

o FIBU
o HV
o HL-RW
o Fr. Seifl
o VA

Obj. 6258

KAUFVERTRAG und Übereinkommen über das Wohnungseigentum

errichtet am unten angesetzten Tage zwischen der "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1 als Verkäuferin einerseits und den in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Personen, **alle 2700 Wiener Neustadt, Marktgasse 15-17**, wohnhaft, als Käufer andererseits, wie folgt:

I. Präambel

Die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1 - im folgenden kurz "Verkäuferin" genannt - ist Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 6307 Gb 23443 Wiener Neustadt- Vorstadt, Gerichtsbezirk Wiener Neustadt**, bestehend aus dem Grundstück 5357, Grundstücksadresse 2700 Wiener Neustadt, Marktgasse 17, Rebengasse 22- 24, Marktgasse 15 im Gesamtausmaß von ca. 1.871 m².

Auf dieser Liegenschaft wurden 33 Wohnungen und 37 PKW- Stellplätze in einer Gemeinschaftsgarage errichtet.

Die Wohnungseigentumsobjekte wurden von der Verkäuferin in der Vergabeart "Miete mit Kaufoption" bzw. als Mietwohnungen mit Kauttionen angeboten. Die Käufer machen gemäß diesem Vertrag als Mieter von ihrem nach Ablauf von 10 Jahren eingeräumten Kaufrecht Gebrauch. Festgehalten wird, daß die Kosten der PKW- Stellplätze, an welchen nach dem WEG 2002 auch Wohnungseigentum begründet wird, in den Kosten für die Wohnungen samt Zubehör enthalten sind und somit in der Tabelle gemäß Pkt XX. - kurz „der Tabelle“- nicht eigens ausgewiesen werden.

Die Verkäuferin verkauft nunmehr und übergibt die errichteten Wohnungseigentumsobjekte samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör an die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte 2, eingetragenen Personen - im folgenden kurz "Käufer" genannt - zu den jeweils in der Spalte 4 der Tabelle, ersichtlichen ideellen Anteilen und die Käufer kaufen und übernehmen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, die oben beschriebenen Anteile und die in der Spalte 1 der Tabelle, ausgewiesenen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft, mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war, um den in der Tabelle, Spalte 5 ausgewiesenen Gesamtkaufpreis (per 31.12.2008). In diesem Gesamtkaufpreis ist der jeweilige PKW- Stellplatz in der Garage mit einem Kaufpreisanteil in Höhe von € 9.569,02 enthalten

Es wird vereinbart, daß im Zuge der Beendigung der Mietverhältnisse die gemäß § 17 WGG zum 31.12.2008 abzurechnenden Finanzierungsbeiträge (vorbehaltlich bestehender Forderungsabtretungen), ausgewiesen gemäß Spalte 8, von den Kaufpreisen in Abzug gebracht wurden (interne Gegenverrechnung) und sich so die in der Spalte 9 der Tabelle angegebenen zu erbringenden Barkaufpreise ergeben haben.

II. Kaufpreise

Die Bezahlung der in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle angeführten bar zu erbringenden Kaufpreise gemäß Spalte 9 der Tabelle ist bereits erfolgt bzw. liegen entsprechende

Treuhandvereinbarungen und Finanzierungszusagen mit fremdfinanzierenden Kreditinstituten vor. Die Gesamtkaufpreise der einzelnen Käufer werden hiermit als Fixpreise vereinbart.

III. Nutzwertfestsetzung

Die in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle ersichtlichen Liegenschaftsanteile entsprechen den in der Spalte 1 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, wie sie aus dem Nutzwertgutachten des Baumeisters Mag. Ing. Alfred Schwarz (allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen) vom 22.04.2003 hervorgehen.

Die Käufer haben das Nutzwertgutachten des Baumeisters Mag. Ing. Alfred Schwarz (allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen) vom 22.04.2003 erhalten und erklären sich damit vollinhaltlich einverstanden.

