3489/78

Angezeigt am 17. AUG. 1978 u. unter B.R.P. Verbuch
123304
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern

/A

KAUFVERTRAG

und Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen zwischen der Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in 1060 Wien, Mariahilferstraße 31, als Verkäuferin und als solche im weiteren Vertragstexte bezeichnet, einerseits und den in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 verzeichneten Personen, welche alle in 1100 Wien, Buchengasse 47 wohnhaft sind, als Käufer und als solche im weiteren Vertragstext bezeichnet, andererseits, am unten angeführten Tage wie folgt:

I.

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ.103, Grundbuch über die Katastralgemeinde Favoriten, Haus in der Buchengasse ONo.47, KNo.103 mit den Grundstücken 1344/1 Baufläche Haus KNo.103, 1344/2 Garten. Unter gleichzeitiger Bezugnahme auf Vertragspunkt XIII verkauft und übergibt die Verkäuferin hiemit an die in Spalte 3 der Tabelle bezeichneten Käufer, diese kaufen und übernehmen die in Spalte 4 derselben Zeile ersichtlichen Miteigentumsanteile dieser Liegenschaft. Die Käufer kaufen die Liegenschaft, um Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975, wie unter Punkt V näher bezeichnet zu begründen. Es ist daher der Zweck dieses Vertrages, den in der Tabelle angeführten Käufern und Wohnungseigentümern diejenigen Liegenschaftsanteile ins Eigentum zu übertragen, welche ihren auf Grund von Vorverträgen bereits bezogenen und benützten Wohnungen je samt Zubehör entsprechen. Die Gegenstand dieses Vertrages bildenden Miteigentumsanteile beziehen sich daher auf die in der angeschlossenen Tabelle ersichtlichen Wohnungen samt Zubehör.

II.

Die Verkäuferin hat als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Wohnhausanlage errichtet. Der auf die einzelnen Käufer entfallende anteilige Kaufpreis besteht

a) aus den vom Käufer auf Grund des Vorvertrages aufgebrachten und von ihm anerkannten Eigenmitteln, die die Käufer bereits geleistet haben und worüber die Verkäuferin neuerlich per contractum quittiert und

b) aus der Übernahme der auf ihre Eigentumswohnungen entfallenden und in den Spalten 6 bis 8 jeweils angeführten und von den Käufern nach Maßgabe des Vertragspunktes XII zu übernehmenden und in dieser Höhe von ihnen anerkannten Förderungsdarlehen auf die die Käufer die bisher fälligen Annuitäten bezahlt haben.

III.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit folgenden Hypotheken und Darlehensverpflichtungen belastet ist:

C OZ. 117	das Pfandrecht zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien per	S	7,391.700,-- s.A.
C OZ. 118	das Pfandrecht zugunsten des Landes Wien per	S	7,391.700,-- s.A.
C OZ. 119	das Veräußerungsverbot gem. § 22 Abs.1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 zugunsten des Landes Wien		
C OZ. 121	das Pfandrecht zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien per	S	267.900,-- s.A.
C OZ. 125	das Pfandrecht zugunsten des Landes Wien per	S	267.900,-- s.A.
C OZ. 126	das Veräußerungsverbot gem. § 22 Abs.1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 zugunsten des Landes Wien		

Die unter C OZ. 120, 123, 124 und 127 angemerkten vorbehaltslosen Löschungsverpflichtungen nehmen die Käufer und Wohnungseigentümer zur Kenntnis und Erfüllung.

Die Käufer und Wohnungseigentümer treten hiemit anteilig in die Schuldverhältnisse anstelle der bisherigen Alleinschuldnerin, der Verkäuferin, zu den in den Schuldscheinen festgehaltenen Bedingungen solidarisch gemäß § 1405 ABGB ein und verpflichten sich zur ungeteilten Hand, die Tilgung und Verzinsung der Darlehen zu übernehmen und die Verkäuferin gegen eine Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

IV.

Die in der Tabelle Spalte 4 ersichtlichen Nutzwerte wurden durch Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Abt.50 vom 1978-04-05, MA 50-Schli 1/77 rechtskräftig festgesetzt. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis der Nutzwerte ihrer Eigentumswohnung zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Eigentumswohnungen entsprechen.

V.

Den in der Tabelle in Spalte 3 verzeichneten Käufern wird unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des WEG 1975 über die in der Tabelle in Spalte 2 verzeichneten Wohnungen samt Zubehör eingeräumt.

VI.

Gemäß § 19 (1) 2 WEG 1975 vereinbaren die Käufer und Wohnungseigentümer

a) daß die Aufteilung, Tilgung und Verzinsung der aufgenommenen Wohnbauförderungsdarlehen per ursprünglich zusammen S 7,659.600,-- s.A. und die Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien per ursprünglich S 7,391.700,-- und S 267.900,-- je s.A. in Entsprechung der Darlehenszusicherungen des Amtes der Wiener Landesregierung, Zahl MA 50-Fa 287/73 vom 1.10.1975 und vom 22.2.1978 Art.II Pkt. 2 (2) unter Beachtung des Artikels III dieses Vertrages nach Nutzflächen zu erfolgen haben (Summe der Wohnflächen, die der Darlehenszuzählung zugrunde liegen = 1.872,53 m2 siehe Tabelle, Spalte 9);

b) daß alle Betriebs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten der Heiz- und Warmwasseranlage nach einem Quadratmeterschlüssel aufzuteilen sind, der den tatsächlich beheizbaren Flächen (1.844,85 m2, siehe Tabelle, Spalte 10) entspricht. Die darin enthaltene Hauswartwohnung (76,23 m2) bleibt hinsichtlich der Reparatur- und Erneuerungskosten aber außer Ansatz;

c) daß die Instandhaltungs- und alle sonstigen Kosten, die Rücklage für den Instandhaltungsfonds und das Hausverwaltungsentgelt nach Nutzwert aufgeteilt wird.

Die Käuferund Wohnungseigentümer vereinbaren,daß die in diesem Artikel getroffenen Vereinbarungen gemäß § 19 (3) leg.cit. im Grundbuch der Einlagezahl 103 der Kat. Gemeinde Favoriten angemerkt werden.

VII.

Die Nichtbenützung vorhandener gemeinschaftlicher Einrichtungen (wie Lift, Waschküche, Zentralheizung, Warmwasserbereitung etc.) entbinden die Käufer und Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, die anteiligen Aufwendungen hiefür (Betriebs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten) anteilig mitzutragen.

Die Käufer und Wohnungseigentümer anerkennen für ihre Wohnungen die sich ergebenden Schlüsselzahlen.

Soweit es Schlüssel auf Quadratmeterbasis sind, sind die Ausmaße der amtlichen, rechtswirksamen Nutzwertfestsetzung entnommen; es verzichten daher die Käufer und Wohnungseigentümer, die in der Tabelle in Spalte 9 und 10 genannten Flächenausmaße bzw. das Verhältnis zueinander wegen Nichtübereinstimmung mit der Natur anzufechten oder zu bestreiten.

VIII.

Übereinstimmend wird festgestellt, daß in das gemeinsame Eigentum aller Wohnungs- und Miteigentümer übergehen:

a) im Erdgeschoß:
   Müllraum, Kinderwagenabstellraum,
b) im Keller:
   Waschküche, Trockenraum, Öllagerraum, Heizraum mit Schleuse, Zählerraum,
c) Wohnung top.Nr. 1 als Hauswartwohnung (mit Keller Nr.1),
d) im Hof:
   8 Autoabstellplätze.

IX.

Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, Einlagezahl 103, Kat.Gemeinde Favoriten, in den physischen Genuß der Käufer und Wohnungseigentümer gilt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen. Als Stichtag für den Übergang von Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall in Ansehung des Vertragsgegenstandes wird der auf die grundbücherliche Begründung des Wohnungseigentums nachfolgende erste Tag des folgenden Kalendervierteljahres vereinbart.

Die Verrechnung gem. Pkt. VI dieses Vertrages erfolgt ab 1.Jänner 1979; die bisherigen Verrechnungen werden hiedurch nicht berührt und sind endgültig.

Die Käufer und Wohnungseigentümer treten in den von der Verkäuferin abgeschlossenen Versicherungs-,Wartungs- und den Hausbesorgerdienstvertrag ein.

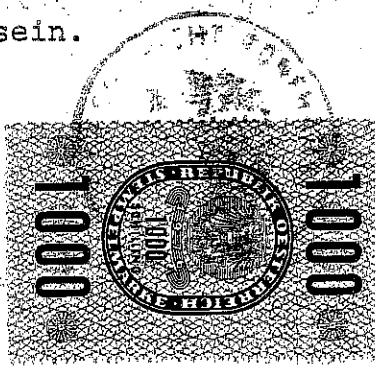
Soweit in Zukunft bei Zweifelsfragen Bestimmungen dieses Vertrages auszulegen sind, oder eine vertragliche Regelu fehlt, sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetz 1975, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, die entspreche Verordnungen des Landes Wien, der Darlehenszusicherungen vom 1.10.1975 und 22.2.1978, Zahl MA 50-Fa 287/73 der Schuldscheine, sowie des Gemeinnützigkeitsgesetzes in de jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand das für den Sitz der Verkäuferin zuständige Gericht als vereinbart.

X.

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

XI.



Die Käufer und Miteigentümer bestellen die Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. für fünf Jahre ab dem ersten Bezug des Hauses zum Verwalter der Liegenschaft im Umfang der §§ 1

und 18 WEG 1975 und erteilen ihr Auftrag und Vollmacht alles hiezu erforderliche zu unternehmen. Der Verwalter ist unter anderem auch ermächtigt Steuern und sonstige Guthaben der Miteigentümer, soweit sie die Liegenschaft betreffen, insbesondere Mehrwertsteuerguthaben auf Rechnung der Miteigentümer in Empfang zu nehmen und gilt auch als gemeinsamer Bevollmächtigter im Sinne des § 81 (2) BAO. BG v.28.VI.1961, BGBl.Nr. 194/1961.

Die Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. erklärt die Annahme des Verwaltungsauftrages.

Die Käufer und Miteigentümer verpflichten sich dem Verwalter erforderlichenfalls Vollmachten, auch wiederholte Male, auszustellen.

XII.

Dieser Vertrag bedarf im Hinblick auf das Veräußerungsverbot der Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung.

