7513/97

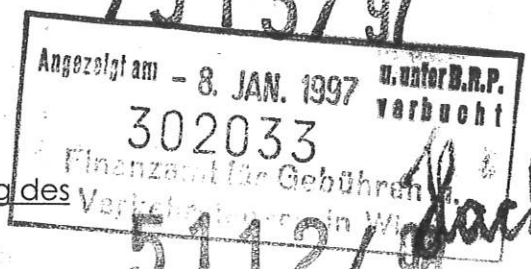
Angezeigt am - 8. JAN. 1997 u. unter B.R.P. verbucht

302033

Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

5112/96

120 120



Vereinbarung zur Begründung des

WOHNUNGSEIGENTUMS

(Wohnungseigentumsvertrag)

welche am heutigen Tage abgeschlossen wurde zwischen den in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 1 bis 33 angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 1 bis 33 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte D ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 4172 Grundbuch 01616 Stammersdorf, Gerichtsbezirk Floridsdorf, 1210 Wien, Matthias-Wagner-Gasse 14/Brünner Straße 279, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1273/42 Baufl. (begrünt).

Auf der Liegenschaft wurde 1 Wohnhaus mit 33 Eigentumswohnungen samt Zubehör und anderen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten laut den von der Baubehörde genehmigten Plänen errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nummer 1 bis 33 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile, welche gemäß der rechtskräftigen Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle, MA 50-Schli 1/91 vom 19.08.1991 festgesetzt wurden und in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte D angeführt sind, seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungen zu begründen. Da nach Baufertigstellung durch die rechtskräftige Entscheidung der obangeführten Behörde, MA 50-Schli 1/95 vom 03.04.1996, eine neuerliche Parifizierung gemäß den der Benützungsbewilligung zugrundeliegenden Plänen erfolgte, geben alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der laut Entscheidung MA 50-Schli 1/91 vom 19.08.1991 festgesetzten Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 4172 Grundbuch 01616 Stammersdorf, im Sinne des § 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten vom 01. Juli 1975 BGBl. 1975/417 in der Fassung BGBl. 1993/800 (in weiterer Folge kurz WEG) unter Zugrundelegung der nunmehrigen Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte E angeführt sind.

Soferne Miteigentumsanteile von Ehegatten erworben wurden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 9 WEG.

Im Sinne des § 4 Abs. 2 WEG erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte D angeführt sind, nunmehr in jene Miteigentumsanteile, die der neuen Nutzwertfestsetzung entsprechen und in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte E angeführt sind, abgeändert werden können.

Soweit hiedurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, erfolgt diese vollkommen unentgeltlich.

III.

Die in der Tabelle, Spalte A, unter laufender Nr. 1 bis 33 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig, mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte H ersichtlichen Räumlichkeiten bestehen, im Sinne des § 1 WEG nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, sodaß hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, das Wohnungseigentum, begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren, in der Tabelle Spalte H bezeichneten Räume der in Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

IV.

Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten (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 Terrassen, Loggien, Atrien und Eigengärten sowie der dazugehörigen Kellerabteile und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt darunter befindlicher Fußbodenkonstruktion sowie die Beläge der Terrassen, Loggien inkl. der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen und Leitungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände;

b) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;

c) die Innenseiten der Fenster und Fensterbänke;

d) die zu den Räumen gehörigen Türen samt Zargen, die Innenseiten der Terrassen-, Atrien- und Loggientüren sowie der Wohnungseingangtür;

e) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Zentralheizungskörper;

f) die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom; die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen, sowie dazugehörende 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) Vom Wohnungseigentum erfaßt ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und, soweit vorhanden, an dem gemäß § 7 der Gemeinschaftsordnung gebildeten Reparaturfonds. Im Falle des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil automatisch auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.

