

1532/07

/A

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr selbst berechnet zu Erf. Nr. 10- 213 894 /2007
Dr. Alfred Strobl, RA, Wien

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1754 KG 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück Nr. .639/5, Gst-Adresse 1170 Wien, Nesselgasse 6.

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle Spalte A unter laufenden Nummern 1 bis 4 und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte H ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1754 des Grundbuches der KG 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück Nr. .639/5, Gst-Adresse 1170 Wien, Nesselgasse 6.

Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Haus mit 17 selbständigen Bestandsobjekten, die alle Wohnungen sind, laut den von der Baubehörde genehmigten Plänen und dem Gutachten des Zivilingenieur für Bauwesen Dipl. Ing. Friedrich Pluharz vom 16.2.2007. Die Parteien stimmen den Ergebnissen dieses Gutachtens ausdrücklich zu.

II.

Da die Vertragsparteien als Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft mit vorliegendem Wohnungseigentumsvertrag an den in der Tabelle unter Spalte D im einzelnen genannten Objekten Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründen wollen, ist es notwendig und vereinbaren demgemäß die Vertragsparteien, ihre in der Tabelle unter Spalte H genannten derzeitigen Miteigentumsanteile durch ihre entsprechende wechselseitige anteilmäßige Übertragung bzw. Übernahme gegenüber den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Miteigentumsanteilen derart zu berichtigen, dass sie künftig Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft zu den in der Spalte I genannten Miteigentumsanteilen werden.

Für diese Berichtigung der Miteigentumsanteile haben die Vertragsparteien keinerlei Wertausgleich oder Entschädigung zu bezahlen beziehungsweise zu erhalten.

Die im Zuge der gegenständlichen Miteigentumsberichtigung der Liegenschaftsanteile übertragenden Miteigentümer stehen den diese Übernehmenden dafür ein, dass die übertragenen Anteile frei von bürgerlichen Belastungen und Beschränkungen übergehen.

Sämtliche Vertragsparteien stellen sohin einvernehmlich fest, dass ihre berichtigten Miteigentumsanteile, wie sie unter Spalte I eingetragen sind, dem Verhältnis der Nutzwerte der damit verbundenen Objekte zum Gesamtnutzwert aller der Nutzwertfestsetzung unterzogenen Objekte dieser Liegenschaft entsprechen.

Die in der Tabelle in Spalte C genannten Miteigentümer räumen sich sohin wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte D ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 2 Abs. 1 WEG 2002 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodass hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames dingliches Recht, nämlich das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle Spalte D bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer ist. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechts.

III.

Alle Miteigentümer anerkennen – ergänzend zu den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes – die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten:

§ 1 Umfang des Wohnungseigentums:

Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:

- a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag, jedoch nicht die tragenden Teile der Decken und Wände;
- b) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
- c) die Fenster, Fensterbänke und zu den Räumen gehörigen Türen samt Zargen, sowie die Wohnungseingangstüren;
- d) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Zentralheizungskörper;
- e) die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen jeweils von der Abzweigung in die einzelnen im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen, dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.

§ 2 Nutzungsrechte der Wohnungseigentümer:

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild der Wohnanlage dürfen dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Das Betreiben eines Gewerbes oder sonstiger beruflicher Tätigkeiten in einer als Wohnung gewidmeten Räumlichkeit ist nur insoweit gestattet, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch eine Wohnung.
2. Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden und für die Handlungen eines Dritten verantwortlich. Er ist ferner verhalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu binden, Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

§ 3 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Alle Teile des Hauses und des Grundstückes, die nicht gemäß § 2 dieses Vertrages in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Wohnungseigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, welcher Art auch immer, zu schaffen oder ausschließlich zu nutzen.

2. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und

pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zuzulassen und hiezu insbesondere auch das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes zu gestatten.

3. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

§ 4 Aufwendungen für die Liegenschaft

Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Dies mit Ausnahme der Betriebskosten im Sinne des § 21 des Mietrechtsgesetzes oder einer allfälligen Nachfolgebestimmung; diese sind nicht im Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern im Verhältnis der Nutzflächen zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen, soweit die einzelnen Miteigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages nicht unmittelbar dafür aufzukommen haben.

Diese abweichende Aufteilung der Aufwendungen ist im Grundbuch anzumerken.

Als Beitrag zum Instandhaltungsfonds wird bis auf weiteres ein Betrag von € 1,50 monatlich je Nutzwert eingehoben.

§ 5 Schlussbestimmungen

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Wien, Gerichtsstand das für Hernalz jeweils sachlich zuständige Gericht. Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Miteigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

IV.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

V.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiemit Herrn Rechtsanwalt Dr. Alfred Strobl, geb. 16.5.1958, 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 141, unwiderruflich, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen, hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft grundbuchsfähige Urkunden jeder Art zu zeichnen, insbesondere auch Einverleibungs-, Vorrangseinräumungs- und Löschungserklärungen abzugeben und Grundbuchsgesuche aller Art einzubringen. Sie bevollmächtigen ihn des weiteren, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie allfällige Verbesserungen dieses Vertrages oder irgendwelcher Grundbuchsgesuche durchzuführen. Er ist hiebei auch zum Selbstkontrahieren berechtigt.

