



Angezeigt am 31. Juli 1967

97188

Finanzamt für Gebühren
Verkehrssteuern in Wien

K a u f v e r t r a g
und Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum

abgeschlossen zwischen :

der Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. mit dem Sitze in Wien 6, Mariahilferstrasse 31, als Verkäuferin und als solche im weiteren Vertragstexte bezeichnet, einerseits und den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Personen als Käufer und Wohnungseigentümer und als solche im weiteren Vertragstexte bezeichnet, andererseits.

I.

Rechtslage

Die Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. ist auf Grund des Kaufvertrages vom 22. und 29. Juni 1967 und Nachtrag vom 3./12. Juli 1967 Alleineigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 5786 Grundbuch über die Katastralgemeinde Brigittenau mit den Grundstücken 3172/16 Lagerplatz par. Garten, 3172/17 Lagerplatz par. Garten, 3172/23 Garten, 3172/37 Baufläche.

Die Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. verkauft und übergibt hiemit diese Liegenschaft Einlagezahl 5786 Grundbuch über die Katastralgemeinde Brigittenau samt allem rechtlichen Zubehör, wie sie diese Liegenschaft derzeit besitzt oder besitzen könnte, an die in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle bezeichneten Käufer zu jeweils in der Tabelle in derselben Zeile ersichtlichen Anteilen und diese Käufer kaufen und übernehmen diese Liegenschaftsanteile zu diesen Quoten von der Verkäuferin.

II.

Kaufpreis

Die auf die einzelnen Käufer entfallenden anteiligen Kaufpreise sind aus der angeschlossenen Tabelle Spalte 8 ersichtlich.

Die Berichtigung der angeführten Kaufpreise ist bereits in barem erfolgt und quittiert hiemit die Verkäuferin über den vollständigen Empfang dieser Kaufpreissumme, so-mit über einen Gesamtkaufpreis von 8,404.623.- S (acht Millionen vierhundertviertausendsechshundertzwanzig-drei Schilling).

III.

Hypothekarschulden

Ob der Liegenschaft Einlagezahl 5786 Grundbuch über die Katastralgemeinde Brigittenau wurde zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum ein Wohnhaus mit zwei Stiegen errichtet.

Die Finanzierung dieser Wohnungen erfolgte durch ein Darlehen des Landes Wien und zwei Darlehen der Ersten Österreichischen Spar-Casse nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968.

Ob der Liegenschaft Einlagezahl 5786 Katastralgemeinde Brigittenau sind daher :

- a) unter COZ. 8 auf Grund des Schuldscheines vom 28. November 1969 das Pfandrecht für die Forderung der Ersten Österreichischen Spar-Casse per 6,115.200.- S s.A. und
- b) unter COZ. 10 auf Grund des Schuldscheines vom 30. Jänner 1970 das Pfandrecht für die Forderung der Ersten Österreichischen Spar-Casse per 144.000.- S s.A.
- c) unter COZ. 12 auf Grund des Schuldscheines vom 13.3.1970 das Pfandrecht für die Forderung des Landes Wien per 12,855.000.- S s.A.

d) unter COZ. 13 das Veräußerungsverbot gemäß § 22 (1) des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für das Land Wien einverleibt.

Das zugunsten des Landes Wien einverlebte Veräußerungsverbot und die unter COZ. 11 und COZ. 14 angemarkten Verpflichtungen zur vorbehaltlosen Löschung nehmen die Wohnungseigentümer zur Kenntnis.

Die Käufer und Wohnungseigentümer treten hiemit in diese Schuldverhältnisse anstelle des bisherigen Schuldners, der Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. zu den in den genannten Schuldscheinen festgelegten Bedingungen ohne jeden Vorbehalt solidarisch gemäß § 1405 ABGB ein und verpflichten sich unter sich zur ungeteilten Hand für sich, ihre Erben und sonstigen Rechtsnachfolger bei einer Mehrheit derselben wieder zur ungeteilten Hand, die Tilgung und Verzinsung der Darlehen zu übernehmen und die Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

In Spalte 9 und 10 der angeschlossenen Tabelle I ist die Höhe der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden, ausständigen Darlehensbeträge zu den nächsten Fälligkeitsterminen ersichtlich. Die Wohnungseigentümer anerkennen die Höhe dieser Beträge.