§ 2 Verwaltung

1) Zur Verwaltung der im Miteigentum der Käufer stehenden Liegenschaft wird ein konzessionierter Immobilienverwalter bestellt, der damit insbesondere zur Vertretung der Miteigentumsgemeinschaft vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlösen und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Instandhaltungsbeiträge, zum Abschluß und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht- und Wasserleitungsschadenversicherungen sowie Dienstverträgen mit dem Hausbesorger bzw. Werkverträgen mit den die Instandhaltung der Wohngebäude besorgenden Personen und Firmen beauftragt wird und zu verpflichten ist, sämtliche von ihm verwahrten und verwalteten Gelder, soweit sie nicht auf einem Sparbuch oder sonst in geeigneter Form zugunsten der Miteigentümer verzinslich angelegt sind, über ein Anderkonto eines Bankinstitutes seiner Wahl entsprechend den Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Immobilienmakler und Immobilienverwalter vom November 1976, abzuwickeln.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Befugnisse des Wohnungseigentümers gemäß § 13 Abs. 1 WEG nur insoweit berührt, als es sich um die Einhebung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG, die Obsorge für die allgemein genützten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandsicherung der Liegenschaft handelt.
Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnisse werden nach außen hin durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt. Die Bestellung und Abberufung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem derselben so viele Stimmen zustehen, als er grundbuchsmäßig Anteile aufzuweisen hat.

2) Der Verwalter ist berechtigt, für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches aufgrund der Richtlinien und Honorarsätze der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ermittelt wird. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten.

3) Der Umfang des Verwaltungsauftrages ist durch den Inhalt gemäß Pkt. 1 bestimmt. Eine entsprechende Vollmacht wird von den Miteigentümern gesondert unterfertigt.

4) Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft 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 gegenüber dritten Personen zu wahren hat. Er ist verpflichtet, die Interessen der Miteigentümer zu wahren und unter sinngemäßer Anwendung des folgenden Punktes 5) die Weisungen der Mehrheit zu befolgen.

5) Bei Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter die Bestimmungen des § 14 Abs. 3 WEG einzuhalten. Eine Ausnahme der Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Hausgemeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Eigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Aufträgen, die in die Rechte eines oder mehrerer Miteigenümer eingreifen, oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung bewirken, hat der Verwalter nur dann nachzukommen, wenn ein einstimmiger Beschluß der Miteigentümer oder die rechtskräftige Entscheidung einer Behörde darüber vorliegt.

6) Der Verwalter verwahrt alle auf das Haus bezughabenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art und Gattung als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer.

§ 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 der Wohnhausanlage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
Das Betreiben eines Gewerbes 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 und einen Verstoß gegen diese als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Vertrag aufzunehmen und bei dennoch erfolgenden Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

3) Der Bestand sowie die Wartung und Pflege von Einrichtungen aller Art, die der Ver- und Entsorgung der Wohnhausanlage oder ihrer Einrichtungen dienen, sind zu gewährleisten.

4) Sollten in jenen Teilen, welche vom Wohnungseigentum erfaßt sind, Einrichtungen vorhanden sein, die für den Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Liegenschaft notwendig sind, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer das Betreten der in seiner ausschließlichen Nutzung stehenden Liegenschaftsteile zum Erreichen der obgenannten Einrichtungen zu gestatten.

§ 4 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1) Alle Teile der Wohnhausanlage und der Grundstücke, die nicht gemäß § 3 in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

2) Die Erträgnisse aus der Vermietung nicht im Wohnungseigentum stehender Flächen, insbesondere der KFZ-Einstellplätze kommen allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu.

3) Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, Dachböden und dgl.).

4) 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.

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

6) Nutzung des Einstellraumes

a) Sämtliche KFZ-Einstellplätze 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 das Los über die Reihung.
Liegen seitens der Wohnungseigentümer weniger Anmeldungen vor, als Einstellplätze vorhanden sind, ist der Verwalter berechtigt, nach Maßgabe des Bedarfes auch mehrere Plätze an einzelne Wohnungseigentümer zu vergeben und die auch danach nicht benötigten Einstellplätze an hausfremde Personen in Miete zu vergeben. Wird ein Einstellplatz frei, ist er den bisher unberücksichtigt gebliebenen Interessenten nach Maßgabe der Reihenfolge ihrer Anmeldung anzubieten.
Bei Anwendung des Absatz 2 ist jedoch der Hausverwalter berechtigt, erst hausfremde Mieter und sodann Wohnungseigentümer, die mehr als einen Stellplatz gemietet haben, zu kündigen, wenn sich andere Wohnungseigentümer, die bisher noch keinen Stellplatz hatten, hiefür anmelden.

b) Die nicht nur kurzfristige Überlassung eines Platzes, soweit er nicht vom Wohnungseigentum umfaßt ist, durch den Benützer an Dritte, gleichgültig ob entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht zulässig, und ist ein Grund für die sofortige Auflösung des Einstellvertrages. In diesem Fall ist der Benützer nicht mehr berechtigt, Bedarf an einem Einstellplatz geltend zu machen.

