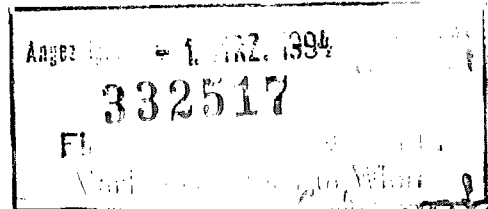


WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der Anlage in der Spalte 1 angeführten Personen, wie folgt:



I.

Die in der Anlage in der Spalte 1 genannten Vertragsparteien sind zu den unter Spalte 2 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1536, Kat.Gem.01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten, Haus Senefeldergasse 11.

Auf dieser Liegenschaft ist ein Bürohaus errichtet, wobei sich ebenerdig Geschäftslokale befinden.

Die einzelnen Nutzwerte der in Spalte 3 bezeichneten Objekte sind in der Spalte 5 der Anlage festgestellt.

II.

Die Vertragsteile räumen einander nunmehr wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den in der Anlage bezeichneten Objekten ein. Dabei wird das Wohnungseigentum so begründet, daß mit dem jeweils in Spalte 5 festgestellten Nutzwert als Miteigentumsanteil für den in Spalte 1 genannten Wohnungseigentümer das ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an den in Spalte 3 genannten Räumlichkeiten verbunden ist.

III.

Soweit Teile der Liegenschaft nicht im Wohnungseigentum vergeben sind, haben die Miteigentümer das Recht, die allgemeinen Teile des

Hauses, wie Stiegenhaus etc. widmungsgemäß mitzubedenützen. Die Nutzung anderer Teile und Flächen der Liegenschaft hat nach Maßgabe der zwischen den Miteigentümern darüber gefaßten Beschlüsse zu erfolgen.

IV.

Die Miteigentümer sind zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren ihrer Objekte auf eigene Rechnung berechtigt und verpflichtet. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Geschäftsräume sind der Hausverwaltung zur Kenntnis zu bringen. Diese ist berechtigt, die Durchführung derartiger Arbeiten bis zur Entscheidung durch die Miteigentümerversammlung zu untersagen, wenn zu besorgen ist, daß durch diese baulichen Veränderungen für die übrigen Miteigentümer finanzielle Nachteile oder Beeinträchtigungen der äußeren Erscheinung des Hauses oder Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder Sachen entstehen könnten.

V.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten der allgemeinen Teile des Hauses, die Kosten des Betriebs und der Erhaltung des Aufzuges sowie die Behebung ernster Schäden des Hauses, die sich im Inneren der Eigentumsobjekte auswirken, werden von den Miteigentümern gemeinsam im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

VI.

Die Betriebskosten werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile getragen. Die Einhebung erfolgt mit monatlichen Pauschalbeträgen gegen einmalige jährliche Verrechnung.

XI.

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der übernommenen bzw. übergebenen Anteile zur größenmäßigen Herstellung der Mindestanteile in Analoganwendung der Bestimmungen des § 4 Abs.2 WEG 1975 Unentgeltlichkeit.

XII.

Die Vertragsparteien verzichten auf das Recht, eine ideelle oder Realteilung der gemeinsamen Liegenschaft zu begehren.

XIII.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch eine mündliche Vereinbarung über das Abgehen von dem Erfordernis der Schriftlichkeit ist an eine schriftliche Vereinbarung gebunden, um rechtswirksam zu sein.

XIV.

Die Vertragspartner erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

Diese Erklärungen geben auch die mitunterzeichnenden Gesellschaften dahingehend ab, daß sie ihren Sitz im Inland haben und an ihren Gesellschaftsvermögen überwiegend inländisches Kapital beteiligt ist.

XV.

Keiner der Vertragspartner ist berechtigt, allfällige Gegenforderungen gegenüber seinen Verpflichtungen aus diesen Vertrag gegenüber anderen Vertragspartnern oder der Hausverwaltung aufzurechnen.

VII.

Die Miteigentümer unterwerfen sich der **beiliegenden** Hausordnung.

VIII.

Überträgt ein Miteigentümer seine Eigentumsanteile, so ist er verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Wohnungseigentumsvertrag auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden und den Hausverwalter ungesäumt vom erfolgten Rechtsübergang zu verständigen, ferner diesen die Verpflichtung aufzuerlegen, sämtliche, zum Zeitpunkt der Übertragung nicht abrechenbare und nicht abgerechneten Beträge (z.B. Betriebskosten) zu übernehmen.

IX.

