

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

ÖVW Bauträger GmbH (FN 38240k)
Brigittenauer Lände 50-54, 1200 Wien

als Wohnungseigentumsorganisator, im Folgenden kurz „WEO“ genannt,

und

den in der Tabelle (Beilage ./1) in Spalte 1 gesondert bezeichneten Personen

als Wohnungseigentumsbewerber, im Folgenden kurz „WEB“ genannt, und Miteigentümer,
wie folgt:

§ 1

Präambel

Die Vertragsteile sind Miteigentümer der Baurechtsliegenschaft EZ 4586 KG 01616 Stammersdorf. Österreichische Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ÖVW Bauträger GmbH haben gemeinsam eine Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage erwirkt.

Die ÖVW Bauträger GmbH ist Wohnungseigentumsorganisatorin und Hauptverantwortliche für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte i.S.d. § 5 Abs. 2 WEG 2002. Alle Vertragsteile erklären sich ausdrücklich mit der Zuteilung der KFZ-Stellplätze gem. der Beilage ./1 einverstanden.

Festgehalten wird, dass an dieser Liegenschaft Baurechtswohnungseigentum gem. § 6a Baurechtsgesetz (BauRG) in Verbindung mit den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2002 begründet wird.

§ 2

Wohnungseigentumsbegründung, Nutzwerte

Die Vertragsteile kommen überein, an der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft auf Basis des Nutzwertgutachtens von vom Baurechtswohnungseigentum zu begründen.

Die in der Tabelle (**Beilage ./1**) in Spalte 2 angeführten Miteigentumsanteile wurden durch das Nutzwertgutachten von ermittelt.

§ 3

Miteigentumsanteile am Baurecht

Die Vertragsteile halten einvernehmlich fest, dass die in der Tabelle (**Beilage ./1**) in Spalte 2 angeführten Miteigentumsanteile am Baurecht dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden WE-Objekte (samt WE-Zubehör) zur Summe der Nutzwerte aller WE-Objekte dieser Liegenschaft entsprechen.

§ 4

Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes

Im Sinne des WEG 2002 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht ein, das ist das Recht, eine Wohnung, eine sonstige selbstständige Räumlichkeit oder einen KFZ - Abstellplatz ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen. Die Aufteilung der WE-Objekte zwischen den Vertragsteilen erfolgt wie aus der Tabelle (**Beilage ./1**) ersichtlich.

§ 5

Zubehör-Wohnungseigentum

In dem in § 2 bezeichneten Nutzwertgutachten ist u. a. ausgeführt, dass sich auf der Liegenschaft auch folgende Zubehörteile i.S.d. § 2 Abs. 3 WEG 2002 befinden:

x Einlagerungsräume und y Eigengärten.

Die Zuordnung der Zubehörteile zu den einzelnen WE-Objekten ergibt sich aus der Nutzwertberechnung und auch aus Spalte 4 der Tabelle (**Beilage ./1**)

Sämtliche Vertragsteile widmen hiermit die oben angeführten Zubehörteile als Wohnungseigentumszubehör i.S.d. § 2 Abs. 3 WEG 2002 und erklären, dass die Zuordnung dieser Zube-

hörteile entsprechend dem oben angeführten Nutzwertgutachten und entsprechend der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle (**Beilage ./1**) erfolgen soll.

§ 6

Verwaltung

Die Vertragsteile bestellen hiermit einvernehmlich das Österreichische Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft (FN 84296s), Brigittenauer Lände 50-54, 1200 Wien, mit beschränkter Haftung zum Verwalter der Liegenschaft i.S.d. § 19 WEG 2002. Die Kündigung des Verwaltungsvertrages ist frühestens nach Ablauf von 3 Jahren ab dem Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode möglich. Die Stellung der Gesellschaft als Verwalterin wird gem. § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Das Verwaltungshonorar bemisst sich nach den Bestimmungen des WGG und der Entgelttrichtlinienverordnung 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.

§ 7

Versicherungen

Für die Liegenschaft sind vom Verwalter jedenfalls nachstehende Versicherungen abzuschließen:

- 1.) eine Haus-Haftpflichtversicherung
- 2.) eine Feuerversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
- 3.) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden
- 4.) eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung

§ 8

Veräußerung von Miteigentumsanteilen

Sämtliche Vertragsteile verpflichten sich, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen im Falle einer Veräußerung der Miteigentumsanteile am Baurecht auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Sie verpflichten sich weiters, eine erfolgte Veräußerung der Haus-

verwaltung schriftlich anzuzeigen. Sie verpflichten sich weiters auch die Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag an die Rechtsnachfolger zu überbinden.

§ 9

Aufteilung der Aufwendungen

Die Vertragsteile kommen überein, dass die Aufteilung sämtlicher Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage und des Baurechtszinses grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode erfolgt.

Sämtliche Wohnungseigentumsobjekte, die über einen Wasseranschluss verfügen, sind mit Wasserzählern ausgestattet. Die Wasserkosten werden daher nach individuellem Verbrauch verrechnet.

