

Wohnungseigentumsvertrag

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

I. Vertragsgegenstand, Beschreibung und Baukörper

Die in Spalte D der Tabelle Anhang ./I angeführten Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2928 KG 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8 mit einem Flächenausmaß von insgesamt ca. 2.243m² und der Grundstücksadresse Csokorgasse 8, 1110 Wien, mit den in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (Anhang 1) in Spalte C angegebenen Anteilen (im Folgenden kurz „Liegenschaft“ genannt).

Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit einem 5-geschossigen Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen samt Kfz-Abstellplätzen, errichtet. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit einem Personenaufzug. In der eingeschossigen Tiefgarage werden 24 Kfz-Abstellplätze, von denen 2 Stellplätze als Allgemeinfläche verbleiben und an denen folglich kein Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 4 WEG 2002 begründet werden wird, hergestellt. Hinsichtlich der beiden zuvor genannten Stellplätze haben sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2928 KG 01103 Kaiserebersdorf in den jeweiligen Kaufverträgen sub Punkt 16.3 einer derartigen Regelung unwiderruflich zugestimmt.

II. Wohnungseigentumsobjekte und Nutzwertfeststellung

1. Auf der Liegenschaft befinden sich nach dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Nutzwertgutachten der Neuhold & Neuhold ImmobilienWERTschätzung OG, das am 04.03.2020 erstellt wurde (Anhang ./2), die in der Tabelle (Anhang ./1) in den Spalten A und B bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte samt jeweiligem Zubehör.
2. Die Vertragsparteien stellen die Richtigkeit der im Nutzwertgutachten (Anhang ./2), ermittelten und in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte C angeführten Nutzwerte fest. Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem Nutzwertgutachten (Anhang ./2) einverstanden.
3. Soweit zwei natürliche Personen als Wohnungseigentumsbewerber eines Wohnungseigentumsobjektes (im Folgenden kurz „Partner“ genannt) aufscheinen, begründen sie gemeinsam eine Eigentümerpartnerschaft gem §§ 13 ff WEG 2002. Die Partner nehmen zur Kenntnis, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden sind, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum nur gemeinsam verfügen.

III. Wohnungseigentumsbegründung

1. Die Vertragsparteien kommen überein, dass an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. Die Vertragsparteien räumen einander daher wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, an den in der Tabelle (Anhang ./1) in den

Spalten A und B bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt jeweiligem Zubehör zu den in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte C bezeichneten Anteilen für die in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte D genannten Personen, ein. Die Vertragsteile, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.

2. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die mit den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten verbundenen Mindestanteile, wie sie in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte C aufscheinen, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.
3. 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 Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentumsrechtes an der Liegenschaft (maßgeblich für den Fristbeginn ist der Tag der Fassung des Grundbuchsbeschlusses in I. Instanz) verwirklicht hat, und verzichten alle Wohnungseigentümer für diesen Fall wechselseitig auf den Ausgleichsanspruch gem § 10 Abs 4 WEG 2002.

IV. Widmung und Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

1. Die Vertragsteile kommen überein, die Wohnungseigentumsobjekte gemäß dem Nutzwertgutachten der Neuhold & Neuhold ImmobilienWERTschätzung OG vom **04.03.2020** 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 Vertragsteile kommen weiters überein, dass auf den Kfz-Abstellplätzen auch einspurige Kfz abgestellt werden dürfen, sofern dadurch andere Wohnungseigentümer nicht behindert und sonstige Rechtsvorschriften nicht verletzt werden.
4. Kurzzeitvermietungen jedweder Art (vgl. AirB'n'B oder booking.com) werden hiermit ausdrücklich von allen Wohnungseigentümern ausgeschlossen.
5. Die Wohnungseigentümer 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 Wohnungseigentümer 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.

6. Vereinbart wird zwischen den Wohnungseigentümern, deren Wohnungseigentumsobjekten Gärten zugeordnet sind, keine Tiefwurzler gepflanzt und keine Gartenhütten aufgestellt werden dürfen. Der oder die jeweils Nutzungsberechtigten der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte haben zu dulden, dass der Zugang zu den Gärten für allgemeine Wartungsarbeiten, z.B. Reinigen der Dachrinne, gewährt werden muss. Die Nutzungsberechtigten nehmen weiters zur Kenntnis, dass sie - auch bei Einholung/Vorliegen der allenfalls notwendigen Behördengenehmigungen - nicht berechtigt sind, in ihren Eigengärten ein Schwimmbecken zu errichten.

V. Aufwendungen für die Liegenschaft

1. Die Wohnungseigentümer kommen überein, dass die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft (einschließlich der Beiträge zur Rücklage) grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte 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.

