ABSCHRIFT

Wohnungseigentumsvertrag

Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums

abgeschlossen 1981/1982

Liegenschaft EZ 687, Grundbuch Katastralgemeinde Margarethen, Haus Krongasse Nr. 14

Vertragsgegenstand	Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 687 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Margarethen, Haus in der Krongasse Nr. 14, K.Nr. 687, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1400/1 Baufläche und 1400/2 Baufläche, Bauplatz A
Bebauung	Wohnhaus mit 16 Wohnungen, 1 Büro mit Wohnung, 1 Garage mit 12 Stellplätzen, 1 Magazin, 2 Abstellräume, 1 Hobbyraum
Vertragsparteien	18 Miteigentümer, angeführt in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A lfd. Nr. 1–18 (Spalte C: Namen)
Nutzwerte	festgesetzt mit Entscheidung vom 29. Juli 1981 (Tabelle Spalte E)
Verwalter	„EWOG“ Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. Nfg. K.G., Wien 7., Wimbergergasse 30
Datierung	Wien, den 24./25. November, 1./2./3./7./8./9./21./22. Dezember 1981, 1./4./10. und 22. Februar 1982
Gebührenbefreiung	gemäß § 35 (1) Wohnbauförderungsgesetz 1968
Erfassung	23. Februar 1982, Zahl 30957, Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien

Transkription nach 21 Fotografien der Originalseiten · Stand: 05.11.2026

Hinweise zur Übertragung

Dieses Dokument gibt den Inhalt eines handschriftlich unterfertigten, mit der Schreibmaschine erstellten Wohnungseigentumsvertrages aus dem Jahr 1982 wieder. Grundlage sind 21 Fotografien von 20 verschiedenen Vertragsseiten (eine Seite wurde zweimal aufgenommen).

Der Text folgt dem Original so eng wie möglich. Rechtschreibung, Zeichensetzung, Abkürzungen und die Gliederung des Originals (§-Überschriften, römische Ziffern, Nummerierungen) wurden beibehalten, einschließlich der damals üblichen Schreibweisen wie „daß“, „hiedurch“ oder „Miteigentümer“.

Die Fotografien sind teilweise unscharf. Nicht lesbare Stellen sind mit [unleserlich] gekennzeichnet, unsichere Lesarten mit [evtl.: …]. Ergänzungen oder inhaltliche Glättungen wurden nicht vorgenommen; der Text ist keine rechtliche Auslegung, sondern eine Abschrift.

Die im Vertrag mehrfach genannte „angeschlossene Tabelle“ mit den Spalten A bis G (Namen, Anteile, Nutzwerte, Räumlichkeiten) liegt nicht vor. Sie war offenbar als Anlage beigefügt und ist auf den Fotos nicht enthalten.

Die gedruckten Seitenzahlen sind nur auf wenigen Seiten erkennbar. Die Reihenfolge der Abschnitte wurde daher aus dem fortlaufenden Text rekonstruiert; sie ist in sich stimmig, die ursprüngliche Blattzählung jedoch nicht durchgehend belegbar.

Der Vertrag wurde laut Punkt X. „in einem Original“ errichtet, das in Verwahrung der Hausverwaltung verblieb.

VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS
(WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG)

Gebührenfrei gemäß § 35 (1) Wohnbauförderungsges. 1968

Stempel des Finanzamtes: Eingelangt 23. FEB. 1982, Zahl 30957, Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

welche am heutigen Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle laufenden Nummer 1 – 18 angeführten Personen abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Die in der Tabelle Spalte A unter laufender Nummer 1 – 18 genannten und in der Spalte C namentlich angeführten Personen sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 687 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Margarethen, Haus in der Krongasse Nr. 14, K.Nr. 687, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1400/1 Baufläche und 1400/2 Baufläche, Bauplatz A.

Auf Grund des Bescheides der Mag.Abt. 64 vom 11. April 1974 besteht für die Liegenschaftseigentümer die Verpflichtung zur Abschreibung des Grundstückes 1400/1 und dessen Übertragung in das öffentliche Gut.

Diese Verpflichtung wurde bereits sub A-OZ 10 ersichtlich gemacht, die Abschreibung ist derzeit noch nicht durchgeführt.

Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus mit 16 Wohnungen, 1 Büro mit Wohnung, 1 Garage mit 12 Stellplätzen, 1 Magazin, 2 Abstellräume, 1 Hobbyraum laut dem von der Baubehörde genehmigten Plan errichtet.

II.

Der in der Tabelle Spalte E für die jeweiligen Einheiten ersichtliche Nutzwert wurde mit Entscheidung vom 29. Juli 1981 festgesetzt. Sämtliche Miteigentümer verzichten auf eine Bekämpfung dieser Entscheidung, es

sei denn, daß der gemeinsame Verwalter die Anrufung des Gerichtes im Interesse der Miteigentümer für notwendig hält.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter C genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungs- (Geschäfts-)eigentum an den von ihnen benützten Wohnungen (Geschäftslokalen) zu begründen und geben ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile im Sinne des § 4 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 unter Zugrundelegung der nunmehrigen Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind.

Soferne Miteigentumsanteile durch Ehegatten gemeinsam erworben wurden, erfolgte dieser Erwerb zum Zweck der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Im Sinne des § 4 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind, abgeändert werden können.

Die hiedurch erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

III.

Die in der Tabelle Spalte C laufende Nummer 1 – 18 genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten, aus den in Spalte G ersichtlichen Räumlichkeiten bestehenden Einheiten [unleserlich – der Satz läuft am Seitenende weiter]

Anmerkung: Die ersten Zeilen der folgenden Seite sind im Original unleserlich; sie führen den Gedanken zu Punkt III. zu Ende.

Zur Regelung der nunmehrigen Miteigentumsgemeinschaft wird folgendes vereinbart:

IV. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

§ 1 Umfang des Wohnungseigentums

1.) das Wohnungseigentum umfaßt folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:

a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen KFZ-Einstellplätze, Balkone, Terrassen und Loggien und der dazugehörigen Kellerabteile samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag, jedoch nicht die tragenden Teile der Decken und Wände.

b) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände.

c) die Innenseiten der Fenster, Fensterbänke und zu den Räumen gehörigen Türen samt Zargen, mit Ausnahme der Wohnungseingangstüren [evtl.: und der Wohnungseingänge].

d) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie [evtl.: Wand]schränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtung sowie [unleserlich] Heizkörper.

e) die Versorgungsleitungen für Wasser, elektrischen Strom, die Abwasserkanäle und [unleserlich] samt den dazugehörigen Zählern und Meßeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsunternehmen stehen; die [unleserlich] und sonstigen [unleserlich] von der Grenze des [unleserlich] an.

2.) Vom Wohnungseigentum erfaßt ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und, soweit vorhanden, an dem gemäß § 6 der Gemeinschaftsordnung gebildeten Reparaturfonds.

§ 2 Verwaltung

1.) Die Firma „EWOG“ Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. Nfg. K.G., Wien 7., Wimbergergasse 30, wird mit der Verwaltung der Realität zunächst auf die Dauer von 5 Jahren, gerechnet ab Übergabe des Hauses an die Wohnungseigentümer, beauftragt. Die Bestellung des Verwalters ist während dieses Zeitraumes seitens der unter 2- genannten Miteigentümer unwiderruflich. Die Verwaltungsvollmacht ist daher frühestens zum 31.12. des Jahres, in dem die fünfjährige Frist abläuft, von der Mehrheit der Miteigentümer, gerechnet nach ideellen Anteilen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündbar. Unterbleibt die Kündigung, gilt der Verwalter als auf unbestimmte Zeit bestellt und ist die Verwaltung beiderseits jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres bei dreimonatiger Kündigungsfrist kündbar.

2.) Die Tätigkeit des Verwalters umfaßt einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Hausgemeinschaft vor den Behörden hinsichtlich des gesamten Objektes als solchem verbunden sind, andererseits auch diejenigen Aufgaben und Rechtsgeschäfte, die mit der Verwaltung einzelner, in gemeinsamem Eigentum stehender, wirtschaftlich nutzbarer Teile der Liegenschaft verbunden sind.

Anmerkung: Der Beginn des folgenden Absatzes ist im Original unleserlich.

