



Dr.L/G

K A U F - U N D  
W O H N U N G S E I G E N T U M S V E R T R A G

S 120,-- Stpl.

welcher am heutigen Tag zwischen der LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. mit dem Sitz in Wien, 1010 Wien, Zieglergasse Nr. 1, als Verkäuferin und Wohnungseigentumsorganisatorin einerseits, dann Herrn Hossein A m i r i , geb. 10. 7. 1960, Taxifahrer in 1020 wien, Novaragasse Nr. 17/14, als Käufer und Wohnungseigentumswerber andererseits, abgeschlossen worden ist, wie folgt:

ERSTENS: Die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. verkauft und übergibt dem Hossein Amiri und dieser kauft und übernimmt von ihr 74/1128--Anteile an der Liegenschaft im Grundbuch Brigittenu, EZ. 3144 mit dem Grundstück 4878 Baufläche, Salzachstr. 15, Traiseng. 10, samt allem, was erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist und sonstigem rechtlichen Zubehör, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von ..... S 850.000,-- (Schilling achthundertfünfzigtausend), und es bewilligt die verkaufende Partei ohneweiters die Einverleibung des Eigentumsrechtes auf dem Kaufobjekt zugunsten der kaufenden Partei.

ZWEITENS: Das Kaufobjekt wird der kaufenden Partei heute in den physischen Besitz und Genuß übergeben, und zwar ohne Haftung für dessen Beschaffenheit und Erträgnis. Dieser Tag ist Stichtag für die Verrechnung aller Rechte und Pflichten. Die auf das Kaufobjekt entfallenden Steuern, Lasten und Abgaben sowie Nutzen, die vor diesem Tage liegen, treffen die verkaufende Partei, danach gehen sie auf die kaufende Partei über. Die Kosten für den Anschluß von Gas-, Wasser und Strom (Ummeldung) sowie sonstige zusammenhängende Gebühren trägt die kaufende Partei.

DRITTENS: Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art trägt die kaufende Partei. Die Kosten des Wohnungseigentumsvertrages trägt die Verkäuferin.

VIERTENS: Von Seite der verkaufenden Partei wird die volle Haftung dafür übernommen, daß das Kaufobjekt von allen in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich übernommenen Lasten, speziell also Pfandrechten, Servituten und Reallasten und auch von Besitzrechten Dritter vollkommen frei ist, und es steht der kaufenden Partei frei, das Kaufobjekt von den nicht übernommenen Lasten und Besitzrechten Dritter auf Kosten der verkaufenden Partei freizumachen oder letztere auf diese Freimachung zu belangen.

FÜNFTENS: Der im Absatz "ERSTENS" dieses Vertrages beiderseits vereinbarte Kaufpreis von S 850.000,-- wurde unter einem zu treuen Händen des Urkundenverfassers mit dem unwiderruflichen Treuhandauftrag erlegt, diesen nach Erhalt des Rangordnungsbeschlusses betreffend die beabsichtigte Veräußerung und Nachweis der Lastenfreistellung zuzüglich der in der Zwischenzeit angereiften Zinsen des Anderkontos bar und ohne jeden Abzug an die verkaufende Partei zur Auszahlung zu bringen.

SECHSTENS: Der Veräußerer hat keine besonderen Eigenschaften des Vertragsobjektes zugesichert. Der Erwerber hat persönlich eingehend das Vertragsobjekt besichtigt und sich über den Zustand informiert. Ausmaß und Zustand des Vertragsobjektes wurden vom Erwerber auf Grund eigener Wahrnehmungen festgestellt und genehmigt.

Die verkaufende Partei leistet keine Gewähr für den Zustand der Decken bzw. für Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen. Sie leistet auch keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß und einen bestimmten Ertrag der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile, wohl aber dafür, daß diese lastenfrei - auch frei von Mietrechten - ins Eigentum der kaufenden Partei übergehen.

SIEBENTENS: Die kaufende Partei erklärt, daß sie österreichische Staatsbürgerin ist.

Der Geschäftsführer der LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. erklärt, daß die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer

im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes überwiegend beteiligt sind.

ACHTENS: Die Vertragsparteien sind nunmehr Miteigentümer der Liegenschaft im Grundbuch Brigittenau, EZ. 3144, mit dem Grundstück 4878 Baufläche, Salzachstr. 15, Traiseng. 10, und zwar zu nachstehenden Anteilen:

- a) die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 1054/1128-
  - b) Herr Hossein AMIRI, geb. 10. 7. 1960, zu ..... 74/1128-
- Anteilen.