Die Berechnung erfolgte auf Grund der Bestimmungen der Darlehenszusicherung, wonach der prozentuelle Anteil dem Verhältnis der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen zur Nutzfläche sämtlicher mit diesem Förderungsdarlehen geförderter Wohnungen zu entsprechen hat. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich demgemäß die weiteren Annuitätszahlungen in diesem Verhältnis zu leisten.

Bemerkt wird, daß die Firma Technosan die Lagerräume, Garage und Hof - Einfahrt, wie unter No. 1 - 5 der Tabelle II vermerkt, aus Eigenmittel erbaut hat.

Die somit von der genannten Firma Technosan, wie in der Tabelle II unter No. 1 - 5 vermerkt, erworbenen 1766/10.948 Anteile sind daher nicht durch die unter COZ. 8, 10 und 12 der gegenständlichen Liegenschaft Einlagezahl 5786 Katastralgemeinde Brigittenau einverleibten Darlehen der Ersten Österreichischen Spar-Casse bzw. des Landes Wien belastet und hat somit diese Firma für diese vorerwähnten 1766/10.948 Anteile auch keine Darlehensrückzahlungen für diese vorangeführten Darlehen zu leisten.

Dagegen hat die Firma Technosan für die erworbene Wohnung wie in Tabelle I unter No. 4 vermerkt (211/10.948 Anteile) die Darlehensrückzahlungen für die unter COZ. 8 und 10, bzw. 12 einverleibten Darlehen zu leisten.

Es haben demnach nur die jeweiligen Eigentümer der in der Tabelle I unter lfd.No. 1 - 65 verzeichneten Eigentümer die Tilgung und Verzinsung der für den Bau aufgenommenen Darlehen (COZ. 8, 10 und 12) im Verhältnis der in Spalte 3 der Tabelle I angegebenen Quadratmeter zu übernehmen.

Frau Dr. Maria Raff (Tabelle I lfd.No. 39) hat die top.No. 4 auf Stiege 2 zur Unterbringung ihrer Ordination als Fachärztin zur ärztlichen Betreuung der Bewohner des Wohngebietes im Sinne des § 1 (2) Wohnbauförderungsgesetz 1968 erworben.

IV.

Wohnungseigentum

Die Käufer kaufen die kaufsgegenständliche Liegenschaft um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes BGBI. No. 149/48 zu begründen, sowie auf Grund dieser Rechte diese zu benützen.

Es ist daher der Zweck dieses Vertrages den in der Tabelle I und II angeführten Käufern und Wohnungseigentümern diejenigen Liegenschaftsanteile ins Eigentum zu übertragen, welche ihnen nach dem Parifizierungsbescheid vom 31. August 1972 und Nachtrag vom 31. Jänner 1973 als Wohnungen, Garage, Lager bzw. Hof - Einfahrt zugewiesen wurden. Diese Wohnungen,



Garage, Lager und Hof - Einfahrt sind bereits bezogen bzw. benützt. Die Gegenstand dieses Vertrages bildenden Miteigentumsanteile beziehen sich daher auf die in der angeschlossenen Tabelle ersichtlichen Wohnungen, Lager, Garage und Hof-Einfahrt.

Der vorgenannte Parifizierungsbescheid ist rechtskräftig. Im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.7.1948 betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen, BGBl. No. 149, räumen sich die künftigen Miteigentümer gegenseitig das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen, Garage, Lager und Hof - Einfahrt , also das Wohnungseigentumsrecht ein.

V.