Jede Wohnung verfügt überdies über einen Wärmemengenzähler. Das Haus wird durch einen gewerbsmäßigen Wärmeerzeuger mit Heizwärme und Warmwasser versorgt, die Verrechnung erfolgt individuell gem. dem Liefervertrag und dem Heizkostenabrechnungsgesetz.

Vereinbart wird, dass alle Eigentümer an der zentralen Wärmeversorgung teilnehmen und mit dem vom Verwalter genannten Versorgungsunternehmen einen Einzelwärmelieferungsvertrag abschließen werden.

Der abweichende Aufteilungsschlüssel ist gem. § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

§ 10

Baurechtszins

Die Vertragsteile kommen überein, dass der Baurechtszins von der Eigentümergemeinschaft (§ 18 WEG 2002) an den Baurechtsgeber (Eigentümer der Stammeinlage) bezahlt wird.

Die Eigentümergemeinschaft wird ihrerseits die dafür erforderlichen Beträge den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile im Rahmen der monatlichen Wohnbeiträge vorschreiben.

§ 11

Widmung der WE-Objekte

Die Vertragsteile kommen überein, die Wohnungseigentumsobjekte gem. dem Nutzwertgutachten von zu widmen.

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.). Einvernehmlich ausgeschlossen wird jedoch jegliche Tätigkeit, die dem Rotlichtmilieu zuzuordnen ist (wie z.B. Prostitution) sowie Glücksspiel. Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes stimmen alle Wohnungseigentümer der Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß zu.

Festgehalten wird, dass kurzfristige Vermietungen von Wohnungen im Sinne einer Beherbergungstätigkeit (beispielsweise Vermietung an Touristen) keine Verwendung zu Wohnzwecken darstellt und daher gem. § 16 WEG 2002 die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erfordert.

§ 12

Sonstiges

Die Vertragsteile stimmen vorab zu, dass die Wohnungseigentumsobjekte der Wohnhausanlage mit üblichen Klimageräten ausgestattet werden dürfen, wobei diese das optische Erscheinungsbild der Liegenschaft nicht beeinträchtigen und vom Straßenniveau aus nicht sichtbar sein dürfen. Weiters stimmen die Vertragsteile vorab zu, dass nur solche Außenjalousien montiert werden dürfen, die jenem Produkt entsprechen, das in der Bewohnerinformation, die im Zuge der Übergabe ausgehändigt wird, angeführt ist.

§ 13

Erklärung gem. dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz

Die vertretungsbefugten Organe vom Österreichischen Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 84296s) erklärt hiermit verbindlich, dass die Gesellschaft ihren Sitz im Inland hat und, dass an ihr keine Ausländer im Sinne des § 2 Z 1 oder Z 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes beteiligt sind.

§ 14

Einverleibungserklärungen

Sohin erteilen alle Vertragsteile ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Baurechtsliegenschaft EZ 4586 KG 01616 Stammersdorf nachstehende Eintragungen im Grundbuch vorgenommen werden:

1. Im Eigentumsblatt:

Die Berichtigung beziehungsweise Teilung der Anteile entsprechend Spalte 2 der diesem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1) und die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in dieser Tabelle in Spalte 1 genannten Vertragsteile hinsichtlich der in Spalte 2 genannten Miteigentumsanteile und der in Spalte 3 bezeichneten WE-Objekte.

2. In der Aufschrift:

Die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.

3. Im A2-Blatt:

- a) Die Ersichtlichmachung des Verwalters der Liegenschaft, nämlich der Firma Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (84296s), Brigittenauer Lände 50-54, 1200 Wien, gem. § 19 WEG 2002.
- b) Die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels im Sinne des § 9 dieses Vertrages gem. § 32 Abs. 8 WEG 2002.

§ 15

Berichtigung der Anteile

Alle Miteigentümer erklären sohin ausdrücklich, dass sie mit dem Gutachten über die Nutzwertberechnung gem. § 9 Abs 1 WEG 2002 von einverstanden sind und stimmen auf der Grundlage des Gutachtens ausdrücklich der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zu, sodass die Miteigentumsanteile entsprechend diesem Gutachten wie in Spalte 2 der Tabelle (Beilage ./1) dargestellt im Grundbuch eingetragen sein sollen.

Die Berichtigung der Anteile erfolgt gem. § 3 Abs 4 WEG durch Zustimmung aller Miteigentümer, Wohnungseigentumsbewerber und des Wohnungseigentumsorganisationsorgans, welche hiermit erteilt wird.

§ 16

Vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die Vertragserrichterin, die Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt GmbH (FN 270489d), Rechte Wienzeile 31/7, 1040 Wien, zur Abwicklung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen. Sie bevollmächtigen sie weiters, Einverleibungserklärungen abzugeben, alle Grundbuchserledigungen und Abgabenbescheide für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige notwendige oder nützliche Verbesserungen des Vertrages durchzuführen, insbesondere solche, die zur grundbücherlichen Einverleibung von Anteilsverschiebung und des Wohnungseigentums erforderlich oder nützlich sind.

Wien, am

Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH (FN 270489d)

im Vollmachtsnamen für WEO und WEB

Wien, am

Österreichisches Volkswohnungswerk, Gemeinnützige Gesellschaft
mit beschränkter Haftung (FN 84296s)