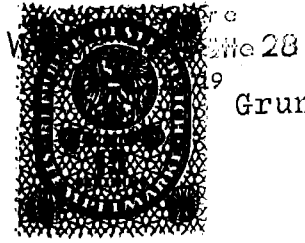
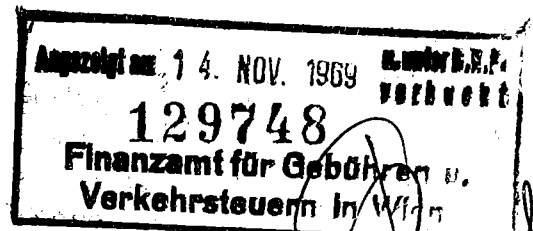


Dr. Hans Ender
Dr. Richard Rea

4316/70



Gründerwerbsteuerfrei gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 3 GrEStG.

K a u f - u n d W o h n u n g s e i g e n t u m s v e r t r a g

abgeschlossen zwischen der Fa. "EIGENTUM", Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wien IX., Sobieskigasse 20, als Verkäuferin, im folgenden kurz "Verkäuferin" genannt, einerseits und den im Punkt XX., Spalte 2, genannten Personen als Käufer, im folgenden kurz "Käufer" genannt, andererseits:

I.

- 1) Die "EIGENTUM" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 5607 Katastralgemeinde Leopoldstadt, bestehend aus dem Grundstück 1473/51 Baufläche mit dem Haus Konskriptionsnummer 5607, Wien 2., Feuerbachstraße 10.
- 2) Die Verkäuferin verkauft und übergibt von dieser Liegenschaft an die im Punkt XX., Spalte 2, genannten Käufer die für diese Personen in Punkt XX., Spalte 3 der gleichen Zeile ausgewiesenen Anteile zu den im Punkt XX., Spalte 6 der gleichen Zeile angeführten Kaufpreisen samt allen jenen Rechten und Befugnissen, welche der Verkäuferin zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages an dem Kaufgegenstand zugestanden waren.

II.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Liegenschaft am Tage der Unterzeichnung dieses Vertrages wie folgt belastet ist:

- a) in C-OZ 1 die Einverleibung der Verpflichtung, daß die Haushöhe höchstens 20 Meter betragen dürfe, als Reallast zugunsten

der Gemeinde Wien;

in C-OZ 37 das Vorkaufsrecht zugunsten des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds;

in C-OZ 41 der Vorrang des Pfandrechtes C-OZ 40 vor den in C-OZ 34-38 einverleibten Rechten,

- b) in C-OZ 33 und 40 das Pfandrecht zugunsten der Zentralspar-
kasse der Gemeinde Wien für deren Forderung von insgesamt
S 660.000.- (Schilling sechshundertsechzigtausend) (derzeit
noch aushaftend mit Schilling 605.805.72),
- c) in C-OZ 34 das Pfandrecht zugunsten des Bundes-, Wohn- und
Siedlungsfonds für dessen Forderung von S 2,184.000.-
(Schilling zwei Millionen-einhundertvierundachtzigtausend)
(derzeit noch aushaftend mit Schilling 2,106.007,98),
- d) in C-OZ 38 das Pfandrecht zugunsten der Stadt Wien für
deren Forderung von S 1,092.000.- (Schilling eine Million-
zweiundneunzigtausend) (derzeit noch aushaftend mit
Schilling 1,060.045.71),
- e) in C-OZ 34 das Pfandrecht zugunsten des Bundes-, Wohn- und
Siedlungsfonds für eine Konventionalstrafe von S 218.400.-
(Schilling zweihundertachtzehntausendvierhundert) und für
eine Kaution von S 218.400.- (Schilling zweihundertachtzehn-
tausendvierhundert),
- f) in C-OZ³⁶ das dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds einge-
räumte Belastungs- und Veräußerungsverbot,
- g) in C-OZ 35 die Anmerkung der Verpflichtung zugunsten des
Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds, das in C-OZ 33 einver-
leibte Pfandrecht im Tilgungsfalle vorbehaltlos löschen
zu lassen;
in C-OZ 39 die Anmerkung der Verpflichtung zugunsten der
Stadt Wien, die in C-OZ 33 und 34 einverleibten Pfandrechte
im Tilgungsfalle vorbehaltlos löschen zu lassen;
in C-OZ 41 die Anmerkung der Verpflichtung zugunsten des
Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds und der Stadt Wien, das
in C-OZ 40 verbücherte Pfandrecht im Tilgungsfalle vorbe-
haltslos löschen zu lassen;

