

7950/87

NOTARIATSAKT

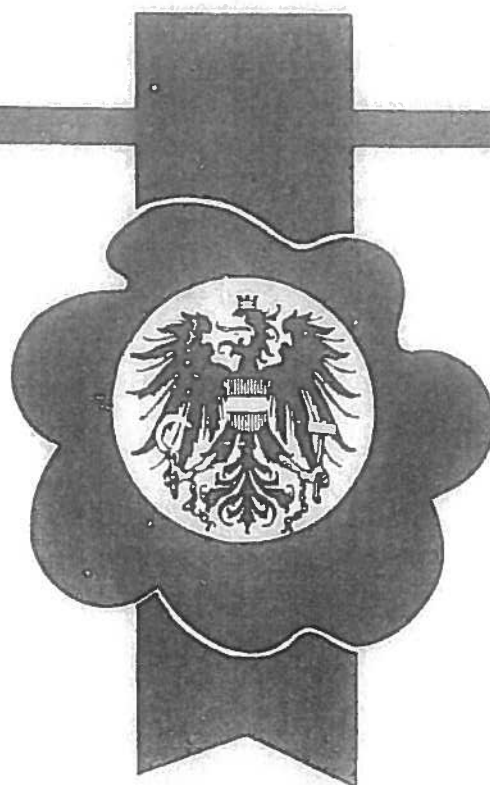
Ausfertigung

des

Dr. Karl Freund

öffentlicher Notar

1070 Wien, Kirchengasse 24



ein hundredtzwanzig
Schilling Bundesstempel



Angezeigt am 12. Sep. --
1994 u. unter B.R.P. ---
428499 verbucht. -----
Finanzamt für Gebühren -
u. Verkehrsteuern in ---
Wien -----

Geschäftszahl: 5534

AUSFERTIGUNG

Notariatsakt



Vor mir, Doktor Karl F r e u n d, öffentlichem Notar, mit dem
Amtssitze in Wien-Neubau, sind heute in meiner Amtskanzlei in-
1070 Wien, Kirchengasse 24, erschienen die nachstehenden ----
eigenberechtigten Parteien, und zwar -----

- 1.) Herr Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. (dreizehnten)-
Februar 1940 (eintausendneunhundertvierzig), Kaufmann, ---
1140 Wien, Ameisgasse 25/7, dessen Personside ntität und --
Geburtsdatum mir bekannt sind und -----
- 2.) Herr Franz N o v o t n y, geboren am 10. (zehnten) Juli -
1959 (eintausendneunhundertneunundfünfzig), technischer --
Angestellter, 1160 Wien, Brestelgasse 7/20, der mir seine-
Personside ntität und die Richtigkeit seines Geburtsdatums-
nachgewiesen hat durch Vorlage seines Reisepasses der Re-
publik Österreich, ausgestellt von der Bundespolizeidirek-
tion Wien am 15. (fünfzehnten) Oktober 1987 (eintausend- -
neunhundredsiebenundachtzig), Nummer S 0474680 -----

und haben vor mir errichtet und zu Akt gegeben den nach- ----
stehenden -----

K a u f-

und

W o h n u n g s e i g e n t

ERSTENS: Grundbuchsstand -----

Herr Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940, ist auf Grund des Übergabsvertrages vom 26. (sechszwanzigsten)-August 1983 (eintausendneuhundertdreiundachtzig) Alleineigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 773 des Grundbuches der --- Katastralgemeinde 01210 Penzing, Bezirksgericht Hietzing, --- bestehend aus den Grundstücken Nummer 561/1 Garten und Nummer-561/3 Baufläche, mit der Grundstücksadresse Ameisgasse 25. ---