Sie beabsichtigen nunmehr an den im gegenständlichen Haus befindlichen Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten Wohnungseigentum zu begründen.

NEUNTENS: Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien mit Entscheidung vom 30. 3. 1992, Zahl MA 50 - Schli 1/91, festgesetzt. Diese Entscheidung ist rechtskräftig geworden.

ZEHNTENS: Alle Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte 2 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

ELFTENS: Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

ZWÖLFTENS: Sämtliche Vertragsparteien geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der im Punkt "ERSTENS" genannten Liegenschaft einverleibt werde:

- a) das Eigentumsrecht für
  - 1. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 10/1128-
  - 2. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 15/1128-
  - 3. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 29/1128-
  - 4. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 16/1128-
  - 5. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 200/1128-
  - 6. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 29/1128-
  - 7. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 59/1128-
  - 8. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 21/1128-

Es wird ausdrücklich festgestellt, daß Kellerabteile zu den einzelnen Eigentumswohnungen und sonstigen Räumlichkeiten nur dann gehören, wenn diese in der Nutzwertfeststellung ausdrücklich zugewiesen wurden.

Alle nicht im Wohnungseigentum vergebenen Teile und Flächen der Liegenschaft (allgemeine Teile), die gemäß Punkt "DREIZEHNTENS" dieses Vertrages nicht von der gemeinsamen Nutzung ausgenommen sind, sind zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Wohnungseigentümer vorgesehen.

DREIZEHNTENS: Es wird ausdrücklich vereinbart, daß die allgemeinen Teile im Hof, insbesondere die Hoffläche, von den zur gemeinsamen Nutzung der Wohnungseigentümer vorgesehenen Flächen ausgenommen sind. An diesen wird der LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. das alleinige Recht der Verwertung eingeräumt.

Ebenso sind die allgemeinen Teile im Dachgeschoß, insbesondere die Dachbodenfläche sowie die Dachhaut von den zur gemeinsamen Nutzung der Wohnungseigentümer vorgesehenen Flächen ausgenommen. An diesen wird der LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. das alleinige Recht der Verwertung eingeräumt.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, daß der Ausbau des Dachbodens geplant ist und hierfür die Berichtigung der Nutzwerte erforderlich ist.

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche und jedenfalls bis zum 31. Dezember 1995 unwiderrufliche Zustimmung, auf der Vertragsliegenschaft Um-, Aus- und Einbauten vorzunehmen, sofern diese den einschlägigen Bestimmungen entsprechen. Sie verpflichten sich ausdrücklich, ihre Zustimmung zu allen derartigen baulichen Veränderungen zu geben und sämtliche gegenüber Behörden, wie Gerichten, Bau- und Verwaltungsbehörden erforderlichen Erklärungen in der gewünschten Form abzugeben, damit dieses Ziel erreicht werden kann.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, daß auf Grund von baulichen Änderungen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein kann und geben bereits jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufestsetzung und bevollmächtigen Dr. Andreas REIM, Notarsubstitut in 2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 33, unwiderruflich alle grundbuchsfähigen Erklärungen abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und grundbücherlichen Durchführung dieser erforderlich sind. Hiedurch notwendige Abtretungen und Übernahmen von Miteigentumsanteilen erfolgen unentgelt-

lich.

Die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. erklärt ausdrücklich, daß von ihr allenfalls beabsichtigte Um-, Aus- und Einbauten in anderen Objekten für Hossein Amiri mit keinerlei Kosten und Gebühren verbunden sind und erklärt Hossein Amiri für den Fall einer Inanspruchnahme aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.

Die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. verpflichtet sich Herrn Hossein Amiri gegenüber, alle diejenigen Erklärungen gegenüber Behörden, wie Gerichten, Bau- und Verwaltungsbehörden abzugeben, die notwendig sind, um Änderung in ihrem Objekt zu gewährleisten.

Zur Vornahme baulicher Änderungen innerhalb jeder einzelnen Wohnungseinheit ist jeder Wohnungseigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller Miteigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich allfälligen Verbesserungsmaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer an deren Wohnung zuzustimmen, sofern hiedurch nicht Interessen des Hauses oder anderer Bewohner des Hauses nachteilig berührt werden.

