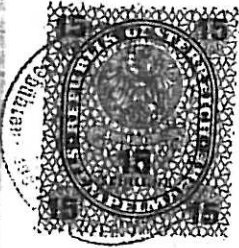


8710/72

Fiscalzamt für Gebühren
u. Verkehrsteuern Salzburg
27. JUNI 1972
S.R.F. 14602/72
V.A.P. _____
ANMERK. _____



KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Ap. 5c = Handwritten note
ENG

abgeschlossen zwischen

- 1) der "E-W-G" Eigenheim- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H., Schwarzstraße 33, 5020 Salzburg - im folgenden auch die Verkäuferin genannt - und
- 2) Herrn Walter Leithner, Musiker, Guetratweg 18, 5020 Salzburg - im folgenden auch der Käufer genannt - andererseits wie folgt:

I.

Rechtsverhältnisse

- 1) Die "E-W-G" Eigenheim- und Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. ist Alleineigentümerin der Liegenschaft, vorgetragen im Grundbuch der Kat.Gem. Stadt Salzburg, Abt.Schallmoos, EZ. 756, bestehend aus Grundstück 1384/3 Wiese, auf welchem sie eine Wohnanlage errichtet.
- 2) An den Wohnungen soll Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, BGBI.Nr. 149 (Wohnungseigentumsgesetz) in der geltenden Fassung errichtet werden.
- 3) Dieses Rechtsgeschäft beinhaltet den ersten Erwerb eines Anteiles eines Grundstückes, auf dem die Verkäuferin als Vereinigung mit der statutenmäßigen Aufgabe der Schaffung von Wohnungseigentum ein Wohnhaus erbaut, durch den Käufer zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Durch Vorlage der Amtsbestätigung des Magistrates Salzburg vom 19.6.1972 wird nachgewiesen, daß die Wohnungen dieses Wohnobjektes abgeschlossen und selbständig im Sinne des § 5 Abs. 2) lit. a) des Wohnungseigentumsgesetzes sind.

II.

Kaufobjekt

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt von ihr 248/39.070 Anteile an der im Punkt I. bezeichneten Liegenschaft mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr. 7 a untrennbar verbunden werden soll, in sein Alleineigentum und zwar mit allen Rechten und Pflichten, mit denen das Kaufobjekt bisher besessen und benützt wurde oder hätte besessen und benützt werden können.

III.

Kaufpreis

- 1) Der Kaufpreis beträgt für den Liegenschaftsanteil einschließlich aller mit der Aufschließung der Liegenschaft und der Errichtung des Bauwerkes, insbesondere der Eigentumswohnung verbundenen Kosten und Aufwendungen für
top.Nr. 7 a S 198.000,--
in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Schilling
zuzüglich der während der Bauzeit eingetretenen und noch eintretenden Lohn- und Preiserhöhungen nach Maßgabe des Angebotes.
- 2) Die Verkäuferin wird über den Empfang des gesamten Kaufpreises eine separate Quittung ausstellen.

- 3) Vor Bezahlung des gesamten Kaufpreises einschließlich der Lohn- und Preiserhöhungen und der Nebenkosten hat der Käufer keinen Anspruch auf Besitz der Eigentumswohnung.

IV.

Übergabe- und Verrechnungstag

- 1) Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages.
- 2) Mit dem Tage der Übergabe der fertigen Eigentumswohnung übernimmt der Käufer die mit dem Eigentum am Kaufobjekt insbesondere der Benützung der Eigentumswohnung verbundenen Unkosten aller Art, Steuern, und öffentliche Abgaben, Wagnis, Gefahr und Zufall, dagegen gebühren ihm von diesem Zeitpunkt an auch alle Besitzesvorteile.

V.

Gewährleistung

- 1) Die Verkäuferin übernimmt für einen bestimmten Zustand, eine besondere Beschaffenheit, besondere Eigenschaften oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufgegenstandes keine Gewähr.
- 2) Hingegen leistet die Verkäuferin dafür Gewähr, daß das Kaufobjekt mit Ausnahme der Pfandrechte zugunsten der, die vertragsgegenständliche Wohnung, finanzierenden Bausparkasse frei von Geldlasten in das Eigentum des Käufers übergehe.

Sollte dieses Bauspardarlehen vom Käufer nicht in Anspruch genommen werden oder zur Gänze getilgt werden, so erfolgt die Übergabe an den Käufer geldlastenfrei.

Alle übrigen im Grundbuch eingetragenen Lasten und Rechte übernimmt der Käufer.

VI.