Die Vertragsparteien erklären sich bereit, einer Berichtigung ihrer Eigentumsanteile, welche sie zur Begründung von Wohnungseigentum erworben haben, zur Herstellung der entsprechenden Mindestanteile zuzustimmen und in die Einverleibung des somit berichtigten Eigentumsrechtes einzuwilligen.

X.

In der Angelegenheit der Nutzwertfeststellung wird Dr. Otto Kern, Rechtsanwalt, bevollmächtigt, vor Gericht und Verwaltungsbehörden, insbesondere vor der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50, die Vertragsteile zu vertreten. Er ist insbesondere ermächtigt, auf eine Anfechtung der ergehenden Entscheidung zu verzichten.

XVI.

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie sämtliche Kosten, die zur Beschaffung der Grundlagen für diesen Vertrag und der hiezu erforderlichen behördlichen Genehmigungen entstanden sind oder entstehen, werden von den Vertragspartnern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

XVII.

Der Vertragsverfasser, Herr Rechtsanwalt Dr. Otto Kern, 1010 Wien, Stubenring 22 wird von allen Vertragsparteien ermächtigt, allfällig ihm als notwendig oder nützlich erscheinende Ergänzungen oder Abänderungen dieses Vertrages und der Anlage mit Rechtswirksamkeit für die Vertragsparteien zu verfassen und rechtswirksam für sie zu unterfertigen.

XVIII.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 Abs.1 WEG 1975 und § 136 Grundbuchgesetz ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 1536 Kat.Gem.Favoriten, Gerichtsbezirk Favoriten, Senefeldergasse 11, das berichtigte Eigentumsrecht für die in Spalte 1 genannten Vertragsparteien zu den in Spalte 5 genannten Anteilen einverleibt werde.

XIX.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der in Punkt I. dieses Vertrages genannten Liegenschaft, bei den in Spalte 5 der Tabelle genannten Anteilen, das Wohnungseigentum an den in Spalte 3 bezeichneten Geschäftsräumlichkeiten einverleibt werde.

XX.

Die Übergabe der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Übereinkommens und es gehen Gefahr, Nutzen und Lasten von diesem Tage angefangen auf die Übernehmer über.

Wien, am 12.8.1993
M1/026

S. G. M. J. 30.3.93

Wien, 12. Aug. 1993 *Blindentt. Huber 29. III. 1933*
Wien, am 18.8.1993

<i>Jug. Kurt Hofer</i>	<i>10.2.39</i>
<i>Karl Hofer</i>	<i>26.10.43</i>
<i>Eberhard Hofer</i>	<i>31. V. 44</i>
<i>Walter Hofer</i>	<i>11.6.41</i>
<i>W. Wilbrand</i>	<i>11.6.42</i>
<i>Willebrand Hofer</i>	<i>22.7.42</i>

Wien, am 17.9.1993

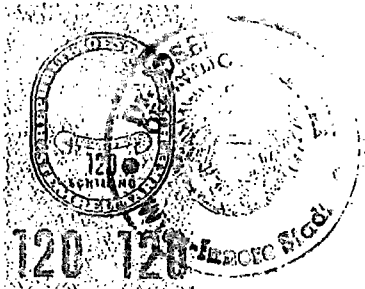
Wien, am 1.9.1993

"Das schöne Heim" Wohnungs-
Eigentums gesellschaft m. b. H.

Karin Hofer
[Signature]

WIENER NEUDORF
[Signature]


E. HARTIG
BUCH- U. SCHALLPLATTEN
HANDELSGESELLSCHAFT
2355 WR. NEUDORF, IZ-NÖ-100
TEL. 022 36/600, STRASSE 3



B.R.Zl. 3791/1993

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Otto
K e r n , geb. 30.3.1919 (dreißigster März
eintausendneuhundertneunzehn), Rechtsanwalt,
1010 Wien, Stubenring 22, wird bestätigt.-----
Wien, am zwölften August eintausendneuhundert-
dreiundneunzig.-----




Öffentlicher Notar

B.R.Zl. 3797/1993

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Elisabeth
H u b e r , geb. 27.3.1933 (siebenundzwanzigster
März eintausendneuhundertdreiunddreißig), Pensionistin,
1140 Wien, Pfadenhauergasse 4, wird bestätigt.-----
Wien, am zwölften August eintausendneuhundertdreiund-
neunzig.-----



