

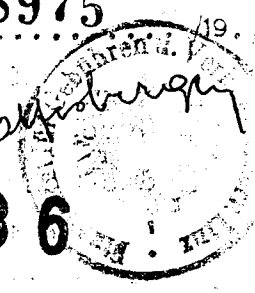
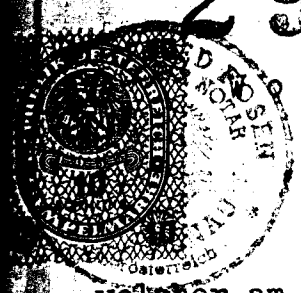
VLW EINGANG
1. FEB. 1964
Büro: HV Fin
Buch
Dr.

573 / 67
22 85

4363/65

Zur Gebührenbemessung angelegt
am... 23. 12. 22/8 1. Feb. 1964
unter Bem. Reg. Post 8975

2942/65



Wohnungseigentum

2170/86

welcher am heutigen Tag zwischen den in der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ. 1292 der Kat.Gem. Lustenau abgeschlossen wurde, wie folgt :

I.

Die in der diesem Vertrage angeschlossenen Tabelle verzeichneten Personen sind zu den in dieser Tabelle angeführten ideellen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 1292, vorgetragen im Grundbuche über die Kat.Gem.Lustenau, bestehend aus dem Grundstücke 241/21, Baufläche, mit dem darauf errichteten 19-geschoßigen Wohnhochhaus mit ausgebautem Terrassengeschoß.

II.

Die gesamte Liegenschaft stand ursprünglich im alleinigen Eigentum der nunmehrigen Miteigentümerin Maria Berger. Diese hat mit sämtlichen Miteigentümern gleichlautende Kaufverträge über die diesen zu überlassenden ideellen Anteile an der Liegenschaft abgeschlossen. In diesen Kaufverträgen wurde in Punkt XV. festgelegt, daß der Käufer seinen Liegenschafts- zu dem Zwecke erwirbt, um mit allen Miteigentümern der Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentums-gesetzes zu begründen. Sämtliche Miteigentümer haben sich schon in den Kaufverträgen verpflichtet, einen Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum über alle Wohnungen und Geschäftslokale abzuschließen.

III.

Die den einzelnen Miteigentümern zukommenden Wohnungen und Geschäftslokale wurden diesen bereits unmittelbar nach Fertigstellung des Wohnhochhauses zur Benützung übergeben.

Die zu diesen Wohnungen und Geschäftslokalen gehörigen Räumlichkeiten ergeben sich aus der diesem Verträge als integrierender Bestandteil angeschlossenen Tabelle.

IV.

Mit den Entscheidungen gemäß § 36 Abs. 3 des Mietengesetzes vom 28.7.1958, GZ. 01-6/4-1958 und vom 11.3.1959, GZ. 01-6/4-1959, hat das Bezirksverwaltungsamt des Magistrates der Landeshauptstadt Linz im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes über Antrag die Jahresmietzinse der in dem Wohnhochhaus bestehenden Wohnungen und Geschäftslokale festgesetzt, die für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurden.

Sämtliche Miteigentümer haben die Entscheidung des Bezirksverwaltungsamtes des Magistrates der Landeshauptstadt Linz zustimmend zur Kenntnis genommen und sind mit den in den Entscheidungen festgesetzten Jahresmietwerten einverstanden.

Diese Jahresmietwerte sind ebenfalls in der diesem Verträge angeschlossenen Tabelle verzeichnet.

V.

Festgestellt wird, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnisse der Jahresmietzinse für 1914 der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und Geschäftslokale der einzelnen Wohnungseigentümer zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse für 1914 aller Wohnungen und Geschäftslokale der Liegenschaft entsprechen.

Bei Berechnung des Verhältnisses der Miteigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer zueinander wurde berücksichtigt, daß die im Terrassengeschoß gelegene Wohnung Top.Nr. 134, bestehend aus zwei Zimmern, einem Vorraum, einer Küche, einem Bad und einem WC, als Hausbesorgerwohnung bestimmt ist und als solche ein gemeinsames Eigentum aller Vertragsschließenden im Verhältnisse ihrer Miteigentumsanteile bildet. Es wurde daher der für diese Wohnung festgesetzte Jahresmietwert von 347 Kronen vom Gesamtjahresmietwert des Hauses in Abzug gebracht.

VI.

Die in der angeschlossenen Tabelle verzeichneten Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 1292 der Kat.Gem.Lustenau räumen sich im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.Juli 1948 BGBL.149/48 (Wohnungseigentumsgesetz) in der derzeit geltenden Fassung gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten, den einzelnen Miteigentümern überlassenen Wohnungen und Geschäftslokale, sohin das Wohnungseigentumsrecht an diesen Wohnungen und Geschäftslokalen, ein.

Die vertragsschließenden Parteien erklären ausdrücklich, das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum hiemit rechtsverbindlich und wechselseitig anzunehmen.

VII.

Die vertragsschließenden Parteien nehmen zur Kenntnis, daß das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum mit ihrem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ. 1292 der Kat.Gem.Lustenau untrennbar verbunden ist und daher nur zusammen mit demselben belastet, veräußert, von Todeswegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann.

VIII.

Sämtliche Miteigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages im Lastenblatte der BZ. 1292 der Kat.Gem.Lustenau bei den den einzelnen Miteigentümern gehörigen Miteigentumsanteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das den übrigen Miteigentümern auf Grund dieses Vertrages eingeräumte und in der diesem Vertrage angeschlossenen Tabelle beschriebene Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatt der Liegenschaft bei den Anteilen der einzelnen Miteigentümer das mit den Miteigentumsanteilen derselben untrennbar verbundene Wohnungseigentum an den in der beigeschlossenen Tabelle angeführten Bestandteile der Liegenschaft ersichtlich gemacht wird.