Parifizierung

Der in den Tabellen ersichtliche Jahresmietzins 1914 wurde vom Magistrat der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle, im staatlichen Wirkungsbereich, mit rechtskräftiger Entscheidung vom 31. August 1972, Zahl M. Abt. 50/Schli 1/72 und vom 31. Jänner 1973 , Zahl M. Abt. 50 - Schli 2/72, Wien 20, Nordwestbahnstrasse 93-95 festgesetzt .

Sämtliche Käufer und Wohnungseigentümer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnisse des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen, Garage, Lager und Hof - Einfahrt für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen, Garage, Lager und Hof - Einfahrt der Liegenschaft für 1914 entsprechen.

Die Käufer und Wohnungseigentümer anerkennen hiemit die in der Tabelle in Spalte 3 angeführten Flächenausmasse ihrer Wohnung und somit das Verhältnis der Fläche ihrer Wohnung zur Summe der Flächen aller Eigentumswohnungen.

VI.

Vor- und Wiederkaufsrecht

Zur Sicherung dafür, daß bei einer Weiterveräußerung ungerechtfertigter Nutzen verhindert wird, sowie zur Sicherung dafür, daß jeder künftige Erwerber alle vertraglichen Pflichten des Wohnungseigentümers übernimmt, wäumen die Käufer der Verkäuferin für einen Zeitraum von zwanzig Jahren nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages das Recht ein ihre Liegenschaftsanteile wieder einzulösen (Wiederkaufsrecht § 1068 ABGB); die Einlösung darf jedoch nur aus einem wichtigen Grund erfolgen.

Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn ein Käufer :

- a) Handlungen gesetzt, insbesondere unrichtige Erklärungen abgegeben hat, die zu einer Gefährdung der Förderung führen können;
- b) den Liegenschaftsanteil (die Eigentumswohnung) ohne Zustimmung des "Österreichischen Heimwerkes" entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern oder aus ihm einen ungerechtfertigten Nutzen zu ziehen gesucht hat;
- c) die Eigentumswohnung nicht zur Befriedigung seines oder seiner Familie regelmässigen Wohnbedürfnisses benützt oder sie baulich umgestaltet oder ausschliesslich zu Geschäftszwecken verwendet oder sie in irgendeiner Form - wenn auch nur teilweise - an familienfremde Personen weitergibt;
- d) gröblich gegen seine vertraglichen Verpflichtungen oder gegen die Interessen des "Österreichischen Heimwerkes" oder der Förderungsstelle oder der anderen Wohnungseigentümer verstößt;
- e) sonst Handlungen oder Unterlassungen setzt, die seinen Ausschluß aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft gemäß § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes rechtfertigen würden;

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

Soferne die anteiligen Darlehen restlos vorzeitig ausbezahlt und die entsprechenden Hypotheken im Grundbuch gelöscht sind, verzichtet die Verkäuferin auf die Ausübung des ihr zustehenden Wiederkaufsrechtes gem. Pkt. a) und c).

Übt die Verkäuferin das Wiederkaufsrecht aus, sind ihr alle dadurch entstandenen Kosten, Gebühren und Steuern vom letzten Eigentümer zu ersetzen.

Die Käufer räumen weiters der Verkäuferin für einen Zeitraum von zwanzig Jahren nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages für jeden einzelnen Fall der Veräußerung das Vorkaufsrecht gem. § 1072 ABGB ein.

Ferner verpflichten sich die Käufer innerhalb eines Zeitraumes von zwanzig Jahren die Liegenschaftsanteile nicht ohne Zustimmung des "Österreichischen Heimwerkes" zu veräußern, widrigenfalls eine Vertragsstrafe von 30.000.- S (dreissigtausend Schilling) an das "Österreichische Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. zu bezahlen und hiefür die mit diesem Verträge erworbenen Liegenschaftsanteile zu verpfänden sind.

Dieses Pfandrecht ist gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Range unmittelbar nach den im Punkt III genannten Hypothekendarlehen bzw. Veräußerungsverbot, vorbehaltlosen Lösungsverpflichtungen und unter COZ. 15 und 16 einverleibten Dienstbarkeiten einzutragen.