Die Finanzierung des Baues erfolgte nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, die hinsichtlich der Objekte, für welche Fondsdarlehen in Anspruch genommen wurden, auf die Dauer dieser Inanspruchnahme ebenso gelten wie die Bestimmungen der Darlehenszusicherungen und der Schuldscheine. Nach der Darlehenszusicherung hat der prozentuelle Anteil der Rückzahlungsraten dem Verhältnis der Nutzfläche des einzelnen Objektes zur Nutzfläche der mit diesem Förderungsdarlehen geförderten Objekten zu entsprechen. Bei Begründung von Wohnungseigentum ist die persönliche Haftung für das Förderungsdarlehen den Wohnungseigentümern zur ungeteilten Hand durch Schuldübernahme aufzuerlegen. Die Wohnungseigentümer haben sich bereits verpflichtet, über Verlangen dem Land Wien als Förderungsgeber nachzuweisen, daß sie und ihre Mitbewohner Rechte an den früheren Wohnungen aufgegeben haben.

Die Käufer und Wohnungseigentümer verpflichten sich, insolange sie das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Wien in Anspruch nehmen, bei einer allfälligen Weitergabe ihrer Eigentumswohnung sich keiner Realitätenvermittler, Gebäudeverwalter oder sonstiger Vermittlungsbüros zu bedienen.

XIII.

Wird dieser Vertrag nicht von allen Käufern unterfertigt oder ihnen gegenüber nicht wirksam, so gilt er mit und unter den anderen Vertragspartnern als abgeschlossen.

XIV.

Die Verkäuferin erteilt hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ob der von ihr mit diesem Vertrag verkauften, im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft EZ.103, Kat.Gemeinde Favoriten, Haus in der Buchengasse ONo.47, KNo.103, mit den Grundstücken 1344/1 Baufläche, Haus KNo.103 und 1344/2 Garten, das Eigentumsrecht für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 genannten Käufer zu den in Spalte 4 eingetragenen Anteilen und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentumsrecht an den in der Tabelle in Spalte 2 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einverleibt werden könne.

Die Käufer und Wohnungseigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, daß die Vereinbarungen gemäß Punkt VI dieses Vertrages im Sinne des § 19 (3) WEG 1975 BGBl.Nr. ob der Einlagezahl 103, Kat.Gemeinde Favoriten angemerkt werden.

, so gilt
ern als abge-

ckliche Zu-
rtrag ver-
r bezeichneten
n, Haus in
rundstücken
Garten, das
nen Tabelle in
4 eingetragene
ndene Wohnungs-
alte 2 bezeichn
verleibt werden

ihre ausdrück-
emäß Punkt VI
1975 BGBl.Nr.4
iten angemerkt

TürNr. eschr.	Vor- und Zuname Beruf d.Erwerb.	Nu vert bzw.Anteile in 1796 tel	Eigenmittel	Darlehen i WBF	ursprünglicher Höhe Z	Z	Auftlg. d.Darl. nach m2	Fläche in m2 f.Heizg. u.Warmw.
	3	4	5	6	7	8	9	10
/2 KNr.2	Peter u.Sylvia PALMBERGER Konditor, Hausfrau	69	283.265,--	356.978,68	344.493,09	12.485,58	87,27	83,32
/3 KNr.3	Christine GUALTIERI kfm.Ang.	81	307.297,--	361.641,86	348.993,18	12.648,68	88,41	80,21
/4 Nr.4	Josef RICHTER Pensionist	29	106.578,--	125.374,09	120.989,04	4.385,05	30,65	30,65
/5 KNr.5	Heide Maria KURZ Sekretärin	70	275.600,--	324.950,--	313.584,64	11.365,36	79,44	74,93
/6 KNr.6	Elisabeth SCHANZL Dipl.Krankenschwester	66	234.057,--	275.904,80	266.254,83	9.649,97	67,45	63,50
/7 KNr.7	Friedrich SPITZHÜTTL Taxiunternehmer	85	307.297,--	361.641,86	348.993,18	12.648,68	88,41	80,21
/8 Nr.8	Veronika MAURER Verkäuferin	29	106.578,--	125.374,09	120.989,04	4.385,05	30,65	30,65
/9 KNr.9	Walter und Erna KEIBLINGER Techn.Ang.,Hausfrau	70	275.600,--	324.950,--	313.584,64	11.365,36	79,44	74,93
10 Nr.10	Eduard und Gertraud STAREK Werkzeugmacher, Arbeiterin	66	234.057,--	275.904,80	266.254,84	9.649,97	67,45	63,50

In der Spalte 2, top.Beschreibung: EG = Erdgeschoß, K = Keller, Lo = Loggia, T = Terrasse, TG = Terrassengeschoß, W = Wohnung

			ortl. r.
Peter PALMBERGER:	Peter Palmberger	Eduard STAREK:	1
auch Silvia Sylvia /PALMBERGER:	Sylvia (Silvia) Palmberger	Gertraud STAREK:	10
Christine GUALTIERI:	Christine Gualtieri		11
Josef RICHTER:	Richter Josef		12
Heide Maria KURZ:	Heide Maria Kurz		13
Elisabeth SCHANZL:	Schanzl Elisabeth		14
Friedrich SPITZHÜTTL:	Friedrich Spitzhüttl		15
Veronika MAURER:	Veronika Maurer		16
Walter KEIBLINGER:	Walter Keiblinger		17
Erna KEIBLINGER:	Erna Keiblinger		18

ortl. r.	Stock,TürNr. top.Beschr.	Vor- und Zuname Beruf d.Erwerb.	Nutzwert bzw.Anteile in 1796 tel	Eigenmittel	Darlehen in ursprünglicher Höhe WBF	Z	Z	Auftlg. d.Darl. nach m2	Fläche in m2 f.Heizg. und Warmw.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10	III/11 W,2Lo,KNr.11	Gerd TOMS kfm.Ang.	85	307.338,--	361.641,86	348.993,18	12.648,68	88,41	80,21
11	III/12 W,KNr.12	Marie ESCHENLOR Pensionistin	29	106.552,50	125.374,09	120.989,04	4.385,05	30,65	30,65
12	III/13 W,Lo,KNr.13	Ing.Gerhard KLAUSZ Verkaufsingenieur	70	275.600,--	324.950,--	313.584,64	11.365,36	79,44	74,93
13	III/14 W,Lo,KNr.14	Herta KUZMIČ Arbeiterin	66	234.057,--	275.904,80	266.254,83	9.649,97	67,45	63,50
14	IV/15 W,2Lo,KNr.15	Rita MAIWALD Pensionistin	85	307.277,50	361.641,87	348.993,18	12.648,68	88,41	80,21
15	IV/16 W,KNr.16	Wanda Barbara STEIGER Dipl.Krankenschwester	29	106.552,50	125.374,08	120.989,04	4.385,05	30,65	30,65
16	IV/17 W,Lo,KNr.17	Anton u.Ingrid DITTRICH techn.Ang.kfm.Ang.	70	275.600,--	324.950,--	313.584,64	11.365,36	79,44	74,93
17	IV/18 W,Lo,KNr.18	Ingrid TICHI Sekretärin	66	234.017,50	275.904,81	266.254,83	9.649,97	67,45	63,50
18	V/19 W,2Lo,KNr.19	Leopold u.Elfriede KÖNIG Pensionist, kfm.Ang.	85	307.338,--	361.641,86	348.993,18	12.648,68	88,41	80,21

Gerd TOMS:

Marie ESCHENLOR:

Ing.Gerhard KLAUSZ:

Herta KUZMIČ:

Rita MAIWALD:

Wanda Barbara STEIGER:

Anton DITTRICH:

Ingrid DITTRICH:

Ingrid TICHI:

Leopold KÖNIG:

Elfriede KÖNIG:

ortl.
r.

1

19

20

21

22

23

24

25

26

27

ortl. r.	Stock,TürNr. top.Beschr.	Vor- und Zuname Beruf d.Erwerb.	Nutzwert bzw.Anteile in 1796 tel	Eigenmittel	Darlehen in ursprünglicher Höhe WBF	Z	Z	Auftlg. d.Darl. nach m2	Fläche in m2 f.Heizg. und Warmw.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
19	V/20 W,KNr.20	Rudolf HORVATH kfm.Ang.	30	106.552,50	125.374,09	120.989,04	4.385,05	30,65	30,65
20	V/21 W,Lo,KNr.21	Alberta HOFMANN Bankang.	74	275.600,--	324.950,--	313.584,64	11.365,36	79,44	74,93
21	V/22 W,Lo,KNr.22	Mathilde ANDERT Köchin	66	234.057,--	275.904,80	266.254,84	9.649,97	67,45	63,50
22	VI/23 W,2Lo,KNr.23	Gerhard u.Christine ANNAU Verkaufsgruppen-leiter, Hausfrau	85	307.338,--	361.641,86	348.993,18	12.648,68	88,41	80,21
23	VI/24 W,KNr.24	Charlotte KASMAI Versicherungsang.	30	106.552,50	125.374,09	120.989,03	4.385,05	30,65	30,65
24	VI/25 W,Lo,KNr.25	Karl und Maria FREY Dreher, Verkäuferin	74	275.600,--	324.950,--	313.584,64	11.365,36	79,44	74,93
25	VI/26 W,Lo,KNr.26	Elisabeth ZVULIK Kindergärtnerin	66	234.046,--	275.904,80	266.254,84	9.649,97	67,45	63,50
26	TG/27 W,2T,KNr.27	Marie HIETZ Pensionistin	85	329.931,--	304.620,17	293.965,86	10.654,30	74,47	74,47
27	TG/28 W,T,KNr.28	Wolfgang SCHLÖGL Fernmeldemonteur	46	194.300,--	155.766,57	150.318,52	5.448,05	38,08	38,08

Rudolf HORVATH:

Alberta HOFMANN:

Mathilde ANDERT:

Gerhard ANNAU:

Christine ANNAU:

Charlotte KASMAI:

Karl FREY:

Maria FREY:

Elisabeth ZVULIK:

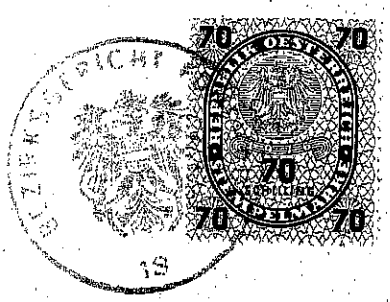
Marie HIETZ:

Wolfgang SCHLÖGL:

tl.	Stock,TürNr. top.Beschr.	Vor- und Zuname Beruf d.Erwerb.	Nut ert bzw.Anteile in 1796 tel	Eigenmittel	Darlehen i. ursprünglicher Höhe WBF	Z	Z	Auftlg. d.Darl. nach m2	Fläche in m2 f.Heizg. u.Warmw.
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	TG/29 W,2T,KNr.29	Sepp Dieter u. Irmgard ~~Maria~~ WALLNER kfm.Ang.,kfm.Ang.	90	334.600,--	315.010,07	303.992,37	11.017,71	77,01	77,01
			1.796	6,683.239,--	7,659.600,--	7,391.700,--	267.900,--	1872,53	1768,62 76,23 HB 1844,85

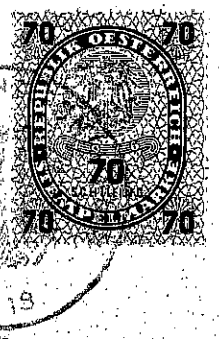
Sepp Dieter WALLNER: Sepp Dieter Wallner

Irmgard ~~Maria~~ WALLNER: Irmgard Wallner



XV.