3.) Als Honorar für die Verwaltung [unleserlich] in der jeweils von der [unleserlich] für die Verwaltung von Eigentumswohnungen [unleserlich]. Die Bezahlung erfolgt monatlich [unleserlich]. Sofern eine Neuregelung des Verwalterhonorars durch die Innung erfolgt, gilt das neue von der Innung empfohlene Honorar als vereinbart.

Für die Vermietung im gemeinsamen Eigentum stehender, wirtschaftlich nutzbarer Teile der Liegenschaft, insbesondere von KFZ-Einstellplätzen oder Fassadenflächen, gebührt dem Verwalter neben dem vorgenannten Honorar für die Verwaltung des Gesamtobjektes ein zusätzliches Honorar von 10 % der vereinbarten Bruttomietzinse. Die Verrechnung und die Bezahlung dieses Honorars durch die Miteigentümer erfolgt jährlich im nachhinein.

4.) Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung der Realität bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Miteigentümerbeschlusses im Interesse einer schnellen und verantwortungsbewußten Disposition allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Hausgemeinschaft dritten Personen gegenüber zu wahren hat.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergebung der Aufträge für Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Reparaturrücklage zu verfügen. Er ist verpflichtet, die Interessen der Miteigentümer zu wahren und die Weisungen der Mehrheit zu befolgen unter sinngemäßer Anwendung des folgenden Pkt. 5.).

Anmerkung: Der folgende Absatz (Punkt 5.) ist im Original großteils unscharf; wiedergegeben sind die erkennbaren Satzteile.

5.) [unleserlich] daß der Verwalter [unleserlich] vorgenommen, [unleserlich] Kosten [unleserlich] für die Gemeinschaft [unleserlich] und die Einholung der Zustimmung der Eigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Aufwendungen, die in die Rechte [eines] oder mehrerer Miteigentümer eingreifen, ohne eine Änderung der [bisher] letzt gehandhabten Übung bewirken, [unleserlich] kommen, wenn ein einstimmiger Beschluß der Miteigentümer oder die rechtskräftige Entscheidung einer Behörde darüber vorliegt.

§ 3 Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

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 des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Wohnungen dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstiger beruflicher Tätigkeiten in der Wohnung ist 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 für den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

§ 4 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Anmerkung: Der Seitenbeginn (Nummer 4.) mit Einleitungssatz) ist im Original nur bruchstückhaft lesbar.

1.) Alle Teile des Gebäudes und der Grundstücke, die nicht gemäß § 1 in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

2.) Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, zu schaffen und ausschließlich zu nutzen (z.B. Vorgärten, gemeinschaftlich benutzte Terrassen, Abstellflächen u.dgl.).

3.) 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 zu dulden.

4.) Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

5.) Nutzung des Einstellraumes:

a) Die KFZ-Einstellplätze, soweit sie nicht von Wohnungseigentümern erfaßt sind, werden vom Verwalter in der Reihenfolge des Einlangens schriftlicher Anmeldungen vergeben, wobei grundsätzlich nur ein Einstellplatz je Wohnungseigentümer in Miete vergeben wird. Bei gleichzeitig einlangenden Anmeldungen entscheidet [unleserlich] [evtl.: die Reihenfolge ihrer Anmeldung].

Soweit [unleserlich] den Wohnungseigentümern [unleserlich] die Einstellplätze [unleserlich] sind, ist der Verwalter berechtigt, [unleserlich] Einstellplätze auch an hausfremde Personen [unleserlich] zu vergeben.

b) Die Überlassung eines Platzes, soweit er nicht vom [Wohnungseigentum] [unleserlich] genützt ist, an Dritte, gleichgültig ob entgeltlich oder unentgeltlich, durch den Besitzer, ist nicht gestattet und ist ein Grund für die sofortige Auflösung des [Benützungs]vertrages. In diesem Fall ist der Besitzer nicht mehr berechtigt, Bedarf an einem Einstellplatz geltend zu machen.

c) Die Höhe des Entgeltes für die KFZ-Einstellung auf den in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Plätzen bestimmt sich nach dem marktüblichen, in vergleichbarer Lage erzielbaren Mietzins und soll eine ständige Auslastung der Garage gewährleisten. Eine Verminderung des Mietzinses kann nur von den Wohnungseigentümern einstimmig beschlossen werden. Der Mietzins erhöht sich entsprechend den Veränderungen der Marktlage. Die Ermittlung des marktüblichen Mietzinses obliegt dem Hausverwalter unbeschadet einer Überprüfung durch den Außerstreitrichter.

d) Die Benützung der Garage hat ohne eine das unbedingt notwendige Ausmaß überschreitende Beeinträchtigung und Belästigung der übrigen Miteigentümer zu erfolgen.