Die Käufer verpflichten sich im Falle einer teilweisen oder gänzlichen Tilgung der dem Range der Vertragsstrafe vorangehenden Darlehen die vorbehaltlose Löschung zu veranlassen und diese Verpflichtung grundbücherlich anmerken zu lassen.

Die Verkäuferin nimmt hiemit ausdrücklich die Einräumung des Vor- und Wiederkaufsrechtes gem. §§ 1068 und 1072 ff ABGB sowie das Recht auf die Vertragsstrafe an.

Einer beabsichtigten Veräußerung wird das "Österreichische Heimwerk" zustimmen, wenn hiebei ungerechtfertigte Preiserhöhungen nicht eintreten (§ 8 des Wohnungs- Gemeinnützigkeitsgesetzes), wenn kein Grund zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen des Wohnungswerbers übernimmt und insbesondere den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes - so dies erforderlich - entspricht.

Weitere Voraussetzung für die Zustimmung des "Österreichischen Heimwerkes" zur Veräußerung ist es, daß die Errichtung der erforderlichen Verträge und deren grundbücherliche Durchführung einem vom "Österreichischen Heimwerk" vorgeschlagenen Rechtsanwalt oder Notar seines Vertrauens übertragen werden.

VII.

Aufsandung

Die Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. erteilt hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ob der von ihr mit diesem Vertragsverkauften, in Abs. I dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft Einlagezahl 5786 Grundbuch über die Katastralgemeinde Brigittenau, das Eigentumsrecht für die in den angeschlossenen Tabellen in Spalte 4 genannten Käufer zu den in Spalte 6 ersichtlich gemachten Anteilen einverleibt werden könne.

Die in den angeschlossenen Tabellen in Spalte 4 genannten Käufer willigen ein, daß je

1. im Lastenblatte dieser Liegenschaft :

- a) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers, mit dem es verbunden ist,



- b) auf ihren Miteigentumsanteilen das Vor- und Wiederkaufsrecht zugunsten der Verkäuferin, der Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. im Sinne des Punktes VI dieses Vertrages auf einen Zeitraum von zwanzig Jahren, das ist bis einschliesslich 31.12.1993 (einunddreissigsten Dezember Eintausendneuhundertneunzigdrei),
 - c) auf ihren Miteigentumsanteilen das Pfandrecht für die Vertragsstrafe im Betrage von 30.000.- S (dreissigtausend Schilling) zugunsten der Verkäuferin, der Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. im Sinne des Punktes VI dieses Vertrages einverleiht,
 - d) auf ihren Miteigentumsanteilen bei allen dem Pfandrecht der Vertragsstrafe per 30.000 S im Range vorangehenden Pfandrechten die vorbehaltslose Lösungsverpflichtung angemerkt werde und
2. Im Eigentumsblatte dieser Liegenschaft ersichtlich gemacht wird :
- a) die im Lastenblatt einverleihte Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum,
 - b) daß an jedem Miteigentumsanteil an den in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte 6 bezeichneten Liegenschaftsanteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist,
 - c) das im Lastenblatt einverleihte Vor- und Wiederkaufsrecht.

VIII.

Gemeinsames Eigentum

Die Wohnung top.No. 1 auf Stiege 1 ist für den Hauswart bestimmt und bildet im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile ein gemeinschaftliches Eigentum aller Liegenschafts- und Wohnungseigentümer.

Der zum Stichtag (Pkt.4) auf dem Konto des Instandhaltungsfonds vorhandene Betrag (Einzahlung verringert durch Aus-

gaben wird für die Instandhaltung des Hauses zweckgebunden. Er tritt mit diesem Stichtag in das gemeinsame Eigentum der Käufer und Wohnungseigentümer und wird vom jeweiliger Verwalter verwaltet.

IX.