Vorkaufsrecht

Der Käufer räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum am Kaufobjekt der Verkäuferin das Vorkaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren ab dem Tage der Vertragsunterfertigung durch den Käufer im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein.

Auf eine Verbücherung dieses Rechtes wird derzeit verzichtet. Es steht jedoch der Verkäuferin frei, jederzeit die Verbücherung zu begehren.

VII.

Versicherungspflicht

Der Käufer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand, die Kaufsliegenschaft gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern gegen Brandschaden stets in einem solchen Ausmaße versichert zu halten, daß im Falle eines Brandes mit der Versicherungssumme der Wiederaufbau des Hauses gesichert ist.

Dem Käufer steht es frei eine zusätzliche Hausratsversicherung abzuschließen.

Die Versicherung des Hauses gegen Brandschaden, Haftpflicht, Leitungswasserschaden ist bei einer inländischen Anstalt durch die Hausverwaltung abzuschließen.

Der Käufer verpflichtet sich schließlich die Versicherungssumme nur zum Wiederaufbau zu verwenden, bzw. verwenden zu lassen.



- 5 -

Der Käufer erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß der Hausverwalter bzw. die mit der Hausverwaltung betraute Person, die obigen Versicherungen in angemessener Höhe aufrecht erhält und dem jeweiligen Baukostenerfordernis anpaßt;

erforderliche Vinkulierungen und die Sperre der im Schadensfall auszahlenden Versicherungssumme zu Gunsten des Hausverwalters durchführt, damit die Schadensbehebung gewährleistet ist.

VIII.

Einverleibungsbewilligung

Die Verkäuferin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages jedoch nicht auf ihre Kosten ob 248/39.070 Anteilen der ihr gehörigen Liegenschaft EZ. 756 Kat.Gem. Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr. 7a untrennbar verbunden wird das Eigentum für

Walter Leithner

einverleibt werde.

IX. IX.

Salzburger Grundverkehrsgesetz

Beide Vertragsteile erklären an Eides statt, daß es sich beim Kaufobjekt um einen Miteigentumsanteil handelt, mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden wird, für die Errichtung des gegenständlichen Wohnobjektes keine öffentlichen Förderungsmittel verwendet werden, das Salzburger Grundverkehrsgesetz daher auf dieses Rechtsgeschäft keine Anwendung findet.

X.

Hausverwaltung und Rechtsverhältnisse der
Miteigentümer

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß der Käufer die die Hausverwaltung betreffenden Bestimmungen sowie die Regeln über die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und dem darauf zu errichtenden Objekt und die Hausordnung zur Kenntnis genommen und akzeptiert hat.

Der Verwalter kann die Verwaltung entweder selbst ausüben oder durch einen anderen Verwalter nach seiner Wahl ausüben lassen.

Der Käufer verpflichtet sich die diesem Vertrag beiliegende Verwalter-Vollmacht für Rechtsanwalt Dr. Franz Gerlich Zug um Zug mit Unterfertigung des Vertrages zu unterschreiben, ebenso die beiliegende Hausordnung und Statuten.

Diese Beilagen sind ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

XI.

Grundbenützung

Die Benützung der auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Verkehrsfläche durch den Käufer hat schonend sowie unter Wahrung der gleich gelagerten Rechte der Miteigentümer und ohne Behinderung derselben zu erfolgen.

XIII.

Hausbesorgerwohnung

Für das gegenständliche Wohnobjekt stellt die Verkäuferin die in ihrem Eigentum verbleibende Wohnung top.Nr. 5. c als Haus-

besorgerwohnung für jenen Zeitraum zur Verfügung, in welchem der bestellte Verwalter, oder die Verkäuferin oder ein vom Verwalter bestelltes anderes Verwaltungsorgan die Hausverwaltung führt und ausübt.

Die Verkäuferin besitzt dafür Anspruch auf ein ortsübliches Benützungsentgelt samt den auf diese Wohnung entfallenden Betriebskosten und sonstigen wie immer gearteten Barauslagen.

Diese Kosten sowie das gesetzliche Hausbesorgerentgelt samt Zuschlägen werden im Rahmen der Hausverwaltung auf sämtliche Wohnungseigentümer der gegenständlichen Wohnanlage im Verhältnis der Parifizierungsanteile aufgeteilt und werden laut Vorschreibung der Hausverwaltung gegen jährliche Abrechnung entrichtet.

XIII.