§ 5 Bauliche Maßnahmen, Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes

1.) Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen bedarf, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, der Zustimmung des Hausverwalters. Dieser darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Gefahr besteht, daß durch die bauliche Veränderung für die übrigen Miteigentümer Nachteile, eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses [unleserlich – der Satz läuft auf der nächsten Seite weiter]

Anmerkung: Der erste Absatz der folgenden Seite ist nur teilweise lesbar; er enthält die Fortsetzung von Punkt 1.) sowie die Regelung über den Nachweis eines wichtigen Interesses.

[unleserlich] oder von mehreren Personen vertreten werden. [unleserlich] aller [unleserlich] durch den Verwalter [unleserlich] gilt als Nachweis für das Vorliegen eines wichtigen Interesses im Sinne des § 13 Abs. 2 lit. a WEG.

2.) Die Miteigentümer sind verpflichtet, dem Begehren eines Miteigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen, unter Beachtung des vorstehenden Absatzes.

3.) Das Anbringen von Schildern und Reklametafeln usw. ist nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet. Die Beurteilung hiefür obliegt dem Verwalter.

4.) Sämtliche Miteigentümer bevollmächtigen die „EWOG“ Eigentumswohnungs-Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. Nfg. K.G. oder deren Rechtsnachfolger auf die Dauer ihrer Verwaltung unwiderruflich, sie vor der Baubehörde rechtsverbindlich zu vertreten und in ihrem Namen einzuschreiten, Erklärungen abzugeben, Rechtsmittel zu ergreifen oder darauf zu verzichten und Bescheide und sonstige Schriftstücke in Empfang zu nehmen.

§ 6 Aufwendungen für die Liegenschaft

1.) Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer grundbücherlichen Anteile, vor grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages nach dem Verhältnis der Nutzflächen, zu tragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsieht. Die Miteigentümer haften dem Hausverwalter gegenüber gemeinschaftlich, unbeschadet des Innenverhältnisses, für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat. Der Verwalter ist berechtigt, die von ihm getätigten Aufwendungen mit Guthaben der Miteigentümer, gleichgültig welcher Art und für welchen Zweck, aufzurechnen.

Anmerkung: Der Beginn von Punkt 2.) ist auf der Fotografie abgeschnitten bzw. unleserlich; erhalten ist der Schluss des Absatzes.

2.) [unleserlich] für den jeweiligen Verwaltungszeitraum. Nach Verstreichen eines [Jahres] ohne Einspruch durch die Mehrheit der Miteigentümer gilt die Rechnungslegung seitens der Miteigentümer unwiderruflich als genehmigt.

Der Hausverwalter hat weiters spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres im Haus eine Vorausschau für das nächste Jahr aufzulegen, in der die voraussichtlichen Aufwendungen für das Haus hinsichtlich Art und Kosten bekanntzugeben sind.

3.) Heizungskosten:

Die aus der Instandhaltung, dem Betrieb, der Betreuung und dem Kundendienst für die Verdunstungswärmemengenmesser (Entlohnung des Heizers, Sozialversicherung, Urlaubs- und

Weihnachtsentgelt) der Zentralheizungsanlage entstehenden Kosten werden von allen Wohnungseigentümern, deren Objekte beheizt werden, gemeinsam getragen. Die Verrechnung an die einzelnen Eigentümer erfolgt auf Grund der Verbraucherregistrierung laut Ablesung der Verdunstungswärmemesser, welche sich auf jedem Heizkörper befinden und jährlich einmal abgelesen werden. Zur Verrichtung dieser Ablese- bzw. Kundendienstarbeit gewährt der Eigentümer der ausführenden Person in der üblichen Tageszeit Zutritt zu allen in der Wohnung befindlichen Wärmemengenmessern. Die Verrechnung und Bezahlung der Heizkosten erfolgen in den Monaten Oktober bis April jeden Jahres mit à-conto-Zahlungen, welche jeweils für die laufende Periode von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden, [unleserlich].

