



DR. HARALD BLÜMEL

ÖFFENTLICHER NOTAR

1130 Wien, Lainzer Strasse 11/7

TELEFON 877 52 03

TELEFAX 877 41 55 22

RZ 3247 ho

WOHNUNGSEIGENTUMS- VERTRAG

abgeschlossen zwischen den in Spalte 1. der Anhangliste ausgewiesenen Miteigentümern des Grundstückes 1428/8 Baufl. (Gebäude) – Baufl. (begrünt) derzeit inne liegend in der EZ 1689 Grundbuch 01603 Donauefeld, Bezirksgericht Floridsdorf, wie folgt:

A.

Vertragsgegenstand

Die Vertragspartner sind Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft und zwar mit den in der Spalte D der Anhangliste ausgewiesenen Anteilen; die Anhangliste ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Nutzwertgutachten des staatlich befugten und beeidigten Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Franz Toporek, 1180 Wien, Gentzgasse 14-20/10/11, die Nutzwerte berechnet.

Allen Vertragsteilen ist das genannte bekannt und nehmen sie dieses zustimmend zur Kenntnis. Sie stimmen zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum der unentgeltlichen Berichtigung Ihrer Miteigentumsanteile laut Spalte E der Anhangliste zu.

Festgehalten wird, dass soweit in der Anhangliste zwei Personen als Eigentümer ideeller Miteigentumsanteile ausgewiesen sind, diese aufgrund dieses Vertrages eine Eigentümerpartnerschaft gem. §§ 13 ff WEG 2002 begründen.

Die Vertragsteile, ausgewiesen in Spalte C der Anhangliste, räumen einander hinsichtlich ihrer in Spalte E der Anhangliste ausgewiesenen Miteigentumsanteile unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des WEG 2002, an den, in den Spalten A und B der Anhangliste zugeordneten und Wohnungseigentumsobjekten auf der Liegenschaft Grundstück 1428/8 derzeit inne liegend der EZ 1689 Grundbuch 01603 Donauefeld, ein, sodass der jeweils in Spalte C der Anhangliste angeführte Miteigentümer Wohnungseigentümer der in den Spalten A und B Wohnungseigentumsobjekte ist.

B. Aufsandung

Sämtliche Miteigentümer erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages Im Grundbuch ob der Liegenschaft Grundstück 1428/8 derzeit inne liegend der EZ 1689 Grundbuch 01603 Donauefeld, folgende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) in der Aufschrift des Gutsbestandblattes die Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“;
- b) im Gutsbestandblatt die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des in Vertragspunkt F genannten Verwalters gem § 19 WEG;
- c) im Eigentumsblatt die Einverleibung der berichtigten Eigentumsanteile laut Spalte E der Anhangliste und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in den Spalten A und B genannten Objekten für die in Spalte C der Anhangliste genannten Miteigentümer;

C. Berichtigung der Anteile

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinn der Bestimmungen des dritten Abschnitts des WEG 2002 die unentgeltliche Übertragung von Anteilen oder Nutzwerten im Verhältnis zu den bisherigen Miteigentumsanteilen.

Gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 wurden die Nutzwerte von einem staatlich befugten und beeideten Ziviltechniker, nämlich Herrn Dipl.-Ing. Franz Toporek, mit Gutachten vom 18.02.2003 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich ein Gesamtnutzwert von 1653.

Sämtliche Vertragsteile stimmen bereits jetzt einer zukünftigen unentgeltlichen Berichtigung der Miteigentumsanteile zu, falls es durch die Zusammenlegung Wohnungs-

eigentumsobjekten oder durch Änderungen des WEG zu Verschiebungen der Nutzwerte kommt, sofern sich am tatsächlichen Ausmaß der gesamten jeweils eigenen Wohnungseinheit de facto nichts ändert. Allfällige Kosten einer Änderung des Nutzwertgutachtens, der Neufestsetzung der Nutzwerte oder einer Änderung des Wohnungseigentumsvertrages, sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Abgaben und Gebühren trägt derjenige Wohnungseigentümer, auf dessen Veranlassung hin die Bestandveränderungen vorgenommen werden sollen.