Bei baulichen Änderungen, die die allgemeinen Teile des Hauses betreffen, ermächtigen die Wohnungseigentümer hiemit unwiderruflich den jeweiligen Verwalter der Liegenschaft, die erforderlichen Anträge an die Baubehörde in ihrem Namen zu unterfertigen und erteilt dem Verwalter die erforderliche Vollmacht sofern es sich um Maßnahmen handelt, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, diese Verpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

VIERZEHNTE: Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung der ihm vertragsmäßig zugeteilten Wohnungseinheiten mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfange, der sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, insbesondere § 13 (3) ergibt.

Sofern es sich um Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses einschließlich der Dachhaut, der Außenfassade und Leitungsanlagen des Hauses, handelt, tritt Beitragsleistung durch alle Miteigentümer ein.

Die Aufteilung erfolgt abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Nutzflächen im Sinne des § 17 des Mietrechtsgesetzes.

Abweichend hiervon verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer, die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster einschließlich Anstrich und Verglasung, den Türen, insbesondere der Eingangstüre, und des Fußbodens hinsichtlich seiner Wohnung zu tragen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, nebst den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar, zur Speisung eines Fonds zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus eine Rücklage in Höhe von monatlich  $\frac{2}{3}$  des für die Ausstattungskategorie C gem. § 16 MRG zu leistenden Mietzinses in der jeweiligen Höhe zu bezahlen.

Im Falle des Eigentumswechsels geht das Guthaben oder Passivum des Reparaturfonds auf den Rechtsnachfolger über, auf eine anteilige Ausfolgung eines Guthabens oder Nachzahlung eines Passivums wird ausdrücklich verzichtet, gleiches gilt für Betriebs- und Liftkosten. Die Vertragsparteien verpflichten sich diese Bestimmungen auf ihre Rechtsnachfolger überzubinden.

Sollte zum Zweck der Durchführung von Reparatur- oder Verbesserungsarbeiten eine Mietzinserhöhung für die dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandobjekte erfolgen, haben die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beitragsleistung zu diesen Reparaturarbeiten, z. B. gemäß § 18 MRG, dieselben Rechte und Pflichten wie die Mieter der dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandeinheiten.

FÜNFZEHNTE: Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlösen und von Beträgen für Aufwendungen der Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Instandhaltungs- und Erhaltungsbeiträgen, Mietzinse, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherungsverträgen, Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werksverträgen mit den die Arbeiten für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserungen der Liegenschaft besorgenden Unternehmen, wird auf die Dauer von fünf Jahren ein gemeinsamer Verwalter bestellt, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwertung zukommt. Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von fünf Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des

§ 18 Abs. 1 Ziff. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Befugnisse des Wohnungseigentümers gem. § 13 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes nur insoweit berührt, als er sich um die Einhebung der Aufwendungen gem. § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes, die Obsorge für die allgemein genützten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandssicherung der Liegenschaft handelt.

Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnissen, werden nach außenhin durch den Verwalter ausgeübt.

Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl aller Miteigentümer, wobei jedem so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßig Anteile aufzuweisen hat.

Erstmals für die Dauer von fünf Jahren wird mit diesem Vertrag die Hausverwaltung Brestan, Karner & Partner, 1070 Wien, Lindengasse 43/9a, als Verwalter im Umfange der Berechtigung nach Inhalt dieses Absatzes bestellt.

Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine Jahresabrechnung aufzustellen und diese innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres für das abgelaufene Jahr im Hause zur Einsichtnahme aufzulegen. Sofern gegen die Jahresabrechnung nicht binnen einem Monat nach Vorlage Einwendungen vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt.

Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Miteigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Aufzeichnungen nach Vorlage der Abrechnung.

Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, das nach den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentumshäusern verlautbarten Sätzen zu berechnen ist.

SECHZEHNTENS: Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. oder von ihr hiezu vertraglich berechnete und verpflichtete andere Miteigentümer berechnete sind, im vertragsgegenständlichen Haus einen Personenaufzug einzubauen.

Hossein Amiri ist nicht verpflichtet, einen Kostenbeitrag für die Errichtung des Aufzuges zu bezahlen, sofern sie auf dessen Mitbenützung verzichtet und sofern es sich nicht um ein gefördertes Verfahren handelt.

