmeldebogen 2007-03-22 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 522/185 aus EZ 623, Einbeziehung in Gst 522/108

6 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

7 ANTEIL: 1/1

Mag. Gernot Schleiss

GEB: 1962-06-15 ADR: Inge-Morath-Str 42 A, Graz 8045

f 19003/2009 Kaufvertrag 2009-03-13 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 9661/2010 Pfandurkunde 2010-05-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714 p)

b 9661/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 3078

c 9661/2010 Kautionsband

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

26.01.2016 13:22:17

```
*****
Letzte TZ 9661/2010
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
522/278 G Gärten(10) * 686
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a 15123/2005 Grunddienstbarkeit Geh Fahrweg Anschlussleitungen an Gst 806
für 522/278
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Mag. Gernot Schleiss
GEB: 1962-06-15 ADR: St.-Weiter-Anger 24, Graz 8046
a 10139/2007 Kaufvertrag 2005-11-16 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 9661/2010 Pfandurkunde 2010-05-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714 p)
b 9661/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 3078
c 9661/2010 Kautionsband
```

Die VERKÄUFERIN beabsichtigt, auf diesem Grundstück, die Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten, einer hauseigenen Garage mit 5 PKW-Abstellplätzen, sowie einer Geländeänderung.

Hiermit erklärt der KÄUFER, die noch zu bestimmenden Mindestanteile an der Projektliegenschaft, mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an der

- im ..... gelegenen

- **Top ....** im Ausmaß von ca. .... **m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

- und einer **Terrasse** im Ausmaß von ca. .... **m<sup>2</sup>**

- **1 Garagen-PKW-Abstellplatz** mit der Bezeichnung .....

- **1 Kellerraum Nr. ....**

verbunden wird, von der VERKÄUFERIN zu kaufen.

Das beiliegende Verkaufsprospekt, sowie die darin enthaltene Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die darin enthaltenen Pläne der VERKÄUFERIN, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Kaufanbots. Die 3D Renderings im Verkaufsprospekt sind Beispielbilder und können vom tatsächlichen Bauwerk abweichen.

Der KÄUFER bestätigt, darauf hingewiesen worden zu sein, dass die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände als beispielhaft anzusehen sind und keinen Gegenstand dieses Vertrages bilden, sofern sie nicht ausdrücklich in der Ausstattungsbeschreibung angeführt sind.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über einen Privatweg.

Die Aufschließung umfasst die Anschlüsse an den öffentlichen Kanal, Strom und Wasser.

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2019 geplant, was eine Fertigstellung und Übergabe bis Herbst 2020 bedeuten würde.

## **2. ANBOTSERKLÄRUNG**

Der Käufer stellt der Verkäuferin das rechtsverbindliche Anbot, die unter Punkt 1 bezeichnete Liegenschaft zu nachstehend angeführten Konditionen zu kaufen.

**Gesamt-Kaufpreis** von € \_\_\_\_\_ (in Worten: \_\_\_\_\_ Euro)

Nicht in diesem Kaufpreis enthalten sind die mit der Kaufvertragsabwicklung verbundenen Gebühren und Steuern, wobei die Nebenkosten im Zusammenhang mit der (grundbücherlichen) Abwicklung. Diese bestimmen sich nach den nachfolgenden Regelungen im gegenständlichen Anbot.

Mit der Annahme dieses Kaufanbots kommt das Rechtsgeschäft des Erwerbes dem Grunde nach zustande und es bedarf lediglich noch der Errichtung der grundbuchs-fähigen Kaufurkunde.

Der KÄUFER ist verpflichtet, unverzüglich nach Übermittlung des Bauträgervertrages durch den Vertragserrichter **Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH**, Hartenaugasse 6, 8010 Graz, diesen samt eventuell erforderliche Nebenurkunden zu unterfertigen.

