

Entwurf

Wohnungseigentumsvertrag zur Begründung von Wohnungseigentum in 1230 Wien, Brunner Str. 53, EZ 702, Grundbuch 01801 Atzgersdorf

abgeschlossen zwischen

den in der angeschlossenen Tabelle angeführten Personen (Miteigentümern)

I. Vertragsgegenständliche Liegenschaft

Die Vertragspartner sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 702, Grundbuch 01801 Atzgersdorf, bestehend aus dem Grundstück 296/26 und mit der Grundstücksadresse Hausfeldstraße 105, 1220 Wien. Die in der beiliegenden Tabelle, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet („Tabelle“), in Spalte 1 bezeichneten Vertragspartner sind aufgrund der abgeschlossenen Kaufverträge zu den in Spalte 4 genannten Anteilen Eigentümer dieser Liegenschaft.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohnhausgebäude mit 8 Wohnungen samt Zubehör 8, insgesamt daher 8 wohnungseigentumstaugliche Objekte. Festgehalten wird, dass die tatsächlich vorhandenen Stellplätze nicht zu der gegenständlichen Liegenschaft zugehörig sind. Diese befinden sich auf einem Liegenschaftsteil, der im Zuge der Bauplatzschaffung in das öffentliche Gut übertragen wurden. Dan diesen besteht daher lediglich ein Nutzungsrecht. An diesen Stellplätzen kann daher kein Wohnungseigentum begründet werden.

Die Errichtung der Gesamtanlage erfolgte frei finanziert und sohin ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel (insbesondere der Wohnbauförderung).

Sämtliche Miteigentümer begründen nunmehr an der Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), in der jeweils geltenden Fassung, und stimmen einer allfällig erforderlich werdenden Berichtigung der gekauften Liegenschaftsanteile aufgrund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich bzw. Ausgleichszahlungen zu.

II. Wohnungseigentum/Mindestanteile/Anteilsberichtigung

1. Den vorgenannten Miteigentümern wurde bereits in den seinerzeit abgeschlossenen Kaufverträgen Wohnungseigentum an den jeweils erworbenen Wohnungseigentumsobjekten samt allfälligem Zubehör zugesagt und haben auch diese Käufer ihrerseits die Verpflichtung übernommen, nach Vorliegen der

Entwurf

auf den bauordnungsgemäßen Bestandplänen beruhenden Nutzwertberechnung Wohnungseigentum zu begründen und ihre Miteigentumsanteile im Zuge dieser Wohnungseigentumsbegründung dem Ergebnis der vorgenannten endgültigen Nutzwertberechnung anzupassen, und zwar unentgeltlich und sohin ohne jeglichen Wertausgleich.

2. Festgestellt wird, dass eine Nutzwertberechnung zur Feststellung der jeweiligen Mindestanteile, die auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallen, auf Basis der bauordnungsgemäßen Bestandpläne zwischenzeitlich in Form des Nutzwertgutachtens des hierzu befugten Ziviltechnikers [Gutachter] vom [Datum_Gutachten], GZ [GZ_Gutachten] erfolgt ist und bestätigen die Vertragsparteien durch Unterfertigung dieses Vertrages ausdrücklich ihr Einverständnis mit dieser Nutzwertberechnung.

Gemäß diesem Gutachten wird festgestellt, dass die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft [Gesamt_NW] beträgt.

Weiters wurde über die Liegenschaft die Bescheinigung gem § 6 Abs 1 Z 2 WEG ausgestellt, wonach die auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten über 8 wohnungseigentumstaugliche Objekte verfügen und zwar über 8 Wohnungen.

Den Wohnungseigentumsobjekten sind als Zubehör gem § 2 Abs 3 WEG die in der Spalte 3 der Tabelle angeführten Teile der Liegenschaft zugeordnet.

3. Zur Begründung von Wohnungseigentum stimmen nunmehr sämtliche Vertragspartner einer Berichtigung ihrer Anteile zu bzw übertragen und übernehmen nunmehr sämtliche Vertragsparteien wechselseitig und anteilig so viele ihrer Miteigentumsanteile gemäß Spalte 4 der Tabelle, dass ihnen künftig die in Spalte 5 der Tabelle genannten, der endgültigen Nutzwertberechnung entsprechenden, Mindestanteile im Sinne des WEG zukommen.

Diese Übertragung bzw. Übernahme erfolgt unentgeltlich und ist bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages durch Inbesitznahme des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes erfolgt.