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

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

e) Sollte ein Wohnungseigentümer, der einen Einstellplatz gemietet hat, mit der Zahlung des Mietzinses trotz zweimaliger Mahnung in Verzug sein, wird der Hausverwalter hiemit von allen Miteigentümern ausdrücklich ermächtigt und beauftragt, diesem Wohnungseigentümer das Mietverhältnis über den Einstellplatz aufzukündigen.

§ 5 Bauliche Maßnahmen, Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes

1) Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnung 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 oder von anderen Sachen entstehen könnte. Eine solche nach Abwägung aller Umstände durch den Verwalter getroffene Feststellung gilt als Nachweis für das Vorliegen eines wichtigen Interesses im Sinne des § 13 Abs. 2 Z. 1 WEG.

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

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 jeweilige Hausverwaltung 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 Anteile laut Nutzwertfestsetzung 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 solidarisch, unbeschadet des Innenverhältnisses, für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat.

Insbesondere gehören zu den gemeinsamen Leistungen die mit dem Betrieb der Wohnhausanlage verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Gemeinschaftsräume, Lüftungsanlagen, die Aufwendungen für die Erhaltung und Säuberung von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen und Grünflächen und der KFZ-Einstellräume, die Prämien für die Versicherung der Anlage, die Kosten der Beleuchtung der Wege, der Stiegen und der Hausnummerntafel, die Kosten der Dienstwohnung sowie die Entlohnung des Hausbesorgers entsprechend dem Hausbesorgergesetz in der jeweils gültigen Fassung, die Beiträge zur Sozialversicherung des Hausbesorgers sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarifen und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

2) Die Einhebung der laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) durch den Hausverwalter erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung ermittelten á conto Betrag und einer Abrechnung per Ende Dezember eines jeden Jahres. Der Hausverwalter ist jedoch berechtigt auch eine andere Art der Einhebung, wie insbesondere durch monatliche oder vierteljährliche Abrechnung und Vorschreibung, zu wählen. Der Hausverwalter ist verpflichtet, im Falle monatlicher á conto Vorschreibungen jedem Miteigentümer die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres zu legen und die Belege an einer geeigneten Stelle zur Einsichtnahme aufzulegen.

Die Auflage der Jahresabrechnung ist von der Verwaltung auf der Anschlagtafel kundzumachen. Die Miteigentümer sind angehalten, die Jahresabrechnung innerhalb von 3 Monaten nach deren Auflegen zu überprüfen und allfällige Einsprüche binnen dieser Frist schriftlich beim Verwalter zu erheben.

Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern nach Ende der Einspruchsfrist gesondert bekanntgegeben und sind binnen 14 Tagen nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode vorgetragen. Die Verpflichtung zu jährlicher Abrechnung der Betriebskosten entfällt bei monatlicher oder vierteljährlicher Verrechnung und Vorschreibung, wobei in diesem Fall die Einspruchsfrist von 14 Tagen ab dem Zeitpunkt der Rechnungslegung für den jeweiligen Verrechnungszeitraum läuft.

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

3) Kosten der Waschküche und der Sauna

Die Kosten des Betriebes der Waschküche und der Sauna werden durch Bezahlung der Verrechnungseinheiten in Form von Münzzählern finanziert. Der Preis der Verrechnungseinheit wird so festgesetzt, daß hieraus nebst den Kosten des Betriebes auch die von Service, Reparatur und Neuanschaffung der Geräte getragen werden können.
Der Erlös aus den Münzen wird am Jahresende gegen den tatsächlichen Kostenaufwand verrechnet und sich daraus ergebende Differenzen auf das nächste Jahr vorgetragen. Gemäß dem Differenzergebnis wird der Preis für die Verrechnungseinheit für das Folgejahr festgesetzt.
Diese abweichenden Verteilungsschlüssel werden grundbücherlich ersichtlich gemacht.