Dieser wird auch bis auf weiteres zum Verwalter der Liegenschaft bestellt.

VI.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 1754 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück Nr. 639/5, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

Im Gutbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung, dass

- a) mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft **Wohnungseigentum** untrennbar verbunden ist und
- b) Dr. Alfred Strobl, 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 141, Verwalter der Liegenschaft ist.

Im Eigentumsblatt:

- a) die Teilung und Berichtigung der in Spalte H genannten Anteile in die in Spalte I genannten Anteile,
- b) ob diesen Anteilen je die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Tabelle C genannten Miteigentümer an den in Spalte D genannten Wohnungseigentumsobjekten.

Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung des von dem Verhältnis der Anteile abweichenden Verteilungsschlüssels.

Wien, am 8. März 2007

Sigrid Schmid, 21.1.1941

Ernst Strobl 24.11.1924

Alfred Strobl
15.03.1964

E. Adelb 20.11.62

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Lfd. Nr.	Top. Nr.	Name des Eigentümers	Räumlichkeiten	Nutzfläche Objekt	Nutzfläche Zubehör	Nutzwert	dzl. Anteil	neuer Anteil
2	1	3	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 3	42,65		29	4/9	29/743
3	2	4	Dimmel Sigrid, geb. 21.1.1941 3820 Raabs/Thaya, An der Stadtmauer 1	Wohnung 4	37,87		24	2/9	24/743
4	1	5	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 5	46,10		31		31/743
5	2	6	Dimmel Sigrid, geb. 21.1.1941 3820 Raabs/Thaya, An der Stadtmauer 1	Wohnung 6	37,17		25		25/743
6	1	7	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 7	40,66		27		27/743
7	1	8-10	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 8-10 Zubehör: Gang-WC	109,75	0,99	99 1		100/743
8	2	11	Dimmel Sigrid, geb. 21.1.1941 3820 Raabs/Thaya, An der Stadtmauer 1	Wohnung 11 Zubehör: Gang-WC	42,67	0,99	33 1		34/743
9	2	12	Dimmel Sigrid, geb. 21.1.1941 3820 Raabs/Thaya, An der Stadtmauer 1	Wohnung 12	38,39		28		28/743
10	2	13	Dimmel Sigrid, geb. 21.1.1941 3820 Raabs/Thaya, An der Stadtmauer 1	Wohnung 13	41,72		30		30/743
11	3	14-17	Ardelet Elisabeth, geb. 29.11.1962 2003 Leitzersdorf, Stockerauer Str. 17 früherer Familienname: Dimmel	Wohnung 14-17 Zubehör: Gang-Abstellraum Zubehör: Gang-Abstellraum	157,57	0,99 0,99	154 1 1	2/9	156/743
12	1	18	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 18 Zubehör: Gang-WC	39,29	0,99	28 1		29/743
13	1	19	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 19	42,76		36		36/743

Tabelle zum Wohnungselgentumsvertrag EZ 1754 G/3 01402 Herrnh

	A	B	C	D	E	F	G	H
40								
41	4	20-21	Dimmel Alexander, geb. 15.3.1964 1170 Wien, Nesselgasse 6/20-21	Wohnung 20-21 Zubehör: Gang-Abstellraum	83,64		79	
42						0,99	1	
43								
44	4	22	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 22	27,91		19	
45								
46								
47	1	23	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 23	43,04		39	
48								
49								
50	1	24	Pauliny Herbert, geb. 24.11.1924 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10	Wohnung 24	39,29		27	
51								
52								
53	2	25	Dimmel Sigrid, geb. 21.1.1941 3820 Raabs/Thaya, An der Stadlmauer 1	Wohnung 25	43,03		29	
54								

BRZ 173/2007

Die Echtheit der Unterschrift -----

1. des Herrn **Herbert PAULINY**, geboren am **24.11.1924** (vierundzwanzigsten November neunzehnhundertvierundzwanzig), 1170 Wien, Nesselgasse 6/8-10, -----
2. der Frau **Sigrid DIMMEL**, geboren am **21.01.1941** (einundzwanzigsten Jänner neunzehnhunderteinundvierzig), 3820 Raabs/Thaya, An der Stadtmauer 1, -----
3. der Frau **Elisabeth ARDELT**, geboren am **29.11.1962** (neunundzwanzigsten November neunzehnhundertzweiundsechzig), 2003 Leitzersdorf, Stockerauer Straße 17, und -----
4. des Herrn **Alexander DIMMEL**, geboren am **15.03.1964** (fünfzehnten März neunzehnhundertvierundsechzig), 1170 Wien, Nesselgasse 6/20-21, -----

wird hiermit bestätigt. -----

Wien, am 08.03.2007 (achten März zweitausendsieben).-----

Gebühr gemäß Gebührengesetz € 13,-- entrichtet
Dr. Wolfgang Stix, öffentlicher Notar
Wien - Ottakring



[Handwritten signature]
Öffentlicher Notar

