

SELBSTBERECHNUNG

durchgeführt zu

Enf. Nr. 10-251.120/2004:

RECHTSANWALT  
DR. HARTMUT MAYER  
1010 WIEN I, FICHTEGASSE 2 A  
TFI 512 19 72 Serie, PSK 2390.660

KOPIE

# KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

- 1.) **Kommunistische Partei Österreichs**  
1140 Wien, Drechslergasse 42

als *verkaufende Partei* einerseits - im folgenden kurz auch so genannt - und

- 2.) **Wielandgasse 2-4 Vermietungsges.m.b.H.**  
FN 253904 p  
1010 Wien, Hegelgasse 13/21

als *kaufende Partei* andererseits - im folgenden kurz auch so genannt - wie folgt:

## 1. Kaufgegenstand:

- 1.1 Die *verkaufende Partei* ist Eigentümerin der nachstehend näher bezeichneten Liegenschaft (die *Liegenschaft*):

GRUNDBUCH 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 1651  
BEZIRKSGERICHT Favoriten  
..... ABFRAGEDATUM 2004-10-07  
Letzte TZ 2197/2002  
..... A1 .....

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
420	GST-Fläche	1177	
	Baufl. (Gebäude)	914	
	Baufl. (befestigt)	263	Gudrunstr. 133 Wielandg. 2-4

..... A2 .....

1 a 1641/1933 Verpflichtung zur Nichtverbauung gem Pkt II c Bescheid BA X-W/245/31

2 a 1641/1933 Bauplatz (auf) Gst 420

3 a 269/1985 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 420

..... B .....

1 ANTEIL: 1/1  
Kommunistische Partei Österreichs  
ADR:  
a 3439/1978 Kaufvertrag 1978-07-19 Eigentumsrecht

..... C .....

2 a 2197/2002 Pfandurkunde 2002-03-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 14,000.000,--  
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft  
b 2197/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 411 GB  
Brigittenau GB Leopoldstadt

..... HINWEIS .....

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

..... ENDE .....

B.R.ZI. 7761/2004

Die Echtheit der vorstehenden-----

- 1) Zeichnung der "**Kommunistische Partei Österreichs (KPÖ)**", 1140 Wien, Drechsleigasse 42, durch Herrn **Magister Walter BAIER**, geboren am 09. (neunten) Februar 1954 (neunzehnhundertvierundfünfzig), und Herrn **Magister Michael GRABER**, geboren am 09. (neunten) Oktober 1948 (neunzehnhundertachtundvierzig), und-----
- 2) Zeichnung der **Wielandgasse 2-4 Vermietungsges.m.b.H.** mit dem Sitz in Wien, 1010 Wien, Hegelgasse 13/21, durch Herrn **Christian MACHOWETZ**, geboren am 02. (zweiten) Dezember 1957 (neunzehnhundertsiebenundfünfzig),-----

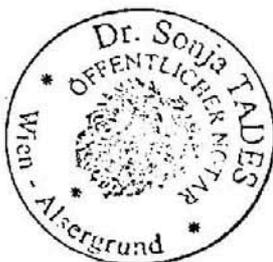
wird hiermit bestätigt.-----

Weiters bestätige ich,-----

- a) dass aufgrund des Protokolls über die Wahl der zeichnungsberechtigten Funktionäre der KPÖ vom 15. (fünfzehnten) Juni 2003 (zweitausenddrei) und der Bescheinigung des Bundesministeriums für Inneres vom 22. (zweiundzwanzigsten) Oktober 2004 (zweitausendvier) Herr Magister Wolfgang BAIER als Bundesvorsitzender und Herr Magister Michael GRABER als Finanzreferent berechtigt sind, die unter 1) genannte "**Kommunistische Partei Österreichs (KPÖ)**" gemeinsam zu vertreten und zu zeichnen, und-----
- b) aufgrund meiner heutigen, im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch gemäß § 89 a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass Herr Christian MACHOWETZ am heutigen Tage berechtigt ist, die unter 2) genannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 253904 p eingetragene **Wielandgasse 2-4 Vermietungsges.m.b.H.** als Geschäftsführer selbständig zu vertreten und zu zeichnen.-----