in C-OZ 42 die Anmerkung der Verpflichtung zugunsten der Zentralsparkasse, das in C-OZ 33 verbücherte Pfandrecht im Tilgungsfalle vorbehaltlos löschen zu lassen.

III.

- 1) Die Verkäuferin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft, noch für einen bestimmten Bauzustand oder für ein bestimmtes Ausmaß des Kaufgegenstandes.
- 2) Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, daß der Kaufgegenstand mit Ausnahme der in Punkt II. beschriebenen Rechte frei von allen sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, insbesondere frei von allen Rückständen an öffentlichen Abgaben ist und nicht der österreichischen Rückgabe- und Rückstellungsgesetzgebung unterliegt.

IV.

- 1) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käufer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Verkäuferin. Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten gehen mit diesem Tag auf die Käufer über.
- 2) Am gleichen Tag endet das bisher zwischen der Verkäuferin und den Käufern bestehende Miet- (Nutzungs-) verhältnis. Die bis zu diesem Tage aufgelaufenen Mietzinse (Nutzungsgebühren) sind durch die bisher von den Käufern pünktlich bezahlten Beträge, mit Ausnahme der erst am Jahresende abzurechnenden Betriebs- und Instandhaltungskosten, abgegolten. Aus den entsprechend ihrer Fälligkeit eingegangenen Mietzinsen (Nutzungsgebühren) hat die Verkäuferin die bisher vorgeschriebenen Darlehens- und Zinsraten derart abzudecken, daß die Käufer am Übergabstag kein Rückstand mehr trifft.

V.

- 1) Die Käufer übernehmen die im Punkt II. lit.a), f) und g) bezeichneten Lasten ohne Anrechnung und die im Punkt II., lit.b) bis d) angeführten pfandrechtlich sichergestellten Darlehensforderungen zur ungeteilten Hand unter Anrechnung auf die Kaufpreise (Punkt XX., Spalte 6) und verpflichten sich, die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten.
- 2) Die Käufer haben die restlichen Barzahlungen vor Unterfertigung dieses Vertrages geleistet.
- 3) Die Käufer erklären sich einverstanden, daß ihre Anteile an den gesamten Tilgungs- und Zinsenverpflichtungen, sowie an den sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft, ferner an den Erträgen der Liegenschaft nach dem Verhältnis der Nutzflächen der im Punkt XX., Spalte 1, bezeichneten Wohnungen ermittelt werden.

VI.

- 1) Über die in Punkt V. enthaltenen Vereinbarungen hinaus erklären die Käufer, die in Punkt II., lit.c) und d) genannten Darlehen unter Übernahme der persönlichen Haftung gemäß § 1405 ABGB zur ungeteilten Hand zu übernehmen, sowie an Stelle der Verkäuferin in das Schuldverhältnis mit dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds (Punkt II., lit.c) und e)) und in das Schuldverhältnis lit.d) bezüglich des im Verhältnis der Nutzfläche der in Punkt XX., Spalte 1, bezeichneten Wohnungen auf sie entfallenden Fondshilfeteilbetrages einzutreten.
- 2) Die Käufer verpflichten sich weiters, die übernommene Fondshilfe unter den im Vertrag über die Fondshilfe angeführten Bedingungen zurückzuzahlen.
- 3) Die Käufer verpflichten sich ferner, die in Punkt V. und VI. übernommenen Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger im vollen Umfang zu übertragen und diese ihrerseits zu ver-

pflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle ihre weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

VII.

