

MA 69-TR-14/7396/03-Amo

K A U F V E R T R A G ,

*Persönliche Daten des Käufers*

1. Das gegenständliche Vertragsobjekt ist derzeit Teil der Kleingartenanlage "Knödelhütte", für welche zwischen der Stadt Wien und dem Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs auf der Basis des Bundes-Kleingartengesetzes ein Generalpachtvertrag besteht, dessen wesentliche Regelungen folgendermaßen lauten:

- \* Es handelt sich um einen Generalpachtvertrag im Sinne des Bundes-Kleingartengesetzes.
- \* Demgemäß ist der Generalpächter verpflichtet, auf der Basis dieses Generalpachtvertrages nutzungsberechtigten Personen Unterpachtverträge auszufertigen, die im Einklang mit dem Generalpachtvertrag stehen müssen.
- \* Dem Generalpächter ist es u.a. verboten, aus dem Titel der Begründung bzw. Auflösung von Unterbestandrechten Zahlungen

entgegenzunehmen (Ablöseverbot); diese Verpflichtung ist auch dem Unterpächter aufzuerlegen.

- \* Die Stadt Wien hat verzichtet, vor dem 31. Dezember 2073 auch nur einen der in §§ 6 Abs. 2 lit. a, b, c und f Bundeskleingartengesetz genannten Kündigungsgründe geltend zu machen; nicht verzichtet wird auf die Kündigung, wenn ein Sachverhalt vorliegt, der gegen einen Grundeigentümer die Enteignung gemäß den Bestimmungen der §§ 39, 40 und 42 der Bauordnung für Wien zuließe.

Aufgrund dieses Generalpachtvertrages ist die Stadt Wien rechtlich nicht in der Lage, für zu verkaufende Kleingärten eine Herausnahme (Kündigung) aus diesem Vertrag zu bewirken. Wie der Stadt Wien (Magistratsabteilung 69) jedoch seitens des Zentralverbandes mitgeteilt wurde, wird er hinsichtlich der in Punkt 2. dieses Vertrages näher umschriebenen Flächen ab grundbücherlicher Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages dieses Generalpachtrecht sowie das daran geknüpfte Unterpachtrecht als beendet ansehen.

Im Übrigen stellen die Stadt Wien und der Käufer übereinstimmend fest, dass auch nach dem Verkauf die Nutzung des gegenständlichen Vertragsobjektes entsprechend den gesetzlichen Kleingartenbestimmungen erfolgen soll und daher auch der gegenständliche Kaufvertrag gegebenenfalls in diesem Sinne auszulegen ist.

*Personliche Partei des Kaufobjektes*

3.1. Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt gemäß Punkt 2. dieses Vertrages beträgt \_\_\_\_\_ und ist binnen drei Wochen ab Zustellung der Verständigung von der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ zur ungeteilten Hand fällig und zahlbar.

3.2. Für den Fall der Überschreitung dieser Zahlungsfrist ist der Käufer verpflichtet, an die Verkäuferin Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu entrichten.

4.1. Vereinbart wird, dass der Käufer, wenn er das Vertragsobjekt gemäß Punkt 2. dieses Vertrages innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Genehmigung dieses Vertrages durch das verfassungsmäßig hiezu berufene Organ der Stadt Wien weiter veräußern will, es der Verkäuferin im Sinne der §§ 1072 ff. ABGB zur Einlösung anbieten muss. Die im § 1075 ABGB genannte Frist wird aber einvernehmlich auf vier Monate erstreckt.

In diesem Fall ist die Verkäuferin jedoch berechtigt, anstelle des Eintrittes in den vorgesehenen Kaufvertrag von dem Käufer eine Nachzahlung in der Höhe von \_\_\_\_\_ zu begehren. Dieses Verlangen ist seitens der Verkäuferin gegenüber dem Käufer mittels eingeschriebenen Briefes innerhalb der oben angeführten Frist von vier Monaten geltend zu machen. Der Käufer verpflichtet sich, diese Nachzahlung samt dem sich aus Punkt 4.2. dieses Vertrages ergebenden Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach Zustellung dieses Briefes an die Verkäuferin zu be-

zahlen. Für den Fall der Überschreitung dieser Zahlungsfrist gilt Punkt 3.2. dieses Vertrages.

4.2. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Beträge gemäß Punkt 4.1. dieses Vertrages vereinbart. Diese Beträge erhöhen oder vermindern sich künftighin in demselben Ausmaß, wie sich der für den Monat der rechtsgültigen Abgabe der Erklärung gemäß diesen Punkten verlaubliche Verbraucherpreisindex 2000 oder ein an seine Stelle getretener Index gegenüber dem für den Monat der verfassungsmäßigen Genehmigung dieses Vertrages verlaublichen Index erhöht oder vermindert.

4.3. Der Erwerb durch Schenkung oder Erbschaft löst die in Punkt 4.1. dieses Vertrages genannte Nachzahlung nicht aus, jedoch übernimmt der Beschenkte bzw. Erbe die Verpflichtung gemäß Punkt 4.1. dieses Vertrages.