IV. Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme der Kaufobjekte in den physischen und tatsächlichen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt am 01.01.2009 und gehen von diesem Tag an Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten auf die Käufer über.

Das zwischen den Vertragsparteien bestehende Mietverhältnis gilt mit dem Stichtag 31.12.2008 einvernehmlich als beendet. Etwaige Nachzahlungen/Guthaben hinsichtlich der Betriebskosten werden im Zuge der Betriebskostenabrechnung verrechnet. Vereinbart wird, daß die Umstellung der monatlichen Vorschreibungen auf Wohnungseigentum gem. § 32 WEG 2002 mit Stichtag 01.01.2009 erfolgen wird.

Ab dem 01.01.2009 kommen den Käufern die anteiligen Erträge der Liegenschaft zu und sie haben die Aufwendungen gemäß dem Aufteilungsschlüssel gem. Pkt IX. dieses Vertrages zu tragen. Die Eigentümergemeinschaft tritt mit 01.01.2009 in die bestehenden Versorgungsverträge (insbesondere in das bestehende Wärmelieferübereinkommen mit der EVN) sowie Versicherungsverträge etc. ein.

Mit 01.01.2009 tritt die Eigentümergemeinschaft gemäß den Bestimmungen des Arbeitsvertragsrechtsanpassungsgesetzes mit allen Rechten und Pflichten in die mit dem vormaligen Alleineigentümer der Liegenschaft „Wohnungseigentümer“ Gemeinützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. und Frau Pranger Christine, geb. 28.12.1958, abgeschlossenen Hausbesorger, bzw. Hausbetreuer Dienstverhältnisse ein. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die entsprechende Vertragsurkunde bekannt sind

V. Haftung

Der Käufer kennt die Lage, das Ausmaß und die Beschaffenheit der von ihm erworbenen Wohnungseigentumsobjekte.

Für die Gewährleistung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Käufer hatte die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte bislang angemietet und somit auch eingehend besichtigt. Grundlage des Kaufvertrages ist der Erhaltungszustand des Gebäudes und der Wohnungseigentumsobjekte, wie er sich bei der Unterfertigung des Vertrages durch den letzten Vertragsteil darstellt.

Festgestellt wird, daß die Wohnungseigentumsobjekte bereits 1998 fertiggestellt waren und seither als Mietobjekte benützt wurden. Die Verkäuferin haftet den Käufern nicht für eine bestimmte Eigenschaft, den Bauzustand oder den Ertrag der vertragsgegenständlichen Objekte und der allgemeinen Teile. Die Verkäuferin leistet aber volle Gewähr dafür, daß die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile mit Ausnahme der in diesem Vertrag angeführten Belastungen, frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Geldlasten und Rechten Dritter, insbesondere auch frei von Bestandrechten Dritter in das Eigentumsrecht der Käufer übergeht.

VI. Grunderwerbsteuer

Festgestellt wird, daß dieser Vertrag zur Einverleibung des Eigentumsrechtes und Begründung von Wohnungseigentum errichtet wird. Somit wird das Finanzamt für Gebühren- und Verkehrssteuern anhand dieses Vertrages die Grunderwerbsteuer iHv derzeit 3,5% der Kaufpreissumme zur Vorschreibung bringen.

Die Käufer verpflichten sich die Grunderwerbsteuer fristgerecht und ohne Stundungsansuchen zur Einzahlung zu bringen, damit in der Weiterbearbeitung und Verbücherung des Kaufvertrages keine weiteren Verzögerungen eintreten.

VII. Vertragserrichtungs- und Verbücherungskosten

Als Pauschalkostenersatz für die Errichtung und Verbücherung dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages samt allen damit zusammenhängenden rechtlichen Agenden werden € 1.100,- (inkl. Ust.) zuzüglich Barauslagen pro Wohneinheit mit Unterfertigung dieses Vertrages zur Zahlung fällig.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung sowie die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften trägt jeder Vertragsteil, somit jeder einzelne Unterzeichner, für sich. Etwaige Treuhandkosten im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung der Bar- Kaufpreise tragen die Käufer. Die Kosten für Lastenfreistellungen infolge Darlehensaukündigungen (wie z.B. Manipulationsgebühr der Bank oder Beglaubigungskosten der Teillöschungsurkunde) durch einzelne Käufer tragen ausschließlich diese.