- 1) Die Käufer räumen der Verkäuferin für einen Zeitraum von 20 Jahren nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages das Recht ein, ihre Liegenschaftsanteile wieder einzulösen (Wiederkaufsrecht gemäß § 1068 ABGB.); die Einlösung darf jedoch nur aus einem wichtigen Grund erfolgen.
- 2) Als wichtiger Grund im Sinne des Absatzes 1) ist insbesondere anzusehen, wenn ein Käufer
 - a) solange die Verkäuferin für ein im Punkt II. genanntes Darlehen haftet, mit der Bezahlung der übernommenen Verbindlichkeiten (Punkt V. und VI.) in Rückstand gerät;
 - b) seine im Punkt XX., Spalte 1 bezeichnete Wohnung nicht zur Befriedigung seines dringenden Wohnungsbedürfnisses regelmäßig verwendet oder diese mit ungerechtfertigtem Gewinn anderen Personen überläßt;
 - c) seine Liegenschaftsanteile mit ungerechtfertigtem Gewinn zu veräußern versucht;
 - d) die Zustimmung der Verkäuferin zur Veräußerung durch unwahre Angaben erschlichen hat.

VIII.

- 1) Die in Punkt XX., Spalte 2, genannten Käufer verpflichten sich, ihre Liegenschaftsanteile innerhalb von 20 Jahren (zwanzig Jahren) nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages nicht ohne schriftliche Zustimmung der Verkäuferin zu veräußern.
- 2) Die Verkäuferin wird einer beabsichtigten Veräußerung zustimmen, wenn dadurch der Vorschrift des § 8 WGG nicht widersprochen wird.

IX.

- 1) Die in Punkt XX., Spalte 2, genannten Käufer räumen dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds gemäß § 15 a Absatz 7 des Bundesgesetzes vom 25.I.1967, BGBl.Nr.55/1967, das Veräußerungsverbot, Rechtsgeschäfte unter Lebenden betreffend, für einen Zeitraum von 10 (zehn) Jahren nach grundbücherlicher Eintragung ein.
- 2) Die Käufer übernehmen das zugunsten des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds bereits einverleibte Pfandrecht für eine Konventionalstrafe von Schilling 218.400.- (Punkt II., lit.e) dieses Vertrages) sowie das bereits zugunsten des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds einverleibte Belastungsverbot.

X.

Die Käufer sind verpflichtet, die ihnen in den Punkten VII. bis IX. auferlegten Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle ihre weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

XI.

- 1) Die Käufer und ihre Ehegatten verpflichten sich gegenüber dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds, ihre Rechte an anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen binnen 12 (zwölf) Monaten nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages aufzugeben.
- 2) Die Käufer und ihre Ehegatten verpflichten sich weiters gegenüber dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds, die im Punkt XX., Spalte 1, der gleichen Zeile bezeichnete Wohnung selbst zu benützen oder nur einer Person zu vermieten oder zur Benützung zu überlassen, die dem Personenkreis des § 19 Abs.2 Ziffer 10 Mietengesetz angehört.

- id,
ler
- 3) Die Käufer und deren Ehegatten nehmen zur Kenntnis, daß der Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds im Falle der Nichterfüllung der vorstehenden Verpflichtungen den Fondshilfeteilbetrag - errechnet nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnungen - unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zu kündigen hat (§ 15 a Abs.2 Bundesgesetz vom 25.1.1967, BGBl.Nr.55/1967).

XII.

- 1) Die Käufer erklären österreichische Staatsbürger zu sein.
- 2) Die Käufer und deren Ehegatten erklären gemeinsam, bereit und in der Lage zu sein, den auf den Miteigentumsanteil des Käufers nach dem Verhältnis der Nutzflächen der im Punkt XX., Spalte 1, bezeichneten Wohnungen errechneten Fondshilfeteilbetrag abzustatten.

XIII.

- 1) Die im Punkt XX., Spalte 3, ersichtlichen Jahresmietwerte 1914 wurden mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 30.Juni 1967, Zl.MA 50 - Schli 1/67, rechtskräftig festgesetzt.
- 2) Die Käufer stellen fest, daß ihre Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Jahresmietwerte 1914 ihrer Wohnung zur Gesamtsumme der Jahresmietwerte aller Wohnungen entsprechen.

XIV.