4) Darlehenstilgung

Die Aufteilung der Baukosten, insbesondere der in Anspruch genommenen Darlehen gemäß WWFSG 1989 erfolgt im Innenverhältnis im Verhältnis der Nutzwerte gemäß den für die jeweilige Einheit in Anspruch genommenen Mitteln. Wohnungen und Eigentumsobjekte, die Darlehensmittel nicht oder nicht zur Gänze in Anspruch genommen haben, nehmen an der Tilgung nicht oder nur im Verhältnis ihrer Inanspruchnahme teil.
Bis zur Vorlage der Endabrechnung seitens der Wohnbauförderung bzw. gegenüber den sonstigen finanzierenden Stellen, werden monatlich vorläufige Rückzahlungsraten vorgeschrieben und bezahlt, die nach Vorliegen der genehmigten Endabrechnung sowie des, der Benützungsbewilligung entsprechenden Parifikates, mit den endgültigen Raten verrechnet werden. Die Höhe der Rückzahlungsraten bestimmt sich nach den Vorschreibungen der finanzierenden Stellen.

5) Nutzflächen

Die Ausmaße laut baubehördlich genehmigten Bestandsplänen werden von allen Miteigentümern rechtsverbindlich und unwiderruflich anerkannt.

§ 7 Instandhaltung, Reparaturfonds

1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.
Insbesondere ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, bei sonstiger Schadenersatzverpflichtung, für die ordnungsgemäße Schnee- und Eisräumung seiner Terrassenflächen in der Weise Sorge zu tragen, daß keine Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer entsteht, widrigenfalls - bei Gefahr im Verzug - der Verwalter das Recht hat, auf Kosten des Wohnungseigentümers für eine ordnungsgemäße und fristgerechte Räumung zu sorgen.

2) Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen und Zentralheizung 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 Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 1 Monat 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 verpflichten sich, für die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung der Wohnhausanlage jährlich mindestens ein Promille der Gesamtherstellungskosten des Hauses zur Ansammlung eines Instandhaltungsfonds zu erlegen. Im Falle einer mehr als 10 %-igen Änderung des Baukostenindex vom Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung ändert sich dieser Betrag entsprechend diesem Index.
Die jeweils monatlich zur Einzahlung gelangten Beträge müssen auf das Konto eines vom Verwalter bestimmten Bankinstitutes mindestens zum jeweiligen offiziellen Zinsfuß für jederzeit behebbare Einlagen eingelegt werden. Ein Nachweis über die Kontogebarung ist jährlich vorzulegen.
Sobald und insolange der Instandhaltungsfonds unter Berücksichtigung der Zinsen einen Betrag von 5 % des jeweiligen Neubauwertes des Hauses erreicht, entfällt die Entrichtung dieser Beträge.
Die Kosten für die Instandhaltung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstiger 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 Verwahrung 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) tunlichst bei Ende der Haftung der bauausführenden Firma eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursache Frostschäden am Gebäude einschließlich der Behebung von Gainzenschäden.

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

§ 9 Zahlungsfälligkeiten

Alle nach § 19 WEG und nach Inhalt dieses Vertrages vom Wohnungseigentümer zu erbringenden Zahlungen werden am 1. Tag des Kalendermonats fällig und sind kosten- und abzugsfrei an den Verwalter abzuführen. Bei Zahlungsverzug treten die im § 22 WEG festgelegten Säumnisfolgen (Ausschluß aus der Gemeinschaft) ein.

§ 10 Serviceverträge

Zur Wahrung der Gewährleistungsfrist sowie der Erhaltung ordnungsgemäßer Funktion sind auf alle beweglichen Teile des Hauses, für mechanisch betriebenes Garagentor, Garagenbe- und -entlüftungsanlage und die Waschkücheneinrichtungen entsprechende Serviceverträge abzuschließen

§ 11 Schlußbestimmungen

1) Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grund 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.

V.

