



Angezeigt am 15. FEB. 1977 u. unter
BRP. 29443 verbucht - Finanzamt f.
Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Unterschrift Hauer

IT

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

siehe Seite 5/B.

S 70.- Bundesstempel

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen
Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft m.b.H.,
1070 Wien, Gutenberggasse 1, als Verkäuferin einerseits und
den in der angeschlossenen einen integrierenden Bestandteil
dieses Vertrages bildenden Liste unter A 1) bis 62) ge-
nannten Käufern andererseits, wie folgt:

I.

Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft
m.b.H. ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 347 Kat.
Gemeinde Floridsdorf, Haus in der Fahrbachgasse Nr. 12
(KNr. 523), bestehend aus den Grundstücken Nr. 61/1 Bau-
fläche und Nr. 62 Baufläche, zusammen Bauplatz 1.

II.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde von der
Verkäuferin im Rahmen der Wohnbauförderung 1968, die in
der angeschlossenen Liste genannten Wohnungen und PKW-Einstell-
räume geschaffen.

III.

Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft m.b.H., in der Folge kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt an die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 62) genannten Käufer und diese kaufen und übernehmen von der Verkäuferin, die in dieser Liste unter B 1) bis 62) genannten Anteile der im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, wie sie die Verkäuferin bisher besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war, zu den in der Liste unter F 1) bis 62) genannten Kaufpreisen.

Die in dieser Liste genannten Kaufpreise wurden außerhalb dieses Vertrages nach gesonderter Vereinbarung von den Käufern erlegt und von der Verkäuferin quittiert.

IV.

Im Hinblick auf § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes wurden diese hiemit verkauften Liegenschaftsanteile entsprechend der Festsetzung der Nutzwerte für obige Liegenschaft ermittelt und ausgemessen.

Die Festsetzung für Nutzwerte erfolgte mit rechtskräftiger Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 16.12.1976.

V.

Die Käufer erwerben diese Liegenschaftsanteile unter Hinweis auf die bereits abgeschlossenen Vorverträge um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu begründen und die Wohnungen und Garagen auf Grund dieses Rechtes zu benützen.

VI.

Den Käufern ist der derzeitige Bauzustand, sowie die Güte und das Ausmaß, die Beschaffenheit und Ausstattung der vertragsgegenständlichen Wohnungen auf Grund persönlicher Besichtigung bekannt. Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Ausmaß der Liegenschaftsanteile mit Ausnahme von eventuellen Baumängeln, soferne Gewährleistungsansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen noch bestehen. Sie leistet jedoch volle Gewähr dafür, daß ob diesen verkauften Liegenschaftsanteilen, mit Ausnahme der nachstehend angeführten Belastungen, keine bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten haften und auch keine diese Anteile betreffenden Steuern und wie immer Namen habende Gebühren rückständig sind, widrigens sie sich verpflichtet, die Käufer in dieser Hinsicht vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Im Lastenblatt, ob oder im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft, sind nachstehende Pfandrechte einverleibt:

- a) Unter OZ 82 im Betrage von S 9.337.100,-- samt 1% Zinsen, 6% Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung von S 933.700,-- zugunsten des Landes Wien.
- b) Unter OZ 81 im Betrage von S 4.492.000,-- samt höchstens 11 1/2% Zinsen, höchstens 13 1/2% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung von S 898.400,-- für die Wiener Hypotheken-Anstalt.
- c) Unter OZ 85 im Betrage von S 1.610.300,-- samt höchstens 12% Zinsen, höchstens 14% Verzugs- und Zinseszinsen und der Nebengebührensicherung im Höchstbetrage von S 322.100,-- für die Wiener Hypotheken-Anstalt.
- d) Unter OZ 89 im Betrage von S 183.500,-- samt 1% Zinsen, 6% Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und der Nebengebührensicherung von S 78.350,-- für das Land Wien.

Ferner sind im Lastenblatt unter OZ 83 und 90 jeweils die Veräußerungsverbote gemäß § 22 Abs. 1 WBFG. 1968 für das Land Wien einverleibt.

Unter OZ 92 ist die Dienstbarkeit des Gehens zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 61/2 sichergestellt.