IX.

Die Vertragsteile übertragen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum, mindestens jedoch für die Dauer der Rückzahlung der nach dem Wohnbauförderungsgesetz bewilligten Kredits d.i. auf die Dauer von 25, bzw. 40 Jahren, unwiderruflich die Hausverwaltung des Hauses Linz, Rilkestraße 20, der "Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften", gem.Ges.m.b.H., Linz, Handel-Mazzetti-Straße 2, im folgenden kurz "Hausverwaltung" genannt, welche die ihr erteilte Hausverwaltungsvollmacht hiemit annimmt und zum Zeichen der Annahme diesen Vertrag mitfertigt.

Die Hausverwaltungsvollmacht umfaßt alle mit der ordnungsgemäßen Verwaltung des Hauses verbundenen Geschäfte und Rechtshandlungen, insbesondere auch die Vertretung der Vertragsteile in allen Hausangelegenheiten vor Gerichten und Verwaltungsbehörden. Zwecks Überprüfung des Bauzustandes ist die Hausverwaltung berechtigt, die einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentümer zu besichtigen und etwaige Mängel des Bauzustandes festzustellen.

Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause wird eine Hausordnung erlassen, wie sie in den Häusern der Vereinigten Linzer Wohnungsgenossenschaften Ges.m.b.H. gilt. Die Wohnungseigentümer



erklären hiemit, sich dieser Hausordnung, die sie zur Kenntnis
genommen haben, zu unterwerfen.

X.

Die Hausverwaltung hat insbesondere die Anteile der Wohnungseigentümer an den Abstattungsraten, welche an das Land Oberösterreich und an die Zentralsparkasse der Stadtgemeinde Wien als den Kreditgebern für die Errichtung des Hauses zu bezahlen sind, zu errechnen und den Wohnungseigentümern der geförderten Wohnungen zur Zahlung vorzuschreiben. Hiezu wird festgestellt, daß die im Wohnungseigentum der Frau Maria Berger stehenden Geschäftslokale, sowie die Wohnungen bzw. Büroräume der Wohnungseigentümer Viktor Koch und Architekt Friedrich Wienerroither und Firma N. Sedlmayer & Co. nicht gefördert sind. Die Berechnung der Abstattungsraten richtet sich daher nach dem Verhältnisse der Anteile der Wohnungseigentümer der geförderten Wohnungen zueinander.

Die Hausverwaltung hat die eingehobenen Abstattungsraten ordnungsgemäß und rechtzeitig an die Darlehensgeber abzuführen und dafür zu sorgen, daß keine Säumnisfolgen eintreten.

Sie hat auch die Betriebs- und die Instandhaltungskosten anteilmäßig auf sämtliche Wohnungseigentümer aufzuteilen.

Die Kosten der Instandhaltung bestimmen sich nach den vom Verband der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften und Gesellschaften Österreichs herausgegebenen Richtlinien.

Die Instandhaltung bezieht sich auf alle außerhalb der Wohnung liegenden Bestandteile des Hauses, auf Installationsschäden innerhalb der einzelnen Wohnungen dann, wenn die bezüglichen Installationen in das Mauerwerk verlegt sind. Über die Verwaltung hat die Hausverwaltung ordnungsgemäß Buch zu führen und sich den Wohnungseigentümern hierüber jährlich einmal auszuweisen, die zu diesem Zwecke einen oder mehrere Bevollmächtigte zu bestellen haben.

XI.

Die Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften Ges.m.b.H. ist berechtigt, für die Führung der Hausverwaltung von den Wohnungs-

eigentümern ein Entgelt einzuheben, welches sich jeweils nach den vom Verbands Gemeinnütziger Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften und Gesellschaften Österreichs in Wien I., Bösendorferstraße Nr. 6 für die Verwaltung von Wohnungen und Wohnhäusern herausgegebenen Richtlinien richtet.

XII.

Die Instandhaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und Geschäftslokale und Erwerbsräumlichkeiten im Innern der einzelnen Wohnungen und Geschäftslokale obliegt den Wohnungseigentümern selbst.

XIII.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger, an die Hausverwaltung stets rechtzeitig und ordnungsgemäß die vorgeschriebenen Beträge

- a) für anteilmäßigen Kapitals- und Zinsendienst,
- b) für anteilmäßige Instandhaltungskosten,
- c) für anteilmäßige Betriebskosten und
- d) für anteilmäßige Kosten der Hausverwaltung zu entrichten.

Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung zieht den Ausschluß des säumigen Wohnungseigentümers nach sich und hat die Hausverwaltung in diesem Falle im Sinne des § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes den Ausschluß des säumigen Wohnungseigentümers zu veranlassen. Zur entsprechenden Antragstellung bzw. Klagsführung wird sie hiemit ausdrücklich durch die Vertragsschließenden ermächtigt.

Die Wohnungseigentümer der nicht geförderten Wohnungen sind an den Betriebs- Instandhaltungs- und Verwaltungskosten nach dem Verhältnisse des Ausmaßes der ihnen zustehenden Nutzflächen zu dem Ausmaße der gesamten Nutzfläche des Hauses beteiligt.

XIV.

Insoferne dieser Vertrag keine Bestimmungen enthält, gelten für die zwischen den Vertragsparteien bestehenden Rechtsverhältnisse