Zur weiteren Abwicklung dieses Vertrages, auch zur Durchführung der grundbücherlichen Verbücherung erteilen sämtliche Vertragsparteien Auftrag und Spezialvollmacht der Frau Johanna Schuster geb.Conrads, 1060 Wien, Mariahilferstr.31. Diese ist sohin insbesondere ermächtigt, sämtliche Anträge, Ergänzungen, sowie Gesuche an Gerichts- und Verwaltungsbehörden, welche zur Verbücherung dieses Vertrages notwendig werden, zu unterfertigen. Weiters ist sie auch zur Übernahme aller Grundbuchsbeschlüsse, auch solcher zu eigenen Handen über den Vollzug der Eigentumseinverleibung und der Begründung von Wohnungseigentum, sowie zur Entgegennahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung berechtigt.



Sollte dieser Vertrag derzeit nicht zwischen allen Wohnungseigentumsbewerbern rechtswirksam werden, gilt diese Vollmacht auch für den späteren Abschluß von Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum im gleichen Umfang.

XVI.

Im übrigen gelten zwischen der Verkäuferin einerseits und den Käufern andererseits weiterhin die Bestimmungen des über die jeweilige vertragsgegenständliche Eigentumswohnung abgeschlossenen Vorvertrages - einschließlich dessen § 8 - soferne sie nicht durch Zeitablauf überholt oder durch das inzwischen in Kraft getretene WEG 1975 - insbesondere dessen § 24 - rechtsunwirksam sind. (Mustervorvertrag Anlage ./A).

Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wird von der Verkäuferin errichtet und zur Grunderwerbsteuerbemessung angezeigt; desgleichen verfaßt die Verkäuferin das Grund-

buchsgesuch. Die damit im Zusammenhang stehenden Kosten trägt die Verkäuferin. Eine allenfalls zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer, Stempel-, Legalisierungs- oder sonstige öffentliche Gebühr, Barauslagen oder Abgaben tragen die Käufer; die Kosten einer allfälligen anwaltlichen oder sonstigen Vertretung trägt die Vertragspartei für sich, die sich einer solchen bedient.

Sollte dieser Vertrag gem. Pkt. XIII derzeit nicht zwischen allen Wohnungseigentumsbewerbern rechtswirksam werden, tragen dann die Nachzüglicher für separate Verträge auch die Kosten für die Errichtung, Gebührenanzeige und Verbücherung derselben.

Geltend gemacht wird Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs.1 Z.3 GrEStG. und Befreiung von der Eintragungsgebühr gemäß § 1 Abs.2 VO v.27.8.1936, DRGBl.I S.702 über die Gebührenbefreiung beim Kleinwohnungsbau (VO 18.3.1940, DRGBl.I, S 543).

Wien, am 22.6.1978

Peter PALMBERGER: Peter Palmberger

Sylvia (auch Silvia) PALMBERGER: Sylvia (Silvia) Palmberger

Christine GUALTIERI: Christine Gualtieri

Josef RICHTER: Richter 2021

Heide Maria KUNZ: Heide Maria Kunz

Elisabeth SCHANZL:

Friedrich SPITZHÜTTL:

Veronika MAURER:

Walter KEIBLINGER:

Erna KEIBLINGER:

Eduard STAREK:

Gertraud STAREK:

Gerd TOMS:

Marie ESCHENLOR:

Ing. Gerhard KLAUSZ:

Herta KUZMIČ:

Rita MAIWALD:

Wanda Barbara STEIGER

Anton DITTRICH:

Ingrid DITTRICH:

Ingrid TICHI:

Leopold KÖNIG:

Elfriede KÖNIG:

Rudolf HORVATH:

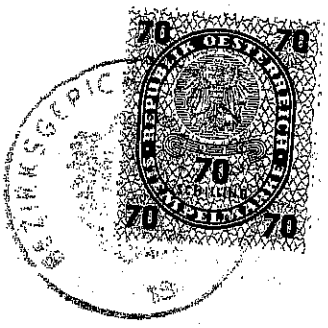
Alberta HOFMANN:

Mathilde ANDERT:

Gerhard ANNAU:

Christine ANNAU:

Charlotte KASMAI:



Karl FREY:

Maria FREY:

Elisabeth ZVULIK:

Marie HIETZ:

Wolfgang SCHLÖGL:

Sepp Dieter WALLNER:

Irmgard ~~Maria~~ WALLNER:

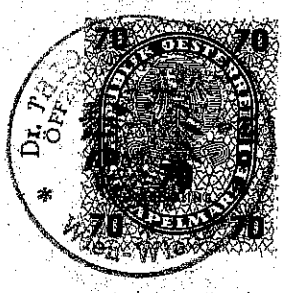
Wien, am 4.8.1978

"Österreichisches Heimwerk"
gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

BRZ 315/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Alberta H o f m a n n , Bankangestellte, Wien 1o., Buchengasse 47/21, wird bestätigt.----------

WIEN, am 22.(zweiundzwanzigsten) Juni 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----------

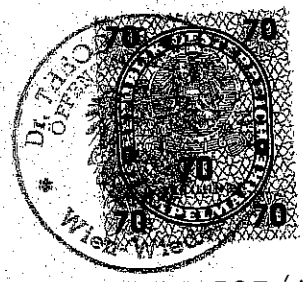


Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 316/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Herta K u z m i č , Arbeiterin, Wien 1o., Buchengasse 47/14, wird bestätigt.----------

WIEN, am 23.(dreiundzwanzigsten) Juni 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----------



Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 327/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Marie E s c h e n l o r , Pensionistin, Wien 1o., Buchengasse 47/12, wird bestätigt.----------

WIEN, am 27.(siebenundzwanzigsten) Juni 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----------

Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 333/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften --------
1) des Herrn Walter Keiblinger, techn.Angestellter, Wien 1o., Buchengasse 47/9,----------
2) der Frau Erna Keiblinger, Haushalt, ebendort,--------
3) des Herrn Anton D i t tri c h , techn.Angestellter, Wien 1o., Buchengasse 47/17,----------
4) der Frau Ingrid D i t t r i c h , kfm.Angestellte, ebendort,----------
5) des Herrn Karl F r e y , Dreher, Wien 1o.,Buchengasse 47/25, und ----------
6) der Frau Maria F r e y , Verkäuferin, ebendort,----
wird bestätigt.----------
WIEN, am 29.(neunundzwanzigsten) Juni 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----------

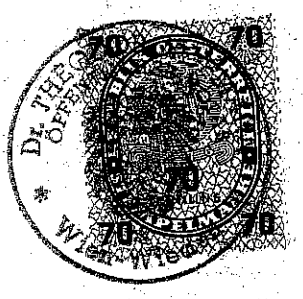
BRZ 338/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Ing. Gerhard K l a u s z , Verkäufsingenieur, Wien 1o., Buchengasse 47/13, wird bestätigt.----------
WIEN, am 3o.(dreißigsten) Juni 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht)

BRZ 34o/1978 F

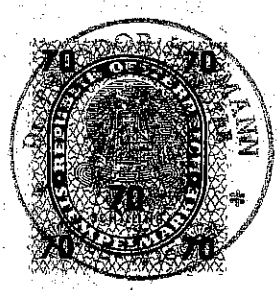
--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ----------
1) des Herrn Eduard S t a r e k , Werkzeugmacher, Wien 1o., Buchengasse 47/1o, ----------
2) der Frau Gertraud S t a r e k , Arbeiterin, ebendort,-----
3) des Herrn Peter P a l m b e r g e r , Konditor, Wien 1o., Buchengasse 47/2, und ----------
4) der Frau Sylvia (auch Silvia) Palmberger, Haushalt,ebendort, wird bestätigt.----------
--Die Einschaltung von(auch Silvia) bei Frau Sylvia Palmberger erfolgte vor Unterfertigung.----------
WIEN,am 3.(dritten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----

BRZ 347/1978 F
--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Josef R i c h t e r , Pensionist, Wien 1o., Buchengasse 47/4, wird bestätigt.----------
WIEN, am 4.(vierten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht)----



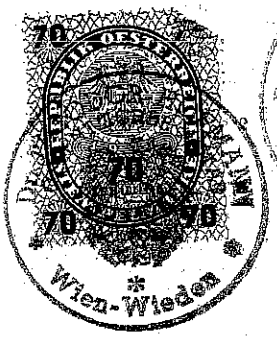
Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 350/1978 F
--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ----------
1) der Frau Veronika M a u r e r , Verkäuferin, Wien 1o., Buchengasse 47/8,----------
2) der Frau Heide Maria K u r z , Sekretärin, Wien 1o., Buchengasse 47/5, und ----------
3) des Herrn Friedrich S p i t z h ü t t l , Taxiunternehmer, Wien 1o.,Buchengasse 47/7,----------
wird bestätigt.----------
WIEN, am 6.(sechsten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht)



Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 356/1978 F
--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Gerd T o m s , kfm.Angestellter, Wien 1o., Buchengasse 47/11, wird bestätigt.----------
WIEN, am 11.(elften) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----



Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 360/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ----------
1) des Herrn Sepp Dieter W a l l n e r, kaufm.Angestellter, Wien 10., Buchengasse 47/29, und ----------
2) der Frau Irmgard W a l l n e r, kaufm.Angestellte, ebendort, ----------
wird bestätigt. ----------
--- Die Streichung des zweiten Vornamens "Maria" bei der Käuferin Irmgard Wallner erfolgte vor Fertigung. ----------
WIEN, am 13.(dreizehnten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht). ----------