Im Lastenblatt dieser Liegenschaft sind eingetragen, und zwar-

- a) unter Laufnummer 1 (eins) a zu Tagebuchzahl 404/1984 auf -- Grund des Übergabsvertrages vom 26. (sechszwanzigsten) - August 1983 (eintausendneuhundertdreiundachtzig) das ----- Pfandrecht für die Leibrentenforderung der Frau Katharina - Pawlata, geboren am 16. (sechzehnten) September 1910 (ein-- tausendneuhundertzehn) von monatlich S [REDACTED], -- (Schilling [REDACTED] samt Anhang, -----
- b) unter Laufnummer 1 (eins) b zu Tagebuchzahl 404/1984 die -- Anmerkung der Vollstreckbarkeit gemäß § 3 (Paragraph drei)- der Notariatsordnung, -----
- c) unter Laufnummer 2 (zwei) a zu Tagebuchzahl 404/1984 das -- Gebrauchsrecht gemäß Punkt Drittens Absatz 2.) (Zweit[REDACTED] erster Unterabsatz des Übergabsvertrages vom 26. August -- 1983 für Katharina Pawlata, geboren am 16. September 1910, -- an der von ihr bewohnten Wohnung im ersten Stock, an dem -- Garten, der Garage und Waschküche, -----
- d) unter Laufnummer 4 (vier) a zu Tagebuchzahl 4943/1985 auf - Grund des Schuldscheines vom 22. (zweiundzwanzigsten) Okto- ber 1985 (eintausendneuhundertfünfundachtzig) das Pfand- recht für die Darlehensforderung der Zentralsparkasse und - Kommerzialbank, Wien im Betrage von S [REDACTED], -- (Schilling eine Million [REDACTED] -- [REDACTED] samt Anhang, -----
- e) unter Laufnummer 5 (fünf) a zu Tagebuchzahl 3797/1991 auf - Grund der Pfandurkunde vom 14. (vierzehnten) Juni 1991 ----

(eintausendneunhunderteinundneunzig) das Pfandrecht für ---
einen Kredithöchstbetrag von S [REDACTED] -- (Schilling [REDACTED]
[REDACTED] für den Kreditverein der Zen---
tralsparkasse Aktiengesellschaft, Wien und -----
f) unter Laufnummer 6 (sechs) a zu Tagebuchzahl 5596/1993 die-
Rangordnung für die beabsichtigte Eintragung eines Pfand- -
rechtes für einen Höchsbetrag von [REDACTED] -- -----
(Schilling [REDACTED]) bis 19. (neun-
zehnten) September 1994 (eintausendneunhundertvierundneun--
zig). -----

ZWEITENS: Kaufvereinbarung -----

Herr Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940, ver-
kauft und übergibt von der ihm allein gehörigen Liegenschaft -
Einlagezahl 773 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01210 --
Penzing, Bezirksgericht Hietzing, mit der Grundstücksadresse -
Ameisgasse 25, 52/520 (zweiundfünfzig/fünfhundertzwanzigstel)-
Anteile in Ansehung der ganzen Liegenschaft, samt allem recht-
lichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und ---
Pflichten, so wie er diese Liegenschaftsanteile bisher be-
sessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen -
berechtigt war, an Herrn Franz N o v o t n y, geboren am 10.-
Juli 1959, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis in der --
Höhe von [REDACTED], -- (Schilling [REDACTED] --
[REDACTED] und Herr Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli --
1959, kauft und übernimmt diese Liegenschaftsanteile um den --
genannten Preis. -----

DRITTENS: Zahlungsmodalitäten -----

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, den ver-
einbarten Kaufpreis in der Höhe von [REDACTED], -- (Schilling-
[REDACTED] auf folgende Weise zu be- --
zahlen: -----

- 1.) einen Teilkaufpreis in der Höhe von [REDACTED], -- -----
(Schilling [REDACTED] hat der Käufer bei der-
Unterfertigung des Kaufvertrages an den Verkäufer bar be-
zahlt und bestätigt hiemit der Verkäufer den baren und --
richtigen Empfang dieses Teilkaufpreises. -----