Die Käufer übernehmen die oben angeführten Pfandrechte, wie sie aus den Promessen, Darlehenszusicherungen und Schuldscheinen hervorgehen und der Verkäuferin bisher zugestanden sind bzw. sie belastet haben, unter Übernahme der persönlichen Haftung solidarisch mit den übrigen Mit-eigentümern ohne Anrechnung auf den Kaufpreis. Die Käufer treten in sämtliche Bestimmungen und in die die Verkäuferin betreffenden Verpflichtungen bezüglich Art und Höhe der Rückzahlung an die kreditgewährenden Stellen vollinhaltlich ein.

Die Aufteilung der Forderungsbeträge der einzelnen Pfandrechtsgläubiger, ergibt sich aus der Spalte G und H in der angeschlossenen Liste. Die Käufer verpflichten sich im Innenverhältnis für sich und ihre Rechtsnachfolger, die in der Spalte G und H genannten Beträge, soweit sie auf ihre Wohnungen bzw. PKW-Einstellplätze entfallen, an die Darlehensgläubiger zu bezahlen.

Ausdrücklich festgestellt wird, daß jener Mit- bzw. Wohnungseigentümer, der vorzeitig die bücherlich sichergestellte Forderung tilgt, auch im Innenverhältnis für diese Forderung nicht mehr haftet.

VII.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages. Als Stichtag für den Übergang von Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall, wird der erste Tag des Kalendervierteljahres, der der Grundbuchsdurchführung dieses Vertrages

folgt, vereinbart. Die Verkäuferin steht den Käufern dafür ein, daß an diesem Stichtag ein Rückstand an Darlehensannuitäten für die vorerwähnten pfandrechtlich sichergestellten Darlehen nicht besteht.

VIII.

Modernes Eigenheim, Wohnungseigentums-Gesellschaft m.b.H. erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Kaufvertrages, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr gehörigen im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft, das Eigentumsrecht für die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 62) genannten Käufer, zu den unter B 1) bis 62) bezeichneten Anteilen einverleibt werden kann.

IX.

Die Käufer räumen der Firma Heinz Schuster, Hausverwaltungen KG. das Recht ein, die vertragsgegenständliche Liegenschaft zu verwalten, wobei auf eine Aufkündigung in der Dauer von 5 Jahren, gerechnet ab dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit, ausgeschlossen wird, sofern nicht der Verwalter aus wichtigen Gründen oder im Falle der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht abberufen wird.

X.

Die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 62) genannten Vertragsteile schließen nunmehr folgenden

B. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Die in dieser Liste unter A 1) bis 62) bezeichneten Miteigentümer der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten

Liegenschaft räumen sich hiemit wechselseitig unter entsprechender Weglassung ihrer eigenen Person, an den unter C 1) bis 62) bezeichneten Wohnungen, Garagen und Lagerräume das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentum) im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung ein und die jeweiligen Erwerber des Wohnungseigentumsrechtes erklären die Annahme desselben.

Die unter A 6) genannten Ehegatten begründen das gemeinsame Wohnungseigentum an den unter C 6) näher bezeichneten Wohnungen und räumen sich wechselseitig gemäß § 8 WEG. 1975 das Wohnungseigentum ein.

XI.

Die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 62) genannten Miteigentümer erklären hiemit, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft, im Eigentumsblatt bei den unter B 1) bis 62) genannten Anteilen der unter A 1) bis 62) genannten Miteigentümern und Erwerber des Wohnungseigentumsrechtes, das mit den entsprechenden Eigentumsanteilen untrennbar verbundene Wohnungseigentum im Umfange des Punktes X. dieses Vertrages und der angeschlossenen Liste einverleibt, wobei das Wohnungseigentum bei den unter B 6) genannten Anteilen gemeinsam verbunden für die unter A 6) genannten Ehegatten ist, sowie die Vereinbarung über die Aufteilung der Baukosten und Heizkosten gemäß Punkt XII. dieses Vertrages im Lastenblatt angemerkt werde.

XII.