Dr. THEODOR HOFMANN ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Wieden

BRZ 363/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ----------
1) des Herrn Rudolf H o r v a t h, kaufm.Angestellter, Wien 10., Buchengasse 47/20, und ----------
2) der Frau Marie H i e t z, Pensionistin, Wien 10., Buchengasse 47/27, ----------
wird bestätigt. ----------
WIEN, am 14.(vierzehnten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht). ----------

Dr. THEODOR HOFMANN ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Wieden

BRZ 365/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ----------
1) des Herrn Leopold K ö n i g, Pensionist, Wien 10., Buchengasse 47/19, und ----------
2) der Frau Elfriede K ö n i g, kaufm.Angestellte, ebendort, wird bestätigt. ----------
W I E N, am 17.(siebzehnten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht). ----------

Dr. THEODOR HOFMANN ÖFFENTLICHER NOTAR Wien-Wieden

BRZ 375/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften --------
1) der Frau Mathilde A n d e r t, Köchin, Wien 10., Buchengasse 47/22, und ----------
2) des Herrn Wolfgang S c h l ö g l, Fernmeldemonteur, Wien 10., Buchengasse 47/28, ----------
wird bestätigt. ----------
WIEN, am 19.(neunzehnten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht). ----------

Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

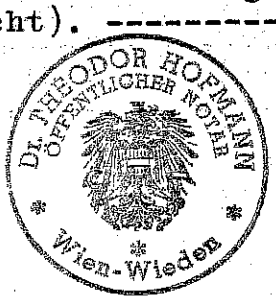
BRZ 379/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ---------
1) der Frau Elisabeth S c h a n z l, Diplomkrankenschwester, Wien 10., Buchengasse 47/6, und ----------
2) der Frau Rita M a i w a l d, Pensionistin, Wien 10., Buchengasse 47/15, ----------
wird bestätigt. ----------
WIEN, am 20.(zwanzigsten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht). ----------

Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 381/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Ingrid T i c h i, Sekretärin, Wien 10., Buchengasse 47/18, wird bestätigt. ----------
WIEN, am 21.(einundzwanzigsten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht). ----------



Dr. Theodor Hofmann
öffl. Notar

BRZ 384/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ----------
1) der Frau Christine G u a l t i e r i , kaufm.Angestellte,
Wien 1o., Buchengasse 47/3, und ----------
2) der Frau Charlotte K a s m a i , Versicherungsangestellte,
Wien 1o., Buchengasse 47/24, ----------
wird bestätigt.----------
WIEN, am 24.(vierundzwanzigsten) Juli 1978(neunzehnhundert-
siebzigacht). ----------

(Dr. Haymo Richter)
als Substitut des öffentl. Notars
DR.THEODOR HOFMANN in WIEN-WIEDEN
lt. Dekret d. Präs. des LG f. ZRS Wien
vom 15. Dezember 1977 Zahl 4-H-26,39

BRZ 386/1978 F

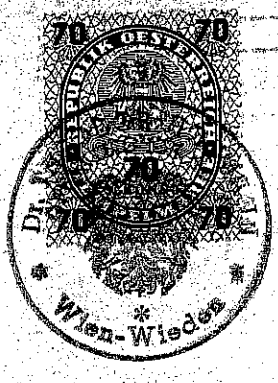
---- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften ----------
1) des Herrn Gerhard A n n a u , Verkaufsgruppenleiter,
Wien 1o., Buchengasse 47/23, und ----------
2) der Frau Christine A n n a u , kaufm.Angestellte, ebendort,
wird bestätigt.----------
WIEN, am 25.(fünfundzwanzigisten) Juli 1978 (neunzehnhundert-
siebzigacht).----------

(Dr. Haymo Richter)
als Substitut des öffentl. Notars
DR.THEODOR HOFMANN in WIEN-WIEDEN
lt. Dekret d. Präs. des LG f. ZRS Wien
vom 15. Dezember 1977 Zahl 4-H-26,39

BRZ 391/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Elisabeth Z v u l i k , Kindergärtnerin, Wien 1o., Buchengasse 47/26, wird bestätigt.----------

WIEN, am 27.(siebenundzwanzigsten) Juli 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----------

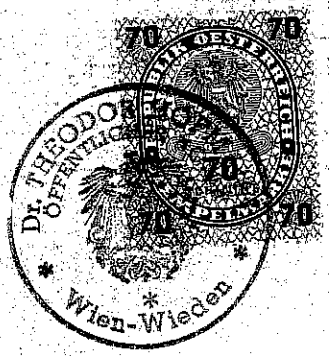


(Dr. Haymo Richter)
als Substitut des öffentl. Notars
DR. THEODOR HOFMANN in WIEN-WIEDEN
lt. Dekret d. Präs. des LG f. ZRS Wien
vom 15. Dezember 1977 Zahl 4-H-26.39

BRZ 399/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Frau Wanda Barbara S t e i g e r , Dipl.Krankenschwester, Wien 1o., Buchengasse 47/16, wird bestätigt.----------

WIEN, am 3.(dritten) August 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----------



(Dr. Haymo Richter)
als Substitut des öffentl. Notars
DR. THEODOR HOFMANN in WIEN-WIEDEN
lt. Dekret d. Präs. des LG f. ZRS Wien
vom 15. Dezember 1977 Zahl 4-H-26.39

BRZ 4o1/1978 F

--- Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung für die "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Wien 6., Mariahilferstrasse 31, durch Frau Hertha V o g l , Prokuristin, ebendort, wird bestätigt.----------

--- Weiters bestätige ich aufgrund vorgenommener Einsichtnahme in das Handelsregister des Handelsgerichtes Wien, dass nach dem derzeitigen Stand dieses Registers die vorgenannte Frau Hertha V o g l als Einzelprokuristin mit der Ermächtigung , Grundstücke zu veräussern und zu belasten, am heutigen Tage berechtigt war, die unter HRB 6653 eingetragene : "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien, selbständig rechtsverbindlich zu vertreten.----------

WIEN, am 4.(vierten) August 1978 (neunzehnhundertsiebzigacht).----------

(Dr. Haymo Richter)
als Substitut des öffentl. Notars
DR.THEODOR HOFMANN in WIEN-WIEDEN
lt. Dekret d. Präs. des LG f. ZRS Wien
vom 15. Dezember 1977 Zahl 4-H-26.89

Angezeigt am 8. JULI 1976 u. unter 3.R.P. verbucht

Finanzamt f. Gebühren u. Verkehrsteuern

10415

Österreichisches Heimwerk gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. Firmenstempel

15 15 15 15

Grunderwerbssteuerfrei

1A

Vorvertrag

abgeschlossen zu den nachstehenden Bestimmungen
zwischen der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft
„ÖSTERREICHISCHES HEIMWERK"
gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.

mit dem Sitz in 1060 Wien, Mariahilferstraße 31, Telefon 56 36 65 △
(im weiteren Text „Heimwerk" genannt) und

(1) ~~Herr~~/Frau [redacted] Beruf [redacted] geboren am: [redacted] in [redacted]
wohnhaft in [redacted]
österreichischer Staatsbürger (ausgewiesen durch Reisepaß/~~Staatsbürgerschaftsnachweis~~ vom [redacted] Zl. [redacted], im weiteren Text „Wohnungswerber" genannt) andererseits über die getroffene Vereinbarung über die

(2) im Bauvorhaben in Wien 10., Buchengasse 47 gelegene Wohnung
EZ 103 KG Favoriten [redacted] bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Vorzimmer Bad, WC, AR, Loggia

(3) Stiege ...... Stock [redacted] top. Nr. [redacted]
mit einer Nutzfläche von ca. [redacted] m² Verträge zu errichten.

(4) Dieses Bauvorhaben wird gemäß den Bestimmungen WBFG 1968 ausgeführt werden.

(5) An Eigenmittel hat der Wohnungswerber bei Unterfertigung dieses Vorvertrages zu erlegen: S [redacted]
a) anteilige Grund- und Verwaltungskosten [redacted]
in Worten: [redacted] S [redacted]
b) anteilige Baukosten [redacted]
in Worten: [redacted] S
c)
in Worten: S
d) S [redacted]
in Worten:
Summe [redacted]
in Worten: [redacted]

(6) Die Bezahlung dieses Betrages erfolgt in nachstehender Art und Weise: S [redacted]
Anzahlung bei Vertragsabschluß S [redacted]
bis längstens 15.8. 19 76 S
bis längstens 19 S
bis längstens 19 S

(7a) Mit den Bauarbeiten wurde am 16.6. 19 75 begonnen.

(7b) Der Baubeginn ist für etwa ----- 19 vorgesehen, doch ist diese Terminangabe noch unverbindlich.

(8) Die unter Punkt 5b) genannten Eigenmittel sind per ------ 19 berechnet.
auf der Lohn- und Preisbasis vom FIXPREIS 19

(9) Die Höhe der beanspruchten Rücktrittsgebühr (§ 5 (3) letzter Absatz) beträgt S ----------
in Worten: ----------

113/75/8/200

§ 1

Bauvorhaben

Das „Heimwerk" errichtet als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung auf dem ihm gehörenden, auf Seite 1 unter Pkt. (2) genannten Bauplatz eine Wohnhausanlage mit Kleinwohnungen.
Das „Heimwerk" hat die Förderung dieses Bauvorhabens beantragt, wie auf Seite 1 Pkt. (4) angegeben; der Beirat hat dieses Projekt bereits positiv erledigt.

§ 2

Vertragszweck und Vertragsgrundlagen.

(1) Auf Grund dieses Vorvertrages werden das „Heimwerk" und der Wohnungswerber nach Fertigstellung dieser Wohnhausanlage zunächst einen Mietvertrag und nach Eintritt aller weiteren Voraussetzungen einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag über die auf Seite 1 Pkt. (2) und (3) bezeichnete Wohnung abschließen.

(2) Der Wohnungswerber wird diese Wohnung zunächst auf Grund dieses Mietvertrages übernehmen und für eigene Wohnzwecke benützen. Näheres regelt § 6 dieses Vorvertrages.