D. Gemeinschaftliches Eigentum

1. Alle jene Räumlichkeiten und Einrichtungen, die nicht den einzelnen Miteigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden, bzw. nicht in unmittelbarer Verbindung mit dem eingeräumten Wohnungseigentum sind, stehen allen Liegenschaftseigentümern zur gemeinschaftlichen freien Nutzung zur Verfügung.

Es ist keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsteile welcher Art immer, eigenmächtig zu verschaffen oder ausschließlich zu nutzen.

2. Jeder Miteigentümer ist verhalten, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln, alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch der vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten zu dulden. Für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums haftet der jeweilige Verursacher.

E. Rechte und Pflichten

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand, die Sicherheit und das architektonische oder ästhetische Bild des Gesamt-

anlage hiedurch nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere auch für eine Nutzung von als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten in einer Form, in der Wohnungen üblicherweise auch zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden können (z.B. Arztpraxen, Kanzleien, Büros, etc.), sowie für eine Nutzung der KFZ-Abstellplätze in einer Form, in der diese üblicherweise auch zu anderen Zwecken als zum Abstellen eines KFZ genutzt werden können (z.B. Abstellen von Fahrrädern etc.).

Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

2. Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind der Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich zu melden.

Bauliche und widmungsmäßige Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt dürfen nur, sofern erforderlich, mit behördlicher Genehmigung und weiters, sofern dadurch das äußere Erscheinungsbild wesentlich betroffen bzw. wesentlich verändert werden kann, nur mit schriftlicher Zustimmung aller Wohnungseigentümer durchgeführt werden.

Bauliche und widmungsmäßige Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte dürfen vom jeweiligen Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden – dies jedoch nur mit behördlicher Genehmigung, sofern eine solche erforderlich ist.

Die übrigen Wohnungseigentümer sind hinsichtlich aller aus einer Bauführung durch einen Miteigentümer erwachsenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall der Notwendigkeit behördlicher Genehmigungsverfahren, **die das dem antragstellenden Wohnungseigentümer gehörende Wohnungseigentumsobjekt betreffen**, erklären sich alle Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die entsprechenden Zustimmungserklärungen abzugeben und Anträge mitzufertigen:

3. Das Anbringen von Hinweistafeln, sonstigen Ankündigungseinrichtungen oder Satellitenantennen ist nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage, sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet.

F. Verwaltung

1. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wobei die Kanzlei Dr. Gerhard Stingl – Alleininhaber Mag. Thomas Malloth, 1100 Wien, Laxenburgerstraße 60, mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt ist.

Die Verwaltung ist berechtigt, ein Honorar in Rechnung zu stellen, das aufgrund der Richtlinien und Honoraransätze der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögens-treuhänder ermittelt wird. Die Bezahlung der Verwaltung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten und werden die diesbezügliche Beträge gemeinsam mit der Betriebskostenpauschalabrechnung zur Zahlung vorgeschrieben.

Jeder Wohnungseigentümer hat über erste Aufforderung des bestellten Verwalters diesem im Bedarfsfall Vollmachtserklärungen abzugeben bzw. zu unterschreiben, erforderlichenfalls auch notariell beglaubigt.

2. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich für den Fall, dass für Instandhaltungsarbeiten an den gemeinschaftlich genutzten Teilen die Aufnahme von Darlehen forderlich ist, **im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 3 WEG 2002**, in die grundbücherliche Einverleibung von Pfandrechten für dieselben einzuwilligen.

3. Die Wohnungseigentümer nehmen es in ihre Verpflichtung, die Bedingungen dieses Übereinkommens an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und der Verwaltung von einem allfälligen Eigentümerwechsel ungesäumt Mitteilung zu machen.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Vereinbarungen dieses Vertrages bereits ab Unterfertigung dieses Vertrages und nicht erst mit Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch wirksam werden.