Benützungsregelung

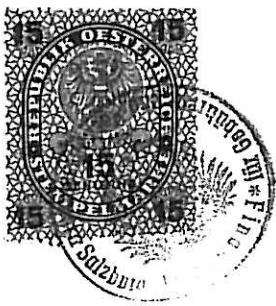
- 1) Die Benützung der Waschküche, des Trockenraumes, des Müllraumes, des Abstellraumes für Fahrräder, Kinderwagen und Mopeds steht allen Wohnungseigentümern zu. Eine von der Hausverwaltung zuerlassende Benützungsordnung sowie Wasch- und Gebührenordnung regelt die Benützungsart und das Benützungsentgelt für Waschmaschine und Trockenanlagen.
- 2) Die in Abs. 1) genannten Räume sowie der Raum, in dem die durch Lattenrost getrennten Kellerabteile (1. Abteil für jede Wohnung) untergebracht sind, bleiben ohne Begründung von Wohnungseigentum in ideellen Miteigentum aller Wohnungseigentümer.

XIV.

Wohnungseigentum

- 1) Die Verkäuferin und der Käufer räumen einander unter Bezugnahme auf den vorstehenden Kaufvertrag sowie auf die die gegenständliche Liegenschaft und die darauf errichteten Eigentumswohnungen betreffenden Pläne, die diesem Vertrage nicht angeheftet sein müssen, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 3.7.1948, BGBI. Nr. 149 in der geltenden Fassung gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentum) über die unten angeführten Wohnungen, deren genaue Lage, Größe und räumliche Einteilung den erwähnten Plänen zu entnehmen ist, wie folgt ein:
- a) die Verkäuferin dem Käufer als Eigentümer von 248/39.070 Anteilen an der obigen Liegenschaft hinsichtlich der Wohnung top.Nr. 7. a,
- b) der Käufer der Verkäuferin als Eigentümerin der in der folgenden Tabelle verzeichneten Liegenschaftsanteile hinsichtlich der darin verzeichneten Wohnungen:

top.Nr.	Art des Wohnungseigentums	Anteile in 39.070-stel	Haus A
I	Geschäft	657 ✓	Erdgeschoß
II	"	1.397 ✓	"
III	"	849 ✓	"
IV	"	963 ✓	"
1a	Stiege A Wohnung	448 ✓	1.Obergescho
2a "	" "	625 ✓	"
3a "	" "	246 ✓	"
4a "	" "	286 ✓	"



top.Nr.	Art des Wohnungseigentums		Anteile in 39.070-stel	Haus A
5 a	Stiege A	Wohnung	448 ✓	2.Obergeschoß
6 a	"	"	626 ✓	"
7 a	"	"	248 ✓	"
8 a	"	"	288 ✓	"
9 a	"	"	448 ✓	3.Obergeschoß
10 a	"	"	626 ✓	"
11 a	"	"	248 ✓	"
12 a	"	"	288 ✓	"
13 a	"	"	448 ✓	4.Obergeschoß
14 a	"	"	626 ✓	"
15 a	"	"	248 ✓	"
16 a	"	"	288 ✓	"
17 a	"	"	448 ✓	5.Obergeschoß
18 a	"	"	626 ✓	"
19 a	"	"	248 ✓	"
20 a	"	"	288 ✓	"
21 a	"	"	448 ✓	6.Obergeschoß
22 a	"	"	626 ✓	"
23 a	"	"	248 ✓	"
24 a	"	"	288 ✓	"

top.Nr.	Art des Wohnungseigentums		Anteile in 39.070-stel	Haus B
1 b Stiege B	Wohnung		625 ✓	1.Obergeschoß
2 b "	"	"	351 ✓	"
3 b "	"	"	708 ✓	"
4 b "	"	"	626 ✓	2.Obergeschoß
5 b "	"	"	352 ✓	"
6 b "	"	"	709 ✓	"
7 b "	"	"	626 ✓	3.Obergeschoß
8 b "	"	"	352 ✓	"
9 b "	"	"	709 ✓	"
10 b "	"	"	626 ✓	4.Obergeschoß
11 b "	"	"	352 ✓	"
12 b "	"	"	709 ✓	"
13 b "	"	"	626 ✓	5.Obergeschoß
14 b "	"	"	352 ✓	"
15 b "	"	"	709 ✓	"
16 b "	"	"	626 ✓	6.Obergeschoß
17 b "	"	"	352 ✓	"
18 b "	"	"	709 ✓	"
				Haus C
1 c Stiege C	Wohnung		432 ✓	1.Obergeschoß
2 c "	"	"	538 ✓	"
3 c "	"	"	351 ✓	"
4 c "	"	"	350 ✓	"
5 c "	"	"	650 ✓	"
6 c "	"	"	431 ✓	2.Obergeschoß
7 c "	"	"	538 ✓	"
8 c "	"	"	718 ✓	"
9 c "	"	"	650 ✓	"