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Anteile der Liegenschaft Einlagezahl 5786 Katastralgemeinde Brigittenau in den physischen Genuß der Käufer und Wohnungseigentümer gilt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen; es sind somit alle früheren Vereinbarungen und Verträge mit dem gleichen Tage ausser Kraft getreten. Als Stichtag für den Übergang der Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, in Ansehung des Vertragsgegenstandes wird jedoch der auf die grundbücherliche Begründung des Wohnungseigentums nachfolgende erste Tag des folgenden Kalendervierteljahres vereinbart.

, Es endet somit das bisher bestehende Mietverhältnis zwischen der Verkäuferin und den Käufern und Wohnungseigentümern mit diesem Stichtag. Die bis zu diesem Tage aufgelaufenen Mietzinse sind durch die bisher von den Käufern und Wohnungseigentümern bezahlten Beträge abgegolten. Aus diesen eingegangenen Mietzinsen hat die Verkäuferin die bisher vorgeschriebenen anteiligen Darlehensraten derart abzudecken, daß die Käufer und Wohnungseigentümer am Übergabstage kein Rückstand mehr trifft und kein Teil vom anderen mehr etwas zu fordern hat. Der Stichtag für die Errechnung der anteiligen, zu übernehmenden Baudarlehen gemäß Tabelle I richtet sich nach dem Fälligkeitstermin und ist in dieser Tabelle angeführt- .

Eine gegenseitige Verrechnung mit Ausnahme der Betriebskosten für 1972/1973 entfällt.

Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Eignung oder Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes. Sie erklärt sich jedoch bereit den Käufern ihre Ansprüche, die allenfalls aus dem Titel der Gewährleistung gegenüber den Bau-firmen und Professionisten bestehen sollten, abzutreten, so daß diese in die Lage versetzt werden, die Behebung der

allfälligen Mängel im eigenen Namen zu verlangen.

Für die Übereinstimmung des Naturausschnittes, sowohl der Wohnung als auch der Gesamtliegenschaft mit dem in der Spalte (3) verzeichneten bzw. mit dem Katasterausschnitt hat die Verkäuferin ebenfalls nicht zu haften, wohl aber haftet sie dafür, daß die Liegenschaft Einlagezahl 5786 Katastralgemeinde Brigittenau mit Ausnahme der in Abs. III genannten anteiligen Hypotheken und Veräußerungsverbot sowie Servitut vollkommen schuldenfrei in das Eigentum der Käufer und Wohnungseigentümer übergeht.

Die Käufer und Wohnungseigentümer treten in die von der Verkäuferin abgeschlossenen Versicherungs- und Dienstverträge an deren Stelle ein.

Jeder Käufer und Wohnungseigentümer verpflichtet sich für alle jene Aufwendungen, deren Kosten auch ein Bestandnehmer nach dem Mietengesetz ohne Anspruch auf Ersatz durch die Eigentümer zu leisten hat, den Erhaltungsanstrich der Aussenfenster, der Loggiengeländer, in seiner Wohnung allein aufzukommen.

Sofern es sich aber um Schäden handelt, die an der Dachhaut, der Aussenfassade, den allgemein zugänglichen Bestandteilen, den Aufzügen, der Waschküche und an Leitungsanlagen des Hauses vorfallen, tritt Beitragsleistung durch alle Miteigentümer nach dem in der Tabelle festgelegten Anteil ein.

Die Käufer und Wohnungseigentümer sind zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren ihrer Eigentumswohnungen berechtigt. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnung ist aber von der Zustimmung des gemeinsamen Verwalters abhängig, der in einem solchen Falle alle übrigen Miteigentümer zu vertreten und in ihrem Namen Erklärungen abzugeben hat.

Ausser zur Annuitätenzahlung (Abs.III) verpflichten sich die Wohnungseigentümer ab Stichtag alle Aufwendungen nach dem Verhältnis ihrer Anteile an der Liegenschaft zu tragen. Hiezu gehören insbesondere die anfallenden

Betriebskosten, alle Auslagen für Instandhaltung und ein für grössere Instandhaltungsarbeiten anzusparender Fonds in entsprechender ausreichender Höhe.