Anmerkung: Der erste Absatz der folgenden Seite ist unleserlich; er leitet zu Punkt 4.) über.

4.) Darlehen, Darlehenstilgungen:

Die Aufteilung der Baukosten, insbesondere der in Anspruch genommenen Darlehen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968, erfolgt im Innenverhältnis im Verhältnis der Nutzflächen gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln. Wohnungen und Eigentumsanteile, die Darlehensmittel nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil. Festgestellt wird, daß das Kellermagazin von der Miteigentümerin lfd. Nr. 1 (KAWOG) aus Eigenmittel errichtet wurde und keine Darlehensmittel in Anspruch genommen wurden. Bis zur Nutzwertfeststellung und Endabrechnung seitens der Wohnbauförderung bzw. gegenüber den sonstigen finanzierenden Stellen werden monatlich vorläufige Rückzahlungsraten vorgeschrieben und bezahlt, die nach Vorliegen der genehmigten Endabrechnung mit den endgültigen Raten verrechnet werden.

5.) Hausbesorgerwohnung:

Die Hausbesorgerwohnung bildet ein gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile. Für die gesamten Kosten dieser Wohnung und die entsprechenden Darlehensrückzahlungen haben alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Nutzflächen aufzukommen. Für die Höhe und Berechnung der Kosten gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 32 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Zif. 1 und 2 Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der zum Zeitpunkt der Bewilligung des Wohnbauförderungsdarlehens gültigen Fassung.

6.) Nutzflächen:

Die Ausmaße laut baubehördlich genehmigten Bauplänen werden von allen Vertragspartnern rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt.

[§ 7 – Überschrift nicht lesbar]

Die Miteigentümer verpflichten sich, für die Kosten der Erhaltung des Hauses [unleserlich] Nutzfläche [unleserlich] einen Instandhaltungsfonds zu errichten. [unleserlich]

Die [monatlich] zur Einzahlung gelangenden Beträge werden [unleserlich] einem vom Verwalter bestimmten Bankinstitut [unleserlich] für jederzeit behebbare Einlagen [unleserlich]. [unleserlich] ist jährlich vorzunehmen. [unleserlich] der Instandhaltungsfonds unter Berücksichtigung des [unleserlich] einen Betrag von 3 % des jeweiligen Neubauwertes des Hauses [unleserlich] die Entrichtung dieser Beträge. Die Kosten für die Instandhaltung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstigen Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses), soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür unmittelbar aufzukommen haben, sind durch den Verwalter in erster Linie aus diesem Fonds zu bezahlen. Die Verwaltung und Veranlagung des Instandhaltungsfonds obliegt dem Hausverwalter.

§ 8 Versicherungen

1.) Für das Gesamtobjekt, seien es gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, werden vom Verwalter für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abgeschlossen:

a) eine Haus-Haftpflichtversicherung

b) eine Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes

c) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude

2.) Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

§ 9 Abstimmungen

Sind Beschlüsse der Miteigentümer herbeizuführen, hat der Verwalter den Gegenstand der Beschlußfassung im Haus anzuschlagen und gilt der erfolgte Anschlag als Zustellung für alle Miteigentümer. Die Miteigentümer sind berechtigt, einstimmig einen Zustellbevollmächtigten aus dem Kreis der Miteigentümer zu ernennen. Nach erfolgtem Anschlag haben die [unleserlich – der Satz läuft auf der nächsten Seite weiter]

[§ 10 – Überschrift nicht lesbar]

1.) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die [ordnungsgemäße] Instandhaltung und laufende [Erneuerung] der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit [unleserlich] auf seine Kosten vorzunehmen.

2.) Alle auftretenden Schäden und Mängel an Wohnungseigentumsobjekten, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitung, Zentralheizung, Fenstern oder das Auftreten von Ungeziefer.

3.) Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

4.) Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängel, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.

5.) Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen.