top.Nr.	Art des Wohnungseigentums		Anteile in 39.070-stel	Haus C
10 c	Stiege C	Wohnung	432 ✓	3.Obergeschoß
11 c	"	"	538 ✓	"
12 c	"	"	710 ✓	"
13 c	"	"	650 ✓	"
14 c	"	"	432 ✓	4.Obergeschoß
15 c	"	"	538 ✓	"
16 c	"	"	710 ✓	"
17 c	"	"	650 ✓	"
18 c	"	"	432 ✓	5.Obergeschoß
19 c	"	"	538 ✓	"
20 c	"	"	710 ✓	"
21 c	"	"	650 ✓	"
22 c	"	"	432 ✓	6.Obergeschoß
23 c	"	"	538 ✓	"
24 c	"	"	710 ✓	"
25 c	"	"	650 ✓	"

2) Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest:

a) Die Jahresmietzinse auf der Basis von 1914 sind für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 12.4.1972, Zahl I/sch-34/72 festgestellt und diesem zu entnehmen.

Sie entsprechen den in Absatz 1) lit. b) enthaltenen Liegenschaftsanteilen.

b) Die einzelnen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ.756 Kat.Gem.Stadt Salzburg, Abt.Schallmoos entsprechen dem Verhältnis der Jahresmietzinse 1914 aller im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen, Geschäfte und Abstellplätze für PKW.

- 3) Die Verkäuferin und der Käufer erteilen als Miteigentümer der kaufgegenständlichen Liegenschaft EZ. 756, Kat.Gem. Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages im Lastenblatte dieser Liegenschaft die Beschränkung des Miteigentumsrechtes und zwar hinsichtlich aller in Absatz 1) lit. a) und b) des Vertrages und in den Plänen angeführten Miteigentumsanteile, durch das mit diesem Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Miteigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatte bei dem beschränkten Anteil ersichtlich gemacht wird;
- ferner im Eigentumsblatte ersichtlich gemacht wird, daß mit jedem Miteigentumsanteil Wohnungseigentum an den in Absatz 1) lit. a) und b) des Vertrages angeführten und in den Plänen dargestellten Bestandteilen der Liegenschaft untrennbar verbunden ist.

Die in der Wohnanlage befindlichen Abstellplätze für PKW sind, wie folgt, den einzelnen Wohnungen zugeordnet:

Abstellplatz top.Nr.	1	der Wohnung top.Nr.	5 C Stiege C
" " " "	2	" " " "	"
" " " "	3	" " " "	"
" " " "	4	" " " "	"
" " " "	5	" " " "	"
" " " "	6	" " " "	"
" " " "	7	" " " "	"
" " " "	8	" " " "	16 a Stiege A
" " " "	9	" " " "	5 c Stiege C
" " " "	10	" " " "	"
" " " "	11	" " " "	"
" " " "	12	" " " "	"
" " " "	13	" " " "	"
" " " "	14	Geschäft	III



Abstellplatz top, Nr. 15 dem Geschäft top, Nr.								III
"	"	"	"	16	der Wohnung	"	"	5 c Stiege C
"	"	"	"	17	"	"	"	5 a Stiege A
"	"	"	"	18	"	"	"	5 c Stiege C
"	"	"	"	19	"	"	"	5 b Stiege B
"	"	"	"	20	"	"	"	5 c Stiege C
"	"	"	"	21	"	"	"	5 c Stiege C
"	"	"	"	22	"	"	"	8 b Stiege B
"	"	"	"	23	"	"	"	5 c Stiege C
"	"	"	"	24	"	"	"	5 C Stiege C
"	"	"	"	25	"	"	"	4 c Stiege C

XV.

Anfechtungsverzicht

Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, Irrtums oder Zwang anzufechten.

XVI.

Rechtsnachfolge

Die in diesem Verträge von dem Käufer übernommenen Verpflichtungen gehen auf seine Rechtsnachfolger über. Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, alle wie immer Namen habenden Verpflichtungen auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden.

XVII.

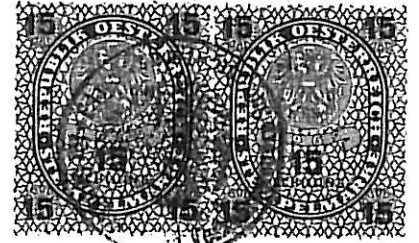
Anbot

Soweit dieser Vertrag keine abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen enthält, gelten jene des dem gegenständlichen Kauf-

vertrag zugrunde liegenden Angebotes samt Beilagen, insbesondere der Hausverwalter-Vollmacht, der Hausordnung und der Statuten für die Regelung der Rechtsverhältnisse.