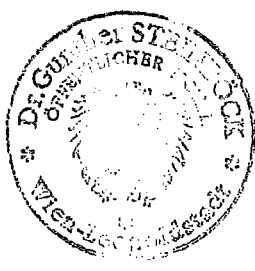
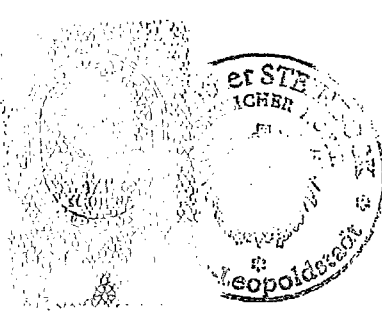

Öffentlicher Notar


B.R.Z. 2410/1993

Die Echtheit der Unterschrift der nachfolgend angeführten Personen wird hiemit bestätigt. -----

- 1) Herr Ingenieur Kurt Hofer, geboren 10.2.1939 (zehnten Februar eintausendneunhundertneununddreißig), Kaufmann, 1180 Wien, Kalbeckgasse 6, -----
- 2) Frau Andrea Hofer, geboren 26.10.1943 (sechszwanzigsten Oktober eintausendneunhundertdreißig), Geschäftsfrau, 1180 Wien, Kalbeckgasse 6, -----
- 3) Frau Elisabeth Richard, geboren 31.5.1914 (einunddreißigsten Mai eintausendneunhundertvierzehn), Geschäftsfrau, 1190 Wien, Aussichtsweg 4, -----
- 4) Herr Diplomkaufmann Doktor Karl Richard, geboren 11.6.1941 (elften Juni eintausendneunhunderteinundvierzig), Kaufmann, 1190 Wien, Hartäckerstraße 9, -----
- 5) Frau Ilse Richard, geboren 11.6.1942 (elften Juni eintausendneunhundertzweiundvierzig), Geschäftsfrau, 1190 Wien, Hartäckerstraße 9 -----

Wien, am »achtzehnten August eintausendneunhundertdreißig (18.8.1993). -----



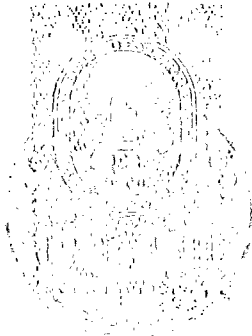

DR. RUDOLF MAYER
als mit Bescheid des Präsidenten
des LG.f. 263 Wien vom 13.12.1992
Pers. 4-8/1992 als Substitut
des
DR. GUMPERT STEINBECHER
Wien-Leopoldsdorf

B.R.Z. 2568/1993

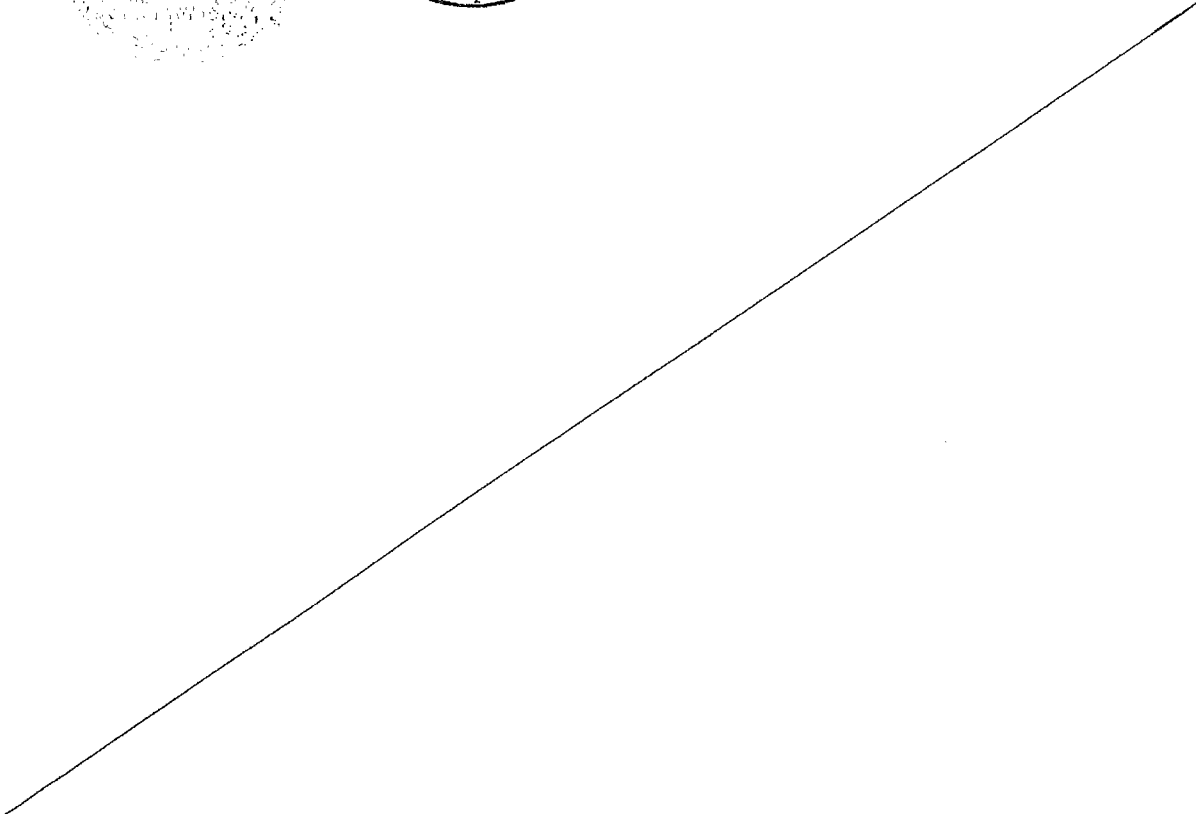
Die Echtheit der Firmazeichnung der "Das schöne Heim" Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, durch die Geschäftsführerin, Frau Regina KARL, geboren 1.2.1942 (erster Februar eintausendneuhundertzweiundvierzig), Geschäftsfrau, 3400 Klosterneuburg, Freisingergasse 15-17, wird hiemit bestätigt. ----