6.) Die Miteigentümer nehmen insbesondere zur Kenntnis, daß die aus Förderungsmittel angeschafften Einrichtungsgegenstände, soweit sie zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt sind, auf die Dauer der Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens in gutem Zustand erhalten und allenfalls erneuert werden müssen.

7.) Eine Ausnahme von der gemeinsamen Erhaltung bilden diejenigen Bauteile, die sich nicht innerhalb des Objektes befinden oder die der jeweilige Wohnungseigentümer auf eigene Kosten errichtet hat, wie z.B. [evtl.: Portale, Glasflächen] und dergleichen. Für die Erhaltung dieser Bauteile hat der betreffende Wohnungseigentümer selbst aufzukommen.

§ 11 Hausordnung

Die Hausordnung wird wie folgt festgesetzt:

1.) Das Haustor ist stets verschlossen zu halten.

2.) Das Öffnen der Stiegen- und Gangfenster [unleserlich] auf [evtl.: die Beauftragten] des Verwalters beschränkt.

3.) Dem Verwalter steht zur [evtl.: periodischen] [unleserlich] des Hauses zwecks Feststellung allfälliger Schäden das Recht zu, die Bestandsobjekte zu jeder Zeit, [unleserlich] vorheriger Anmeldung zu betreten.

4.) Dem Rauchfangkehrer darf das zur Vornahme von Kehrungs- und Kaminreinigungsarbeiten notwendige Betreten der Bestandsobjekte nicht verwehrt werden.

5.) Das Klopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Matratzen und dergl. ist nur an Wochentagen in der Zeit von 7 – 10 Uhr gestattet. Das Ausklopfen von Kleidern und das Reinigen von Schuhen ist in den Gängen und im Stiegenhaus verboten.

6.) Ausserhalb der Wohnungen und der zu diesen gehörigen Kellerabteile dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung des Verwalters keine Gerätschaften hinterlegt werden.

7.) Das Stiegenhaus und die Gänge dürfen nicht als Spielplatz für Kinder, zum Radfahren oder für gewerbliche Zwecke und dergl. benützt und nicht verunreinigt werden.

8.) In den Bestandobjekten dürfen keine Verrichtungen vorgenommen werden, die die Ruhe des Hauses stören, die Miteigentümer belästigen oder die Bestandsobjekte beschädigen.

9.) Die Benützung der Waschküche ist an eine Reihenfolge gebunden, die der Hausbesorger nach Maßgabe der Anmeldung im Einvernehmen mit der Hausverwaltung bestimmt. Zu diesem Zweck liegt beim Hausbesorger ein Anmeldebogen zur Einsicht auf. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach Benützung in reinem Zustand zu übergeben.

10.) Der Zugang zum Keller ist versperrt zu halten. Das Betreten des Kellers mit feuergefährlichem Licht ist verboten. Das Rauchen im Keller ist untersagt.

11.) An den Fenstern, auf den Gängen und im Stiegenhaus darf Wäsche nicht aufgehängt werden.

12.) Der Verwalter ist verpflichtet, jedem in eine [unleserlich] sowie auf Verlangen [unleserlich] und [unleserlich] in eine [unleserlich] [evtl.: vorgeschriebenen] [unleserlich] gegen Bezahlung der Kosten [unleserlich] Hausordnung [unleserlich] [evtl.: veranlassen].

[unleserlich] Die Änderung dieser Vereinbarung bedarf der Zustimmung [unleserlich] und muß in schriftlicher Form erfolgen.

Schlußbestimmungen

Anmerkung: Die Gliederungszahl vor dieser Überschrift ist im Original nicht sicher lesbar und wurde hier weggelassen. Der vorangehende Absatz ist teilweise unleserlich.

1.) Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgend einem Grunde rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hievon nicht berührt werden. Die Gemeinschaftsordnung ist so auszulegen, daß ihrem Sinn entsprochen wird.

2.) Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Wien. Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.

3.) Mitteilungen an die Gemeinschaft haben an den Verwalter zu erfolgen.

V.

Einverständlich wird festgestellt, daß die grundbücherliche Eintragung der in der Tabelle angeführten Vertragsparteien und die damit verbundene Begründung von Wohnungseigentum zwischen denselben von der Erteilung der Zustimmung des Landes Wien in Ansehung des auf der gesamten Liegenschaft einverleibten Veräußerungsverbotes und bei allfälligen zwischenzeitigen Weiterübertragungen von der Vorlage aller Zwischenurkunden abhängig ist.