Jeder Wohnungseigentümer wird der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch die Hausverwaltung, von jedem Wohnsitzwechsel ungesäumt Nachricht geben, ansonsten die Zustellung unter der alten Anschrift wirksam als vollzogen gilt.

4. Die Wohnungseigentümer fassen im Bereich der ordentlichen Verwaltung auch dergestalt wirksam Beschluss, dass jeweils zur Beschlussfassung anstehende Anliegen allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zur Kenntnis und Beschließung vorgelegt werden, dies mit der Einladung, binnen 30 Tagen Widerspruch zu erheben, ansonsten jeweilige Zustimmung anzunehmen ist.

5. Für das Gesamtobjekt wurden bereits in der Bauherstellungsphase Versicherungen abgeschlossen, und zwar eine Haus-Haftpflichtversicherung, eine Brandschadenversicherung zum Neuwert, eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden, bzw. gegen durch Leitungswasser verursachte Frostschäden, Sturmschäden sowie Glasbruch.

Die Entschädigungssumme ist im Schadensfalle in voller Höhe zur Wiederherstellung oder Instandsetzung zu verwenden. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, für den Fall der Veräusserung ihrer Anteile die Käufer anlässlich des ersten Eigentümerwechsels dazu zu verpflichten, in diese Versicherungsverhältnisse einzutreten und auf allfällige Kündigungsrechte gemäss dem Versicherungsvertragsrecht zu verzichten.

G.

Aufwendungen, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Reparaturfonds

1. Jeder Wohnungseigentümer hat für die Instandhaltung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Dies betrifft sowohl das Innere der ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Wohnungseigentumseinheit, als auch die Außenseite (einschließlich Außenfenstern und Eingangstüre) und alle Installationen.
2. Die Einhebung der laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) durch die Hausverwaltung erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung zu ermittelnden Akontobetrag und einer Abrechnung per 31.12. jeden Jahres. Der Hausverwalter ist verpflichtet, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres durchzuführen; im übrigen gilt § 20 WEG 2002.

Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Wohnungseigentümern gesondert bekannt gegeben und sind binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zu bezahlen.

3. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, für die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung der Wohnhausanlage einen Instandhaltungsfonds zu bilden, wobei zur Bildung der angemessenen Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 vorgegangen wird.

Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann.

Die Kosten für die Instandhaltung, Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstige Schäden im allgemeinen Teil der dem jeweiligen Reparaturfonds zugeordneten Bauwerke (soweit nicht die einzelnen Wohnungseigentümer hiefür unmittelbar aufzukommen haben) sind durch die Verwaltung in erster Linie aus dem jeweiligen Fonds zu bezahlen. Die Verwaltung und Verwahrung der Instandhaltungsfonds obliegt der Hausverwaltung.

H. Kosten und Barauslagen

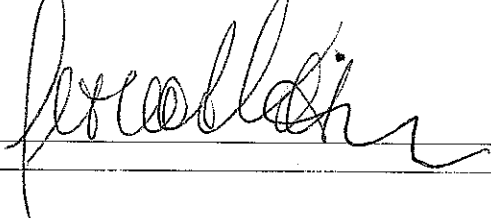
Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und Barauslagen welche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbunden sind, tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Nutzwerte an der Gesamtliegenschaft. Die Kosten und Barauslagen für die Einholung der notwendigen Zustimmungserklärungen der im Lastenblatt eingetragenen Pfandgläubiger tragen diejenigen Wohnungseigentümer, auf deren Anteilen die Belastungen eingetragen sind.

I. Ausfertigungen

Der Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Urschrift errichtet, die von der beauftragten Verwaltung in Verwahrung genommen wird. Die einzelnen Wohnungseigentümer erhalten eine Fotokopie.

Wien, 08. September 2005

Stractura Wohnbau GmbH



Mag. Elisabeth Tulla