Gerichtliche Eintragungsgebühren (derzeit 1%), die im Zuge der Eintragung der Eigentumsrechte ins Grundbuch vom Bezirksgericht vorgeschrieben werden, sind von den betreffenden Käufern zu tragen.

Die Käufer verpflichten sich alle Urkunden beizubringen und Unterschriften zu leisten, die für die Verbücherung ihres Wohnungseigentumsrechtes erforderlich sind.

VIII. Verwalterbestellung

Sämtliche Vertragsteile bestellen hiermit die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1 auf unbestimmte Zeit zum Verwalter der Liegenschaft. "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. nimmt die Bestellung zum Verwalter der Liegenschaft an. Unbeschadet der Bestimmung des § 19a Abs. 4 WGG verzichten die Wohnungseigentümer jedenfalls auf eine Aufkündigung des Verwaltungsvertrages vor Ablauf von drei Jahren.

Die Vertragsteile vereinbaren ein Verwaltungsentgelt im Umfang und der Höhe der nach den gemäß der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (in der jeweils aktuellen Fassung) jeweils zulässigen

Höchstbeträge. Für den Fall der Auflösung des Verwaltungsvertrages bzw. Beendigung der Verwaltungstätigkeit aus welchem Grund auch immer, steht dem Verwalter ein zusätzliches Entgelt in der Höhe von drei Monatsentgelten zu.

Insbesondere ist der Verwalter zu folgenden Angelegenheiten bevollmächtigt:

1. zur Vertretung in allen Angelegenheiten, welche die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, insbesondere vor Behörden (Gerichte, Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen etc.),
2. zum Empfang von Geld- oder Geldwerte einschließlich der mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jedweder Art inklusive der Befugnis darüber rechtswirksam zu quittieren;
3. zum Empfang von Schriftstücken als Zustellbevollmächtigte, insbesondere von Schriftstücken der Behörden im vorgenannten weiten Sinn;
4. zur Machthaberin im Sinne des § 1009 ABGB für alle mit der Liegenschaft verbundenen Geschäfte und darüber hinaus zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft vor Ämtern und Behörden jeder Art, insbesondere in ihrer Stellung als Partei oder sonstiger Beteiligter;
5. zur Machthaberin im Umfang der Prozessvollmacht im Sinne des § 31 ZPO.

Inhalt und Umfang der Verwaltungsaufgaben richten sich nach den anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen des ABGB, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Der Verwalter ist dazu berechtigt, sich zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben eines Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

IX.

Aufwendungen und Instandhaltung

1. Da die Wohnhausanlage nach den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 1990 gefördert wurde, werden die eingetragenen Hypothekendarlehen im Verhältnis der Wohnnutzflächen gem. § 2 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsgesetz nach der vom Amt der NÖ Landesregierung bestätigten und genehmigten Darlehensaufteilungsliste lt. gelegter Endabrechnung, bzw. nach § 13 und 16 WGG getragen. Dieser Verrechnungsmodus wird im Wohnungseigentum beibehalten.

2. Jeder Miteigentümer verpflichtet sich, sein Recht an der Liegenschaft unter möglicher Schonung der Substanz und der gemeinsamen Teile des Hauses, unter tunlichster Vermeidung jeglicher Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer über das ortsübliche Maß hinaus, auszuüben und verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die das normale Zusammenleben der beteiligten Personen über das ortsübliche Ausmaß hinaus beeinträchtigen könnten, und weiters, auch die Interessen der anderen Wohnungseigentümer angemessen zu berücksichtigen.