Es wird festgehalten, daß für die Berechnung der Instandhaltungskosten:

das Lager im Erdgeschoß zu 100%,

die beiden Lager im Keller zu 50%,

die Garage zu 50%,

für die Betriebskosten:

das Lager im Erdgeschoß zu 100%,

✓ die beiden Lager im Keller zu 50%,

die Garage zu 50%

herangezogen werden.

Die Heizung der Lager wird durch einen Subzähler gemessen und nach dem tatsächlichen Verbrauch verrechnet. Die Verrechnung der Heizung in der Garage erfolgt direkt mit der Firma Esso bis zum Ablauf des Wärmeliefervertrages. Weder die Lager, noch die Garage sind mit Warmwasser versorgt. Für die Hof - Einfahrt sind lediglich die Betriebskosten zu 33 1/3% zu entrichten. Instandhaltungsfond und Reinigungsgeld ist für diese letztgenannte Fläche nicht zu bezahlen. Sämtliche anfallenden Instandhaltungsarbeiten für diese Hof - Einfahrt sind durch den jeweiligen Eigentümer dieser Flächen selbst und allein zu tragen.

Ankündigungen und Werbetafeln an der Schauffläche des Hauses, der Einfahrt und des Ganges können von jedem Wohnungseigentümer und dessen Familienangehörigen auf deren Kosten nur mit Zustimmung des gemeinsamen Verwalters angebracht werden.

Die Fälligkeit der von den Miteigentümern zu leistenden Aufwendungen tritt am ersten Tage des Kalendermonats ein. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich die Beträge spätestens am dritten Tage des Kalendermonats dem Verwalter abzuführen. Bei Zahlungsverzug treten die im Gesetz vorgesehenen Säumnisfolgen ein.



Die Wohnungseigentümer verpflichten sich weiters allfällige vorzeitige Tilgungen der Wohnbaudarlehen nur im Einvernehmen mit der Hausverwaltung zu leisten. Er nimmt zur Kenntnis, daß das anteilige Wohnbauförderungs-darlehen bis zum 30. September 1974 begünstigt gem. BG. vom 16. Juli 1971, BGBl. 336 zurückgezahlt werden kann.

Die Wohnungseigentümer unterwerfen sich der bestehenden Haus- und Waschküchenordnung.

Durch diese vertragliche Regelung der wechselseitigen Beziehungen aller Miteigentümer wird das dem Wohnungseigentümer nach § 8 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes eingeräumte Recht zur Verwaltung der ihm als Wohnungseigentum zugewiesenen Hausbestandteile nicht berührt. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich aber bei sonstigem Schadenersatz allen übrigen Miteigentümern gegenüber, im Verkaufsfall alle übernommenen Verbindlichkeiten nach Inhalt dieses Vertrages, soweit ihnen keine dingliche Wirkung zukommt, auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

Im Todesfall erstrecken sich diese vertraglichen Vereinbarungen auf den als Übernehmer des Miteigentumsanteiles berufenen Erben oder Legatar.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche vom jeweiligen Verwalter der Liegenschaft Einlagezahl 5786 Kat. Gemeinde Brigittenau verwahrt wird. Es kann jedoch jeder Käufer und Wohnungseigentümer beliebig viele beglaubigte oder unbeglaubigte Ausfertigungen dieser Urkunde auf seine Kosten verlangen.

X.

Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Die Vertragsparteien verzichten darauf, dieses Rechtsgeschäft wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten oder zu bestreiten.

XI.

Verwaltung

Die Wohnungseigentümer übertragen hiemit für die Zeit bis zur restlosen Tilgung des letzten intabulierten Darlehens, mindestens aber bis zum 31. Dezember 1993 unwider-
ruflich die Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegen-
schaft Einlagezahl 5786 Kat. Gemeinde Brigittenau der Firma
"Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft
m.b.H. in Wien und verpflichten sich der Verwaltung jeweils
das Verwaltungshonorar in jener Höhe zu bezahlen, wie dieses
vom "Österreichischen Verband gemeinnützige Bau- Wohnungs-
und Siedlungsvereinigungen" als gesetzlicher Prüfungsverband
oder einer an dessen Stelle tretenden Institution für
gemeinnützige Wohnungsunternehmen festgesetzt oder
zugelassen wird.