XVIII.

Bevollmächtigung



Die Vertragsteile ermächtigen Herrn Dr. Franz Gerlich, Rechtsanwalt in Salzburg, sämtliche mit der Vorbereitung, Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen notwendigen und zweckmäßigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

XIX.

Gerichtsstand

Für den Fall eines Rechtsstreites aus den Miteigentums- oder Wohnungseigentumsverhältnissen oder über dieselben sowie überhaupt für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsteile der Gerichtsbarkeit des sachlich zuständigen Gerichtes der Stadt Salzburg und verzichten auf einen anderen ordentlichen Gerichtsstand, soweit nicht gemäß Statuten über die Regelung der Rechtsverhältnisse zufolge Geringsfügigkeit der Streitsache ein Schiedsgericht ausschließlich zuständig ist.

XX.

Grunderwerbsteuerfreiheit

Unter Hinweis auf die Ausführungen zu Pkt. I Abs. 3) dieses Vertrages stellen die Vertragsteile an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern den Antrag auf Befreiung von der Entrichtung

der Grunderwerbsteuer nach den einschlägigen Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes.

Sollte das Finanzamt der Verkäuferin oder dem Käufer die Zahlung der Grunderwerbsteuer in Zusammenhang mit dem Grundan-
kauf und der Veräußerung des Miteigentumsanteiles rechtskräf-
tig vorschreiben, so ist der Käufer hiefür anteilig zahlungs-
pflichtig.

XXI.

Zweckwidmung

Der Käufer erklärt ausdrücklich, daß das Kaufobjekt als Eigen-
tumswohnung im Sinne des bereits zitierten Wohnungseigentums-
gesetzes gewidmet bleibt und verpflichtet sich, ohne schrift-
liche Zustimmung der Verkäuferin in der Wohnung keinerlei ge-
schäftliche oder gewerbliche Tätigkeit, insbesondere auch nicht
zur Ausübung eines freien Berufes zu entfalten oder entfalten
zu lassen.

Für den Fall eines Verstoßes dagegen haftet der Käufer sowohl
der Verkäuferin als auch den übrigen Miteigentümern für alle
sich daraus ergebenden Nachteile, insbesondere abgabenrecht-
licher Art.

XXII.

Kosten und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung, Vergebührung und grundbücher-
lichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Ge-
bühren und öffentlichen Abgaben und Auslagen aller Art
trägt der Käufer.

XXIII.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Der Käufer verpflichtet sich künftige öffentlich-rechtliche Vorschriften, Auflagen und Bedingungen zuständiger Behörden auch Anordnungen kommunaler Einrichtungen und Organisationen selbst zu beachten und den Benützern der Wohnungen zur Beachtung bekannt zu machen.

Dies betrifft z. B. Maßnahmen gegen Ruhestörung und Umweltverschmutzung.

XXIV.

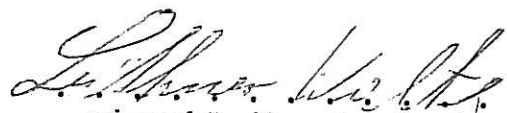
Urkundenausfertigung

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach Durchführung im Grundbuch dem Käufer verbleibt; die Verkäuferin erhält eine Abschrift.

Salzburg, am .26. Juni 1972 .

E - W - G Eigenheim- und
Wohnungsbau Gesellschaft m.b.H.
Schwarzstraße 33, Tel. 75 41
5020 SALZBURG

Salzburg, am 20. Juni 1972


eigenhändige beglaubigte
Unterschrift des Käufers



BRZl.:2240/72

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn
Walter L e i t h n e r , Musiker, Salzburg, Guetrat-
weg 18, wird hiemit bestätigt. ---
Salzburg, am zwanzigsten Juni neunzehnhundertzweiund-
siebzig. (20.6.1972). ---



BRZl.:2335/72

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung für die
E-W-G Eigenheim-und Wohnungsbau Gesellschaft m.b.H. in
Salzburg, durch die Herren Dr.Franz G e r l i c h ,
Rechtsanwalt in Salzburg, Michael-Pacherstraße 23 a,
und Konrad S c h a c h n e r , Bankkaufmann in Salzburg,
Johannes-Filzerstraße 1, beide Herren als Geschäftsführer
der obgenannten Firma, wird hiemit bestätigt. ---
Salzburg, am sechsundzwanzigsten Juni neunzehnhundert-
zweiundsiebzig. (26.6.1972).---