Sollte daher diese Zustimmung für einen oder mehrere Vertragspartner nicht erteilt werden oder bei einem oder mehreren Zwischenurkunden fehlen, so kommen sämtliche Vertragspartner überein, daß auf diesen Anteilen vorerst das Eigentumsrecht für die „KAWOG“ Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. eingetragen werden bzw. verbleiben soll.

VI.

Weiters wird unter Hinweis auf die in Punkt I. genannte [unleserlich] hinsichtlich des Grundstückes 1400/1 festgestellt, daß sämtliche Urkunden, mit denen die in Spalte C der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümer die in Spalte D angeführten vorläufigen Anteile erworben haben, das Grundstück 1400/1 noch als zum Gutsbestande der EZ 687 Kat.Gem. Margarethen gehörend anführen, da zur Zeit der Errichtung dieser Urkunden die Abschreibung noch nicht durchgeführt war.

Für den Fall, daß diese Abschreibung jedoch vor Vorlage dieser Urkunden beim Grundbuchsgericht und vor Verbücherung des gegenständlichen Vertrages durchgeführt sein sollte, erklären sämtliche Miteigentümer, daß sich sämtliche seinerzeitigen Erwerbsurkunden auf die Liegenschaft EZ 687 Kat.Gem. Margarethen, bestehend lediglich aus dem Grundstück 1400/2 Baufläche, Bauplatz A beziehen, sodaß ihr Eigentumsrecht gemäß Punkt VII. dieses Vertrages auf der Liegenschaft mit dem nach Abschreibung verbleibenden Gutsbestand einverleibt werden kann.

VII.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 687 des [Grundbuches über die Katastralgemeinde Margarethen] [unleserlich] die nachstehenden Eintragungen vorgenommen werden:

a. Im Gutsbestandsblatte:

Die Ersichtlichmachung, daß mit dem Eigentumsrechte an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;

b. Im Eigentumsblatte:

1.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte C lfd. Nr. 1 – 18 genannten Miteigentümer zu den in Spalte E genannten Anteilen;

2.) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Tabelle Spalte C lfd. Nr. 1 – 18 genannten Miteigentümer an den in Spalte E genannten Anteilen;

3.) bei den in der Tabelle Spalte C lfd. Nr. 2, 8, 9, 12 und 17 genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 9 WEG 1975.

Sollte das Grundstück 1400/1 Baufläche nicht bereits vor Verbücherung dieses Vertrages vom Gutsbestande der EZ 687 Kat.Gem. Margarethen abgeschrieben worden sein, erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, daß das Grundstück 1400/1 Baufläche vom Gutsbestande der EZ 687 Kat.Gem. Margarethen lastenfrei abgeschrieben und in das öffentliche Gut übertragen werde.

Sollte hinsichtlich einiger Anteile die erforderliche Zustimmung des Landes Wien nicht erteilt werden bzw. [evtl.: Zwischenurkunden] fehlen (Punkt V. dieses Vertrages), so erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, daß einzelne derjenigen der in [unleserlich – der Satz läuft auf der nächsten Seite weiter]

Anmerkung: Die erste Zeile der folgenden Seite ist unleserlich; sie führt diesen Satz zu Ende.

VIII.

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 und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

IX.

1.) Diesem Vertrag widersprechende Vereinbarungen zwischen der Verkäuferin und den Käufern sind unwirksam.

2.) Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß dieser Vertrag sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen zur Gänze der Schriftform unterliegen, mündliche Vereinbarungen sind ungültig.

X.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, [unleserlich – der Satz läuft auf der nächsten Seite weiter]

XI.

Anmerkung: Die erste Zeile dieser Seite ist nicht lesbar.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer erworbenen Anteile.

Die Einfügung von „und Wohnungseigentumsrecht“ in der zweiten Zeile von oben auf Seite 19 in Punkt VII. erfolgte vor Unterfertigung.