Die Käufer und Wohnungseigentümer erteilen hiemit dem
"Österreichischen Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft
m.b.H. Auftrag und Vollmacht zu ihrer Vertretung vor
Gerichts- und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung der
Vertragsleistungen der Wohnungseigentümer für die Darlehens-
rückzahlungen und alle anderen Aufwendungen (Instandhaltungs-
arbeiten, Betriebskosten, Grundsteuer ect), zum Abschluß
von Versicherungsverträgen, Dienstverträgen mit Hauswarten,
Werkverträgen mit den zur Instandhaltung heranzuziehenden
Firmen und zu allen sonstigen mit der ordentlichen Ver-
waltung des Hauses zusammenhängenden Angelegenheiten und auch
das Recht, gegebenenfalls die Verwaltung durch einen
konzessionistern Gebäudeverwalter besorgen zu lassen. Die
Käufer und Wohnungseigentümer verpflichten sich dem
jeweiligen Verwalter über Verlangen auch wiederholte Male
entsprechende Verwaltungsvollmachten - auch in grund-
buchsfähiger Form - unverzüglich auszustellen.

Dieser Verwaltungsauftrag verlängert sich automatisch
nach erfolgter Tilgung der intabulierten Darlehen bzw. ab

31. Dezember 1993 um jeweils ein Jahr, wenn nicht jeweils sechs Monate vor Ablauf des Verwaltungsauftrages dieser von mindestens vierunddreissig Wohnungseigentümern mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt wird.

XII.

Energieversorgung

Das Haus Nordwestbahnstrasse 93-95 wird auf Grund eines Wärmeliefervertrages, abgeschlossen zwischen dem "Österreichischen Heimwerk" und der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft "Unitas" reg.Gen.m.b.H. als Abnehmer einerseits und der "Fernheizgesellschaft m.b.H.", einer Tochtergesellschaft der Esso Austria Aktiengesellschaft in 1040 Wien, Argentinierstrasse 23, als Wärmelieferant andererseits, mit Wärme aus einer Heizzentrale in Wien 20, Brigittagasse 19-21 versorgt. Die Käufer und Wohnungseigentümer treten anstelle der Verkäuferin, der Firma "Österreichisches Heimwerk" in diesen Wärmeliefervertrag ein und nehmen zur Kenntnis, daß dieser Vertrag bis zum 30. September 1991 läuft. Bis zu diesem Termin ist die Fernheizgesellschaft m.b.H. verpflichtet, Wärme für das Wohnhaus zu liefern und die Käufer und Wohnungseigentümer verpflichtet die erforderliche Wärmemenge abzunehmen und die vereinbarten Kosten hiefür zu entrichten.

An dieser Heizzentrale sind ferner noch derzeit die Häuser Dammstrasse 26 und Brigittagasse 19-21 sowie Nordwestbahnstrasse 97 mitangeschlossen.

Nach Ablauf des Wärmeliefervertrages geht die Heizzentrale in das gemeinsame Eigentum aller jener über, die in diesem Zeitpunkt Eigentumsrechte an den von dieser gemeinsamen Heizzentrale versorgten Häusern besitzen. Die Mittel, die dann zur Fortführung des Heizbetriebes erforderlich werden, sind entsprechend dem Verhältnis des gemessenen Wärmeverbrauches der einzelnen angeschlossenen Baulichkeiten zum Gesamtwärmeverbrauch zu entrichten.

Die Instandhaltungskosten der Heizzentrale - soweit diese von den Abnehmern zu tragen sind - sind im Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen versorgten Häuser zur Summe aller dieser Nutzflächen aufzuteilen, Nutzflächen von Häusern, in welchen keine Warmwasserversorgung durch diese Heizzentrale erfolgt, sind für diese Berechnung um 25% zu kürzen.