2.) Der Käufer verpflichtet sich hiemit gegenüber dem Ver- ---
käufer, den Restkaufpreis in der Höhe von [REDACTED], ---
(Schilling [REDACTED] bis zur
Wohnungsübergabe, das ist spätestens bis zum 31. (einund--
dreißigsten) Oktober 1994 (eintausendneunhundertvierund- --
neunzig) bei dem Urkundenverfasser, Herrn Doktor Karl ----
F r e u n d, öffentlicher Notar, 1070 Wien, Kirchengasse -
Nummer 24, treuhändig zu erlegen. -----

Der Urkundenverfasser, Herr Doktor Karl F r e u n d, wird von
beiden Vertragsparteien zum Treuhänder bestellt und einseitig-
unwiderruflich angewiesen, -----

1.) den Restkaufpreis in der Höhe von [REDACTED] -- treu- ---
händig zu verwahren, -----

2.) diesen Restkaufpreis in der Höhe von [REDACTED], -- -----
an den Verkäufer zur Auszahlung zu bringen, sobald -----

a) auf den kaufsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen das
Eigentumsrecht für den Käufer im Grundbuch vorgemerkt -
worden ist, -----

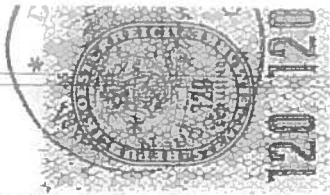
b) auf diesen Liegenschaftsanteilen das Wohnungseigentum -
an der Wohnung topographische Nummer 5 einverleibt wor-
den ist, -- [REDACTED] -----

c) von dem Urkundenverfasser festgestellt worden ist, daß-
der Eigentumsrechtsvormerkung im Grundbuch, mit Aus- --
nahme des Gebrauchsrechtes der Frau Katharina Pawlata, -
keine Lasten vorausgehen und -----

d) eine der beiden Vertragsparteien dem Urkundenverfasser-
eine schriftliche Bestätigung des Käufers über die ----
richtige Übernahme der kaufsgegenständlichen Eigentums-
wohnung vorgelegt hat. -----

VIERTENS: Übergabe und Übernahme -----

Die Übergabe und Übernahme des Kaufsobjektes in den physischen
Besitz des Käufers erfolgt am 31. (einunddreißigsten) Oktober-
1994 (eintausendneunhundertvierundneunzig). Von diesem Zeit- --
punkt an gehen Nutzen und Vorteil, aber auch Last und die ----
Gefahr des Zufalles auf den Käufer über. -----

FÜNFTENS: Gewährleistung -----

Dem Käufer ist das Kaufsobjekt bekannt. Der Verkäufer haftet nicht für ein bestimmtes Grundaussmaß, eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Ertragnis oder für Sachmängel des Kaufsobjektes. Hingegen leistet er für Rechtsmängel unbeschränkte Gewähr und haftet insbesondere dafür, daß das Kaufsobjekt, mit Ausnahme des Gebrauchsrechtes der Frau Katharina Pawlata, vollkommen satz- und lastenfrei in das bürgerliche Eigentum des Käufers übergeht. -----

Der Käufer verpflichtet sich, das Gebrauchsrecht der Frau Katharina Pawlata auf deren Lebensdauer zu dulden. -----

Der Verkäufer verpflichtet sich, für die kaufgegenständlichen 52/520 Anteile der Liegenschaft Einlagezahl 773 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01210 Penzing, mit der Grundstücksadresse Ameisgasse 25, jeweils Freilassungserklärungen oder Löschungserklärungen zur Löschung -----

a) des Pfandrechtes der Frau Katharina P a w l a t a, geboren am 16. September 1910, für die monatliche Leibrente von -----

b) des Pfandrechtes der Zentralsparkasse und Kommerzbank, Wien, für das Pfandrecht per -----

c) des Pfandrechtes des Kreditvereines der Zentralsparkasse Aktiengesellschaft, Wien, für einen Höchstbetrag von ----- und -----

d) die Rangordnung für das Pfandrecht im Höchstbetrag von ----- bis 19. September 1994 -----

bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages auf seine Kosten dem Urkundenverfasser auszuhändigen. -----