Da nach den Richtlinien der kreditgewährenden Stellen die Förderung der Baukosten nach der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen berechnet wird, vereinbaren die Vertrags-

teile, daß die Tilgung der Annuitäten der Darlehen nach dem Verhältnis der Nutzfläche einer Wohnung, zur Nutzfläche sämtlicher Wohnungen des Hauses zur Aufteilung zu gelangen hat. Für das Ausmaß der Nutzfläche gelten die Angaben im Bestandsplan, das in der angeschlossenen Liste in der Spalte E wiedergegeben ist. Die einzelnen Beträge, insbesondere für die PKW-Einstellräume und Lagerräume ergeben sich aus der Spalte G und H in der angeschlossenen Liste zum Stichtag der Fertigstellung des Wohnhauses.

Die Heizkosten werden ebenfalls nach diesem Schlüssel, jedoch ohne Berechnung der Flächen für Terrassen, PKW-Einstellplätze und Lagerräume aufgeteilt.

XIII.

Die in der angeschlossenen Liste unter A 1) bis 62) angeführten Vertragsteile anerkennen die von der Verkäuferin vorgenommene Bauendabrechnung, insoweit, als diese Endabrechnung vom Land Wien anerkannt wurde.

Die Vertragsteile treten ferner in die von der Verkäuferin abgeschlossenen Versicherungsverträge und den Hausbesorgerdienstvertrag ein.

XIV.

Für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages und aller aus dem Vertragsverhältnis entspringenden Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Miteigentümer gelten mangels anderer schriftlicher Vereinbarungen, die diesbezüglichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

XV.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, die Einholung der Zustimmung des Landes Wien und Anzeige beim Finanzamt, sowie eine allenfalls zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr tragen die Käufer.

Für den gegenständlichen Erwerb wird die Gewährung der Grunderwerbsteuerfreiheit gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 3b GEWStG. 1955 in Anspruch genommen.

Die Kosten gemäß Abs. 1 betragen 5% des Kaufpreises für den Grundanteil zuzüglich der Barauslagen, Umsatzsteuer, Legalisierungskosten und Eintragungsgebühr.

XVI.

Die Wohnung top.Nr. 1 auf Stiege I, ist als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet und bildet im Verhältnis der Miteigentumsanteile gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer.

XVII.

Sämtliche Vertragsteile haben bei sonstigem Schadenersatz, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, aber auch Berechtigungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden, bzw. anerkennen sie, daß die Erben in alle Rechte und Pflichten eintreten. Zum Schutze der Wohnungseigentums-gemeinschaft verpflichtet sich ein späterer Veräußerer heute schon, mit seinem Rechtsnachfolger für die laufenden Kreditrückzahlungen, Betriebs- und Heizkosten des Kalenderjahres der Veräußerung zur ungeteilten Hand mit dem Erwerber gegenüber dem Verwalter zu haften. Ein Guthaben aus der Rücklage für Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verbleibt beim Haus und hat der Veräußerer kein Recht auf Entnahme und Ausfolgung. Die Käufer werden dafür

Sorge tragen, daß auch ihre Rechtsnachfolger zur weiteren Überbindung dieses Vertragsinhaltes verpflichtet werden.

XVIII.

Die Vertragsteile ermächtigen den Vertragserrichter gemäß gesondert erteilter beglaubigter Vollmacht zur allfälligen Berichtigung dieses Vertrages in formeller Hinsicht.

XIX.

Dieser Vertrag ist aufschiebend bedingt von der Zustimmung des Landes Wien im Hinblick auf das zu seinen Gunsten einverleibte Veräußerungsverbot.

XX.

Die Käufer erklären die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen und Deviseninländer zu sein.

XXI.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem Verwalter zur treuhändigen Verwahrung zu übergeben ist. Das Original dieser Urkunde verbleibt sodann jeweils in treuhändiger Verwahrung des Verwalters. Jeder Vertragsteil oder dessen Erbe und Rechtsnachfolger ist berechtigt, von diesem Vertrag einfache oder beglaubigte Abschriften, auch wiederholt, auf eigene Kosten zu verlangen.

Wien, am

... und ...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...
...
...
...
...

...
...
...
...
...