3. Die Vertragsparteien bzw. Wohnungseigentümer vereinbaren, dass die Pflege, Anstrich, Erhaltung und allenfalls notwendige Erneuerung der Außen- und Innenfenster (samt Außenjalousien und Markisen) und -türen samt Verglasung, der Oberflächen der Balkone und Terrassen (Bodenbeläge u. ä. samt Verfugungen) in den alleinigen Verantwortungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers fallen und diese Kosten daher vom jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden.

4. Die Aufteilung der sonstigen Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 (ausgen. Darlehensverrechnung), sowie die Beiträge zur Rücklage sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Im Falle einer Änderung derselben wird diese erst mit dem 1. Jänner des Folgejahres wirksam.

5. Festgehalten wird, daß die Umstellung der monatlichen Vorschreibungen auf Wohnungseigentum gem. § 32 WEG 2002 mit Stichtag 01.01.2009 erfolgen wird und daß mit diesem Stichtag von den Wohnungseigentümern begonnen wird Beiträge für die Rücklage gem. § 31 WEG 2002 anzusparen.

6. Gemäß § 32 (2) WEG 2002 in der geltenden Fassung ist der von der Regel des § 32 Abs. 1 WEG 2002 abweichende Aufteilungsschlüssel im Grundbuch anzumerken.

X. Förderungswürdigkeit

Die Käufer haben zur Kenntnis genommen, daß die gegenständliche Wohnhausanlage u.a. aus Mitteln der NÖ Wohnungsförderung errichtet wurde und somit die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer von der Zustimmung des Landes Niederösterreich abhängig ist, welches die Zustimmung erst nach positiver Überprüfung der Förderungswürdigkeit der Käufer im Sinne des NÖ WFG und Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages erteilt.

Sollte aus irgendwelchen Gründen diese Zustimmung für bestimmte Käufer nicht erteilt werden, so verpflichten sich diese Käufer bereits jetzt, die Verkäuferin für alle sich daraus ergebenden Folgen schad- und klaglos zu halten.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß sie ihre Wohnungen gemäß den Bestimmungen und Bedingungen des NÖ WFG in Benützung zu nehmen haben und eine Förderung nur jenen Käufern gewährt wird, die dem begünstigten Personenkreis des Wohnbauförderungsgesetzes angehören. Auf diese förderungsrechtlichen Bestimmungen wurden die Käufer bereits anlässlich des Abschlusses der Vorverträge aufmerksam gemacht.

XI. Grundbuch

1. Grundbuchstand:

GRUNDBUCH Wr. Neustadt-Vorstadt (KG 23443) EINLAGEZAHL 6307
 BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5357	GST-Fläche	1871	
	Baufl. (Gebäude)	411	
	Baufl. (begrünt)	1460	Marktgasse 17
			Rebengasse 22-24
			Marktgasse 15

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1
 Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH
 ADR: Wiener Str. 22, St. Pölten 3100
 a 5770/1994 IM RANG 4191/1994 Kaufvertrag 1994-04-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
 b 7507/1994 Rechtfertigung
 c 13265/1996 Veräußerungsverbot

***** C *****

Ausgabe der Löschungsverpflichtungen unterdrückt

1 a 13264/1996 Pfandurkunde 1996-11-27
 PFANDRECHT 36.900.000,--
 15 % Z, 16,5 % ZZ, 16,5 % VZ, NGS 11.070.000,-- für
 IMMO-BANK Aktiengesellschaft

2 a 13265/1996
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 Abs 1 NÖ WFG für
 Land Niederösterreich

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

2. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der kaufgegenständlichen Liegenschaft folgendes, für die Finanzierung der Wohnungen und Stellplätze erforderliche Pfandrecht einverleibt ist:

zugunsten der IMMO-BANK Aktiengesellschaft

unter CLNR 1a aufgrund des Schuldscheines vom 27.11.1996 das Pfandrecht im Betrage von ATS 36.900.000,- samt 15 % Z, 16,5 % ZZ, 16,5 % VZ, NGS ATS 11.070.000,-