(3) Sobald dem „Heimwerk" sämtliche abschließenden Abrechnungsunterlagen über die Bauführung, die Schlußabrechnung über die Baudarlehen, die behördliche Berechnung des auf jede einzelne Wohnung und jedes sonstige Objekt des Hauses entfallenden Anteiles an der Gesamtliegenschaft (Parifizierungsbescheid), weiters die allenfalls erforderliche Zustimmung der Förderungsstelle und alle sonstigen erforderlichen Erklärungen und Urkunden sämtlicher Wohnungswerber vorliegen, wird zwischen dem „Heimwerk" und dem Wohnungswerber ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen werden, mit dem der Wohnungswerber das – der Wohnung entsprechende – Miteigentum an der Gesamtliegenschaft und an der vorstehend bezeichneten Wohnung das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes erwirbt.

(4) Voraussetzung für den Abschluß des Mietvertrages und des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages sowie für die Übergabe der fertiggestellten Wohnung an den Wohnungswerber ist jeweils die restlose Erfüllung der dem Wohnungswerber auf Grund dieses Vorvertrages obliegenden Verpflichtungen.

§ 3

Eigenmittel und Förderung

(1) Der Wohnungswerber hat bei Unterfertigung dieses Vorvertrages die anteiligen Grund- und Verwaltungskosten in der von ihm anerkannten und nicht abrechenbaren Pauschalhöhe wie auf Seite 1 Pkt. (5a) zu erlegen.

(2) Auf Grund des, den Bauvorhaben zugrundegelegten Finanzierungsplanes hat der Wohnungswerber ferner an anteiligen Baukosten den Betrag wie auf Seite 1 Pkt. (5b) aus eigenen Mitteln aufzubringen. Der Wohnungswerber verpflichtet sich, diese Beträge zu den auf Seite 1 unter Pkt. (6) angeführten Fälligkeiten pünktlich zu entrichten.
Diese vom Wohnungswerber zu leistenden anteiligen Baukosten sind auf der auf Seite 1 unter Pkt. (8) angegebenen Lohn- und Preisbasis errechnet. Eine Erhöhung dieser Baukosten kann eintreten, soferne gegenüber diesem Stichtag

a) durch unvorhergesehene technische Umstände (etwa zusätzlich erforderlich werdende Fundamentierungsarbeiten, erhöhte Stromanschluß- oder andere Gebühren usw.) Mehrkosten entstehen oder

b) infolge Erhöhungen der Löhne, der Materialpreise, der Gebühren oder sonstiger Aufwendungen die Kosten der Bauführung oder der Ausstattung der Wohnhausanlage steigen oder

c) der Wohnungswerber infolge einer Änderung der Förderungsbedingungen oder seiner persönlichen oder Einkommensverhältnisse einen erhöhten Eigenmittelanteil zu erbringen hat.

Zu a) und b): Etwaige nicht vorhergesehene Kosten oder aber Erhöhungen der Kosten der Errichtung und der Ausstattung der Wohnhausanlage durch Lohn-, Materialpreis- oder sonstige Erhöhungen wird das „Heimwerk" auf sämtliche Wohnungen der Wohnhausanlage verhältnismäßig aufteilen.
Der Wohnungswerber verpflichtet sich, den auf seine künftige Wohnung entfallenden Anteil dieser Erhöhung der Eigenmittel längstens innerhalb eines Monats nach jeweiliger schriftlicher Verständigung durch das „Heimwerk", jedenfalls aber noch vor Bezug der Wohnung an das „Heimwerk" zu bezahlen.

(3) Die vom Wohnungswerber geleisteten Eigenmittel sind – ausgenommen den Fall der gültigen Auflösung dieses Vorvertrages – nicht rückzahlbar. Sie werden in keinem Falle verzinst.

(4) Der Wohnungswerber sagt zu, alle Bedingungen der vom „Heimwerk" in Anspruch genommenen Förderung zu erfüllen.

§ 4

Bauführung und Wohnungsgestaltung

(1) Der Wohnungswerber bestätigt, sich durch Einsicht in die Baupläne über die Lage, den Grundriß und die vorgesehene Ausgestaltung des Hauses und der für ihn bestimmten Wohnung genau informiert zu haben. Die Bauführung und die Ausgestaltung der Wohnung erfolgen durch das „Heimwerk" in der von diesem geplanten Form.

(2) Der Wohnungswerber erhält im gegebenen Zeitpunkt vom „Heimwerk" einen Polierplan seiner künftigen Wohnung und – soweit zeitlich noch möglich – die Mitteilung desjenigen Termins, bis zu dem er allfällige Sonderwünsche über die Ausstattung und Installierung bekanntgeben kann. Die Entscheidung über die Durchführung dieser Sonderwünsche bleibt dem „Heimwerk" grundsätzlich vorbehalten. Die Mehrkosten für diese Sonderausführungen oder Abänderungen hat im Falle ihrer Durchführung der Wohnungswerber zu tragen.
Nach Ablauf des Termines mitgeteilte Sonderwünsche können nicht berücksichtigt werden.

(3) Das „Heimwerk" behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Ausführung und die Ausgestaltung des Hauses abzuändern. Wird durch eine solche Änderung die Wohnung des Wohnungswerbers nicht wesentlich betroffen, so berührt sie die Gültigkeit dieses Vorvertrages nicht. Eine Änderung des Flächenausmaßes der Wohnung um 5 % gegenüber dem auf Seite 1 im Pkt. (3) angegebenen Ausmaß gilt nicht als wesentlich und läßt den Vertrag unberührt.
Erfährt die Wohnung des Wohnungswerbers hingegen eine wesentliche Veränderung, so ist das „Heimwerk" zur Verständigung des Wohnungswerbers mittels eingeschriebenen Brie-

fes verpflichtet. In diesem Fall ist der Wohnungswerber berechtigt innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Verständigung des „Heimwerks" seinerseits mittels eingeschriebenen Briefes an das „Heimwerk" den Rücktritt von diesem Vorvertrag zu erklären. Verstreicht diese Frist ohne Rücktrittserklärung des Wohnungswerbers, so gilt die Änderung der Planung oder Ausgestaltung als von ihm genehmigt und wird zum Vertragsinhalt.

§ 5

Rücktritt vom Vertrag

(1) Beide Vertragsteile können nach Maßgabe dieses Vertragspunktes vom Vorvertrag zurücktreten.

(2) Der Wohnungswerber ist im Falle einer wesentlichen Änderung der ihm zugedachten Wohnung nach Maßgabe der Regelung des § 4 Abs. (3) zum Rücktritt vom Vorvertrag berechtigt. Hiefür gelten die im § 4 (Abs. (3) vorgesehenen Bestimmungen und Fristen.

(3) Das „Heimwerk" ist seinerseits zum Rücktritt von diesem Vorvertrage berechtigt, wenn der Wohnungswerber

a) seine Verpflichtungen aus diesem Vorvertrage oder aus dem allenfalls abgeschlossenen Mietvertrage nicht erfüllt, obgleich er hiezu unter Setzung einer Nachfrist an seine letztgenannte Adresse (§ 11 Abs. (5)) eingeschrieben aufgefordert worden ist; insbesondere, wenn er trotz einer solchen Mahnung die vereinbarten oder erhöhten Eigenmittel nicht leistet;

b) den Mietvertrag oder den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nicht fristgerecht unterfertigt oder andere zur Förderung oder Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Erklärungen trotz Mahnung nicht abgibt;

c) gegenüber dem „Heimwerk" oder Förderungsstellen oder Behörden unrichtige Erklärungen über Umstände abgibt, von denen die Beurteilung der Förderungswürdigkeit abhängt, oder überhaupt die Voraussetzungen zur Teilnahme an der beanspruchten öffentlichen Förderung nicht oder nicht mehr erfüllt;

d) Handlungen setzt, die gegen das Interesse des „Heimwerks" oder der anderen Wohnungswerber dieses Bauvorhabens, gegen die Aufgaben der Förderungsstelle oder gegen die Grundsätze der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen verstoßen; dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Wohnungswerber durch Handlungen oder Unterlassungen die Bauausführung oder die Erlangung der Förderungs- und sonstigen Darlehen oder die Fertigstellung oder die Übergabe der Wohnungen verzögert oder erschwert oder aus einer Wohnung spekulativen Nutzen zu ziehen sucht;

e) die fertiggestellte Wohnung trotz zweimaliger eingeschriebener Aufforderung an seine letztbekanntgegebene Anschrift nicht übernimmt oder sie sodann innerhalb von sechs Monaten nach Übergabe nicht bezieht oder sie Personen ganz oder teilweise zur Benützung überläßt, die ihm nicht nahestehen; als dem Wohnungswerber nahestehend sind die im § 19 Abs. (2) Ziff. 11 des Mietengesetzes genannten Angehörigen zu verstehen.

In jedem dieser Fälle des Rücktritts ist das „Heimwerk" berechtigt eine Rücktrittsgebühr in der Höhe wie auf Seite 1 (9) angegeben zu beanspruchen und einzubehalten; hiedurch werden etwaige Schadenersatzansprüche des „Heimwerks" aus dem vertragswidrigen Verhalten des Wohnungswerbers nicht berührt und nicht vermindert.

(4) Jeder Vertragsteil ist überdies berechtigt, vom Vorvertrage zurückzutreten, wenn sich die Durchführung des Bauvorhabens aus zwingenden technischen oder rechtlichen Gründen als unmöglich oder doch sehr unzweckmäßig erweisen sollte oder wenn sich die zugrundeliegenden öffentlichen Förderungen derart verschlechtern, daß die Baudurchführung finanziell unmöglich oder doch sehr unzweckmäßig erscheint.

(5) Mit einer allfälligen Auflösung dieses Vorvertrages – aus welchem Grunde immer – erlischt ein bereits gemäß § 6 dieses Vorvertrages abgeschlossener Mietvertrag von selbst.

(6) Im Falle der Auflösung des Vorvertrages hat das „Heimwerk" dem Wohnungswerber den von ihm erlegten Eigenmittelbetrag (Grund- und Baukostenanteil) innerhalb eines Monates zurückzubezahlen. Erfolgt der Rücktritt auf Grund des Absatzes (3) dieses Vertragspunktes, so ist die Rücktrittsgebühr abzuziehen. Die Rückzahlung erfolgt nur Zug um Zug gegen Rückgabe aller in Händen des Wohnungswerbers befindlichen Vertragsurkunden (wie Vorvertrag, allfälliger Mietvertrag und sonstige Belege) und gegen Räumung der allenfalls bereits bezogenen Wohnung. Eine Verzinsung findet nicht statt.