Zur rechtlichen Sicherstellung der Wärmelieferung wurden Servitutsverträge abgeschlossen und im Grundbuch Einlagezahl 5786 Kat.Gemeinde Brigittenau unter AOZ. 2 und 3 ersichtlich gemacht und in COZ 15 und 16 einverleibt. Die Käufer und Wohnungseigentümer nehmen diese Eintragungen zur Kenntnis.

XIII

Vereinbarungen auf Grund der Fondsbestimmungen

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich über Auftrag des Landes Wien als Förderungsgeber die Aufgabe ihrer letzten Wohnung nachzuweisen. Weiters verpflichten sich die Wohnungseigentümer, sowie deren Ehegatten und die noch unversorgten Kinder keinerlei Rechte an einer anderen Wohnung zu besitzen.

Die Wohnungseigentümer bestätigen, daß sie die gesetzlichen Bestimmungen des WBFG 1968, BGBl. No. 280/67 einschliesslich der hiezu ergangenen Landesverordnungen, die Bestimmungen des Schuldscheines und der Darlehenszusicherung zur Kenntnis genommen haben.

XIV .

Abwicklungsvollmacht

Zur weiteren Abwicklung dieses Vertrages erteilen sämtliche Vertragsparteien Auftrag und Vollmacht der Frau Johanna C o n r a d s , 1060 Wien, Mariahilferstrasse 31.

Diese ist somit 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 Händen über den Vollzug der Eigentumseinverleibung und der Begründung von Wohnungseigentum, sowie zur Entgegennahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung berechtigt.

X V.

Auslegung

Soweit in Zukunft bei Zweifelsfragen Bestimmungen dieses Vertrages auszulegen sind oder eine vertragliche Regelung fehlt, sind die Bestimmungen des WBFG 1968, die entsprechenden Verordnungen des Landes Wien, der Darlehenszusicherung vom 11. Feber 1970, Zahl MA 50 W 6/69, der Schuldscheine, sowie des Gemeinnützigkeitsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand das für den Sitz der Firma "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. zuständige Gericht als vereinbart.

XVI

Kosten und Gebühren

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten verpflichtet sich die Verkäuferin selbst und allein zu bezahlen; die Kosten einer allfälligen anwaltlichen oder sonstigen Vertretung trägt jede der Vertragsparteien für sich. Eine allenfalls zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer, Stempel-Legalisierungs- und sonstige öffentliche Gebühren tragen die Käufer.

Im übrigen wird aber Grunderwerbsteuerfreiheit gemäß § 4 Abs. (1) Z. 3 des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 in der Fassung BGBl. No. 225 aus 1962 geltend gemacht, da die Käufer ihre Grundstücksanteile mit einem Wohnungseigentum verbunden erwerben. Weiters wird die Befreiung von der Eintragungsgebühr gem. § 1 Abs. 2 VO vom 27.8.1936, DRGBl. I, S. 702 über die Gebührenbefreiung beim Klein-

wohnungsbau (VO. v.18.3.1940, DRGBI. I S. 543/2) begehrt,
da dieses Rechtsgeschäft binnen vier Jahren nach der bau-
polizeilichen Erlaubnis zur Ingebrauchnahme vorgenommen
wurde.

Wien, am 12. April 1973

Hermann SCHÖNAUER:

Hermann Schönauer

Rudolf FRIEDL:

Rudolf Friedl

Kurt SEREINIG:

Kurt Sereinig

Technosan Handels- und
Installationsgesellschaft m.b.H.:

Technosan Handels- und
Installationsgesellschaft m.b.

Stellman

Rudolf KUNKAL:

Rudolf Kunkal

Erich NEUWIRTH:

Erich Neuwirth

Dipl.Ing.Gerd MÖGLING:

Dipl. Ing. Gerd Mögling

Peter GÜTTENBERGER:

Peter Güttenberger

Walther
Dipl.Ing. ~~Walter~~ TWRDY:

Dipl. Ing. Th. Walther