Der Verkäufer garantiert dem Käufer, daß nach dem Ableben der Frau Katharina Pawlata das Nutzungsrecht an dem Garten allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zukommt. -----

SECHSTENS: Geschäftsgrundlage -----

Der Käufer hat die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile in der Absicht erworben, damit das Wohnungseigentum an der Wohnung topographische Nummer 5 im zweiten Stock des Hauses 1140 Wien, Ameisgasse 25, im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu erwerben. -----

Der Verkäufer übernimmt die restlichen in diesem Hause befindlichen selbständigen Bestandsobjekte und teilt die in seinem Eigentum verbleibenden 468/520 (vierhundertachtundsechzig/---fünfhundertzwanzigstel) Anteile der Liegenschaft Einlagezahl 773 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01210 Penzing, zur Begründung des Wohnungseigentums auf, wie folgt: -----

- 1.) als Mindestanteil für die Sauna mit Gang-WC im Kellergeschoß in 50/520 (fünfzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteile, ---
- 2.) als Mindestanteil für die zu Wohnzwecken genutzten Räume mit Gang-WC im Erdgeschoß topographische Nummer 1, welche gegenwärtig als Lager benützt werden in 21/520 (einundzwanzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteile, -----
- 3.) als Mindestanteil für die Wohnung im Erdgeschoß topographische Nummer 2 in 59/520 (neunundfünfzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteile, -----
- 4.) als Mindestanteil für die Wohnung mit zwei Veranden im ersten Stock topographische Nummer 3/4 in 131/520 (einhunderteinunddreißig/fünfhundertzwanzigstel) Anteile, ----
- 5.) als Mindestanteil für die Wohnung mit Veranda im zweiten Stock topographische Nummer 6 in 76/520 (sechundsiebzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteile und -----
- 6.) als Mindestanteil für die Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß topographische Nummer 7 in 131/520 (einhunderteinunddreißig/fünfhundertzwanzigstel) Anteile. -----

SIEBENTENS: Nutzwertfeststellung -----

Auf Grund dieser Absicht der Vertragsparteien das Wohnungseigentum zu begründen, wurden mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle vom 11. (elften) Februar 1994 (eintausendneunhundertvierundneunzig), Zahl MA 50 - Schli 1/94 Wien 14, Ameisgasse 25, die Nutzwerte aller selbständigen Bestandsobjekte im Hause 1140 Wien, Ameisgasse 25, zur Begründung des Wohnungseigentums für diese Liegenschaft festgestellt. Beide Vertragsparteien stellen fest, daß diese Entscheidung in Rechtskraft erwachsen ist. -----

Die Vertragsparteien stellen fest, daß ihre Miteigentumsan-

teile an dieser Liegenschaft dem zum Erwerb des Wohnungs- ----
eigentums erforderlichen Mindestanteil und dem Verhältnis der-
Nutzwerte ihrer Wohneinheiten zur Summe der Nutzwerte aller --
Wohneinheiten entsprechen. -----

ACHTENS: Vereinbarung des Wohnungseigentums -----

Herr Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940 und -
Herr Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli 1959, räumen --
einander als Miteigentümer der vertragsgegenständlichen -----
Liegenschaft Einlagezahl 773 des Grundbuches der Katastralge-
meinde 01210 Penzing, Bezirksgericht Hietzing, mit der Grund-
stücksadresse Ameisgasse 25, wechselseitig im Sinne der Be- --
stimmungen des § 1 (Paragraph eins) des Wohnungseigentumsge- -
setzes 1975 (eintausendneunhundertfünfundsiebzig) das Woh- ---
nungseigentumsrecht, das ist das Recht eine selbständige Woh-
nung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließ-
lich zu nutzen und darüber allein frei zu verfügen an den ----
nachstehenden Anteilen und Bestandsobjekten ein. -----