Wien, am siebenten Oktober zweitausendvier.-----

Gebühr EUR 13,-- entrichtet



*[Handwritten Signature]*  
Dr. **Tades**  
öffentl. Notar

- 1.2 Auf der *Liegenschaft* ist ein Mietzinshaus errichtet. Die *verkaufende Partei* gibt bekannt, dass an den Räumlichkeiten des Hauses teils Bestand-, teils unentgeltliche Nutzungsrechte (Präkarien) eingeräumt worden sind.
- 1.3 Der Magistrat der Stadt Wien hat mit der Vollstreckungsverfügung vom 22. April 2004, GZ.: MA 25 – zu EV/10/709/4/2001 die zwangsweise Durchführung der im Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 02. Oktober 1999, ZL.: MA 37/10-4190/94, aufgetragenen Arbeiten durch Ersatzvornahme angeordnet. Die *verkaufende Partei* erklärt, dass diese Arbeiten bereits durchgeführt worden sind. Die *kaufende Partei* nimmt die Bauaufträge, wie sie im Beilagenkonvolut, **Anlage A**, ausgewiesen sind, zur Kenntnis und steht dafür ein, dass keine anderen unerledigten Bauaufträge erteilt worden sind.
- 1.4 Die in den vorstehenden Vertragspunkten näher beschriebene *Liegenschaft* ist Gegenstand dieses Kaufvertrages (der *Kaufgegenstand*). Die *verkaufende Partei* verkauft den *Kaufgegenstand* samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör und allen Rechten und Befugnissen, wie sie den *Kaufgegenstand* zu besitzen, benützen und zu verwerten berechtigt ist, an die *kaufende Partei*, welche diesen nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Kaufvertrages erwirbt.

## 2. Kaufpreis, Zahlungsbedingungen:

- 2.1 Der Kaufpreis für den *Kaufgegenstand* wird mit ..... € 600.000,-- (Euro sechshunderttausend) vereinbart.
- 2.2 Die Parteien haben über die Fälligkeit und Entrichtung des Kaufpreises eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.
- 2.3 Die *verkaufende Partei* gibt bekannt, daß sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 keinen Gebrauch macht, sodass der genannte Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt und auf die Ausstellung einer Rechnung gemäß § 11 UStG 1994 verzichtet wird.
- 2.4 Die *kaufende Partei* verpflichtet sich, binnen 8 Tagen ab Unterfertigung des Kaufvertrages die voraussichtlich zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und die staatliche Eintragungsgebühr im Betrage von insgesamt € 27.000,-- auf das Anderkonto des Urkundenverfassers, Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, (der *Urkundenverfasser*), Konto-Nr. 92.041.682 bei der PSK, BLZ 60000, zum Zwecke der Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern im Rahmen der EDI-Selbstbemessung treuhändig zu hinterlegen.
- 2.5 Der *Urkundenverfasser* und Treuhänder wird einseitig unwiderruflich angewiesen, das Grundbuchsgesuch um Einverleibung des Eigentumsrechtes der *kaufenden Partei* ohne unnötigen Aufschub beim Grundbuchgericht einzubringen.

### 3. Übergabe:

- 3.1 Die Übergabe des *Kaufgegenstandes* in den physischen Besitz der *kaufenden Partei* erfolgt am Tage der Vertragsunterfertigung. Der darauffolgende Werktag, 0,00 Uhr, gilt auch als Stichtag für den Übergang von Besitz, Gefahr und Zufall (der *Übergabestichtag*). Als Verrechnungstichtag für alle mit dem Besitz und Eigentum der *Liegenschaft* verbundenen Aufwendungen und Vorteile (Nutz und Last) wird der darauffolgende Monatserste vereinbart (der *Verrechnungstichtag*).
- 3.2 Die *Liegenschaft* wurde bislang von der Hausverwaltung WB-Immobilien Verwaltungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. verwaltet. Der Hausverwaltungsvertrag ist von der *verkaufenden Partei* zum *Verrechnungstichtag* zu beenden. Die *verkaufende Partei* garantiert und steht dafür ein, dass der *kaufenden Partei* im Zusammenhang mit der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages keinerlei Belastungen entstehen und die Verwaltungsunterlagen, insbesondere die Originale sämtlicher Bestandverträge binnen 8 Tagen ab dem *Verrechnungstichtag* übergeben werden. Die Endabrechnung der Betriebskosten zum *Verrechnungstichtag* erfolgt binnen drei Monaten ab Unterfertigung des Kaufvertrages.
- 3.3 Die *verkaufende Partei* nimmt zur Kenntnis, daß die bestehenden Versicherungsverträge von der *kaufenden Partei* gemäss den Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes nach grundbücherlicher Eintragung ihres Eigentumsrechtes aufgekündigt werden können und wird darauf hingewiesen, dass die Versicherung berechtigt sein kann, Prämienrabatte von ihr zurückzufordern.
- 3.4 Die *verkaufende Partei* wird ab Unterfertigung dieses Vertrages, ohne schriftliche Zustimmung der *kaufenden Partei*, keine Maßnahmen hinsichtlich des kaufgegenständlichen Hauses treffen. Sie wird daher insbesondere weder Mietverträge abschließen noch aufkündigen, keine Nutzungsrechte an Beständräumlichkeiten einräumen, keine Änderungen von bestehenden Mietverträgen vornehmen, keine Versicherungsverträge abschließen oder aufkündigen, keine Hausverwalter bestellen und keine Reparaturarbeiten bzw. sonstige Arbeiten am Haus durchführen, ohne vorher die schriftliche Zustimmung der *kaufenden Partei* eingeholt zu haben. Die *verkaufende Partei* bevollmächtigt die *kaufende Partei* bzw. deren Geschäftsführer, hinsichtlich des gegenständlichen Hauses bei den zuständigen Behörden Akteneinsicht zu nehmen und Anträge zu stellen, sowie beim Zentralmeldeamt Auskünfte über Mieter und sonstige Bewohner des Hauses einzuholen. Aus diesen Tätigkeiten dürfen der *verkaufenden Partei* keinerlei Kosten erwachsen.