Der in diesem Punkt des Kaufanbotes vereinbarte Kaufpreis, ist laut Ratenplan B des Bauträgervertragsgesetzes, auf das Konto des Treuhänders **Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH**, spesen- und abzugsfrei zu überweisen. Dies erfolgt jeweils nach Bestätigung des erreichten Bauabschnittes durch einen gerichtlich beeideten und unabhängigen Sachverständigen und über das Konto des Treuhänders: **voraussichtlich BM Ing. Christian Zimmermann, 8151 Hitzendorf 294**

Der KÄUFER ist verpflichtet, innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Unterfertigung dieses Kaufanbotes eine von einem inländischen Geldinstitut ausgestellte Finanzierungszusage über den Kaufpreis beim Treuhänder zu hinterlegen. Der gesamte Kaufpreis ist durch eine der folgenden Möglichkeiten abzusichern:

1. Bankgarantie
2. Gesamter Betrag wird sofort auf das Treuhandkonto überwiesen
3. Unwiderrufliche Zahlungsanweisung der finanzierenden Bank
4. Geld wird auf einem Sparbuch hinterlegt und gesperrt, und dem Treuhänder übergeben

Laut Bauträgervertragsgesetz sind zu nachstehenden Terminen fällig:

Bei Baubeginn

**10%** des Gesamtfixkaufpreises, das sind € ....., -

Bei Fertigstellung des Rohbaues und des Daches

**30%** des Gesamtfixkaufpreises, das sind € ....., -

Bei Fertigstellung der gesamten Rohinstallation

**20%** des Gesamtfixkaufpreises, das sind € ....., -

Bei Fertigstellung der Fenster samt Verglasung und der Fassade  
12% des Gesamtfixkaufpreises, das sind € ....., -

Bei Bezugfertigung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe  
17% des Gesamtfixkaufpreises, das sind € ....., -

Bei Fertigstellung der Gesamtanlage  
9% des Gesamtfixkaufpreises, das sind € ....., -

Den Restbetrag  
2% des Gesamtfixkaufpreises, das sind € ....., -

nach Ablauf von 3 Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes, sofern die VERKÄUFERIN allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Bankgarantie zu Gunsten der KÄUFER abgesichert hat.

Die Wohnung wird zur privaten Nutzung erworben.

Mit diesem Anbot bleibe(n) ich/wir bis zum ..... im Wort.

Sonderausstattung:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Jegliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

**3. NEBENKOSTEN**

Die mit der Errichtung des Kaufvertrages in grundbuchsfähiger Form und die mit der grundbücherlichen Durchführung und treuhändigen Abwicklung verbundenen Kosten und Gebühren, das sind insbesondere 3,5 % Grunderwerbssteuer (vom Kaufpreis), 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (vom Kaufpreis), und die Kosten der Vertragserrichtung, sowie die bei Aufnahme eines Darlehens damit verbundenen Spesen und Gebühren, trägt der KÄUFER.

Die Errichtung des Kaufvertrages sowie die gesamte treuhändige Abwicklung wird von dem **Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH**, Hartenaugasse 6, 8010 Graz, durchgeführt. Die hierfür anfallenden Kosten werden mit 1,5% vom Gesamtkaufpreis zzgl. USt. zzgl. Barauslagen vereinbart. Sollte die Übernahme einer zusätzlichen Treuhandschaft notwendig sein, wird für diese Leistung des Treuhänders ein zusätzlicher Betrag in Höhe von EUR 600,00 zuzüglich USt verrechnet – dies gilt hiermit als vereinbart.

Die Kosten des vor der Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages notwendigen Nutzwertgutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Höhe von ca. EUR 6,00 / m<sup>2</sup> Nutzfläche werden vom KÄUFER getragen.