Die Kosten des Liftbetriebes werden unter den Liftbenutzern nach Wohnnutzfläche berechnet. Die im Keller und Erdgeschoß gelegenen Bestandobjekte werden vom Liftbetrieb ausgenommen. Die Eigentümer der im 1. Stock gelegenen Bestandobjekte zahlen 50 % der nach der Nutzfläche auf sie entfallenden Kosten.

SIEBZEHTENS: Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt, abweichend von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, nach Nutzflächen im Sinne des § 17 des Mietrechtsgesetzes.

Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern, abweichend von dem im Wohnungseigentumsgesetz normierten Verhältnis der Miteigentumsanteile, nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung zu tragen.

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft im Grundbuch Brigittenau, EZ. 3144 mit dem Grundstück 4878 Baufläche, Salzachstr. 15, Traiseng. 10, diese Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 angemerkt werde.

Ausfälle bei einzelnen Wohnungseigentümern betreffend die obgenannten Kosten sind im Falle der Uneinbringlichkeit gleichfalls nach diesem Schlüssel auf die restlichen Miteigentümer aufzuteilen, wobei die Miteigentümer hiefür gemeinschaftlich haften.

Alle nach § 19 des Wohnungseigentumsgesetzes und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonates fällig.

ACHTZEHTENS: Alle Wohnungseigentümer unterwerfen sich der im Hause angeschlagenen Hausordnung.

NEUNZEHTENS: Die Verpflichtungen der Vertragsparteien aus diesem Vertrag sind auf allfällige Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden.

9. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 22/1128-
10. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 29/1128-
11. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 80/1128-
12. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 74/1128-
13. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 32/1128-
14. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 20/1128-
15. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 21/1128-
16. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 19/1128-
17. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 29/1128-
18. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 47/1128-
19. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 48/1128-
20. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 43/1128-
21. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 31/1128-
22. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 47/1128-
23. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 64/1128-
24. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 41/1128-
25. die LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. zu 28/1128-
26. Hossein AMIRI, geb. 10. 7. 1960, zu ..... 74/1128-

Anteilen,

- b) bei den in Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in der Spalte 3 und 6 bezeichneten Wohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten.

1 N A M E	2 Anteile in 1128tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	5 Nutz- wert pro m <sup>2</sup>	6 Gegenstand des Wohn- ungseigentums
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	10	EG/1	19,94	0,540	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	15	EG/2	29,12	0,540	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	29	EG/3	30,02	0,990	Geschäftsl.

1 N A M E	2 Anteile in 1128tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	5 Nutz- wert pro m <sup>2</sup>	6 Gegenstand des Wohn- ungseigentums
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	16	EG/4	31,15	0,540	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	200	EG/5-8	217,45	1345	Geschäftsl. u.Weinkeller
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	29	EG/9	29,93	0,990	Geschäftsl.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	59	1/10+11+10A	70,53	15,75	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	21	1/12	30,38	0,700	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	22	1/13	31,60	0,700	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	29	1/14	42,75	0,700	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	80	1/15+16	84,79	0,950	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	74	1/17+18	82,67	0,900	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	32	2/19+19A	44,63	0,720	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	20	2/20	30,09	0,680	f.Wohnzw.gen.E.

1 N A M E	2 Anteile in 1128tel	3 Geschoß Tür Nr.	4 Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	5 Nutz- wert pro m <sup>2</sup>	6 Gegenstand des Wohn- ungseigentums
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	21	2/21	31,00	0,680	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	19	2/22	32,23	0,620	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	29	2/23	43,79	0,680	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	47	2/24	57,71	0,825	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	48	2/25+26	63,94	0,760	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	43	2/27	48,79	0,900	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	31	3/28	44,61	0,700	f.Wohnzw.gen.E.
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	47	3/29+30	60,88	0,775	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	64	3/31+32	75,75	0,850	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	41	3/33	45,87	0,900	Wohnung
LSK Immobilienpro- jekt Management Ge- sellschaft m. b. H.	28	3/34	42,47	0,660	f.Wohnzw.gen.E.
Hossein AMIRI, geb. 10. 7. 1960,	74	3/35+36	84,71	0,875	Wohnung