III. Nutzwerte

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die mit den jeweiligen Räumlichkeiten verbundenen Mindestanteile gemäß Spalte 5 der Tabelle, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

Entwurf

Die Vertragsparteien räumen einander daher hinsichtlich der in Spalte 5 der Tabelle genannten neuen Miteigentumsanteile (gemäß Punkt II.3.) unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche und alleinige Nutzung und Verfügung, sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002, jeweils an den in Spalte 2 bezeichneten und in Spalte 3 samt Zubehör beschriebenen Objekten ein, sodass dem jeweils in Spalte 1 genannten Miteigentümer künftig Wohnungseigentum an den in Spalte 2 bzw Spalte 3 genannten Objekten zukommt.

Sofern zwei natürlichen Personen jeweils der halbe Mindestanteil an einem Wohnungseigentumsobjekt zusteht, bilden diese eine Eigentümerpartnerschaft gem § 13 WEG 2002 und stimmen diese daher der Verbindung ihrer Anteile im Grundbuch gem § 5 WEG 2002 iVm § 13 WEG 2002 ausdrücklich zu.

IV. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Ergänzend zu den Bestimmungen des WEG 2002 vereinbaren die Vertragspartner die nachstehenden Bestimmungen zur Regelung der aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten.

A

Umfang des Wohnungseigentums

1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:

- a) die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone samt Wand- und Deckenputz sowie - soweit den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet- die Kellerräumlichkeiten/Abstellräume und die Gartenanteile und Terrassen (Tabelle (3);
- b) alle zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Fenster zur Gänze, nicht jedoch notwendig allgemeine Teile im Sinne des WEG 2002 wie etwa Fassaden oder außenliegende Fensterbänke;
- c) die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände, sofern sie sich nur in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden;
- d) die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;
- e) die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen;
- f) die Zu- und Ableitungen aller Art (sowie Zähl- und Messeinrichtungen) – sofern nicht spezifiziert – ab der letzten nur für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt vorgesehenen Abzweigung oder Absperrung, insbesondere für Strom (ab der Vorzählersicherung), Wärme und Wasser (ab der dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Absperrung), die Abwasserleitung, Telefon, Fernsehempfang,

Entwurf

Internet, soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt;

2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer von der Allgemeinheit zu verantworten ist. Dies betrifft auch die errichteten Balkone und Terrassen soweit die Unterkonstruktion selbst betroffen ist. Die Erhaltung und Sanierung der Bodenbeläge ist von den einzelnen Wohnungseigentümern zu besorgen.

Ebenso wird zwischen den Miteigentümern vereinbart, dass die Instandhaltung und -setzung der Außenseiten der Fenster, sowie der Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte (dies gilt auch für Dachfenster) von den jeweils betroffenen Wohnungseigentümern alleine zu tragen sind. Dies gilt auch für Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen sowie an den Außenseiten der Fensterflächen.

B

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

1. Jeder Wohnungseigentümer ist zur ausschließlichen Nutzung und Verfügung über sein Wohnungseigentumsobjekt berechtigt.

2. Bauliche Änderungen in den Wohnungseigentumsobjekten sind nach Maßgabe des § 16 Abs 2 WEG sowie nachfolgenden Regelungen zulässig.

a.) Das Entfernen und Einziehen von nichttragenden Innenwänden ist den Wohnungseigentümern auf eigene Kosten gestattet. Sofern Maßnahmen einer baubehördlichen Bewilligung oder Anzeige bedürfen, verpflichtet sich der jeweilige Miteigentümer eine solche vor Baubeginn zu erwirken bzw zu erstatten, alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, einer vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung zu tragen. Umbauten, die in die tragenden Elemente des Objektes eingreifen, dürfen jedoch nur nach vorheriger Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden.

b.) Weiters erklären die Vertragspartner unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, sowie die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Alle damit zusammenhängenden

Entwurf

Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher, der auch für die Einhaltung sämtlicher Normen (insbesondere BauO) und Erfüllung aller Verpflichtungen (insbesondere Stellplatzregelungen) zu sorgen hat.

