



Dr. Winfried LEISSE

öffentlicher Notar

2070 RETZ • Hauptplatz 3 • Tel. 02942/2305

N
DER NOTAR

EINGEGANGEN 17. Dez. 2003

VEREINBARUNG ZUR BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS (WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG)

die am heutigen Tage zwischen den unter laufender Nummer 1 bis 25 in der angeschlossenen Tabelle unter A angeführten Personen abgeschlossen wurde wie folgt: -----

----- ERSTENS -----

Die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 25 angeführten und unter A namentlich genannten Personen sind zu den unter C ausgewiesenen Anteilen derzeit Miteigentümer der Liegenschaft: -----

Grundbuch 01305 Meidling

Einlage 2248 Wohnungseigentum in Vorbereitung - mit dem Grundstück -----

--- .1259 Baufl. (Gebäude) ----- 463 m²
----- Baufl. (befestigt) -----
----- (GST-Adr.: Flurschützstraße 18) -----

im Gesamtausmaß von ----- 463 m²

Auf der Liegenschaft ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit 20 selbständigen Räumlichkeiten jeweils samt Zubehör, laut den von der Baubehörde genehmigten Plänen errichtet. -----

----- ZWEITENS -----

Die in der angeschlossenen Tabelle unter laufender Nummer 1 bis 25 in Spalte A genannten Miteigentümer haben ihre Liegenschaftsanteile seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benutzten Wohnungseinheiten zu begründen. -----

Sie erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile im Sinne des § 10 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.

Dieser Richtigstellung wird die nunmehrige Feststellung der Mindestanteile, die in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, gemäß der in der angeschlossenen Tabelle unter F angeführten Nutzwerte, zugrunde gelegt.

Im Sinne des § 10 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile, die in der angeschlossenen Tabelle unter C angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, die in der angeschlossenen Tabelle unter F angeführt sind, und somit in die nunmehrigen Mindestanteile gemäß der angeschlossenen Tabelle unter D abgeändert werden können.

Eigentümerpartnerschaften stimmen der Verbindung ihrer Mindestanteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß § 5 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zu.

DRITTENS

Die durch diese Abänderung und Angleichung an die Mindestanteile (Nutzwerte) erforderliche Übernahme beziehungsweise Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

VIERTENS

Die unter laufender Nummer 1 bis 25 in der angeschlossenen Tabelle unter A genannten Miteigentümer räumen sich wechselseitig das ausschließlich Nutzungs- und alleinige Verfügungrecht an den unter B angeführten Einheiten, bestehend aus dem unter G ersichtlichen Bestandsgegenstand im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der Weise ein, dass hierdurch Wohnungseigentum als ein mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, entsteht.

Gegenstand dieses Rechtes ist die ausschließliche Verfügung über den benützbaren, in der Tabelle unter G bezeichneten Bestandsgegenstand der unter B genannten Einheiten durch den oder die jeweiligen Wohnungseigentümer.

Die Miteigentümer haben das Recht der gemeinsamen widmungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung der allgemeinen Teile des Hauses.

FÜNFTENS

Die Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sowie der darauf befindlichen Wohnungseigentumsanlage obliegt den Wohnungseigentümern.

SECHSTENS

Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten.

1.) Instandhaltung:

a.) Jeder einzelne Miteigentümer ist verpflichtet auf seine Kosten die ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Objekte stets in gutem Zustand zu erhalten. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht den Innenwandverputz und Anstrich, Innenfenster, Türen, Böden, Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen, mit Ausnahme der Gas-, Wasser- und Stromleitung, die außerhalb der Objekte liegen, die Außenjalousien und nicht nur die Innenseite sondern auch die Außenseite von Fenstern und Türen sowie Terrassen, soferne solche einen Teil seiner Wohnungseigentumseinheit bilden, einschließlich der Geländer in gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist.

Terrassenflächen, welche allenfalls zwar als allgemeine Teile des Hauses gewidmet sind, jedoch ausschließlich von einem Miteigentümer oder von einigen Miteigentümern genutzt werden, sind allein von den Benutzern zu erhalten. Die Benutzer sind daher verpflichtet alle mit der Erhaltung oder Reparatur dieser Terrassenflächen und ihrer Bestandteile verbundenen Kosten allein und ohne Belastung der übrigen Miteigentümer zu tragen.

