

BAURECHTSWOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in Spalte D der Tabelle (Anhang ./1) angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I. Vertragsgegenstand, Beschreibung und Baukörper

Die in Spalte D der Tabelle (Anhang ./1) namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte E angeführten bzw. mit den in Spalte G berechtigten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 7221, KG 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf, Baurecht an EZ 7050 bis 30.09.2117, mit der Grundstücksadresse Hans-Czermak-Gasse 8, 1210 Wien (im Folgenden kurz „Liegenschaft“ genannt).

Auf der Liegenschaft wurde ein Bauprojekt mit drei jeweils 5-geschossigen Baukörpern mit u.a. 79 freifinanzierten Mietwohnungen (EG bis 2.OG) sowie freifinanzierten 74 Wohnungen (inneliegend 3. OG bis 5. OG/DG) und gesamt 70 Kfz-Abstellplätzen, gemäß einem von der Baubehörde genehmigten Plan errichtet. Die Erschließung erfolgt über die jeweiligen zentralen Treppenhäuser mit einem jeweiligen Personenaufzug der einzelnen Baukörper.

II. Baurechtswohnungseigentumsobjekte und Nutzwertfeststellung

1. Auf der Liegenschaft befinden sich nach dem, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden, Nutzwertgutachten des Ing. Manfred Grünsteidl MRICS vom **22.10.2018** erstellt wurde (Anhang ./2), die in der Tabelle (Anhang ./1) in den Spalten B und C bezeichneten Baurechtswohnungseigentumsobjekte samt jeweiligem Zubehör.
2. Die Vertragsparteien stellen die Richtigkeit der im Nutzwertgutachten (Anhang ./2), ermittelten und in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte F angeführten Nutzwerte fest. Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem Nutzwertgutachten (Anhang ./2) einverstanden.
3. Sofern Miteigentumsanteile von Eigentümerpartner erworben wurden, erfolgt die Verbindung der bezughabenden Anteile gemäß §§ 5 Abs. 3 und 13 Abs. 3 WEG 2002. Die Partner nehmen zur Kenntnis, dass durch das gemeinsame Baurechtswohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden sind, dass sie, solange das gemeinsame Baurechtswohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet und der Zwangsversteigerung unterworfen werden würden, sowie dass eine Veräußerung ihrer Anteile am Mindestanteil der Zustimmung des

anderen Partners bedarf. Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem gemeinsamen Baurechtswohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Baurechtswohnungseigentum nur gemeinsam verfügen.

III. Baurechtswohnungseigentumsbegründung

1. Die in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte D genannten Vertragsparteien haben ihre Liegenschaftsanteile zu dem Zweck erworben, um Baurechtswohnungseigentum im Sinne von § 6a Baurechtsgesetz iVm mit dem WEG 2002 idF der WRN 2006 an den von ihnen benützten selbstständig bestandfähigen Wohneinheiten und selbstständig bestandfähigen Kfz-Abstellplätzen zu begründen, sodass sie gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß übernehmen und übertragen, dass jedem Baurechtswohnungseigentümer, der nun für sein Baurechtswohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt und geben die Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Teilung und Richtigstellung der vorläufig schätzungsweise vereinbarten und verbücherten Miteigentumsanteile jeweils unter Zugrundelegung der nunmehrigen Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), gemäß Nutzwertgutachten des Ing. Manfred Grünsteidl MRICS vom **22.10.2018**, wobei diese Mindestanteile (Nutzwerte) in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte F angeführt sind.
2. Es erteilen sohin die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der Tabelle unter Spalte E angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle Spalte G angeführt sind, berichtigt werden können.
3. Die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte D genannten Vertragsparteien räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in den Spalten B und C angeführten Einheiten, welche aus den in Spalte C zitierten Räumlichkeiten und Flächen besteht, im Sinne des WEG 2002 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, auf dass dadurch ein mit dem Mindesteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht – das Baurechtswohnungseigentum – begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die in der Tabelle Spalte C bezeichneten Räume und Flächen der in der Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Baurechtswohnungseigentümer darstellt.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren schon jetzt mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass eine allenfalls erforderlich werdende Berichtigung der

Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte jedenfalls dann vollkommen unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern die zugrunde liegende gerichtliche Entscheidung oder das zugrunde liegende Nutzwertgutachten innerhalb von 5 (fünf) Jahren ab der erstmaligen Begründung von Baurechtswohnungseigentum an der Liegenschaft (maßgeblich für den Fristbeginn ist der Tag der Fassung des Grundbuchsbeschlusses in I. Instanz) erlassen/ausgestellt wurde.