Zur Regelung der Wohnungseigentumsgemeinschaft wird ergänzend zu den Bestimmungen der §§ 13 - 20 oder anderer bezughabender Gesetzesstellen des WEG vereinbart, daß die Bestimmungen des Punktes IV. dieses Vertrages zwischen allen Miteigentümern Geltung haben, und insbesondere der vereinbarte Verteilungsschlüssel für die Kosten der Waschküche und der Sauna zu verbüchern ist.

VI.

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 mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen 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.

VII.

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

VIII.

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

IX.

Die Miteigentümer erteilen Frau Dr. Silvia Gruber und Frau Gertrude Rohrhofer, beide 1090 Wien, Währinger Straße 18, unwiderruflich Vollmacht, die Verbücherung aufgrund dieser Vereinbarung und die Zuordnung der einverleibten Hypotheken durch teilweise Lastenfreistellung sowie die Verbücherung der zwischen den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und den Miteigentümern der Nachbarliegenschaft EZ 4147, Grundbuch 01616 Stammersdorf, vereinbarten Servitutsverträge (Zuleitung Heizhaus; Benützung Gehweg, Kinderspielplatz und Gartenteile) zu beantragen und alle zu eigenen Handen der Miteigentümer zuzustellenden Vollzugsbeschlüsse des Grundbuchsgerichtes mit Wirkung für alle Eigentümer entgegenzunehmen.

X.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 4172, Grundbuch 01616 Stammersdorf, Gerichtsbezirk Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1273/42 Baufl. (begrünt) nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

I. IN DER AUFSCHRIFT: Die Ersichtlichmachung: Wohnungseigentum.

II. IM EIGENTUMSBLATT:

1) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nr. 1 bis 33 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweilige Rechtsnachfolger zu den in Spalte E genannten Anteilen;

2) die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A, unter laufender Nr. 1 bis 33 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümer bzw. deren jeweiliger Rechtsnachfolger an den in Spalte H genannten Bestandsobjekten;

3) bei den in der angeschlossenen Tabelle, Spalte A unter laufender Nr. 1, 2, 3, 5, 7, 11, 12, 13, 20, 25, 26, 27, 28, 29 und 33 angeführten und in Spalte C namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß § 12 WEG;

4) sollte die Einverleibung des Eigentumsrechtes bei einem der in Spalte C, laufender Nr. 1 bis 33, angeführten Miteigentümer nicht möglich sein, so tritt die SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. dem Wohnungseigentumsvertrag bei und erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre Zustimmung, daß ob den verbleibenden Anteilen das Wohnungseigentum ob den zugehörigen Objekten einverleibt werden kann, wozu die SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft m.b.H. durch Mitfertigung die Annahme erklärt.

III. IM LASTENBLATT:

Die Ersichtlichmachung des von dem Verhältnis der Anteile abweichenden Verteilungsschlüssels für die in Punkt IV. § 6 3 des Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Aufwendungen (Kosten der Waschküche und der Sauna).

Wien, am 11. September 1996

A	B	C	D	E	F	G	H
lfd. Nr.	Geschoß Tür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	Anteile in 3095-stel	Anteile in 3080-stel	m2	m2	Bestandsobjekte
		STIEGE 1					
1	EG/1	Brigitte KNIRSCH, geb. 16.03.1957, Volksschullehrerin Johann KNIRSCH, geb. 14.10.1956, Ausbildungsleiter	96/3095 = je 96/6190	96/3080 = je 96/6160	3,69 47,71 45,57 96,97 4,29 9,30		Anteil Wohnung EG Anteil Wohnung 1 Anteil Wohnung D1 Terrasse Kellerabteil 1/1
		STIEGE 2					
2	EG/1	Renate MOHAMED, geb. 30.10.1964, Angestellte Yousry MOHAMED, geb. 16.02.1954, Angestellter	120/3095 = je 120/6190	120/3080 = je 120/6160	117,20 2,42 3,99 123,61 0,71 1,85 14,88 13,77 2,77		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Atrium Gartenteil Kellerabteil 2/1
3	EG/2	Claudia PIASCEK, geb. 24.01.1968, Bilanzbuchhalterin Peter PIASCEK, geb. 06.05.1967, Softwaretechniker	74/3095 = je 74/6190	74/3080 = je 74/6160	79,03 6,37 85,40 1,93 36,30 3,55		Wohnung Loggia Terrasse Gartenteil Kellerabteil 2/2
4	1/3	Alexander REISEK, geb. 22.09.1971, Student	63	61	59,76 4,50 64,26 3,29	57,94 4,85 62,79 3,63	Wohnung Loggia Kellerabteil 2/3