Weiters wird gemäß § 89 a Notariatsordnung bestätigt, daß nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, nach dem derzeitigen Stand dieses Firmenbuches, Frau Regine KARL als allein zeichnungs- und vertretungsbefugte Geschäftsführerin berechtigt ist, die zu HRB 21.870 eingetragene "Das schöne Heim" Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, allein rechtsverbindlich zu vertreten und zu zeichnen. -----

Wien, am ersten September eintausendneuhundertdreiundneunzig (1.9.1993).-----



[Handwritten signature]
Öffentl. Notar



7

BRZ.: 10.966/1993

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Wilhelmine Melzer geboren 22.7.1942 (zweiundzwanzigsten Juli eintausendneuhundertzwei---undvierzig), Private, 1140 Wien, Penzingerstraße 48, wird hiemit bestätigt.-----
Wien, den siebzehnten September eintausendneuhundertdreiundneun--zig.-----



[Handwritten Signature]
off. Notar

B.R.Zl.1970/1993

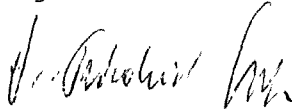
Die Echtheit der Zeichnung, vollzogen durch:

- a) Herrn Manfred DENK, Angestellter, 1220 Wien, Steigenteschgasse 13/1/29, als Geschäftsführer,-----
- b) Frau Helene THRON, Angestellte, 1100 Wien, Davidgasse 42/9, als Gesamtprokuristin, -----

je der "Librodisk" Buch- und Schallplatten-Handelsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in 2355 Wiener Neudorf, Industriezentrum Niederösterreich Süd, wird hiemit bestätigt.---

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a (neunundachtzig litera a) Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, daß nach dessen derzeitigem Stand Herr Manfred Denk als Geschäftsführer und Frau Helene Thron als Gesamtprokuristin am heutigen Tage berechtigt sind, diese unter FN 46814 w eingetragene "Librodisk" Buch- und Schallplatten-Handelsgesellschaft m.b.H. mit dem Sitz wie oben, gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten und zu zeichnen.-----

Wien, am 18.(achtzehnten) Oktober 1993 (Eintausendneunhundertdreiundneunzig) -----


Dr. Anton Schöberl
Österreichischer Notar




Zu BRZ. 2410/93

Bemerkt wird, daß der Punkt 4) der Legalisierungsklausel BRZ. 2410/93 richtig zu lauten hat wie folgt: -----

- 4) Herr Diplomkaufmann Doktor Karl Ludwig RICHARD, geboren 11.6.1941 (elfter Juni eintausendneuhunderteinundvierzig), Kaufmann, 1190 Wien, Hartäckerstraße 9, -----

Wien, am 25.10.1993 (fünfundzwanzigsten Oktober eintausendneuhundertdreiundneunzig) -----




DR. GUNTHER STEINBOCK
als mit Recht beauftragter Präsidenten
S. 16. 12. 1992
No. 484/92 Notariats Substitut
Österr. Notars
DR. GUNTHER STEINBOCK
Wien-Leopoldstadt