Unentgeltlichkeit gilt weiters auch in den von § 10 Abs 4 WEG 2002 geregelten Fällen jedenfalls dann als vereinbart, wenn der einer Notwendigkeit von Anteilsübertragungen zugrunde liegende Sachverhalt sich innerhalb der ersten fünf Jahre ab erstmaliger Begründung des Baurechtswohnungseigentumsrechtes an der Liegenschaft (maßgeblich für den Fristbeginn ist der Tag der Fassung des Grundbuchsbeschlusses in I. Instanz) verwirklicht hat, und verzichten alle Baurechtswohnungseigentümer für diesen Fall wechselseitig auf den Ausgleichsanspruch gem § 10 Abs 4 WEG 2002.

IV. Widmung und Nutzung der Baurechtswohnungseigentumsobjekte

1. Die Vertragssteile kommen überein, die Baurechtswohnungseigentumsobjekte gemäß dem Nutzwertgutachten des Ing. Manfred Grünsteidl MRICS vom 22.10.2018 zu widmen.
2. Ergänzend kommen die Vertragsteile überein, dass in den Wohnungen auch solche geschäftlichen Tätigkeiten und Berufe ausgeübt werden dürfen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (wie beispielsweise Arzt, Rechtsanwalt, Steuerberater, etc.) und dazu die verkehrsüblichen Beschilderungen (Hinweistafel am Hauseingang und bei der Wohnung) angebracht werden dürfen.
3. Die Vertragssteile kommen weiters überein, dass auf den Kfz-Abstellplätzen auch einspurige Kfz abgestellt werden dürfen, sofern dadurch andere Baurechtswohnungseigentümer nicht behindert und sonstige Rechtsvorschriften nicht verletzt werden.
4. Kurzzeitvermietungen jedweder Art (vgl. AirB'n'B oder booking.com) werden hiermit ausdrücklich von allen Baurechtswohnungseigentümern ausgeschlossen.
5. Die Baurechtswohnungseigentümer verpflichten sich bereits jetzt, für sich und ihre Rechtsnachfolger, Zustimmungserklärungen oder andere rechtserhebliche Erklärungen, die für Baueinreichungen, Umwidmungen etc. erforderlich oder für den die Änderung anstrebenden Baurechtswohnungseigentümer zweckmäßig sind, abzugeben. Alle mit

derartigen Änderungen zusammenhängende Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der Errichtung von Verträgen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen und die Kosten der bücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

V. Aufwendungen für die Liegenschaft / Baurechtszins

1. Die Baurechtswohnungseigentümer kommen überein, dass die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage) grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen Baurechtswohnungseigentumsobjekte zueinander bei Ende der Abrechnungsperiode erfolgt.
2. Sollten sich Änderungen bei den Nutzwerten (aus welchen Gründen auch immer) ergeben, so wird der Aufteilungsschlüssel in der auf die Änderung folgenden Abrechnungsperiode entsprechend angepasst. Eine Rückverrechnung ist ausgeschlossen.
3. Hinsichtlich der Verwaltungskosten wird vereinbart, dass diese individuell für jedes Baurechtswohnungseigentumsobjekt zur Vorschreibung gelangen und zu bezahlen sind, wobei die Ansätze des § 6 Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO, in der jeweils geltenden Fassung) für WE-Objekte heranzuziehen ist.
4. Die Energieversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Die Verbrauchsmessung von Kaltwasser (Kaltwasserdurchflussmengenähler), von Warmwasser sowie Heizung erfolgt verbrauchsabhängig über einzelne in den Baurechtswohnungseigentumsobjekten und Allgemeinflächen befindliche Zähler und folglich nach dem tatsächlichen Verbrauch je Wohneinheit.
5. Weiters wurde in Bezug auf die Nutzung der Rolltorgitteranlage und der Kosten der Instandhaltung der Kfz-Abstellplätze, infolge der Sicherstellung von 14 Stellplätzen für die BREZ 7221 auf der BREZ 7256 sowie der Kosten für Betrieb und Instandhaltung des in der Garage befindlichen Batterieraumes und des E-Technikraums (Brandmeldeanlage und Notbeleuchtung) gemäß dem Servitutsvertrag vom zwischen den Bauplätzen ein Aufteilungsschlüssel im Verhältnis 39,57% (BREZ 7256) zu 60,43% (BRZE 7221) vereinbart.