Eine Änderung der Nutzwerte liegt mit Rechtskraft des Beschlusses des Grundbuchgerichts über die Eintragung der Änderung der Miteigentumsanteile im Grundbuch, welche mit einer Änderung von Nutzflächen einhergeht, vor. Änderungen der Nutzwerte, die nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften eine Berichtigung der Miteigentumsanteile nicht erforderlich machen, bleiben ohne Auswirkungen auf den Aufteilungsschlüssel, es sei denn eine Berichtigung der Miteigentumsanteile im Grundbuch erfolgt dennoch.

3. Hinsichtlich der Verwaltungskosten wird vereinbart, dass diese individuell für jedes Wohnungseigentumsobjekt 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. Wärme und Warmwasser wird über eine gemeinschaftliche Wärmezentrale (Gas-Solarthermie) erzeugt. Die Verbrauchsmessung von Kalt- und Warmwasser sowie Heizung erfolgt verbrauchsabhängig über einzelne in den Wohnungseigentumsobjekten und Allgemeinflächen befindliche Zähler und folglich nach dem tatsächlichen Verbrauch je Wohneinheit.
5. Wie bereits unter sub I. erörtert, wird lediglich auf 22 von 24 Stellplätzen Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet. Zwei der Stellplätze verbleiben als Allgemeinfläche und stehen in Entsprechung des Dienstbarkeitsvertrages vom 25.02.2020, welcher sämtlichen Miteigentümern vollinhaltlich bekannt ist, der Nutzung der Eigentümer der Liegenschaft EZ 1163 KG 01103 Kaiserebersdorf zu. Die laufenden Kosten der beiden Stellplätze werden wiederum jedoch vollumfänglich von den Eigentümern der Liegenschaft EZ 1163 KG 01103 Kaiserebersdorf getragen.

6. Der abweichende Verteilungsschlüssel in Entsprechung der Punkte 3. bis 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 Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern 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.

VI. Instandhaltung der Wohnungseigentumsobjekte / Auftretende Mängel und Schäden

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und wiederkehrende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.
2. Kommt ein Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen könnten, innerhalb von einem Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, den Mangel auf Kosten Wohnungseigentümers 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.
3. Hinsichtlich der Wartungs- und Instandhaltungskosten für die beiden als Allgemeinfläche verbleibenden und den Eigentümern der Liegenschaft EZ 1163 KG 01103 Kaiserebersdorf vorbehaltenen Stellplätze, werden diese entsprechend des getroffenen Dienstbarkeitsvertrages vom 25.02.2020 wiederum von den Eigentümern der Liegenschaft EZ 1163 KG 01103 Kaiserebersdorf getragen.

VII. Verwaltung der Liegenschaft

1. Die Vertragsteile bestellen hiermit einvernehmlich die Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H, FN 84296s, Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien, zum Verwalter der Liegenschaft iSd § 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 gemäß § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht. Das Verwaltungshonorar bemisst sich nach den Bestimmungen der Engelrichtlinienverordnung 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 Wohnungseigentümer 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 Wohnungseigentumsobjektes 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 Leistungswasserschäden
- eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung

IX. Einverleibungserklärung

Die Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2928, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1703/8, KG 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

- a. Im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist, und in der Aufschrift der Einlage die Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“;
- b. Im Eigentumsblatt die Teilung des Anteils in die in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte C ausgewiesenen Anteile und die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte D genannten Personen zu den in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte C angeführten Anteilen;
- c. Im Eigentumsblatt die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle (Anhang ./1) in Spalte D genannten Personen an den in der Tabelle (Anhang ./1) in den Spalten A und B bezeichneten Wohnungseigentums-objekten;
- d. Im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung des Verwalters, nämlich der Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H, FN 84296s, Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien, gemäß § 19 WEG 2002; und
- e. Im Lastenblatt die Ersichtlichmachung des von § 32 Abs 1 WEG abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt V..

X. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger den Treuhänder, die Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661v, Stubenring 126/2, 1010 Wien:
 - a. sämtliche zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 2928 KG 01103 Kaiserebersdorf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, 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 Wohnungseigentums – zu verfassen, (auch notariell beglaubigt) zu fertigen und durchzuführen, insbesondere auch Erklärungen zur Anteilsberichtigung und Nachträge zu diesem

Wohnungseigentumsvertrag 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 Wohnungseigentumsvertrages 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 Punkt XII. getroffenen Regelungen lassen die im Kaufvertrag 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 Wohnungseigentümer betreffen, sind vom betreffenden Wohnungseigentümer 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 Wohnungseigentümer 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 Neuhold & Neuhold ImmobilienWERTschätzung vom 04.03.2020.

**Anhang ./1 TABELLE zum Wohnungseigentumsvertrag
EZ 2928, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**