c.) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die für die oben angeführten Um- und Ausbauarbeiten bzw. Neuerrichtungen erforderlichen Zustimmungserklärungen ungesäumt und ohne Einrede abzugeben, sofern diese Maßnahmen im Rahmen der Bebauungs- und sonstigen Bestimmungen halten, dies auch dann, wenn damit eine Neufestsetzung der Nutzwerte verbunden ist. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich bei Durchführung baulicher Maßnahmen eine entsprechende Haftpflichtversicherung zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft abzuschließen und sich ausschließlich befugter Professionisten zu bedienen. Sämtliche Arbeiten erfolgen auf Rechnung und Risiko des Bauwerbers, der die übrigen Wohnungseigentümer in Ansehung der Bauführung schad- und klaglos zu halten hat.

d.) Die Miteigentümer erteilen sich unwiderruflich die wechselseitige Zustimmung zur Anbringung von Klimageräten im Eigengarten bzw. auf den Terrassen der Wohnungen.

3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumsobjekte und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, und Wasserleitungen sowie die in seinem Objekt befindlichen Beheizungs-, Kühlungs- und Sanitäranlagen auf eigene Kosten so zu erhalten, zu warten und zu benützen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden sowie den anderen Wohnungseigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft kein Nachteil erwächst.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjekts für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Wohnhauses zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Hausverwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen. Zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes, verpflichten sich die Miteigentümer, die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten optisch nicht zu verändern. Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objekts nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, etc.) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen.

5. Das Recht in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro, Kanzlei oder Ordination) und keine unzumutbaren Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen entfalten, wird wechselseitig zwischen den Wohnungseigentümern erteilt. Die Anbringung eines Hinweisschildes im Ausmaß von 40cm Breite und

Entwurf

30cm Höhe im Eingangsbereich sowie auf bzw neben der Wohnungstüre wird wechselseitig gestattet. Die Tätigkeiten haben unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien, insbesondere unter Beachtung, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im gegenständlichen Haus keinerlei Tätigkeiten ausgeübt werden dürfen, die einen sittlichen Anstand zur Folge haben könnten. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang darüber hinaus auch das Recht eingeräumt, einzelne Wohnungseigentumsobjekte zur kurz- und mittelfristigen gewerblichen Vermietung (Appartementbetrieb, Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieb) zu nutzen. Die damit einhergehenden Auswirkungen (häufigerer Bewohnerwechsel), werden genehmigend zur Kenntnis genommen.

6. Sofern ein Rundfunkempfang über einen Kabelanschluss möglich ist, sind die Wohnungseigentümer nicht zur Anbringung von Satellitenempfangsanlagen im Außenbereich der Wohnungseigentumsobjekte oder an allgemeinen Flächen berechtigt, sofern dadurch eine (wenn auch nur optische) Beeinträchtigung des Gesamterscheinungsbildes des Hauses denkbar ist. Die Miteigentümer erteilen sich bereits jetzt die wechselseitige Zustimmung zu Errichtung und Anschluss von Satellitenempfangsanlagen an von außen nicht sichtbaren Stellen..

7. Die Miteigentümer halten fest, dass mit dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht über einen Garten auch die Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung eines gepflegten Gartenbildes in ortsüblichem Maß auferlegt wird. Die damit im Zusammenhang stehenden Kosten treffen denjenigen Wohnungseigentümer, dem das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht über diese Gartenanteile zugewiesen ist. Für die Ausgestaltung bzw Abänderung dieser Gartenflächen wird die analoge Anwendung des § 16 WEG vereinbart.

8. Jeder Wohnungseigentümer unterwirft sich der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung, die auf der Ankündigungstafel ausgehängt werden wird. Änderungen der Hausordnung bedürfen eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit.

C

Nutzung der allgemeinen Teile

1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht gemäß Punkt A zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer zugewiesen sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer. Diese allgemeinen Teile stehen den Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum nach Maßgabe der Hausordnung zur Verfügung.

Entwurf

Sämtliche Wohnungseigentümer können schriftliche Vereinbarungen über die Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft schließen. Sie stimmen bereits jetzt zu, dass bis zum Abverkauf aller Wohneinheiten durch die **Premier Projektentwicklung GmbH (FN 565376k)**, die Anbringung von max. 2 Werbetafeln im Ausmaß bis zu 8m x 6m auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ohne gesonderte Vergütung zulässig ist.

2. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, einmal im Jahr allenfalls vorhandene Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume für eine Woche zu räumen, damit diese gereinigt werden können. Der Termin hierfür ist durch die bestellte Hausverwaltung durch Anschlag bekannt zu geben. Allfällige nicht zuordenbare Räumungskosten werden nach dem Betriebskostenschlüssel abgerechnet.