3. Auf die einzelnen Käufer entfällt das in der Tabelle des Vertrages, Spalte 6 angeführte Darlehen.

4. Die Käufer erklären ausdrücklich, daß sie die in der oben angeführten Schuldurkunde enthaltenen Bestimmungen und Bedingungen zustimmend zur Kenntnis genommen haben, in die sich daraus ergebenden Verpflichtungen unter Übernahme der persönlichen und dinglichen Haftung sowie in das bestehende Schuldverhältnis in Ansehung der von ihnen erworbenen Anteile eintreten, das übernommene Darlehen, unter der Spalte 6 in der Tabelle des Vertrages angeführt, zur Selbstleistung übernehmen und es unter den im Schuldschein angeführten Bedingungen zurückzahlen werden (Schuldübernahme gem. § 1405 ABGB) und erklären des weiteren, die Verkäuferin aus diesem Schuldverhältnis schad- und klaglos zu halten. In der Spalte 7 der Tabelle ist der zum Kaufzeitpunkt (bzw. dem angegebenen Darlehensstichtag) aktuell aushaftende Darlehensstand angegeben.

Für jene Käufer, die das Hypothekendarlehen der IMMO-BANK Aktiengesellschaft nicht in Anspruch genommen bzw. vorzeitig zurückbezahlt haben, gilt obiger Schuldbeitritt nicht und werden ihre Anteile diesbezüglich bei der Verbücherung lastenfrei gestellt.

5. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß zugunsten des Landes Niederösterreich ein Veräußerungsverbot einverleibt ist. Dieses ist von den Käufern ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

XII.

Inländererklärung

Die Käufer erklären hiemit an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Zum Nachweis der Staatsbürgerschaft beim Grundbuch ist der Verkäuferin mit Unterschriftsleistung unter diesem Vertrag der Staatsbürgerschaftsnachweis im Original zu übergeben. Nach der bücherlichen Durchführung wird das Original unverzüglich den Käufern rückerstattet.

Für den Fall, daß die Käufer nicht Bürger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union ist, bedarf dieser Vertrag zu seiner Rechtswirksamkeit allenfalls einer Genehmigung durch die Ausländergrundverkehrsbehörde.

XIII.

Hauptverantwortlicher Wohnungseigentumsorganisator

Gem. § 5 Abs. 2 WEG 2002 wird festgestellt, dass Hauptverantwortlicher für Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. ist.

XIV.

Nutzwertgutachten

1. Die Käufer kaufen die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile und die diesen Anteilen entsprechenden Eigentumsobjekte samt Zubehör, um mit allen Miteigentümern und auch der

Verkäuferin Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der geltenden Fassung zu begründen und die erworbenen Objekte aufgrund dieser Rechte zu benützen.

2. Die in der Tabelle des Vertrages, Spalte 4, angeführten Nutzwerte wurden mit Nutzwertgutachten des Baumeisters Mag. Ing. Alfred Schwarz (allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen) vom 22.04.2003 festgesetzt.

3. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen samt Zubehör zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

XV.

Wohnungseigentumsübereinkommen

1. Sämtliche in der Tabelle des Vertrages genannten Vertragspartner räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002, in der geltenden Fassung, über die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen samt Zubehör ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß dieses Wohnungseigentum im Grundbuch je bei den in der Spalte 4 der Tabelle ersichtlichen Liegenschaftsanteilen eines jeden Miteigentümers einverleibt werde.

2. Des weiteren erteilen sie ihre Einwilligung, daß die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages genannten Eigentümerpartnerschaften gemäß § 5 Abs. 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweiligen in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.

3. Die Miteigentümer erteilen die Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatte der kaufgegenständlichen Liegenschaft, daß mit dieser Wohnungseigentum verbunden ist.

4. Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 (2) WEG 2002, lt. Punkt IX. des Vertrages, im Lastenblatte der kaufgegenständlichen Liegenschaft.

5. Gemäß § 19 WEG 2002 erteilen die Miteigentümer ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung der Verwaltung: "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1, im Grundbuch.

XVI.