6. Der abweichende Verteilungsschlüssel in Entsprechung der Punkte 3., 4. und 5. ist gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.
7. Der Verwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von Akontozahlungen pro Kalenderjahr in monatlichen Raten den Baurechtswohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich anfallenden Aufwendungen mit den Baurechtswohnungseigentümern spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen. In Abänderung des § 32 Abs 9 WEG 2002 halten die Vertragsparteien fest, dass die von den Vertragsparteien zu erbringenden Zahlungen jeweils am ersten Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- und abzugsfrei an den Verwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind.
8. Die Baurechtswohnungseigentümer kommen weiters überein, dass zum Übergabestichtag der jeweiligen Baurechtswohnungseigentumsobjekte auch entsprechend die Verpflichtung zur Zahlung des anteiligen Baurechtszinses, welcher sich in Entsprechung der im Nutzwertgutachten (Anhang ./2) ermittelten und in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte F angeführten Nutzwerte richten.

Der Baurechtszins wird für das Kalenderjahr berechnet und ist in zwei Teilen am 01.01. und am 01.07. eines jeden Jahres im Vorhinein zu entrichten. Zum Schutz gegen Währungsänderungen wird vereinbart, dass der Bestandzins in Relation zum jeweils von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 oder zu einem allfälligen an dessen Stelle tretenden anderen Index zu bringen ist (Basis Verbraucherpreisindex 2015, Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlautbare Indexzahl). Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 01.01. ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlautbare Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 01.07. ist die für Februar des jeweils laufenden Jahres verlautbare Indexzahl heranzuziehen.

VI. Instandhaltung der Baurechtswohnungseigentumsobjekte / Auftretende Mängel und Schäden

1. Jeder Baurechtswohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und wiederkehrende Erneuerung seines Baurechtswohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.

2. Kommt ein Baurechtswohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Baurechtswohnungseigentum anderer Baurechtswohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen könnten, innerhalb von einem Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, den Mangel auf Kosten des Baurechtswohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist von einem Monat entfällt bei Gefahr in Verzug. Diese Bestimmung kommt nicht zur Anwendung, wenn es sich bei den Mängeln um ernste Schäden des Hauses handelt, welche in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen.

VII. Verwaltung der Liegenschaft

1. Die Vertragsteile bestellen hiermit einvernehmlich die Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H, FN 84296s, Brigittenauer Lände 50-54, 1200 Wien, zum Verwalter der Liegenschaft iSd § 19 WEG 2002. Die Kündigung des Verwaltungsvertrages ist frühestens nach Ablauf von 3 Jahren ab dem Zeitpunkt der Baurechtswohnungseigentumsbegründung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode möglich. Die Stellung der Gesellschaft als Verwalterin wird gemäß § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht. Das Verwaltungshonorar bemisst sich nach den Bestimmungen der Engeltrichtlinienverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Im Falle der Auflösung des Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergemeinschaft gebührt der Gesellschaft zusätzlich einmalig ein Betrag in Höhe des dreifachen Monatshonorars.
2. Jeder Baurechtswohnungseigentümer unterwirft sich und seine Rechtsnachfolger der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen und die Benützung des Baurechtswohnungseigentumsobjektes nicht beeinträchtigen.

VIII. Versicherung

Für die Liegenschaft sind vom Verwalter jedenfalls die nachstehenden Versicherungen abzuschließen:

- eine Haus-Haftpflichtversicherung
- eine Feuerversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
- eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden
- eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung

IX. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

Im Gutsbestandsblatt:

1. In der Aufschrift die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Baurechtswohnungseigentum untrennbar verbunden ist;
2. weiters in der Aufschrift die Löschung der Anmerkung „Baurechtswohnungseigentum in Vorbereitung“;
3. und die Eintragung des Wortes „Baurechtswohnungseigentum“ in der Aufschrift, sowie
4. die Ersichtlichmachung des Verwalters, nämlich der Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H, FN 84296s, Brigittenauer Lände 50-54, 1200 Wien, gemäß § 19 WEG 2002; und

Im Eigentumsblatt:

