

DR. HORST LUKANEC
Öffentlicher Notar
Franz Josefstraße 33
1120 MISTELBACH, NÖ.

Angezeigt beim Finanzamt für
Gebühren und Verkehrssteuern

17. Dez. 1992

3908/94



120 120

KAUF - UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

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 Amiri, geb. 10. 7. 1960, Taxifahrer in 1020 Wien, Novargasse 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 Brigittenau, 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 achthundertfünzigtausend), 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 Ausländergrunderwerbgesetzes 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-

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-

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 ²	5 Nutz- wert pro m ²	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 m²	5 Nutz- wert pro m²	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 ²	5 Nutz- wert pro m ²	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

6
stand des Wohn-
gentums

w.gen.E.

gen.E.

en.E.

E.

Es wird ausdrücklich festgestellt, daß Kellerabteile zu den einzelnen Eigentums-
wohnungen 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 Woh-
nungseigentümer 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 Dachboden-
fläche sowie die Dachhaut von den zur gemeinsamen Nutzung der Wohnungseigen-
tümer vorgesehenen Flächen ausgenommen. An diesen wird der LSK Immobilien-
projekt 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 entspre-
chen. Sie verpflichten sich ausdrücklich, ihre Zustimmung zu allen derartigen
baulichen Veränderungen zu geben und sämtliche gegenüber Behörden, wie Gerich-
ten, 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 Änderun-
gen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein kann und geben bereits
jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufest-
setzung und bevollmächtigen Dr. Andreas REIM, Notarsubstitut in 2130
Mistelbach, Franz Josef-Straße 33, unwiderruflich alle grundbuchsfähigen
Erklärung abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und grund-
bücherlichen 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 hierdurch 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 erteilen 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.

VIERZEHTENS: 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.

FÜNFZEHTENS: 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

§ 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 genutzten 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 Bestandsobjekte werden vom Liftbetrieb ausgenommen. Die Eigentümer der im 1. Stock gelegenen Bestandsobjekte zahlen 50 % der nach der Nutzfläche auf sie entfallenden Kosten.

SIEBZEHNTE: 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 *Brigitte* n a u, 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.

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

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

W i e n , am vierundzwanzigsten November eintausendneunhundertzwei-

undneunzig.

LSK Immobilienprojekt
Management Gesellschaft m. b. H.

[Handwritten signature]

Amiri Hossein

10.07.60



120 120

Beurkundungsregisterzahl: 2773/92

Die Unterschrift des Herrn Hossein Amiri, geboren am zehnten Juli eintausendneunhundertsechzig, Taxifahrer in 1020 Wien, Novaragasse 17/14, sowie der Zeichnung der Firma **LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H.** durch Herrn Andreas PURGER, Angestellter in 1070 Wien, Zieglergasse 1, als selbständig vertretungsberechtigter Geschäftsführer, sind echt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß § 89 a der Notariatsordnung, daß Herr Andreas Purger berechtigt ist, die unter HRB. 44.752 eingetragene Firma LSK Immobilienprojekt Management Gesellschaft m. b. H. mit dem Sitz in Wien, als selbständig vertretungsberechtigter Geschäftsführer, zu zeichnen. -----

W i e n , am vierundzwanzigsten November eintausendneunhundertzweiundneunzig. -----



[Handwritten signature]



Diese für die Urkundensammlung des Grundbuchgerichtes bestimmte stempel-
freie Abschrift stimmt mit dem mir vor-
liegenden, aus ohne Bogen
bestehenden, mit Handschmied
Schilling gestempelten Originale voll-
kommen überein. -----
Mistelbach, am 13. 6. 1994



[Handwritten signature]

VERGLEICHENSTELLUNG DER NUTZWERTE
Salzachstraße 15

Bestandsgegenstand	Nutzwert
1. Stock/Top 1	f. Wohnzw. gen. E. 10
1. Stock/Top 2	f. Wohnzw. gen. E. 15
1. Stock/Top 3	Geschäfts1. 29
1. Stock/Top 4	f. Wohnzw. gen. E. 16
1. Stock/Top 5-8 (Gasth.)	Geschäfts1. Weinkeller 200
1. Stock/Top 9	Geschäfts1. 29
1. Stock/Top 10+11+10A	WohnAnt. 10+11 Wohn. Ant. 10A 59
1. Stock/Top 12	f. Wohnzw. gen. E. 21
1. Stock/Top 13	f. Wohnzw. gen. E. 22
1. Stock/Top 14	f. Wohnzw. gen. E. 29
1. Stock/Top 15+16	Wohnung 80
1. Stock/Top 17+18	Wohnung 74
1. Stock/Top 19+10A	f. Wohnzw. gen. E. 32
1. Stock/Top 20	f. Wohnzw. gen. E. 20
1. Stock/Top 21	f. Wohnzw. gen. E. 21
1. Stock/Top 22	f. Wohnzw. gen. E. 19
1. Stock/Top 23	f. Wohnzw. gen. E. 29
1. Stock/Top 24	Wohnung 47
1. Stock/Top 25+26	f. Wohnzw. gen. E. 48
1. Stock/Top 27	Wohnung 43
1. Stock/Top 28	f. Wohnzw. gen. E. 31
1. Stock/Top 29+30	Wohnung 47
1. Stock/Top 31+32	Wohnung 64
1. Stock/Top 33	Wohnung 41

- 3 -

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
20. Bez., Salzachstraße 15

Geschoß/Türnr.

Bestandsgegenstand

Nutzwert

3. Stock/Top 34

f. Wohnzw. gen. E.

28

2. Stock/Top 35+36

Wohnung

74

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile : 1128