4.4. Die aus dem vorliegenden Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten gelten auch für jeden Rechtsnachfolger im Eigentum des im Punkt 2. dieses Vertrages genannten Vertragsobjektes, sei es im Wege eines Kaufes, einer Schenkung, einer Erbschaft oder einer Versteigerung, in gleicher Weise, wie sie für den Käufer gegolten haben. Der Käufer verpflichtet sich hiemit, diese Rechte und Pflichten auch im Rahmen einer Schenkung oder letztwilligen Verfügung zu überbinden.

5.1. Das Vertragsobjekt gemäß Punkt 2. dieses Vertrages wird mit dem aufrechten Generalpachtrecht des Zentralverbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs (siehe Vorbemerkung) sowie mit den im Grundbuch eingetragenen Ver-

pflichtungen, im Übrigen jedoch satz- und lastenfrei übertragen.

## Personliche Paten des Kaufobjektes

5.2. Da sich das Vertragsobjekt gemäß Punkt 2. dieses Vertrages bereits im physischen Besitz des Käufers befindet, entfällt eine formelle Besitzübergabe. Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wird der Monatserste vereinbart, der auf die Genehmigung dieses Vertrages durch das verfassungsmäßig hierzu berufene Organ der Stadt Wien folgt.

5.3. Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass auf dem Vertragsobjekt gemäß Punkt 2. dieses Vertrages Einbauten bzw. Überspannungen der Stadt Wien, der zur Wiener Stadtwerke Holding AG gehörenden Gesellschaften und bzw. oder der Republik Österreich oder Dritter (z.B. des Zentralverbandes, des örtlichen Kleingartenvereines etc.) vorhanden sein könnten. Er verpflichtet sich, bei allfälligen Grabungs- bzw. Bauarbeiten diesen Umstand zu berücksichtigen und diese Grabungs- bzw. Bauarbeiten auf eine Weise durchzuführen, welche eine Beschädigung dieser Einbauten ausschließt.

Dem Käufer wird daher angeraten, bereits vor Durchführung von Grabungs- bzw. Bauarbeiten mit allen in Frage kommenden Einbautendienststellen sowie dem Zentralverband und dem örtlichen Kleingartenverein Kontakt aufzunehmen und den Bestand bzw. das Fehlen von Einbauten abzuklären und den weiteren Bestand oder die Verlegung dieser Einbauten bzw. Überspannungen zu regeln.

5.4. Für den Fall, dass solche Einbauten bzw. Überspannungen vorhanden sind, verpflichtet sich hiemit der Käufer diese unentgeltlich weiter zu dulden.

5.5. Zur rechtlichen Absicherung des Bestandes sowohl bereits jetzt bekannter Einbauten und Überspannungen als auch jetzt bereits vorhandener aber der Verkäuferin unbekannter Einbauten gibt der Käufer seine ausdrückliche Zustimmung, diese auf Verlangen des Leitungsinhabers als Leitungsservitute auf dem Vertragsobjekt gemäß Punkt 2. dieses Vertrages grundbücherlich sicherzustellen.

5.6. Dabei wird bereits jetzt festgehalten, dass im Fall des weiteren Bestandes der Einbauten der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsobjektes gemäß Punkt 2. dieses Vertrages auf sämtliche, aus dem Titel dieses weiteren Bestandes der Einbauten abgeleitete Rechtsansprüche gegen die Verkäuferin ausdrücklich und unwiderruflich verzichtet und dass die Kosten einer allfälligen Verlegung dieser Einbauten nicht auf die Verkäuferin überwälzbar sind.

5.7. Der Käufer verzichtet ausdrücklich und unwiderruflich für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 2. dieses Vertrages auf allfällige ihm et-

wa zustehende Entschädigungs- und Rückstellungsansprüche im Sinne der Bestimmungen der BO für Wien.

6.1. Die dem Vertragsobjekt gemäß § 6 Abs. 1 Wiener Kleingartengesetz bzw. § 16 Abs. 2 Wiener Bauordnung zugeordneten Wege bzw. Weganteile werden nicht mitverkauft sondern bleiben im Eigentum der Stadt Wien.

6.2. Der Käufer wird jedem Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsobjektes gemäß Punkt 2. dieses Vertrages die in den Punkten 5.3 bis 5.6. je dieses Vertrages beschriebenen Duldungen und Verpflichtungen weiterüberbinden.

7. Die Nutzung als Kleingartenanlage besteht bereits seit vielen Jahren. Der Verkäuferin sind bisher seitens der Nutzenden keine Informationen zugekommen, die auf eine mindere Eignung im Sinne des Bundes-Kleingartengesetzes und des Wiener Landes-Kleingartengesetzes schließen lassen. Demgemäß übernimmt die Verkäuferin auch keine Gewähr für eine etwaig später hervorkommende mindere Eignung der Fläche oder des Untergrundes.

8. Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand und für ein bestimmtes Ausmaß des Vertragsobjektes gemäß Punkt 2. dieses Vertrages.

9. Nebenabreden zu diesem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

10. Die Vertragsurkunde wird von der Verkäuferin errichtet, wobei hievon eine Urschrift ausgefertigt und im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Der Käufer erhält eine amtlich beglaubigte Vertragsabschrift.

11. Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt der Käufer zur ungeteilten Hand.

Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch den Käufer.

12. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

*Persönliche Paten des Kaufobjektes*

14. Der Käufer gewährleistet der Stadt Wien die Erfüllung der gemäß Punkt 4. dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen und räumt der Stadt Wien daher ob der Liegenschaft EZ. 3521