### 4. Gewährleistung / Zusicherungen:

- 4.1 Die *verkaufende Partei* leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit oder eine bestimmte Bebaubarkeit der *Liegenschaft*. Sie leistet jedoch Gewähr dafür, dass die *Liegenschaft* bis zum *Übergabestichtag* frei von Kontaminationen ist, sich in ihr oder auf ihr keine kontaminier-

ten Gegenstände, Stoffe oder Substanzen befinden, dass von ihr keine Gefährdung des Grundwassers im Sinne des Wasserrechtsgesetzes (WRG 1959 in der zum Zeitpunkt der Besitzeinräumung an die *kaufende Partei* geltenden Fassung) ausgeht. Die *verkaufende Partei* erklärt weiters und steht dafür ein, dass keine baubehördlichen Verfahren anhängig sind und dass kein Denkmalschutz besteht. Die *verkaufende Partei* wird die *kaufende Partei* hinsichtlich der Kosten, für die Durchführung von solchen Bauaufträgen, die bis 31.12.2004 erlassen werden, schad- und klaglos halten. Die Verpflichtung zur Schad- und Klagloshaltung bezieht sich nicht auf die im Beilagenkonvolut, **Anlage A**, ausgewiesenen Arbeiten. Die *verkaufende Partei* hat darüber hinaus keine besonderen Eigenschaften des *Kaufgegenstandes* zugesichert und haftet daher auch nicht für bestimmte Erträge desselben oder für ein bestimmtes Ausmaß des *Kaufgegenstandes*.

- 4.2 Die *verkaufende Partei* haftet dafür, dass die kaufgegenständliche *Liegenschaft* – abgesehen von nach Maßgabe der gesondert getroffenen Zahlungsvereinbarung – in das freie und unbelastete Eigentum der *kaufenden Partei* übergeht, und dass daran niemandem Rechte zustehen, insbesondere nicht solche, die kraft Gesetzes auch Dritten gegenüber wirken und nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie etwa Gebühren- und Abgabenrückstände sowie öffentlich-rechtliche Verbindlichkeiten, dass die *Liegenschaft* nicht streitverfangen ist.

## 5. Allgemeine Vertragsbestimmungen:

- 5.1 Die *kaufende Partei* erklärt, daß sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1998 nicht überwiegend beteiligt sind.
- 5.2 Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, insbesondere auch die Grunderwerbsteuer sowie die staatlichen Eintragungsgebühren trägt die *kaufende Partei*. Jeder Vertragsteil trägt die Kosten eines von ihm beauftragten Rechtsfreundes selbst. Festgestellt wird, daß die *kaufende Partei* Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER mit der Errichtung des Kaufvertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung beauftragt hat.
- 5.3 Dieser Kaufvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der *kaufenden Partei* zukommt. Die *verkaufende Partei* erhält über Verlangen und auf eigene Kosten beglaubigte Abschriften.
- 5.4 Die Vertragsparteien bevollmächtigen Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder beglaubigter Form vorzunehmen, die gegebenenfalls zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages erforderlich sind. Die Parteien bevollmächtigen den oben Genannten darüber hinaus, den Bescheid über die Grunderwerbsteuer sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheini-

gung in Empfang zu nehmen, in ihrem Namen das Grundbuchsgesuch einzubringen und Grundbuchsbeschlüsse in Empfang zu nehmen.

- 5.5 Die Vertragsparteien nehmen die Bestimmungen der §§ 934, 935 ABGB zur Kenntnis, erklären, dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des *Kaufgegenstandes* bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung als beiderseits angemessen anerkennen und sie in Kenntnis des wahren Wertes den Vertrag schließen, sodass sie auf eine Anfechtung wegen Irrtums, wegen *lesio enormis* oder aus anderen Gründen verzichten.
- 5.6 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.

6. Aufsandungserklärung:

- 6.1 Sohin erteilt die *verkaufende Partei* ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der in Vertragspunkt 1.1 näher dargestellten *Liegenschaft EZ 1651 Grundbuch 01101 Favoriten*, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die *kaufende Partei* bewilligt wird.

Wien, am 07.10.2004  
WIELANDG2-4 **Wielandgasse 2-4**  
Vermietungsges.m.b.H.

Kommunistische Partei Österreichs

  
Michael Fuchs