Herr Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940, ----
räumt hiemit dem Herrn Franz N o v o t n y, geboren am 10. --
Juli 1959, das mit dessen 52/520 Anteilen der Liegenschaft ---
Einlagezahl 773 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01210 --
Penzing, Bezirksgericht Hietzing, mit der Grundstücksadresse -
Ameisgasse 25, untrennbar verbundene Recht auf ausschließliche
Nutzung und alleinige Verfügung über die im Hause 1140 Wien, -
Ameisgasse 25, befindliche Wohnung topographische Nummer 5 als
Wohnungseigentumsrecht ein. -----

Herr Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli 1959, nimmt ---
hiemit dieses ihm von Herrn Ernst S c h u l t e s, geboren am
13. Februar 1940, eingeräumte Wohnungseigentumsrecht aus- ----
drücklich an. -----

Herr Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli 1959, räumt ---
hiemit dem Herrn Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. -----
Februar 1940, das mit dessen Eigentum an den im Artikel -----

"SECHSTENS" Absatz zwei Ziffer 1.) bis 6.) bezeichneten Anteilen der Liegenschaft Einlagezahl 773 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01210 Penzing, Bezirksgericht Hietzing, mit der Grundstücksadresse Ameisgasse 25, untrennbar verbundene Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die im Hause 1140 Wien, Ameisgasse 25, befindlichen und in folgenden Absätzen bezeichneten selbständigen Bestandsobjekten als Wohnungseigentumsrecht ein, und zwar -----

- 1.) mit 50/520 (fünfzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteilen an der Sauna Gang-WC im Kellergeschoß, -----
- 2.) mit 21/520 (einundzwanzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteilen an den zu Wohnzwecken genutzten Räumen Gang-WC im Erdgeschoß topographische Nummer 1, -----
- 3.) mit 59/520 (neunundfünfzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteilen an der Wohnung im Erdgeschoß topographische Nummer 2, -----
- 4.) mit 131/520 (einhunderteinunddreißig/fünfhundertzwanzigstel) Anteilen an der Wohnung und zwei Veranden im ersten Stock topographische Nummer 3/4, -----
- 5.) mit 76/520 (sechundsiebzig/fünfhundertzwanzigstel) Anteilen an der Wohnung mit Veranda im zweiten Stock topographische Nummer 6 und -----
- 6.) mit 131/520 (einhunderteinunddreißig/fünfhundertzwanzigstel) Anteilen an der Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß topographische Nummer 7. -----

Herr Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940, nimmt hiemit dieses ihm von Herrn Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli 1959, eingeräumte Wohnungseigentumsrecht ausdrücklich an. -----

Der Hof, der Garten, der Eingang im Erdgeschoß und das Stiegenhaus dienen der gemeinsamen Nutzung aller Miteigentümer. Die Vertragsparteien stellen fest, daß keine Hausbesorgerwohnung besteht. -----

NEUNTENS: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
Die Vertragsparteien vereinbaren hiemit, daß gemäß § 19 (Paragraph neunzehn) WEG 1975 (Wohnungseigentumsgesetz eintausendneunhundertfünfundsiebzig) in der Fassung des 3. (dritten) WÄG



(Wohnrechtsänderungsgesetzes), die Aufwendungen für die Liegenschaft 1140 Wien, Ameisgasse 25, insbesondere die Beiträge für die Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Anteile der Miteigentümer zu tragen sind. -----

ZEHNTENS: Deviseninländererklärung -----

Die Vertragsparteien erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. -----

ELFTENS: Aufsandungserklärung -----

Herr Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940 und Herr Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli 1959, erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf der dem Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940, grundbücherlich zugeschriebenen Liegenschaft Einlagezahl 773 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01210 Penzing, bestehend aus den Grundstücken Nummer 561/1 Garten und Nummer 561/3 Baufläche, mit der Grundstücksadresse Ameisgasse 25 -----