*Amiri Hossein*

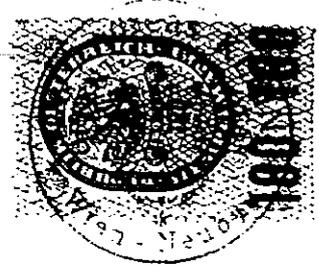
Amiri hossein 10-07-60

Vied, 24.11.92

Ar angezeigt am 2 8. MRZ. 2000  
324072  
Finanzamt für Gebühren u.  
Verkehrsteuern in Wien

Salzachstraße 15 / Traisengasse 10  
u. unter B.R.P.  
verbucht

*Neuhart*  
*Aichele*



## ANTEILSBERICHTIGUNGSVERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen

1. Hossein Amiri, geb. 10.7.1960  
1200 Wien, Salzachstraße 15/35
2. CON WERT Immobilien AG  
1070 Wien, Siebensterngasse 31
3. Tomislav Bicanin, geb. 18.6.1953  
1200 Wien, Salzachstraße 19
4. Eva Schlögl, geb. 26.9.1960  
1200 Wien, Traisengasse 12
5. Zoran Popeskovic, geb. 23.7.1962  
1200 Wien, Salzachstraße 15/2
6. Manfred Fritz, geb. 20.3.1946  
2001 Gerasdorf, Jägerweg 11
7. Anna Mittl, geb. 14.3.1912  
8020 Graz, Hans Reslgasse 18/6
8. Franz Sigl, geb. 23.6.1941  
1170 Wien, Neuwaldeggerstraße 55/2

wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der diesem Vertrag angeschlossenen, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Liste Spalte B bezeichneten Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an den in der Liste Spalte C bezeichneten Objekten untrennbar verbunden ist, Eigentümer der Liegenschaft EZ 3144 KG Brigittenau in der Salzachstraße 15 / Traisengasse 10.

II.

Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 16, Zentrale Schlichtungsstelle vom 19.3.1999, MA 16 - ZS 1/99/1603, wurde der Nutzwert für die unter Punkt I. genannte Liegenschaft von 1128 auf 1473 geändert.

III.

Die Vertragsparteien vereinbaren, daß die in der Liste Spalte A bezeichneten Miteigentümer die in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteile, mit denen das Wohnungseigentum an den in der Liste Spalte E bezeichneten Objekten zu verbinden ist, erhalten. Sie übertragen und übergeben einander und übernehmen voneinander von den ihnen gehörenden, in der Liste Spalte B bezeichneten Liegenschaftsanteilen, mit denen Wohnungseigentum an den in der Liste Spalte C bezeichneten Objekten untrennbar verbunden ist, so viele Liegenschaftsanteile, daß den in der Liste Spalte A bezeichneten Miteigentümern künftig die in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteile zukommen. Sie räumen einander hinsichtlich der in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteile wechselseitig und unentgeltlich das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 an den in der Liste Spalte E bezeichneten Objekten ein.

IV.

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu folgenden Eintragungen im Eigentumsblatt der den Vertragsparteien zu den in der Liste Spalte B bezeichneten Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an den in der Liste Spalte C bezeichneten Objekten, zugeschriebenen Liegenschaft EZ 3144 KG Brigittenau in der Salzachstraße 15 / Traisengasse 10:

1. die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Liste Spalte A, bezeichneten Miteigentümer ob den in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteilen;
2. die Einverleibung des mit den in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteilen der in der Liste Spalte A bezeichneten Miteigentümer untrennbar verbundenen Wohnungseigentums gemäß Punkt III. dieses Vertrages an den in der Liste Spalte E bezeichneten Objekten bei den in der Liste Spalte D bezeichneten Liegenschaftsanteilen.

V.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt die CON WERT Immobilien AG, die sich verpflichtet, die anderen Vertragsparteien bei Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