WIEN, den 24./25. November, 1./2./3./7./8./9./21./22. Dezember 1981, 1./4./10. und 22. Februar 1982

Darunter die Unterschriften der Vertragsparteien. Die handschriftlichen Beifügungen sind nur teilweise lesbar; erkennbar sind vor allem Datumsangaben (u. a. 22.10.1937, 13.10.1938, 31.5.1944, 11.2.1953, 30.5.1956, 12.3.1934, 11.4.1951, 22.2.1928, 22.8.1948, 1.3.1942), teilweise mit Namenszügen.

Anmerkungen zu schwer lesbaren Stellen

Die folgenden Stellen der Fotografien sind unscharf, verdeckt oder angeschnitten. Sie sind im Text mit [unleserlich] bzw. [evtl.: …] gekennzeichnet und hier zusammengefaßt, damit der Vertrag vor einer Verwendung im Rechtsverkehr am Original geprüft werden kann.

Stelle	Befund
Punkt III. und Folgeabsatz	Die letzten Zeilen der Seite und die ersten beiden Zeilen der Folgeseite sind unscharf; der Übergang von Punkt III. zur Gemeinschaftsordnung ist daher inhaltlich nicht vollständig rekonstruierbar.
§ 1 Abs. 1 lit. c und d	Die Ausnahmen bzw. die Aufzählung der Einrichtungsgegenstände sind teilweise unscharf.
§ 1 Abs. 1 lit. e	Der Absatz über die Versorgungsleitungen ist stark unscharf; mehrere Wortgruppen sind nicht lesbar.
§ 2 Punkt 3.)	Der Beginn des Honorarabsatzes ist unleserlich.
§ 2 Punkt 5.)	Der gesamte Absatz ist unscharf; nur Satzteile sind gesichert.
§ 5 Punkt 1.) / Folgeabsatz	Der Übergang auf der Folgeseite sowie der Verweis auf § 13 Abs. 2 lit. a WEG sind nur bruchstückhaft lesbar.
§ 6 Punkt 2.)	Der Beginn des Absatzes fehlt auf der Fotografie.
§ 7	Die Überschrift ist nicht lesbar; der Absatz über den Instandhaltungsfonds ist im ersten Teil unscharf.
§ 9 / § 10	Der Übergang zwischen den Paragraphen liegt in einem unscharfen Seitenbereich; die Überschrift zu § 10 ist nicht lesbar.
Schlußbestimmungen	Die Gliederungszahl ist nicht sicher lesbar; die beiden vorangehenden Zeilen sind unleserlich.
Punkt X., XI.	Der Schluss von Punkt X. sowie die erste Zeile von Punkt XI. sind nicht lesbar.
Unterschriften	Die Unterschriften und handschriftlichen Zusätze sind nur teilweise entzifferbar.

Zuordnung zu den Fotografien

Die Dateinamen der Aufnahmen enden jeweils auf die hier genannte Kennung (z. B. „WhatsAppImage2026-11-05at18.53.37(9).jpeg“).

Abschnitt	Aufnahme
Titel, I., II. (Beginn)	…37(9)
II. (Fortsetzung), III. (Beginn)	…37(8)
III. (Schluss), IV. Gemeinschaftsordnung, § 1 lit. a–d	…37(7)
§ 1 lit. e, § 2 Punkt 1.)–2.)	…37(6)
§ 2 Punkt 3.)–4.)	…37(5)
§ 2 Punkt 5.), § 3	…37(4)

Abschnitt	Aufnahme
§ 4 Punkt 1.)–5.) lit. a	…37(3)
§ 4 Punkt 5.) lit. b–d, § 5 Punkt 1.)	…37(2)
§ 5 Punkt 1.) (Schluss)–4.), § 6 Punkt 1.)	…37(1)
§ 6 Punkt 2.) (Schluss)–3.)	…36(5)
§ 6 Punkt 4.)–6.)	…36(4) und …36(3) (dieselbe Seite, zweimal fotografiert)
§ 7, § 8, § 9 (Beginn)	…36(1)
§ 10 Punkt 1.)–7.)	…36(2)
§ 11 Hausordnung	…36
Schlußbestimmungen, V.	…34(4)
VI., VII. (Beginn)	…34(3)
VII. (Fortsetzung)	…34(2)
VIII., IX., X.	…34(1)
XI., Datierung, Unterschriften	…34