- 1.) das Eigentumsrecht zu 52/520 Anteilen in Ansehung der ganzen Liegenschaft für Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli 1959, einverleibt werden kann, -----
- 2.) die dem Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940, verbleibenden 468/520 Anteile in 50/520 Anteile, 21/520 Anteile, 59/520 Anteile, 131/520 Anteile, 76/520 Anteile und 131/520 Anteile, aufgeteilt werden können, -----
- 3.) bei den dem Franz N o v o t n y, geboren am 10. Juli 1959, gehörigen 52/520 Anteilen dieser Liegenschaft, das Wohnungseigentumsrecht an der Wohnung mit Veranda im 2. Stock topographische Nummer 5, einverleibt werden kann und
- 4.) bei den dem Ernst S c h u l t e s, geboren am 13. Februar 1940, gehörigen Anteilen, das Wohnungseigentumsrecht einverleibt werden kann, und zwar -----
 - a) mit 50/520 Anteilen an der Sauna Gang-WC im Kellerschoß, -----
 - b) mit 21/520 Anteilen an den zu Wohnzwecken genutzten Räumen Gang-WC im Erdgeschoß topographische Nummer 1, -----
 - c) mit 59/520 Anteilen an der Wohnung im Erdgeschoß topographische Nummer 2, -----

- d) mit 131/520 Anteilen an der Wohnung und zwei Veranden -
im ersten Stock topographische Nummer 3/4, -----
- e) mit 76/520 Anteilen an der Wohnung mit Veranda im -----
zweiten Stock topographische Nummer 6 und -----
- f) mit 131/520 Anteilen an der Wohnung mit Terrasse im ---
Dachgeschoß topographische Nummer 7. -----

ZWÖLFTENS: Aufschiebende Bedingung -----

Die Gültigkeit dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ist
aufschiebend bedingt durch den Erlag des Restkaufpreises in --
der Höhe von [REDACTED] -- bei dem Urkundenverfasser, Herrn -
Doktor Karl F r e u n d. -----

DREIZEHNTENS: Kostenvereinbarung -----

Sämtliche Kosten für die Errichtung und grundbücherliche -----
Durchführung dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages trägt
der Käufer allein, welcher auch allein den Auftrag hiezu er- -
teilt hat. -----

Gemäß § 12 (Paragraph zwölf) Notariatstarifgesetz haften ge- -
genüber dem Urkundenverfasser beide Vertragsparteien soli- ---
darisch. -----

Die Kosten für die Pfandrechts- und Dienstbarkeitslöschungen -
trägt der Verkäufer allein. -----

VIERZEHNTENS: Ausfertigungen -----

Von diesem Notariatsakt können an beide Vertragsparteien, de--
ren Erben und Rechtsnachfolgern als Eigentümer der vertrags---
gegenständlichen Liegenschaftsanteile, beliebig viele, auch --
wiederholte Ausfertigungen erteilt werden. -----

Dieser hierüber aufgenommene Notariatsakt wurde den erschiene-
nen Parteien dem ganzen Inhalte nach vorgelesen, von ihnen als
ihrem Willen vollkommen entsprechend genehmigt und sohin von -
ihnen, vor mir, Notar, eigenhändig unterfertigt. -----
W i e n, am neunten September eintausendneunhundertvierund- --

neunzig (9.9.1994). -----
Ernst Schultes geb. 13.2.1940 eh. -----
Franz Novotny geb. 10.7.1959 eh. -----
Dr. Karl Freund eh. öffentlicher Notar L.S. (Dr. Karl Freund -
öffentlicher Notar Wien-Neubau). -----

Diese für Herrn Franz N o v o t n y bestimmte erste Ausfer--
tigung stimmt mit der in meinen Akten zur Geschäftszahl 5534 -
erliegenden, aus drei Bogen bestehenden, insgesamt mit drei -
hundertsechzig Schilling gestempelten Urschrift vollkommen ---
überein. -----
W i e n, am zweiundzwanzigsten September eintausendneunhun- --
dertvierundneunzig (22.9.1994). -----



Karl Freund
öffentlicher Notar