(7) Die Weitergabe einer durch Auflösung des Vorvertrages frei gewordenen Wohnung steht ausschließlich dem „Heimwerk" zu. Die selbständige Weitergabe der Rechte des Wohnungswerbers aus diesem Vorvertrage oder aus dem künftigen Mietvertrag an eine dritte Person ist unzulässig.

(8) Im Falle der Auflösung des Vorvertrages hat der Wohnungswerber weder gegenüber dem „Heimwerk" noch gegenüber einem Wohnungsnachfolger Anspruch auf Ersatz seiner zusätzlichen Aufwendungen für die Wohnung oder in der Wohnung. Dies gilt auch für etwaige Sonderausstattungen.

(9) Das „Heimwerk" hat im Falle der Auflösung dieses Vorvertrages den zuständigen Finanzbehörden Mitteilung zu machen.

§ 6

Mietvertrag

(1) Hat der Wohnungswerber seine Verpflichtungen bis zur Fertigstellung und Benützungsfähigkeit der Wohnhausanlage erfüllt (insbesondere die fälligen Zahlungen geleistet), so sind beide Vertragsteile verpflichtet, vor Übergabe und Übernahme der Wohnung einen Mietvertrag abzuschließen, mit dem der Wohnungswerber das Recht der Benützung der auf Seite 1 unter Pkt. (2) und (3) angeführten Wohnung für den Zeitraum bis zur Einverleibung des vorgesehenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages erhält.

(2) Das „Heimwerk" folgt bei der Unterfertigung dieses Vorvertrages dem Wohnungswerber ein Muster dieses Mietvertrages aus. Der Wohnungswerber bestätigt durch die Unterfertigung dieses Vorvertrages die Übernahme dieses Muster-Mietvertrages und anerkennt ausdrücklich die darin enthaltenen wesentlichen Bestimmungen als verbindlich.

(3) Der Mietzins wird nach Maßgabe des § 7 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und seiner Durchführungsverordnung sich aus der auf die Wohnung entfallenden anteiligen Rückzahlung

der Annuitäten der Baudarlehen (Förderungs- und sonstige Darlehensraten, Zinsen und Nebengebühren), aus den anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben des Hauses, dem Hausverwaltungshonorar und einem Instandsetzungsbeitrag zusammensetzen.

(4) Das Hausverwaltungshonorar und der Instandhaltungsbeitrag sind vom „Heimwerk" auf Grund der jeweiligen Richtlinien oder Empfehlungen des gesetzlichen Prüfungsverbandes, des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, verbindlich festzusetzen und diesen Richtlinien oder Empfehlungen jeweils anzupassen, mangels solcher Richtlinien aber im angemessenen Umfang neu zu bemessen.

(5) Der Wohnungswerber anerkennt, daß der Mietvertrag lediglich dazu dienen soll, ihm einen Titel zur Benützung der Wohnung bis zur Begründung des Wohnungseigentums zu verschaffen. Der Mietvertrag erlischt daher von selbst, soferne dieser, letztlich auf Begründung von Wohnungseigentum gerichtete Vorvertrag – aus welchem Grunde immer – aufgelöst werden sollte. Soweit auf Grund des Gesetzes ein solches Erlöschen des Mietvertrages von selbst nicht möglich ist, wird hiemit das Erlöschen dieses Vorvertrages von beiden Vertragsteilen ausdrücklich als wichtiger Grund für die Auflösung des Mietvertrages im Sinne des § 19 Abs. (6) des Mietengesetzes vereinbart und festgesetzt. Umgekehrt erlischt im Falle der Auflösung des Mietvertrages auch das durch diesen Vorvertrag begründete Anwartschaftsrecht des Wohnungswerbers auf den Abschluß eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages.

(6) Da der Mietvertrag lediglich als Vorstufe für die Erlangung des Wohnungseigentums begründet wird, erlischt er im übrigen mit dem Ende desjenigen Kalendervierteljahres, in dem der im nachstehenden § 7 vorgesehene Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag im Grundbuch einverleibt und damit der Wohnungswerber zum Wohnungseigentümer wird.

§ 7

Künftiger Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

Beide Vertragsteile verpflichten sich in dem im § 2 Pkt. (3) dieses Vorvertrages genannten Zeitpunkt zum Abschluß eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages, mit dem der Wohnungswerber nach Eintritt aller in diesem Vorvertrag vorgesehenen Voraussetzungen das Wohnungseigentum an der auf Seite 1 in Pkt. (2) und (3) genannten Wohnung und das Miteigentum an der Gesamtliegenschaft in dem Maße erwirbt, als es anteilig auf diese Wohnung entfällt.

(2) Das „Heimwerk" ist zum Abschluß und zur Durchführung dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages im Grundbuch erst verpflichtet, bis alle Wohnungswerber des Hauses die ihnen obliegenden Voraussetzungen erbracht haben, insbesondere alle Wohnungswerber, die Verträge unterfertigt und die erforderlichen Urkunden beigebracht haben.

§ 8

Inhalt des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages

Dieser künftige Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag hat die folgenden wesentlichen Bestimmungen zu enthalten:

(1) **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis besteht

a) aus den vom Wohnungswerber auf Grund dieses Vorvertrages aufgebrachten Eigenmitteln einschließlich etwaiger Erhöhungen und

b) aus der Übernahme der auf seine Wohnung entfallenden Förderungsdarlehen (Absatz 3).

(2) **Verrechnungsstichtag:**

Stichtag für den Übergang von Vor- und Nachteil, Nutzen und Gefahr am Liegenschaftsanteil ist der erste Tag des Kalendervierteljahres, das auf die grundbücherliche Durchführung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages folgt. Das „Heimwerk" hat dem Wohnungswerber dafür einzustehen, daß an diesem Stichtag ein Rückstand an Darlehensannuitäten für die Förderungs- und sonstigen Baudarlehen nicht besteht. Im übrigen findet eine Verrechnung zwischen dem „Heimwerk" und dem Wohnungswerber zu diesem Stichtag nur bezüglich der Betriebskosten und bezüglich der – aus den Instandhaltungsbeiträgen gebildeten – Bauerneuerungsrückstellung statt.

(3) **Übergang von Verpflichtungen:**

Der Wohnungswerber hat in die vom „Heimwerk" zur Errichtung der Wohnhausanlage begründeten Kreditverhältnisse (Förderungs- und andere Darlehen) als Schuldübernehmer zur ungeteilten Hand einzutreten und alle dem „Heimwerk" aus diesen Darlehensverhältnissen erwachsenen Pflichten – insbesondere die Verpflichtung zur Abzahlung der Darlehensannuitäten – und alle Haftungen ab dem Verrechnungsstichtage so zu übernehmen, daß das „Heimwerk" ab diesem Tage völlig klag- und schadlos gehalten ist. Ferner hat der Wohnungswerber in die vom „Heimwerk" für die Wohnhausanlage begründeten sonstigen Rechtsverhältnisse, wie insbesondere in die Versicherungsverträge und Hausbesorgerdienstverträge, einzutreten.

(4) **Gewährleistung:**

Das „Heimwerk" haftet dem Wohnungswerber für die Freiheit des Kaufobjektes von Pfandrechten mit Ausnahme derjenigen, die er nach Absatz (3) zu übernehmen hat. Es haftet jedoch weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes. Etwaige gesetzliche oder im Grundbuch eingetragene Beschränkungen, Reallasten oder Dienstbarkeiten der Liegenschaft hat der Wohnungswerber zu übernehmen.

(5) **Einräumung des Wohnungseigentums:**

Der Wohnungswerber hat allen anderen Miteigentümern der Liegenschaft das Wohnungseigentum an ihren Wohnungen, Geschäftslokalen und Garagen (mit Ausnahme seiner eigenen Wohnung) einzuräumen und die hiezu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(6) **Hausverwaltung und Darlehensabwicklung:**

Der Wohnungswerber hat dem „Heimwerk" die Hausverwaltung im Umfange des § 9 dieses Vorvertrages unwiderruflich zu übertragen und alle erforderlichen Erklärungen und Vollmachten hiezu auszustellen. Weiters hat er das „Heimwerk" unwiderruflich zu beauftragen und zu ermächtigen, alle zur weiteren Abwicklung der Baudarlehen erforderlichen oder zweckmäßigen Schritte für ihn zu unternehmen. Zum Schutz aller Miteigentümer ist zu vereinbaren, daß bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen die Abrechnung mit den Darlehensgebern nur im Einvernehmen mit dem „Heimwerk" möglich und zulässig ist.

(7) **Ausschluß von Spekulationsgewinn:**
Der Wohnungswerber hat sich zu verpflichten, im Falle der Weiterveräußerung des Liegenschaftsanteiles (der Eigentumswohnung) im Sinne der von ihm anerkannten Bestimmungen des Wohnungs-Gemeinnützigkeitsgesetzes und seiner Durchführungsverordnung keinen ungerechtfertigten Nutzen zu ziehen und außer einer angemessenen Ablöse für allfällige werterhöhende oder nützliche Investitionen keinen Kaufpreis zu begehren, der den Ersatz der Selbstkosten übersteigt.

(8) **Vor- und Wiederverkaufsrecht:**
Zur Sicherung gegen die Erzielung eines ungerechtfertigten Nutzens im Zuge einer Weiterveräußerung sowie zur Sicherung der Übernahme aller vertraglichen Pflichten durch einen Rechtsnachfolger hat der Wohnungswerber dem „Heimwerk" gemäß § 8 des Wohnungs-Gemeinnützigkeitsgesetzes und § 12 der Durchführungsverordnung hiezu auf die Dauer von zwanzig Jahren ab der grundbücherlichen Einverleibung seines Eigentu[illegible]echtes das Vor- und Wiederverkaufsrecht am Kaufobjekt gemäß den §§ 1068 und 1072 ABGB einzuräumen. Diese Rechte sind zugleich mit dem Eigentumsrecht des Wohnungswerbers im Grundbuch einzuverleiben.