Generalklausel

1. Falls das Eigentumsrecht nicht für alle in der Tabelle angeführten Käufer gleichzeitig verbüchert werden sollte, die Verkäuferin daher zu restlichen Anteilen für bestimmte Bestandobjekte Miteigentümerin verbleibt, tritt sie hiemit anstelle der nicht zur Verbücherung gelangenden Käufer der im Punkt XV. dieses Vertrages geschlossenen Vereinbarung über die Einverleibung und Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums bei und gibt die in diesem Vertragspunkt enthaltenen Erklärungen ab.

2. Da die Verkäuferin für einige Bestandobjekte als Miteigentümerin verbleibt, tritt sie des weiteren in sämtliche übrigen Vertragspunkte vollinhaltlich ein und gibt die in diesen Punkten enthaltenen Erklärungen ab.

XVII. Allgemeine Bestimmungen

1. Sämtliche Vertragspartner verpflichten sich, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der jeweiligen Liegenschaftsanteile im vollen Umfang zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Käufer verpflichten sich des weiteren, eine allfällige Veräußerung ihre Miteigentumsanteile ungesäumt dem Hausverwalter zu melden.
2. Die Überschriften dieser Vereinbarung dienen nur der Erläuterung und haben keine vertragliche Bedeutung.
3. Die Parteien vereinbaren weiters, daß diesen Wohnungseigentumsvertrag abändernde oder ergänzende Vereinbarungen ausschließlich in Schriftform wirksam sein sollen. Dieser Vertrag ist demnach die gesamte Vereinbarung und das gesamte Übereinkommen zwischen den Vertragsparteien in Hinblick auf den Vertragsgegenstand und hat Vorrang gegenüber allen Dokumenten, mündlichen Absprachen und Übereinkommen vor Abschluß dieses Vertrages. Die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages können nur schriftlich, unterzeichnet von den Vertragsparteien, ergänzt oder modifiziert werden.
4. Verzichtet eine Partei zu irgendeinem Zeitpunkt auf eine Bestimmung oder Bedingung dieses Vertrages, so gilt dies nicht als Verzicht auf eine Bestimmung oder eine Bedingung für die Zukunft oder als Zustimmung zur Änderung des Vertrages.
- 5 Diese Urkunde wird in einer Ausfertigung errichtet, welche in Verwahrung der Verkäuferin verbleibt. Der Käufer erhält eine Vertragsabschrift ausgehändigt.

XVIII.

Die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1, erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages im Eigentumsblatte der ihr zur Gänze gehörigen Liegenschaft **EZ 6307 Gb 23443 Wr. Neustadt-Vorstadt**, Gst.Nr. 5357, das Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Käufer, zu den in der Spalte 4 der Tabelle ersichtlichen Anteilen und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum - bei Eigentümerpartnerschaften unter gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs. 3, §13 Abs 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 - an den in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Bestandsobjekten der Liegenschaft einverleibt werde.

XIX. Vollmacht

Die Käufer erteilen der "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1, Vollmacht dazu, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes erforderlichen Rechtshandlungen, insbesondere auch Grundbuchshandlungen, in ihrem Namen zu setzen. Die Käufer bevollmächtigen die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1, alle Ergänzungen und/oder Änderungen dieses Kaufvertrages, auch in beglaubigter Form, vorzunehmen, sofern und soweit diese für die grundbücherliche Durchführung notwendig oder sinnvoll sind. Substanzielle Änderungen des Vertrages sind der "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1 aber ohne Zustimmung der Käufer nicht erlaubt. Die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1 ist weiters bevollmächtigt, allfällige Aufsandungserklärungen namens der Vertragsparteien abzugeben

XX. Tabelle umseitig

XX. - T a b e l l e

Obj.	Name, Geb.Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank. Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Wohnungen

Top. 1	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		73/2561					
Top. 2	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		38/2561					
Top. 3	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		72/2561					
Top. 4	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		54/2561					
Top. 5	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		78/2561					
Top. 6	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		78/2561					
Top. 7	WEHRL Denise geb. am 10.05.1989	Ang.	50/2561	79.346,96	62.898,41	47.904,90	22.229,71	9.212,35
Top. 8	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		78/2561					