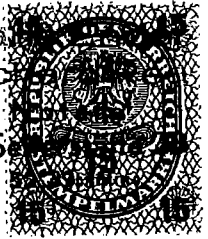
Die in Punkt XX., Spalte 2, genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.Juli 1948, BGBl.Nr.149/48) über die im Punkt XX., Spalte 1, der gleichen Zeile bezeichneten Wohnungen ein.

XV.

- 1) Die Käufer (Miteigentümer) verpflichten sich hiemit ausdrücklich, die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft, solange die Verkäuferin für ein im Punkt II. genanntes Darlehen haftet, mindestens aber für einen Zeitraum von 30 Jahren (dreißig Jahren) nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages, durch die Verkäuferin besorgen zu lassen. Für danach gelegene Zeiträume gilt eine jeweils nur zum Ende eines Kalenderjahres mögliche Kündigung unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist als vereinbart.
- 2) Die Verwaltung wird nach denselben Grundsätzen und gegen dasselbe Entgelt ausgeübt, wie dies von der Verkäuferin nach den gemeinnützigen Grundsätzen jeweils zu geschehen hat.
- 3) Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin auf Verlangen, auch wiederholt, eine schriftliche Spezialvollmacht zur Vertretung vor Gericht und vor Verwaltungsbehörden in der vorgeschriebenen Form zu erteilen, die auch berechtigt, im Einvernehmen mit der anteilmäßigen Mehrheit der Wohnungseigentümer den Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft gemäß § 10 WEG zu begehren.
- 4) Die Käufer verpflichten sich, die ihnen in diesem Punkt auferlegten Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle ihre weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 5) Die Käufer unterwerfen sich der von der Verkäuferin erlassenen Hausordnung.

XVI.

Alle Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.
Alle diesem Vertrag widersprechenden Vereinbarungen zwischen der Verkäuferin und den Käufern sind unwirksam.



XVII.

Alle mit dem Wohnungserwerb und mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

XVIII.

Die Verkäuferin willigt ein, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ. 5.607 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Leopoldstadt das Eigentumsrecht für die im Punkt XX., Spalte 2, ersichtlichen Käufer zu den im Punkt XX., Spalte 3, der jeweils gleichen Zeile ausgewiesenen Anteilen einverleibt wird.

XIX.

Die im Punkt XX., Spalte 2, genannten Käufer willigen ein, daß

- 1) im Lastenblatt dieser Liegenschaft
 - a) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist,
 - b) auf ihren Miteigentumsanteilen das Wiederkaufsrecht zugunsten der Verkäuferin im Sinne des Punktes VII. dieses Vertrages auf 20 (zwanzig) Jahre,
 - c) auf ihren Miteigentumsanteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das im Punkt IX. dieses Vertrages dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds auf 10 (zehn) Jahre eingeräumte Veräußerungsverbot einverleibt,
 - d) auf ihren Miteigentumsanteilen bei allen dem Pfandrecht des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds vorangehenden Pfandrechten die Lösungsverpflichtung gemäß § 469 a ABGB angemerkt und

- 2) im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft ersichtlich gemacht wird
- a) die im Lastenblatt einverleibte Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum,
 - b) daß mit jedem Miteigentumsanteil an den im Punkt XX., Spalte 1 bezeichneten Bestandteilen dieser Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist,
 - c) das im Lastenblatt zugunsten der Verkäuferin einverleibte Wiederkaufsrecht und
 - d) das im Lastenblatt zugunsten des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds einverleibte Veräußerungsverbot.

XX.

Tür-Nr.	Raum-bezeichng.	Name	Jahres-mietwert in FK	Nutz-fläche in m ²	Fondshilfe-	Kaufpreis (Grundan-teil und Baukosten in S
					teilbetrag BWSF nach m ²	
1		2	3	4	5	6
1	2 Zi,KN,V Bd,AR,WC.	Anna Staudenherz Justizange- stellte verh. 1020,Feuer- bachstr.10/1	850	53,18	80.450	182.872
2	/	Hauswart	-	33,24	-	-
3	2 Zi,Kü, V,Bd,AR, WC,Logg.	Rudolf Wartha Kürschner verh. 1020,Feuer- bachstr.10/3	920	57,50	86.990	197.572