(9) **Gründe für die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes:**
Vom Wiederkaufsrecht wird das „Heimwerk" nur dann Gebrauch machen, wenn der Wohnungswerber (sodann Wohnungseigentümer) oder einer seiner Rechtsnachfolger

a) Handlungen gesetzt, insbesondere unrichtige Erklärungen abgegeben hat, die zu einer Kündigung oder vorzeitigen Fälligstellung eines Baudarlehens führen können;

b) die Eigentumswohnung nicht zur Befriedigung seines oder seiner Familie regelmäßigen Wohnbedürfnisses benützt oder sie ausschließlich zu Geschäftszwecken verwendet oder sie in irgendeiner Form – wenn auch nur teilweise – an ihm nicht nahestehende Personen weitergibt,

) den Liegenschaftsanteil (die Eigentumswohnung) ohne Zustimmung des „Heimwerks" entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern oder aus ihm einen ungerechtfertigten Nutzen zi[illegible]hen gesucht hat,

) gröblich gegen seine vertraglichen Verpflichtungen oder gegen die Interessen des „Heimwerks" oder der Förderungsstellen oder der anderen Wohnungseigentümer verstößt, oder aber die Wohnung umbaut;

sonstige Handlungen oder Unterlassungen setzt, die gemäß § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes seinen Ausschluß aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft rechtfertigen würden;

in Konkurs oder gerichtlichen Ausgleich verfällt oder eine Exekution auf den Liegenschaftsanteil (Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung) erleidet.

e zu a) und b) genannten Gründe für die Geltendmachung s Wiederverkaufsrechtes erlöschen mit der restlosen Tilgung r vom Wohnungswerber übernommenen Darlehensschul-

Falle der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes hat der hnungswerber dem „Heimwerk" die Kosten und Abgaben ersetzen, die durch den Wiederkauf ausgelöst werden. Er das „Heimwerk" diesbezüglich klag- und schadlos zu en.

Falle des Wiederkaufes hat das „Heimwerk" dem Wohngswerber (sodann Wohnungseigentümer) das von diesem erbrachte Eigenkapital (Grund- und Baukosten) zurückzubezahlen und die von ihm mit Zustimmung des „Heimwerks" geschaffenen Verbesserungen zu vergüten, die im Zeitpunkt des Rückkaufes wertvermehrend vorhanden sind. Abzuziehen sind Wertverminderungen des Grundstückes und des Hauses im Ausmaße von mindestens 1% jährlich. Darüberhinausgehende Ansprüche kann der Wohnungswerber nicht erheben.

(10) **Veräußerungsverbot:**
Der Wohnungswerber (Käufer) hat sich ferner im Kaufvertrag zu verpflichten, den erworbenen Liegenschaftsanteil innerhalb von zwanzig Jahren ab der Verbücherung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ohne schriftliche Zustimmung des „Heimwerks" unter Lebenden weder entgeltlich noch unentgeltlich zu veräußern.
Das „Heimwerk" wird einer beabsichtigten Veräußerung zustimmen, wenn hiebei ungerechtfertigte Preiserhöhungen (§ 8 des Wohnungs-Gemeinnützigkeitsgesetzes) nicht eintreten, wenn kein Grund zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorliegt und wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger die Förderungsbedingungen erfüllt und alle Verpflichtungen des Wohnungswerbers übernimmt.
Weitere Voraussetzung für die Zustimmung des „Heimwerks" zur Veräußerung ist es, daß die Errichtung der erforderlichen Verträge und deren grundbücherliche Durchführung zum Zwecke einheitlicher Gestaltung der Rechtsverhältnisse am Hause in der beim „Heimwerk" üblichen Form erfolgt, und weiters, daß der nächste Erwerber des Liegenschaftsanteiles seinerseits im gleichen Umfang in die vorgesehenen Beschränkungen (Kauf- und Wiederkaufsrecht, Veräußerungsverbot und Vertragsstrafe) einwilligt.

(11) **Vertragsstrafe:**
Verstößt der Wohnungswerber oder einer seiner Rechtsnachfolger gegen das Verbot der Weiterveräußerung nach dem vorigen Vertragspunkt so kann das „Heimwerk" von ihm die Bezahlung einer Vertragsstrafe im Ausmaße von 10% des Grundwertes und der Baukosten, mindestens in der Höhe von S 30.000.– (Schilling dreißigtausend) verlangen. Zur Sicherung dieser Konventionalstrafe hat der Wohnungswerber (Käufer) seinen erworbenen Liegenschaftsanteil zu verpfänden und seine ausdrückliche Zustimmung zu erteilen, daß das Pfandrecht für diese Vertragsstrafe gleichzeitig mit seinem Eigentumsrecht und im Range unmittelbar nach den Pfandrechten für die Baudarlehen im Grundbuch einverleibt und daß hiebei angemerkt werde, daß die vorangehenden Pfandrechte im Tilgungsfalle vorbehaltlos zu löschen sind.

(12) **Wohnungsaufwand:**
An Stelle der bis dahin geleisteten Mietzinse samt Nebengebühren (§ 8 Abs. (3) und (4)) hat der Wohnungseigentümer ab dem Verrechnungsstichtag die auf die Wohnung anteilig entfallenden Annuitäten der Förderungs- und sonstigen B[illegible]darlehen (Rückzahlungsraten, Zinsen usw.), die anteiligen Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben, das Hausverwaltungshonorar und den Instandhaltungsbeitrag zu entrichten. Mit der vollständigen Abdeckung der Baudarlehen entfällt die Bezahlung der Annuitäten.
Die Nichtbenützung vorhandener gemeinschaftlicher Einrichtungen, die den Wohnungen dienen (wie Lift, Waschküche, Gemeinschaftsantenne usw.) entbindet die Inhaber von Wo[illegible]nungen nicht von der Pflicht, die anteiligen Aufwendungen hiefür (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten) anteilig mitzutragen. Die Inhaber von Geschäften und Garagen nehmen an diesen Unkosten dann teil, wenn sie diese Einrichtungen benützen.

Für die Bemessung des Hausverwaltungshonorars und des Instandhaltungsbeitrages gilt § 6 Abs. (4) dieses Vorvertrages auch für die Zeit des Wohnungseigentums.

(13) **Sonstige Bestimmungen:**
In den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sind ferner diejenigen Teile dieses Vorvertrages aufzunehmen, die nicht bereits gegenstandslos sind. Ob dies der Fall ist, hat das „Heimwerk" zu entscheiden.

§ 9

Hausverwaltung

(1) Die Verwaltung der Wohnhausanlage wird auf die Dauer der Laufzeit der öffentlichen Förderungsdarlehen, mindestens aber auf die Dauer von zwanzig Jahren ab der Einverleibung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages im Grundbuch, vom „Heimwerk" oder von einem vom „Heimwerk" bestellten konzessionierten Gebäudeverwalter besorgt.
Der Wohnungswerber verpflichtet sich, dem „Heimwerk" im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag den Verwaltungsauftrag für das Haus auf diese Dauer unwiderruflich zu erteilen und ihm dabei die Bestellung eines anderen Gebäudeverwalters zu gestatten.

(2) Der Wohnungswerber verpflichtet sich ferner, dem „Heimwerk" oder dem von diesem bestellten Gebäudeverwalter im Vertrage oder gesonderten – auf Verlangen in der Folge auch wiederholt – alle erforderlichen Vollmachten in einfacher oder beglaubigter Form auszustellen und auf die Dauer des Verwaltungsauftrages zu belassen, die zur Verwaltung des Hauses erforderlich oder auch nur zweckmäßig sind. Hiezu gehört neben der Verwaltungsvollmacht eine auf die Liegenschaft eingeschränkte Prozeßvollmacht mit der zusätzlichen Ermächtigung zum Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft aus wichtigen gesetzlichen Gründen (§ 10 des Wohnungseigentumsgesetzes).

(3) Das „Heimwerk" ist berechtigt, den Instandhaltungsbeitrag jeweils auf das Ausmaß zu erhöhen, das zur Erhaltung des Wohnhauses in gutem Zustande, sowie zur Deckung der hiezu erforderlichen Reparaturen und Anschaffungen erforderlich ist.

§ 10

Errichtung der Verträge

(1) Der Wohnungswerber erteilt hiemit unter gleichzeitiger Ausstellung einer Vollmacht einer Angestellten des „Heimwerks" den Auftrag, bei der Behörde den auf seine Wohnung entfallenden Anteil an der Gesamtliegenschaft bindend bestimmen zu lassen (Parifizierungsbescheid), alle in diesem Verfahren erforderlichen Erklärungen abzugeben und Zustellungen zu übernehmen.

(2) Der Mietvertrag sowie der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag werden vom „Heimwerk" errichtet. Der Wohnungswerber erhält im vorgesehenen Zeitpunkt vom „Heimwerk" den Text des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages mit dem hier vorgesehenen Inhalt. Er verpflichtet sich, einen ihm vom „Heimwerk" vorzuschlagenden, in Wien ansässigen Notar, Notariatskandidaten oder Rechtsanwalt für seine Person Auftrag und Vollmacht zum Abschluß dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages in beglaubigter Form zu erteilen. Die durch die Vertragserrichtung und Vertragsdurchführung entstehenden Kosten werden vom „Heimwerk" getragen.

(3) Allfällige Steuern, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung und Durchführung der Verträge hat jedoch der Wohnungswerber zu tragen oder dem „Heimwerk" zu ersetzen. Das gleiche gilt für solche Kosten, die durch das Verhalten des Wohnungswerbers zusätzlich entstehen sollten.

§ 11

Allgemeine Bestimmungen

(1) Hält der Wohnungswerber Zahlungstermine nicht ein, so ist das „Heimwerk" befugt, für die Zeit der Säumnis 9% Verzugszinsen pro Jahr zu beanspruchen. Hiedurch werden sonstige Säumnisfolgen nicht berührt.

(2) Das „Heimwerk" leistet weder für die Fertigstellung der geplanten Wohnhausanlage innerhalb einer bestimmten Zeit, noch für eine bestimmte Ausstattung oder Gestaltung besondere Gewähr. Die Haftung des „Heimwerks" ist auf bösen Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit eingeschränkt.

(3) Alle diesem Vorvertrag widersprechenden Vereinbarungen sind unwirksam. Ergänzungen und Abänderungen dieses Vorvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

(4) Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht der Anfechtung dieses Vorvertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

(5) Alle Zuschriften des „Heimwerks" an den Wohnungswerber erfolgen gültig bis zur Einladung, die fertiggestellte Wohnung zu übernehmen, an die eingangs dieses Vorvertrages genannte Anschrift des Wohnungswerbers. Ändert sich diese Anschrift, so ist der Wohnungswerber verpflichtet, dies dem „Heimwerk" eingeschrieben anzuzeigen. Von da an ist die geänderte Adresse maßgeblich.
Nach Übergabetermin der Wohnhausanlage erfolgen die Verständigungen des „Heimwerks" an den Wohnungswerber nur mehr unter der Anschrift der Wohnhausanlage.
Die Absendung aller Schreiben des „Heimwerks" nach diesen Bestimmungen gilt als ordnungsgemäße Verständigung des Wohnungswerbers; die Folgen einer etwaigen Nichtzustellung oder Verspätung solcher Verständigungen hat der Wohnungswerber zu vertreten.
Zuschriften des Wohnungswerbers an das „Heimwerk" sind nur verbindlich, wenn sie eingeschrieben an den eingangs dieses Vorvertrages genannten Sitz erfolgen.
Mündliche oder telefonische Mitteilungen sind ohne schriftliche Bestätigung unverbindlich.