Abgrenzungen der Gartenflächen sind nur durch Hecken und/oder Gartenzäune in grüner Farbe bis 1,60 m Höhe möglich und die Erhaltung der Rasenfläche ist in einem ordentlichen Zustand zu gewährleisten.

b.) Die Erhaltung des Hauses und die Behebung von Schäden im und am Haus hat die Hausverwaltung zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten soweit sie nicht aus der Instandhaltungsrücklage (vergleiche folgenden Absatz c) gedeckt werden, haben alle Miteigentümer gemäß § 32 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

c.) Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung des Hauses wird von der Hausverwaltung eine Instandhaltungsrücklage gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten beizutragen haben. Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Hausverwaltung, die Höhe dieser monatlichen Beträge auf Grund ihrer Erfahrungen festzusetzen. Die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung zur monatlichen Bezahlung vorgeschrieben.

d.) Die Wohnungseigentümer haben die Hausverwaltung ermächtigt alle zur Instandhaltung des Hauses und zur Behebung von Schäden erforderlichen Arbeiten bis zu einer Höhe von € 700,-- (in Worten: Euro siebenhundert) ohne vorherige Genehmigung durch die Wohnungseigentümer zu veranlassen.

2.) Betriebskosten, Aufwendungen:

Die Betriebskosten, die öffentlichen Abgaben, die Kosten für den Betrieb gemeinsamer Anlagen und alle sonstigen Aufwendungen für die vertragsgegenständliche Liegenschaft einschließlich der Rücklagen werden gemäß § 32 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Befestigungen in als Zubehör zu Wohnungen parifizierten Garten- beziehungsweise Hofteilen werden in die Betriebskosten nicht eingerechnet.

3.) Kostenbeteiligung:

Die Kosten werden anteilmäßig von sämtlichen Vertragsparteien jeweils gemäß der Vereinbarung in den jeweiligen Kaufverträgen getragen. Überhaupt werden die in den

jeweiligen Kaufverträgen übernommenen Verpflichtungen und eingeräumte Berechtigung ausdrücklich aufrecht erhalten.

4.) **Zahlungsmodalitäten:**

Die den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten sowie für den zu errichtenden Instandhaltungsfonds sind auf das von der Hausverwaltung bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein spätestens bis zum fünften (5.) eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist die Hausverwaltung berechtigt, einen monatlichen Akontobetrag in gleichbleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlich insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen vorzuschreiben.

Der jeweilige Hausverwalter ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ende eines jeden Kalenderjahres eine Hausverwaltungsabrechnung (Instandhaltungsrücklage und Betriebskosten) zu erstellen und diese jedem Wohnungseigentümer zukommen zu lassen. Die Belege hiezu sind zur Einsicht im Haus aufzulegen. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind schriftlich binnen vier Wochen nach Rechnungslegung vorzulegen.

5.) **Hausordnung:**

Die Miteigentümer kommen überein, eine Hausordnung zu erlassen, und nehmen zur Kenntnis, dass gravierende und hartnäckige Verstöße gegen diese als Ausschließungsgrund gemäß § 36 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 gelten.

SIEBENTENS

Sämtliche Vertragspartner erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt Erstens näher bezeichneten Liegenschaft

Grundbuch 01305 Meidling

Einlage 2248 Wohnungseigentum in Vorbereitung - mit dem Grundstück

--- 1259 Baufl. (Gebäude) ----- 463 m²
----- Baufl. (befestigt) -----
----- (GST-Adr.: Flurschützstraße 18) -----
im Ausmaß von ----- 463 m²
die nachstehenden grundbürgerlichen Eintragungen erfolgen können:

Im Gutsbestandsblatt:

In der Aufschrift die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

Im Eigentumsblatt:

1.) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die unter laufender Nummer 1 bis 25 in der angeschlossenen Tabelle unter A genannten Miteigentümer zu den unter D genannten Anteilen;

2.) die Einverleibung, dass mit den unter D genannten Anteilen der unter A laufende Nummer 1 bis 25 genannten Miteigentümer das Wohnungseigentum an den unter B genannten selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten untrennbar verbunden ist;

3.) bei den in der Tabelle unter A laufende Nummer:

10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24

genannten Miteigentümern die Anmerkung der Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß § 5 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.