Wien, am 22. März 2000

17.3.1955

Amiri Hossein  
geb. 10.7.1960

Wien, am 21. März 2000

CON WERT Immobilien AG

Wien, am 21.2.2000

Tomislav Bicanin  
geb. 18.6.1953

Wien, am 23.2.2000

Eva Schlögl  
geb. 26.9.1960

Wien, am 14.2.2000

23.07.62

Zoran Popeskovic  
geb. 23.7.1962

Wien, am 7. FEBRUAR 2000

200346

Manfred Fritz  
geb. 28.3.1946

Wien, am 28.2.2000

Anna Mittl  
geb. 14.3.1912

Wien, am 7. FEBRUAR 2000

Franz Sigl 23.06.41

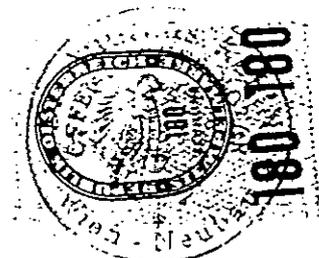
Franz Sigl  
geb. 23.6.1941

Salzachstraße 15 / Traisengasse 10

	A	B Anteile alt	C Objekt alt	D Anteile neu	E Objekt neu
01	CON WERT Immobilien AG	10/1128	Wohnung top 1		
02	CON WERT Immobilien AG	15/1128	Wohnung top 2	25/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 1/2
03	Tomislav Bicanin geb. 18.6.1953	29/1128	Lokal top 3	29/1473	Lokal top 3
04	Tomislav Bicanin geb. 18.6.1953	16/1128	Wohnung top 4	16/1473	Wohnung top 4 (f. Wohnzwecke genutzte Einheit)
05	CON WERT Immobilien AG	200/1128	Lokal und Weinkeller top 5-8	200/1473	Lokal und Weinkeller top 5-8
06	Eva Schlögl geb. 26.9.1960	29/1128	Lokal top 9	29/1473	Lokal top 9
07	CON WERT Immobilien AG	59/1128	Wohnung top 10+11+10a	59/1473	Wohnung top 10+11+10a
08	CON WERT Immobilien AG	21/1128	Wohnung top 12	21/1473	Wohnung top 12 (f. Wohnzwecke genutzte Einheit)
09	CON WERT Immobilien AG	22/1128	Wohnung top 13	22/1473	Wohnung top 13 (f. Wohnzwecke genutzte Einheit)
10	Zoran Popescovic geb. 23.7.1962	29/1128	Wohnung top 14	29/1473	Wohnung top 14 (f. Wohnzwecke genutzte Einheit)
11	Manfred Fritz geb. 20.3.1946	80/1128	Wohnung top 15+16	80/1473	Wohnung top 15+16
12	CON WERT Immobilien AG	74/1128	Wohnung top 17+18	74/1473	Wohnung top 17+18
13	CON WERT Immobilien AG	32/1128	Wohnung top 19+19a	33/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 19/19a
14	CON WERT Immobilien AG	20/1128	Wohnung top 20	21/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 20
15	CON WERT Immobilien AG	21/1128	Wohnung top 21	21/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 21
16	CON WERT Immobilien AG	19/1128	Wohnung top 22	20/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 22
17	CON WERT Immobilien AG	29/1128	Wohnung top 23	30/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 23
18	CON WERT Immobilien AG	47/1128	Wohnung top 24	49/1473	Wohnung top 24

Salzachstraße 15 / Traisengasse 10

19	CON WERT Immobilien AG	48/1128	Wohnung top 25+26	49/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 25/26
20	CON WERT Immobilien AG	43/1128	Wohnung top 27	45/1473	Wohnung top 27
21	CON WERT Immobilien AG	31/1128	Wohnung top 28	33/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 28
22	Anna Mittl geb. 14.3.1912	47/1128	Wohnung top 29+30	50/1473	Wohnung top 29/30
23	CON WERT Immobilien AG	64/1128	Wohnung top 31+32	68/1473	Wohnung top 31/32
24	Franz Sigl geb. 23.6.1941	41/1128	Wohnung top 33	43/1473	Wohnung top 33
25	CON WERT Immobilien AG	28/1128	Wohnung top 34	29/1473	f. Wohnzwecke genutzte Einheit top 34
26	Hossein Amiri geb. 10.7.1960	74/1128	Wohnung top 35+36	78/1473	Wohnung top 35/36
27	CON WERT Immobilien AG			90/1473	Wohnung top 37 Terrasse
28	CON WERT Immobilien AG			71/1473	Wohnung top 38
29	CON WERT Immobilien AG			62/1473	Wohnung top 39
30	CON WERT Immobilien AG			97/1473	Wohnung top 40 Terrasse





BRZ.: 308/2000

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Manfred F r i t z, geboren am 20. (zwanzigsten) März 1946 (eintausendneunhundert- - sechsvierzig), Angestellter, 2001 Gerasdorf, Jägerweg 11, - wird hiemit bestätigt. -----  
W i e n, am siebenten Februar zweitausend (07.02.2000). -----