Obj.	Name, Geb.Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Top. 9	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		39/2561					
Top. 10	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		55/2561					
Top. 11	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		76/2561					
Top. 12	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		68/2561					
Top. 13	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		70/2561					
Top. 14	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		56/2561					
Top. 15	PUTZ Mag. Gudrun geb. am 28.06.1971	Ang.	56/2561	84.535,35	67.305,07	51.261,12	23.416,46	9.857,77
Top. 16	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		87/2561					
Top. 17	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		87/2561					

Obj.	Name, Geb. Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Top. 18	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		52/2561					
Top. 19	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		63/2561					
Top. 20	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		74/2561					
Top. 21	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		69/2561					
Top. 22	KAINDEL Petra geb. am 13.05.1974	Ang.	76/2561	108.332,87	87.517,13	66.655,10	28.859,66	12.818,11
Top. 23	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		66/2561					
Top. 24	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		48/2561					
Top. 25	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		72/2561					
Top. 26	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		74/2561					

Obj.	Name, Geb.Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Top. 27	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		79/2561					
Top. 28	HANDLER Mag. Johann geb. am 11.05.1966 HANDLER-SEVELDA Susanne geb. am 30.10.1971	Ang. verbunden gem. § 13 Abs. 3 WEG 2002 Ang. zus.	99/5122 <u>99/5122</u> 99/2561	146.690,47	117.149,55	89.223,84	40.308,44	17.158,20
Top. 29	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		80/2561					
Top. 30	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		74/2561					
Top. 31	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		62/2561					
Top. 32	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		53/2561					
Top. 33	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		66/2561					

PKW- Stellplätze in einer Gemeinschaftsgarage

EPL. 1	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	13/2561
--------	--	---------

Obj.	Name, Geb.Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
EPL. 2	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		10/2561					
EPL. 3	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 4	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 5	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		10/2561					
EPL. 6	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 7	WEHRL Denise geb. am 10.05.1989	Ang.	9/2561					
EPL. 8	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 9	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 10	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 11	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					

Obj.	Name, Geb.Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
EPL. 12	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 13	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 14	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 15	PUTZ Mag. Gudrun geb. am 28.06.1971	Ang.	9/2561					
EPL. 16	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 17	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 18	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 19	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 20	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					

Obj.	Name, Geb.Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
EPL. 21	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 22	KAINDEL Petra geb. am 13.05.1974	Ang.	9/2561					
EPL. 23	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 24	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 25	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 26	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 27	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 28	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 29	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					

Obj.	Name, Geb. Datum	Beruf	Nutzwerte Mindestant. in 2561 stl.	Gesamt- Kaufpreis per 31.12.08 in €	Immo Bank Nominale in €	Immo Bank per 31.12.08 in €	Fin.beitrag §17 WGG per 31.12.08 in €	Bar Kaufpreis in €
1	2	3	4	5	6	7	8	9
EPL. 30	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 31	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 32	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 33	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 34	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 35	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					
EPL. 36	HANDLER Mag. Johann geb. am 11.05.1966	Ang. verbunden gem. § 13 Abs. 3 WEG 2002	9/5122					
	HANDLER-SEVELDA Susanne geb. am 30.10.1971	Ang. zus.	<u>9/5122</u> 9/2561					
EPL. 38	„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.		9/2561					

Unterschriften:

Top 7
Wiener Neustadt, am 20.10.2008

WEHRL Denise

Denise Wehr 10.05.89

Top 15
Wiener Neustadt, am 10.10.2008

Wiener Neustadt, am 10.10.2008
PUTZ Mag. Gudrun

Mag. Gudrun Putz 28.06.1971

Top 22
Wiener Neustadt, am 16.10.2008

Wiener Neustadt, am 16.10.2008
KAINDEL Petra

Petra Kaindel 13.05.1974

Top 28

HANDLER Mag. Johann

Mag. Johann Handler 19.05.1966

Wiener Neustadt, am 16.10.2008

HANDLER-SEVELDA Susanne

Vorstehende Berichtigung auf
Top 28 erfolgte vor Fertigung.