TABELLE ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Lfd Nr.	A Name	B Top - Nr.	C Bisherige Anteile in 1600	D Nun- mehrige Anteile in 1597	E Nutz- fläche	F Nutz- wert	G Gegenstand des Wohnungseigentums
1	MARKOVIC Drazana, geb: 1976-03-21	1	130	189	180,42	189	Gastlokal, Kellerr., KAbt 1
2	MARKOVIC Drazana, geb: 1976-03-21	Lager	99	25	82,80	25	Lager
3	MIJATOVIC Sava, geb: 1973-09-30	Garage	67	15	27,60	15	Garage
4	JELL Gabriele, geb: 1973-06-29	2	125	119	133,80	119	Wohnung, Gang-Abst, Garten
5	EMINOSKI Kadrija, geb: 1959-04-25	3	100	63	69,50	63	Wohnung, Gang-Abst, KAbt 3
		4		30	38,10	30	Wohnung, KAbt 4
6	TAUBERT Stephan, geb: 1973-05-22	18	61/ 3200	83/ 3194	75,89	83	Wohnung m. DTerr, Gang-A., KAbt 18
7	CASNY Gabriele, geb: 1977-11-11		61/ 3200	83/ 3194			
8	GRAF Paul, geb: 1982-11-25	20	115	115	94,25	115	Wohnung m. Terr + DTerr, KAbt 20
9	ZARIC Dragisa, geb: 1967-10-05	9	87	91	98,48	91	Wohnung, Gang-Abst, KAbt 9
10	LEKIC Rance, geb: 1974-12-15	7	60	54	65,47	54	Wohnung, KAbt. 7
11	OKNINSKI Ryszard, geb: 1955-04-18	6	17	34/ 3194	37,05	34	Wohnung, KAbt 6
12	OKNINSKA Krystyna, geb: 1955-11-02		17	34/ 3194			
13	CHEN Xian Hou, geb: 1965-02-18	11/12	134	133	148,79	133	Wohnung, KAbt 11/12
14	MILADINOVIC Pero, geb: 1964-06-04	13	88	89	89,98	89	Wohnung m. Balkon, KAbt 13
15	WASCHULIN Georg Mag., geb: 1959-03-27	15/16	85	132/ 3194	146,99	132	Wohnung, Gang-Abst., KAbt 15/16

AZ: 0289/03 - LE/WO

16	WASCHULIN Susanne Mag., geb: 1958-04-03		85	132/ 3194			
17	MIJATOVIC Sava, geb: 1973-09-30	5	90	87	98,24	87	Wohnung, KAbt 5
18	WASCHULIN Georg Mag., geb: 1959-03-27	14	7/3200	34/ 3194	37,60	34	Wohnung, KAbt 14
19	WASCHULIN Susanne Mag., geb: 1958-04-03		7/3200	34/ 3194			
20	ZIPFEL Roland Mag., geb: 1968-11-06	17	88/ 3200	89/ 3194	90,73	89	Wohnung m. Balkon, KAbt 17
21	ZIPFEL Paouline Dipl.-Ing., geb: 1971-08-18		88/ 3200	89/ 3194			
22	ZARIC Velizar, geb: 1949-09-25	10	18	35/ 3194	40,95	35	Wohnung, Gang-Abst., KAbt 10
23	ZARIC Zorka, geb: 1949-10-16		18	35/ 3194			
24	HALLWIRTH Christine, geb: 1968-05-19	19	75/ 3200	107/ 3194	100,83	107	Wohnung m. DTerr, WiGart., KAbt 19
25	EGGER Wolfgang, geb: 1966-11-10		75/ 3200	107/ 3194			
26	PETKOVIC Zorica, geb: 1983-08-11	8	75	73	78,94	73	Wohnung, KAbt 8

----- ACHTENS -----

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragspartner uneingeschränkt über.

Im Falle einer Veräußerung ist daher der Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung den übrigen Liegenschaftseigentümern nachzuweisen.

Erfolgt dies nicht, haftet er ungeachtet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

Retz, am

B.R.Z.

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung durch Herrn Ludwig POHN, Kaufmann, 1120 Wien, Flurschützstraße 15/9, als Geschäftsführer mit selbständigem Vertretungsrecht der **FKP Vermögensveranlagungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1120 Wien, Flurschützstraße 15/15, wird hiemit bestätigt.

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a (§89a) der Notariatsordnung die Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die beim Handelsgericht Wien zu FN 38343m eingetragene **FKP Vermögensveranlagungs GmbH**.

Retz, am