3. Die Vertragspartner halten fest, dass die Kellerabteile/Einlagerungsräume ausdrücklich nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören, sondern vielmehr Zubehör zum Wohnungseigentum darstellen.

4. Die Bereiche des Gartens/der Terrasse, die dem Zugang des Rauchfangekehrers dienen, sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer, dem dieser Garten/diese Terrasse als Zubehör zugeordnet ist, dem Rauchfangekehrer bei Bedarf zugänglich zu machen und hat der jeweilige Wohnungseigentümer diesen Zutritt uneingeschränkt zu gewähren.

D

Aufwendungen für die Liegenschaft

1. Sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 WEG, soweit sie nicht einzelne Wohnungseigentumsobjekte gemäß Punkt A betreffen, werden im Verhältnis der Nutzwertanteile eines Wohnungseigentumsobjekts zum Gesamtnutzwert aufgeteilt.

2. Für jene Wohnungseigentumsobjekte, die über einen Anschluss an eine zentrale Heizung und Warmwasserbereitung verfügen, erfolgt die Aufteilung der hierfür anfallenden Kosten zu dem maximal gesetzlich zulässigen Schlüssel nach den tatsächlichen Verbrauchsmengen der Wohnungseigentumsobjekte und nur im allenfalls verbleibenden Teil nach den beheizbaren Nutzflächen.

Festgehalten wird, dass das Allgemeinwasser, als Differenz zwischen dem Gesamtverbrauch der Liegenschaft und der Summe des gemessenen Verbrauches der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, ebenfalls nach den oben festgelegten Maßgaben abgerechnet wird.

Entwurf

3. Sollten sich Änderungen beim Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts bzw. bei dem Gesamtnutzwert der Wohnhausanlage ergeben, so gilt als vereinbart, dass die jeweils gültigen Nutzwerte weiterhin als Basis für die Aufteilung der Aufwendungen herangezogen werden. Die Änderung erfolgt erst ab dem auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der neuen Nutzwertfestsetzung folgenden Jahresersten; es finden daher keinerlei Rückverrechnungen aufgrund der geänderten Nutzwerte statt.

4. Die bestellte Hausverwaltung wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von monatlichen Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese ist berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung eines Ersten jeden Monats die monatliche Akontozahlung neu festzusetzen, wenn die abgelaufenen Monate eine Änderung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Gebühren ergeben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen. Allfällige Guthaben sind innerhalb eines Monats den Wohnungseigentümern gutzuschreiben, ein Fehlbetrag ist innerhalb eines Monats an die Hausverwaltung zu bezahlen.

Im Fall des Zahlungsverzuges, sowohl hinsichtlich der laufenden Vorschreibungen, als auch eines allfälligen Fehlbetrages, werden Verzugszinsen (unbeschadet sonstiger Säumnisfolgen) in der Höhe von 4% über dem 3-Monats Euribor vereinbart, die der Rücklage zufließen.

5. Eine allfällige Nichtbenutzung vorhandener Hauseinrichtungen entbindet den Käufer nicht von der Pflicht, anteilig zu Betrieb und Erhaltung beizutragen, ausgenommen sind Aufwendungen für Betrieb und Reparaturrücklagen des Personenaufzuges für die Eigentümer der im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen. Diese sind von der Tragung der Kosten (des Betriebes und der Instandhaltung und Instandsetzung) des Personenaufzuges ausgenommen.

E

Instandhaltung

Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjekts, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind der Hausverwaltung unverzüglich, bei sonstiger Haftung für daraus resultierende Schäden, zu melden.

V. Verwaltung der Liegenschaft

1. Die **Premier Projektentwicklung GmbH (FN 565376k)** bestellt zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren zur Verwaltung der Wohnhausanlage eine konzessionierte Hausverwaltung zu üblichen

Entwurf

Konditionen. Nach Ablauf dieser Frist gilt ein unbefristetes Verwaltungsverhältnis. Der Hausverwaltungsvertrag kann nach Ablauf der drei Jahre unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden. Bis zum Ablauf der drei Jahre verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich auf eine Kündigung des Verwaltungsvertrages.

2. Der Hausverwalter wird für die Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter, insbesondere unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002 tätig sein und hat insbesondere die Befugnisse nach § 1008 ABGB eingeräumt erhalten.