*Dr. Andreas Klein*  
öffentlicher Notar



BRZ.: 310/2000

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Franz S i g l, ge- ---  
boren am 23. (dreiundzwanzigsten) Juni 1941 (eintausendneun- -  
hunderteinundvierzig), Kaufmann, 1170 Wien, Neuwaldegger- ----  
straße 55/2, wird hiemit bestätigt. -----  
W i e n, am siebenten Februar zweitausend (07.02.2000). -----

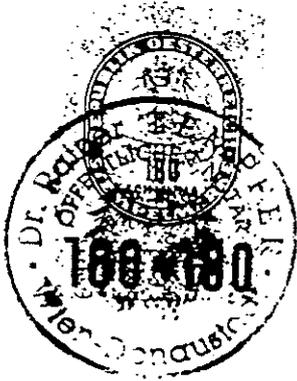


*Dr. Andreas Klein*  
öffentlicher Notar

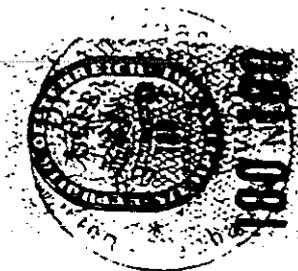


B.R.Zl.: 204/2000

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Zoran Popeskovic,  
geboren am 23.07.1962 (dreiundzwanzigsten Juli neunzehnhundertzweiundsech-  
zig), Elektriker, Salzachstraße 15/14, A-1200 Wien. -----  
Wien, am 14.2.2000 (vierzehnten Februar zweitausend).-----



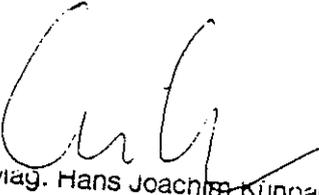
Zoran Popeskovic  
Notar



BRZ.: 462/2000

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Werner GOERITZ,  
geboren am 17. (siebzehnten) August 1955 (eintausendneun- ----  
hundertfünfundfünfzig), Rechtsanwalt, 1070 Wien, Siebenstern--  
gasse 31, wird hiemit bestätigt. -----  
W i e n, am achtundzwanzigsten Februar zweitausend (28.2.2000)



  
Mag. Hans Joachim Kündbacher  
als  
Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Andreas Klein  
Wien-Neubau



180 180

BRZ.: 693/2000

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

1.) des Herrn Magister Johann K o w a r, geboren am 24. -----  
(vierundzwanzigsten) März 1959 (eintausendneunhundert- ---  
neunundfünfzig), Kaufmann, 1230 Wien, Franz Grassler-- ---  
Gasse 37, als kollektivvertretungsbefugtes Vorstands- ---  
mitglied, und -----

2.) des Herrn Doktor Helmut H a r d t, geboren am 1. -----  
(ersten) Juli 1960 (eintausendneunhundertsechzig), -----  
Wirtschaftsjurist, 1090 Wien, Beethovengasse 1/2, als- ---  
Gesamtprokurist, -----

der Firma CON WERT Immobilien AG, 1070 Wien, Siebenstern-- ---  
gasse Nummer 31, wird hiemit bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 a der Notariatsordnung -  
auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch-  
des Handelsgerichtes Wien, daß nach dem derzeitigen Stand die-  
ses Firmenbuches -----

- a) Herr Magister Johann K o w a r, geboren am 24. März 1959,--  
als kollektivzeichnungsberechtigtes Vorstandsmitglied, und-
- b) Herr Doktor Helmut H a r d t, geboren am 1. Juli 1960, als-  
Gesamtprokurist, -----

heute berechtigt sind, die unter FN 49645 h eingetragene Firma  
CON WERT Immobilien AG, mit dem Sitz in Wien, gemeinsam -----  
rechtsverbindlich zu zeichnen und -----

c) Herr Doktor Helmut H a r d t, geboren am 1. Juli 1960, seit  
15. (fünfzehnten) März 1999 (eintausendneunhundertneunund--  
neunzig) als Gesamtprokurist die Berechtigung zur Ver- ----  
äußerung und Belastung von Grundstücken hat. -----

W i e n, am einundzwanzigsten März zweitausend (21.3.2000). --



*[Handwritten Signature]*  
öffentlicher Notar