(6) Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vorvertrage oder aus späteren Verträgen unterwerfen sich die Parteien dem sachlich zuständigen Gericht, in dessen Sprengel das „Heimwerk" seinen Sitz hat.

(7) Die Vertragsteile vereinbaren, daß der dem Wohnungswerber ausgefolgte Text des künftigen Mietvertrages als wesentlicher Bestandteil dieses Vorvertrages anzusehen ist.

(8) Dieser Vorvertrag wird in zwei Gleichschriften errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhält.

§ 12

Vermittler

Der Wohnungswerber bestätigt, daß er vor Abschluß dieses Vorvertrages darüber informiert wurde, daß das „Heimwerk" keinen Vermittlungs- oder Realitätenbüros beauftragt hat, Wohnungswerber zu vermitteln.

§ 13
Besondere Bedingungen der Wohnbauförderung 1968

(1) Der Wohnungswerber hat zustimmend zur Kenntnis genommen, daß das Bauvorhaben durch die Wohnbauförderung 1968 gefördert wird. Er unterwirft sich ausdrücklich den Bestimmungen dieses Wohnbauförderungsgesetzes 1968 sowie den hiezu ergangenen Verordnungen und Durchführungsbestimmungen des Landes Wien, sowie allen Bestimmungen der Darlehenszusicherungen und der danach errichteten Schuldscheine.

(2) Der Wohnungswerber hat insbesondere zur Kenntnis genommen, daß er zum Zeitpunkt des Bezuges der gegenständlichen Wohnung nachweisen muß, daß er seine letzte Wohnung aufgegeben hat, weiters, daß er während der Laufzeit der Förderungsdarlehen ebenso wie sein Ehegatte und die noch unversorgten Kinder keine Rechte an einer anderen Wohnung besitzen darf.

(3) Schließlich ist der Wohnungswerber darüber in Kenntnis, daß gemäß den Förderungsbestimmungen im Grundbuch der gegenständlichen Eigentumswohnung ein zehnjähriges Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien eingetragen wird, mit der Wirkung, daß der Verkauf des Liegenschaftsanteiles nur mit Zustimmung des Landes Wien möglich ist. Er stimmt der Aufnahme der betreffenden Vertragsbestimmung in den künftigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich zu.

(4) Nach der Wohnbauförderung 1968 und den hiezu erlassenen Durchführungsbestimmungen werden die Darlehen zur Errichtung von Wohnungen, von Geschäften und von Garagen in verschiedener Höhe gewährt. Demgemäß hat auch die Rückzahlung der Förderungsdarlehen auf Grund gesonderter Berechnung der jeweils auf Wohnungen, auf Geschäfte und auf Garagen entfallenden Darlehensbeträge zu erfolgen. Innerhalb jeder dieser Gruppen vereinbaren die künftigen Wohnungseigentümer, daß der auf das Einzelobjekt entfallende Anteil der Rückzahlung der Förderungsdarlehen samt Zinsen nach dem Anteil der Nutzfläche des betreffenden Objektes an der Gesamtnutzfläche der gleich geförderten Objekte berechnet wird.

(5) Alle anderen Aufwendungen für das Haus, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien, Hausverwaltungshonorar, Instandhaltungsbeitrag und sonstige Unkosten des Hauses werden während des Mietverhältnisses (§ 6) nach dem obigen Aufteilungsschlüssel, nach Begründung des Wohnungseigentums aber ab dem Verrechnungsstichtag (§ 3) nach dem Parifizierungsschlüssel (dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil jedes einzelnen Wohnungs-, Geschäfts- oder Garageneigentümers) errechnet.
Die Annuitäten für die Hausbesorgerwohnung und für allfällige andere gemeinschaftliche Teile der Wohnhausanlage werden gleichfalls nach diesem Parifizierungsschlüssel auf die Miteigentümer aufgeteilt.

§ 14
Weitere Vereinbarungen

Ergänzung zu § 6 (3)

Die Flächen der Garagen nach der Parifizierung die Anteile derselben werden bei der Berechnung der Betriebskosten zu einem Drittel, bei der Berechnung des Instandhaltungsfonds zur Hälfte herangezogen.

Ergänzung zu § 9 (2)

Der Wohnungswerber hat jedenfalls die Vollmacht laut folgendem Text im Sinne des § 9 (2) zu erteilen.

VOLLMACHT

mit welcher ich (wir) der Firma
"ÖSTERREICHISCHES HEIMWERK"
gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
in Wien

ausschließlich für die Verwaltung der Liegenschaft EZ KG
Auftrag und Prozessvollmacht erteile(n) und sie ermächtige(n), mich (uns) und meine (unsere) Erben in allen Angelegenheiten, einschließlich der Steuerangelegenheiten, sowohl vor Gerichts-, Verwaltungs- und Finanzbehörden, als auch ausserbehördlich zu vertreten, Prozesse, auch solche auf Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft aus wichtigen gesetzlichen Gründen gem. § 10 WEG., anhängig zu machen und davon abzustehen, Zustellungen aller Art, insbesondere auch Klagen, Urteile und Grundbuchsbescheide anzunehmen, Vertretungen zu begehren und zu leisten, Rechtsmittel aller Art zu ergreifen und zurückzuziehen, Exekutionen und einstweilige Verfügungen zu erwirken und davon abzustehen, Einverleibungs-, Vorrangseinräumungs- und Löschungserklärungen abzugeben, Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Rangordnungsanmerkungen jeder Art zu unterfertigen, Vergleiche jeder Art, insbesondere auch solche nach § 205 Z.P.O. abzuschließen, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren, bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte zu verpfänden oder entgeltlich oder unentgeltlich zu übernehmen, Anleihen- oder Darlehensverträge zu schließen, sich auf schiedsrichterliche Entscheidungen zu einigen und Schiedsrichter zu wählen, Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was sie für nützlich und notwendig erachten wird.

Zugleich verspreche(n) ich (wir), ihre und ihrer Substituten in Gemäßheit dieser Vollmacht unternommenen Schritte und Maßregeln für genehm zu halten und verpflichte (n) mich (uns), ihre und ihrer Substituten Honorare und Auslagen gemäß dem abgeschlossenen Vertrag zu ungeteilten Hand in Wien zu berichtigen und erkläre(n) mich (uns) einverstanden, daß ebenda auch der bezügliche Anspruch gerichtlich geltend gemacht werden könnte.

Wien, den 1. Juli 1976

Österreichisches Heimwerk
gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Der Wohnungswerber:

Der Wohnungswerber erklärt ausdrücklich,
daß er D[illegible]

[redacted]

Dieser Vertragstext wurde vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen als dem gemäß § 11 Abs. (2) WGGDV gesetzlichen Prüfungsverband zur Zahl E 176/71 genehmigt.

1B

B 3489/78

Nachtrag

Angezeigt am 17. OKT. 1978 u. unter B.R.P. verbucht
157139
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

zum Kaufvertrag und Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum vom 22./6./4.8.1978 betreffend die Liegenschaft Einlagezahl 1o3 Kat.Gem. Favoriten, Haus in der Buchengasse O.No. 47 K.No. 1o3, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren u. Verkehrssteuern zu BRP 123 3o4/1978.

XIV (2)

Die in der Tabelle unter lfd.No. 1,8,9,16,18,22,24 und 28 genannten Ehegatten erwerben die in Spalte 4 angeführten Anteile je zur Hälfte und begründen gemeinsam Wohnungseigentum gem. § 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975.

für:

Peter u. Sylvia Palmberger, Walter u. Erna Keiblinger, Eduard u. Gertraud Starek, Anton u. Ingrid Dittrich, Leopold u. Elfriede König, Gerhard u. Christine Annau, Karl u. Maria Frey, Sepp Dieter u. Irmgard Wallner

im Vollmachtsnamen:

Wien, am 13. Oktober 1978

Johanna Schuster für:
Peter Palmberger, Sylvia Palmberger, Walter Keiblinger, Erna Keiblinger, Eduard Starek, Gertraud Starek, Anton Dittrich, Ingrid Dittrich, Leopold König, Elfriede König, Gerhard Annau, Christine Annau, Karl Frey, Maria Frey, Sepp Dieter Wallner, Irmgard Wallner.

G 1426/78
Zeichen

Die Echtheit der ~~Unterschrift~~ des/der
„Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. 1060 Wien Mariahilfer Str. 31
durch ppa. Martha Vogl wird bestätigt

„Österreichisches Heimwerk"
gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
ppa. Martha Vogl

Urkunde aus 1/2 Bogen bestehend, mit 10,- S gestempelt, zur Zahl ——— beim Finanzamt ——— angezeigt, zur Zahl ——— mit ——— S vergebührt

Befund aufgenommen.

Bezirksgericht Fünfhaus
1150 Wien XV., Sperrgasse 17
Wien, am 16. Okt. 1978

Gerichtsgebührenfrei gem. § 3 d. Vdg. über d. Gerichtsgebührenbefreiung b. Kleinwohnungsbau v. 27.8.1936, RGBl. I S 702 u. v. 18.3.1940, RGBl. I S 543

B.R.Z.:1367/1978-M

Die Echtheit der umseitigen Unterschrift der Frau Johanna S c h u s t e r ,Angestellte, Wien 6.,Mariahilferstraße 31,mit dem Beisatz" für: Peter Palmberger, Sylvia Palmberger, Walter Keiblinger,Erna Keiblinger, Eduard Starek,Gertraud Starek,Anton Dittrich,Ingrid Dittrich,Leopold König,Elfriede König,Gerhard Annau, Christine Annau,Karl Frey,Maria Frey,Sepp Dieter Wallner, Irmgard Wallner", wird hiemit bestätigt.----------

Wien,am dreizehnten Oktober eintausendneunhundertachtundsiebzig.(13.1o.1978).----------

OFFENTLICHER NOTAR