Susanne Handler-Sevelda 30.10.71

Mödling, am 27. Okt. 2008

WOHNUNGSEIGENTÜMER
GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUGESELLSCHAFT mbH
A-2340 Mödling, Bahnhofplatz 1
Telefon (02236) 44800

[Signature]

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG 1957
entrichtet.

B.R.Zl.: 1629/2008

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Gudrun **Putz**, geboren am 28.06.1971 (achtundzwanzigsten Juni neunzehnhunderteinundsiebzig), Apothekerin, Marktgasse 15/1/15, A-2700 Wiener Neustadt .-----
Wiener Neustadt, am 10.10.2008 (zehnten Oktober zweitausendacht).-----



[Handwritten signature]
ÖFFENTLICHER NOTAR



Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG 1957
entrichtet.

B.R.Zl.: 1674/2008

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Petra **Kaindel**, geboren am 13.05.1974 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundsiebzig), Diplomkrankenschwester, Marktgasse 17/22, A-2700 Wiener Neustadt .-----
Wiener Neustadt, am 16.10.2008 (sechzehnten Oktober zweitausendacht).-----



[Handwritten signature]
ÖFFENTLICHER NOTAR

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG 1957
entrichtet.

B.R.Zl.: 1675/2008

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Frau Susanne **Handler-Sevelda**, geboren am 30.10.1971 (dreißigsten Oktober neunzehnhunderteinundsiebzig), Angestellte, Marktgasse 15-17/28, A-2700 Wiener Neustadt, und des Herrn Magister Johann **Handler**, geboren am 11.05.1966 (elften Mai neunzehnhundertsechszig), Angestellter, Marktgasse 15-17/28, A-2700 Wiener Neustadt. -----
Weiters wird bestätigt, dass die Berichtigung von „Top 1“ auf „Top 28“ am Ende der Urkunde vor Vertragsunterfertigung erfolgte. -----
Wiener Neustadt, am 16.10.2008 (sechzehnten Oktober zweitausendacht).-----



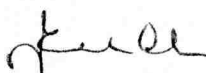
Herbert Taschner
ÖFFENTLICHER NOTAR

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG 1957
entrichtet.

B.R.Zl.: 1694/2008

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Denise **Wehrl**, geboren am
10.05.1989 (zehnten Mai neunzehnhundertneunundachtzig), Schülerin, Marktgasse
17/7, A-2700 Wiener Neustadt. -----
Wiener Neustadt, am 20.10.2008 (zwanzigsten Oktober zweitausendacht). -----




ÖFFENTLICHER NOTAR

LEERSEITE



Gebühr in der Höhe von Euro 13,20 entrichtet
Mag. Leopold Kittinger, öff. Notar, 2340 Mödling

Beurkundungsregisterzahl: 2516/2008

Die Echtheit der vorstehenden Firmenzeichnung der **"Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**, 2340 Mödling, Bahnhofplatz 1, durch Herrn Magister Gunnar **Prokop**, als Geschäftsführer und Herrn Kommerzialrat Direktor Ferdinand **Rubel**, als Geschäftsführer, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in das edv-mäßig geführte Firmenbuch des Landesgerichtes Wiener Neustadt, dass Herr Magister Gunnar **Prokop**, geboren am 18.09.1970 (achtzehnten September neunzehnhundertsiebzig), als Geschäftsführer und Herr Kommerzialrat Direktor Ferdinand **Rubel**, geboren am 01.09.1942 (ersten September neunzehnhundertzweiundvierzig), als Geschäftsführer berechtigt sind, für die im vorbezeichneten Firmenbuch zu **FN 92641 m** eingetragene **"Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Mödling, kollektiv rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Mödling, am 27.10.2008 (siebenundzwanzigsten Oktober zweitausendacht). -----



Mag. Gregor Fellmann
als Substitut des öff. Notars
Mag. Leopold Kittinger, Mödling