A	B	C	D	E	F	G	H
lfd. Nr.	Geschoß Tür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	Anteile in 3095-stel	Anteile in 3080-stel	m2	m2	Bestandsobjekte
5	1/4	Mag. Daniela PITZER, geb. 24.02.1963, Angestellte Mag. Edgar PITZER, geb. 24.12.1963, Steuerberater	131/3095 = je 131/6190	131/3080 = je 131/6160	117,51 2,57 7,13 127,21 0,71 1,45 3,29		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 2/4
6	1/5	Mag. Erika GUBI, geb. 24.06.1953, Lehrerin	80	80	79,31 6,44 85,75 1,93 3,29		Wohnung Loggia Terrasse Kellerabteil 2/5
7	D1/6	Gabriele DIEM, geb. 05.09.1962, Physiotherapeutin Dipl.Ing. Guntram DIEM, geb. 21.02.1962, Entwicklungsingenieur	114/3095 = je 114/6190	114/3080 = je 114/6160	56,76 58,02 1,50 116,28 3,32 2,80		Anteil Wohnung D1 Anteil Wohnung D2 Loggia Terrasse Kellerabteil 2/6
8	D1/7	Dipl.Ing. Jutta POETSCH, geb. 20.12.1966, Angestellte	61	61	61,77 2,06 63,83 2,40 3,66		Wohnung Loggia Terrasse Kellerabteil 2/7
9	D2/8	Marianna MANDL, geb. 11.06.1958, Krankenschwester	76	76	84,45 3,70 88,15 7,46 4,10 4,30		Wohnung Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 2/8
10	D2/9	Klemens GROH, geb. 31.08.1959, Fotograf	101	101	109,54 2,03 111,57 6,66 4,30		Wohnung Loggia Terrasse Kellerabteil 2/9

A	B	C	D	E	F	G	H
lfd. Nr.	Geschoß Tür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	Anteile in 3095-stel	Anteile in 3080-stel	m2	m2	Bestandsobjekte
		STIEGE 3					
11	EG/1	Dr. Birgitt WODON, geb. 03.09.1962, Angestellte Christian WODON, geb. 12.03.1958, Angestellter	120/3095 = je 120/6190	120/3080 = je 120/6160	117,20 2,42 3,99 123,61 0,71 1,85 14,88 13,77 4,30		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Atrium Gartenteil Kellerabteil 3/1
12	EG/2	Sigurd KOCH, geb. 05.06.1964, Versicherungsangestellte Ing. Walter KOCH, geb. 02.03.1965, Angestellter	120/3095 = je 120/6190	120/3080 = je 120/6160	117,20 2,42 3,99 123,61 0,71 1,85 14,88 13,77 4,30		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Atrium Gartenteil Kellerabteil 3/2
13	1/3	Doris BURESCH, geb. 22.02.1968, Beamtin Dipl.Ing. Gerhard BURESCH, geb. 24.10.1961, techn. Angestellter	131/3095 = je 131/6190	131/3080 = je 131/6160	117,51 2,57 7,13 127,21 0,71 1,45 3,66		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 3/3
14	1/4	Susanne SEYFANG, geb. 03.05.1968, Sekretärin	131	131	117,51 2,57 7,13 127,21 0,71 1,45 3,66		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 3/4