3. Der Hausverwalter wird mit dem Abschluss der Versicherungsverträge beauftragt. Der Hausverwalter ist daher bevollmächtigt und ermächtigt, nach Maßgabe der Erfordernisse diese Versicherungsverträge abzuändern, deren Höhe dem jeweiligen Wiederbeschaffungswert anzugleichen und die Geltungsdauer dieser Verträge zu verlängern.

VI. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien geben ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 702, Grundbuch 01801 Atzgersdorf, nachfolgende Eintragungen ohne ihr weiteres Mitwirken, auf Antrag auch nur einer Vertragspartei, vorgenommen werden können:

1. Die Einverleibung der Berichtigung des (Wohnungs)Eigentumsrechts bzw die Einverleibung des (Wohnungs)Eigentumsrechts für die in der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle in Spalte (1) genannten Wohnungseigentumswerber zu den in der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle Spalte (5) genannten Mindestanteilen verbunden mit Wohnungseigentum an den in Spalte (2) genannten Wohnungseigentumsobjekten samt dem in Spalte (3) genannten Zubehör.

2. Die Ersichtlichmachung des „Wohnungseigentums“ in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes.

3. Im Lastenblatt die Anmerkung der Aufteilung der Aufwendungen nach Pkt. IV. D gemäß § 32 WEG 2002

VII. Rechtsnachfolge

Die Vertragspartner verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf etwaige Rechtsnachfolger oder sonstige Rechtsnehmer mit der Verpflichtung der weiteren Überbindung zu überbinden und den Hausverwalter vom erfolgten Rechtsübergang schriftlich unter Nachweis der Überbindungspflicht zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der jeweilige Wohnungseigentümer

Entwurf

unbeschadet der ihm zurechenbaren Pflichtverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Eigentümer eines Anteils haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

VIII. Vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Herrn Mag. Alexander Epplein, MSc, geb. 28.03.1975, Rechtsanwalt, 1190 Wien, Döblinger Hauptstr. 66, zur Vornahme aller Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages, auch in beglaubigter Form, 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 Ergänzung/Änderung des Wohnungseigentumsvertrages und zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist. Diese Vollmacht ist von Seiten der Vollmachtgeber bis zur Einverleibung des Wohnungseigentumes im Grundbuch unwiderruflich.

IX. Inländererklärung

Hinsichtlich der Inländereigenschaft verweisen die Vertragsparteien auf die eidesstättigen Erklärungen in den jeweiligen Kaufverträgen, mit welchen sie (Mit)Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erworben haben. Es erklären sohin sämtliche Vertragsparteien österreichische Staatsbürger bzw Staatsbürger eines EU-Staates zu sein bzw österreichische Gesellschaften mit Sitz im Inland, an denen sowohl nach Kapitalanteilen, als auch nach Köpfen, überwiegend Österreicher beteiligt sind, zu sein bzw über die notwendigen Genehmigungen oder Negativfeststellungen zu verfügen.

X. Kosten/Sonstiges

1. Die durch die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die **Premier Projektentwicklung GmbH (FN 565376k)** – dies mit Ausnahme der Kosten der Unterschriftsbeglaubigung unter gegenständlichem Vertrag. Eine allfällige Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr tragen, sofern nicht bereits berichtet, die Vertragsteile entsprechend ihrer berechtigten Anteile an der Liegenschaft.

2. Kosten einer nachträglichen Änderung dieses Wohnungseigentumsvertrages aufgrund entsprechender Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und die durch die grundbücherliche Durchführung dieser Änderung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen die Miteigentümer vertreten durch die Hausverwaltung im Verhältnis ihrer Anteile. Die Verrechnung erfolgt durch Vorschreibung der Hausverwaltung.

Entwurf

3. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auch bei Vermietung sicherzustellen. Diesbezüglich verpflichten sich die Wohnungseigentümer, die anderen Wohnungseigentümer für alle daraus entstehenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.

4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages 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 Fall einer Vertragslücke.

XI. Ausfertigung

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in Verwahrung des Hausverwalters verbleibt. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, auf seine Kosten beliebig viele, auch beglaubigte, Abschriften dieses Wohnungseigentumsvertrags anzufertigen.

Tabelle

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5 Anteile in [..]-tel
Eigentümer	Top	Objekt/Zubehör	Anteil lt Kaufvertrag in [..]	Anteil lt NWGA in [..]-tel

*verbunden gem § 5 WEG 2002 iVm § 13 WEG 2002

Insgesamt [..]/[..] Anteile

Wien, am