- a.) die Einverleibung des (durch Teilung) berechtigten Eigentumsrechtes gemäß den in Spalte G der Tabelle angeführten, den Nutzwertberechnungen entsprechenden Miteigentumsanteilen für die in Spalte D der Tabelle namentlich genannten Personen im Range der Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002;
- b.) die Einverleibung des Baurechtswohnungseigentums gemäß § 6a iVm § 10 Abs. 4 WEG 2002 idF der WRN 2006 an den in Spalte G genannten Anteilen der in Spalte D genannten Miteigentümer an den in Spalte B und C angeführten Baurechtswohnungseigentumsobjekten samt Zubehör;
- c.) bei den in Spalte A der Tabelle (Anhang ./1) unter **Nr.** angeführten und in der Spalte D der Tabelle (Anhang ./1) namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamen Baurechtswohnungseigentums gemäß §§ 5 Abs. 3 und 13 Abs. 3 WEG 2002;
- d.) die Löschung der im Grundbuch der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Anmerkungen der Zusagen der Einräumung von Baurechtswohnungseigentum.

Im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung des von § 32 Abs 1 WEG abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt V. dieses Vertrages.

X. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger den Treuhänder, die Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661v, Stubenring 16/2, 1010 Wien:
 - a. sämtliche zur Begründung von (Baurechts)Wohnungseigentum an der Liegenschaft Baurechtseinlage EZ 7221 KG 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf, noch erforderlichen oder ihm zweckmäßig erscheinenden Urkunden, Eingaben oder noch notwendigen Verträge, zu verfassen und zu überreichen sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen;
 - b. sämtliche Urkunden und Eingaben – auch nach Begründung des Baurechtswohnungseigentums – zu verfassen, (auch notariell beglaubigt) zu fertigen und durchzuführen, insbesondere auch Erklärungen zur Anteilsberichtigung und Nachträge zu diesem Baurechtswohnungseigentumsvertrag zu errichten und zu fertigen, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen, die notwendig sind, um neuerliche Nutzwertfestsetzungen grundbücherlich durchzuführen, vorausgesetzt, das jeweils zugrundeliegende Nutzwertgutachten wurde innerhalb der Frist von 3 (drei) Jahren ab Unterfertigung dieses Baurechtswohnungseigentumsvertrages ausgestellt; und
 - c. alle jene Ergänzungen dieses Vertrags zu vereinbaren, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form zu errichten, Anträge einzubringen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Umsetzung dieses Vertrags sowie zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.
2. Diese Vollmacht ist von Seiten der Vollmachtgeber unwiderruflich und berechtigt die Bevollmächtigte zum Selbstkontrahieren. Sie erlischt auch nicht mit dem Tod des Vollmachtgebers. Der Vollmachtgeber verzichtet ausdrücklich darauf, im Tätigkeitsbereich des Treuhänders Handlungen zu setzen, die denen des Treuhänders widersprechen oder zuwiderlaufen.

3. Die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen lassen die im Baurechtsbauträgerkaufvertrag zwischen den Miteigentümern getroffenen Regelungen über die der VertragserrichterIn erteilten Vollmachten und Aufträge unberührt.

XI. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Kosten und Gebühren trägt die ÖVW Bauträger GmbH; FN 38240k. Abgaben und Steuern, die einzelne Baurechtswohnungseigentümer betreffen, sind vom betreffenden Baurechtswohnungseigentümer zu tragen.

XII. Überbindungspflicht / Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien erklären, dass sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger übergehen. Sie verpflichten sich zur Überbindung dieses Vertrages an Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterüberbindung an weitere Rechtsnachfolger. Sie werden die jeweils anderen Baurechtswohnungseigentümer aus jeder Verletzung der Überbindungspflicht vollkommen schad- und klaglos halten.

XIII. Sonstiges

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Vorschrift als vereinbart, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das Gleiche gilt im Falle einer Vertragslücke.
2. Abänderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dasselbe gilt für die Vereinbarung des Abgehens von dieser Formvorschrift.
3. Für sämtliche Streitigkeiten aus bzw. im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschließlich aller Vor- und Nachwirkungen, ist das jeweils sachlich zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig. Auf alle diese Streitigkeiten ist österreichisches Recht, unter Ausschluss von dessen Kollisionsnormen, anzuwenden.
4. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in der Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Jede Vertragspartei hat das Recht, auf ihre Kosten beliebig viele, auch beglaubigte, Abschriften anzufertigen.

Anhänge:

./1 Tabelle

./2 Nutzwertgutachten Ing. Manfred Grünsteidl MRICS vom 22.10.2018.