A	B	C	D	E	F	G	H
lfd. Nr.	Geschoß Tür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	Anteile in 3095-stel	Anteile in 3080-stel	m2	m2	Bestandsobjekte
15	D1/5	Rainhard WAMMEL, geb. 22.11.1967, Beamter	61	61	61,77 2,06 63,83 2,40 4,30		Wohnung Loggia Terrasse Kellerabteil 3/5
16	D1/6	Erich KERBER, geb. 18.02.1961, Bankangestellter	61	61	61,77 2,06 63,83 2,40 4,30		Wohnung Loggia Terrasse Kellerabteil 3/6
17	D2/7	Karoline BALAS-KERN, geb. 19.05.1970, Bankangestellte	76	76	84,45 3,70 88,15 7,46 4,10 3,34		Wohnung Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 3/7
18	D2/8	Peter GSCHWANDTNER, geb. 30.06.1964, Kaufmann	76	76	84,45 3,70 88,15 7,46 4,10 5,15		Wohnung Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 3/8
		STIEGE 4					
19	EG/1	Leandra MOSCHELLA, geb. 11.10.1958, Hausfrau	120	120	117,20 2,42 3,99 123,61 0,71 1,85 14,88 13,77 4,30		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Atrium Gartenteil Kellerabteil 4/1

A	B	C	D	E	F	G	H
lfd. Nr.	Geschoß Tür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	Anteile in 3095-stel	Anteile in 3080-stel	m2	m2	Bestandsobjekte
25	D2/7	Adelheid SPERK, geb. 08.12.1966, Bankangestellte Ing. Wolfgang SPERK, geb. 19.07.1966, techn. Angestellter	76/3095 = je 76/6190	76/3080 = je 76/6160	84,45 3,70 88,15 7,46 4,10 3,34		Wohnung Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 4/7
26	D2/8	Ing. Doris FIALA, geb. 02.05.1969, techn. Angestellte Ing. Gerald FIALA, geb. 22.12.1967, techn. Angestellter	76/3095 = je 76/6190	76/3080 = je 76/6160	84,45 3,70 88,15 7,46 4,10 5,15		Wohnung Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 4/8
		STIEGE 5					
27	EG/1	Petra GRÜN, geb. 18.07.1972, Sekretärin Ing. Gerhard GRÜN, geb. 09.10.1970, techn. Angestellter	119/3095 = je 119/6190	119/3080 = je 119/6160	116,15 2,42 3,99 122,56 0,71 1,85 14,88 13,77 3,40		Wohnung Loggia Loggia Terrasse Terrasse Atrium Gartenteil Kellerabteil 5/1
28	EG/2	Michaela RINGL, geb. 07.09.1965, Vertragsbedienstete Josef RINGL, geb. 10.11.1952, Kraftfahrer	88/3095 = je 88/6190	83/3080 = je 83/6160	54,03 34,76 5,42 94,21 0,78 23,91 3,40	53,71 31,43 3,68 88,82 1,93 23,87 4,34	Anteil Wohnung EG Anteil Wohnung 1 Loggia Terrasse Atrium Kellerabteil 5/2
29	1/3	Mag. Ilse RAUHOFER, geb. 20.08.1964, Beamtin Mag. Gerhard RAUHOFER, geb. 14.11.1963, Richter	127/3095 = je 127/6190	127/3080 = je 127/6160	114,01 2,57 7,13 123,71 0,71 1,45 4,30		Wohnung 1.OG Loggia Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil 5/3

A	B	C	D	E	F	G	H
lfd. Nr.	Geschoß Tür Nr.	Name, Geburtsdatum, Beruf	Anteile in 3095-stel	Anteile in 3080-stel	m2	m2	Bestandsobjekte
30	1/4	Rudolf MIEKAUTSCH, geb. 25.06.1953, Kaufmann	90	85	54,03 36,10 2,18 92,31 3,36 4,30	53,64 31,38 2,81 87,83 2,49 4,30	Anteil Wohnung 1 Anteil Wohnung D1 Loggia Terrasse Kellerabteil 5/4
31	D1/5	Michael KENNER, geb. 13.02.1955, Fahrlehrer	59	59	59,23 2,06 61,29 2,40 3,66		Wohnung Loggia Terrasse Kellerabteil 5/5
32	D2/6	Robert SCHLACHER, geb. 11.05.1964, Koch	68	65	78,10 6,98 4,80	74,30 6,72 4,97	Wohnung Terrasse Kellerabteil 5/6
33	D2/7	Gabriele KULHAN, geb. 14.08.1963, Angestellte Ing. Dieter UNGER, geb. 20.11.1964, Techniker	76/3095 = je 76/6190	76/3080 = je 76/6160	84,45 3,70 88,15 7,46 4,10 5,64		Wohnung Loggia Terrasse Terrasse Kellerabteil