#### **4. RÜCKTRITT GEM. § 5 BTVG UND § 30a KSchG:**

##### **§ 5 BTVG:**

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

- den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1 BTVG);
- wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
- wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
- wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
- wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll, gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die oben genannten Informationen (vgl § 5 Abs 1 BTVG) sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

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

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 BTVG (*§ 2 Abs. 4 BTVG: Ein Bauträgervertrag (§ 2 Abs. 1 BTVG) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.*) auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

##### **§ 30a KSchG:**

Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im Übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs 4 KSchG [*§ 3 Abs 4 KSchG: Der Rücktritt bedarf zu seiner*

*Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmers enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen läßt, daß der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb des im Abs. 1 genannten Zeitraumes abgesendet wird.].*

Die genannte Frist beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

Die VERKÄUFERIN ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn beim vertragsgegenständlichen Bauvorhaben Bauträgerverträge über 50 % der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht der VERKÄUFERIN längstens 6 Monate nach der Vertragsschließung mit dem KÄUFER zu.

Der Käufer bestätigt, darauf hingewiesen worden zu sein, dass die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände als beispielhaft anzusehen sind und keinen Gegenstand dieses Vertrages bilden, sofern sie nicht ausdrücklich in der Ausstattungsbeschreibung angeführt sind.

Der Käufer bestätigt mit Unterzeichnung des gegenständlichen Kaufanbots nachstehende Unterlagen rechtzeitig entsprechend den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 BTVG erhalten zu haben:

- Muster Kauf- und Anwartschaftsvertrag
- Ausstattungsbeschreibung
- Plan der Wohnung inkl. Geschossplan
- Plan von Keller und dem KFZ-Abstellplatz
- Plan der Außenanlage
- Energieausweis
- Kopie dieser Vertragserklärung samt obigen Beilagen

## **5. RÜCKTRITTSRECHT - STORNOGEBÜHR**

1. Die PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der KÄUFER

- a) die Bauausführung durch Handlungen oder Unterlassungen verhindert, verzögert oder erschwert;
- b) mit einer Kaufpreisrate laut Zahlungsplan oder mit den weiteren in diesem Vertrag genannten Nebenkosten um mehr als 6 Wochen in Verzug gerät;
- c) trotz Aufforderung durch die VERKÄUFERIN nicht innerhalb der einvernehmlich festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist Erklärungen vor Behörden abgibt, oder Urkunden beibringt; oder Unterschriften leistet.

2. Die VERKÄUFERIN kann Ihr Rücktrittsrecht nur ausüben, wenn der KÄUFER schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung oder zur Unterlassung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

3. In all diesen Fällen ist die VERKÄUFERIN berechtigt, eine Stornogebühr von 5 % des Gesamtkaufpreises zu begehren bzw von den bereits geleisteten Zahlungen einzubehalten. Bei geleisteten Zahlungen ist ein sich allenfalls ergebender Rest unverzüglich nach Rücktrittserklärung und Löschung sämtlicher für den Käufer oder im Auftrag des Käufers am Vertragsobjekt vorgenommenen grundbücherlichen Eintragungen an den Erwerber zurückzuerstatten.

4. Diese Vertragsstrafe unterliegt dem richterlichen Mäßigungsrecht.

5. Die VERKÄUFERIN ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn beim vertragsgegenständlichen Bauvorhaben Bauträgerverträge über 50 % der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht der VERKÄUFERIN längstens 6 Monate nach der Vertragsschließung mit dem KÄUFER zu.

**6. AUFKLÄRUNG**

Der/Die KÄUFER erklärt/erklären ausdrücklich, dieses Kaufangebot freiwillig und ohne jeden Zwang abgegeben zu haben, sowie über sein allfälliges Rücktrittsrecht gemäß Konsumentenschutzgesetz informiert zu sein und verzichtet auf eine Anfechtung, insbesondere wegen Irrtums, List, Verkürzung über die Hälfte, oder aus ähnlichen Gründen.

Die Reinerweg Projektgesellschaft mbH, Winterleiten 22, A-9463 Reichenfels, FN 425354 x, ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Sieben Dörfer Immobilien GmbH und verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter <https://www.7doerfer.at/datenschutz> zu finden.

....., ..... KÄUFER: .....

....., ..... VERKÄUFERIN : .....  
Reinerweg Projektgesellschaft mbH, Winterleiten 22,  
A-9463 Reichenfels, FN 425354x, ATU 69220078