

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der Tabelle dieses Vertrages in Spalte 2 unter den Nummern 1-45 angeführten Miteigentümern wie folgt:

I. Rechtsverhältnis

Die in der Tabelle in Spalte 2 angeführten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 3378** des Grundbuches **01204 Hadersdorf**, Bezirksgericht Fünfhaus, mit der Adresse **1140 Wien, Schleusenstraße 1, 1A/Bahnstraße 2F.**

II. Vertragsgegenstand

Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft wurde durch die

Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1
FN 94394s

als Wohnungseigentumsorganisator das Wohnhaus **1140 Wien, Schleusenstraße 1, 1A/Bahnstraße 2F** mit 27 Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage mit 14 KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage und insgesamt 4 KFZ-Stellplätzen im Freien errichtet.

Der Erwerb der in der Tabelle in Spalte 3 genannten Miteigentumsanteile durch die in der Tabelle in Spalte 2 unter lfd. Nr. 1-45 angeführten Personen erfolgte aliquot zum Zwecke der Begründung des Wohnungseigentums an den in der Tabelle unter den vorgenannten lfd. Nr. in der Spalte 6 angeführten Bestandteilen (Wohnungseigentumseinheiten) der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.

Die in der Tabelle in Spalte 3 angeführten Anteile wurden im ungefähren Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Wohnungen und selbständigen Räumlichkeiten zur Nutzfläche aller Wohnungen und selbständigen Räumlichkeiten der gegenständlichen Wohnhausanlage vorläufig festgesetzt.

Es wurde vereinbart, dass die vorläufig festgesetzten, in der Tabelle in Spalte 3 angeführten Miteigentumsanteile nach Vorliegen der endgültigen Nutzwertfestsetzung im Sinne des WEG 2002 unentgeltlich derart wechselseitig zu übertragen sind, dass sie der endgültigen Nutzwertfestsetzung entsprechen. Die in der angeschlossenen Tabelle angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers vom festgesetzt. Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dieser Nutzwertfestsetzung einverstanden. Die Liegenschaftsanteile, welche in der diesem Vertrag angehefteten Tabelle in Spalte 5 angeführt sind, entsprechen dem vorbezeichneten Nutzwertgutachten. Davon unbenommen bleiben Entscheidungen in einem Verfahren gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 2 WEG.

Die Vertragsparteien vereinbaren nunmehr, dass von den seinerzeit vorläufig festgesetzten in der Tabelle in Spalte 3 angeführten Miteigentumsanteilen so viele Liegenschaftsanteile unentgeltlich wechselseitig übertragen werden, dass sie den jeweils in Spalte 5 der Tabelle angeführten Anteilen laut oben bezeichneten Nutzwertgutachten entsprechen. Die Übergabe der Wohnungen ist bereits erfolgt.

Diejenigen Wohnungseigentümer denen kein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge zugeordnet ist, verzichten hiermit ausdrücklich auf den Erwerb eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge gemäß § 5 WEG 2002. Sofern aufgrund dieser Verzichtes die Zahl der als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten KFZ-Stellplätze die Zahl der Wohnungseigentumsobjekte, deren Wohnungseigentümer nicht verzichtet haben, übersteigt, können diese („verzichteten KFZ-Stellplätze“) von anderen Miteigentümern schon vor Ablauf der 3-Jahres-Frist des § 5 WEG 2002 erworben werden.

III. Begründung von Wohnungseigentum

Die in der Tabelle in Spalte 2 unter lfd. Nr. 1-45 genannten Miteigentümer räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die jeweils in der Tabelle in der Spalte 6 unter lfd. Nr. 1-45 (Spalte 4) verzeichneten Wohnungseigentumseinheiten der gegenständlichen Liegenschaft im Sinne des § 2 WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hiermit ein mit den jeweils in Spalte 5 unter lfd. Nr. 1-45 (Spalte 4) angeführten Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht, nämlich das Wohnungseigentumsrecht, für sich und ihre Rechtsnachfolger begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 6 unter lfd. Nr. 1-45 bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten durch die jeweiligen in Spalte 2 genannten Miteigentümer darstellt.

Eigentümerpartner begründen hiermit gemeinsames Wohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 hinsichtlich ihrer Liegenschaftsanteile.

Sollte eine Vertragspartei Liegenschaftsanteile, mit welchen in diesem Vertrag Wohnungseigentum verbunden ist oder wurde, vor grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages, veräußern, so wird vereinbart, dass der Erwerber berechtigt ist, durch einseitige Erklärung diesem Vertrag beizutreten. In diesem Fall gilt dieser Vertrag in Bezug auf dieses Wohnungseigentumsobjekt ohne weiteres als mit dem Erwerber abgeschlossen, ohne dass eine neuerliche Unterschriftsleistung durch alle anderen Miteigentümer erforderlich ist.

IV. Allgemeine Teile der Liegenschaft / Gemeinschaftsanlagen

Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die Tätigkeit eines Hausbesorgers in der gegenständlichen Wohnhausanlage durch eine mittels Hausbetreuungsvertrag beauftragte Firma oder natürliche Person verrichtet wird. Die hierfür auflaufenden Kosten werden von der Eigentümergemeinschaft getragen.

Die Wohnhausanlage wird mit Heizenergie versorgt, die aus Tiefenbohrungen gewonnen wird. Die Wärmeabgabe erfolgt über Deckenstrahlungsheizung. Die Verbrauchszählung erfolgt mittels vom Energieversorger angemieteten Kalt-, Warmwasser- und Wärme- bzw. Kältemengenfunkzähler, die in den Versorgungsschächten bzw. Heizkreisverteiler an der Decke montiert sind.

Die Eigentümer schließen mit dem Energieversorger einen Einzelliefervertrag ab.

V. Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers und Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, bauliche Maßnahmen, Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Wohnhauses dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, die ihnen zustehenden Rechte insbesondere was die o.a. Nutzung betrifft, unter möglicher Schonung und Beachtung der Rechte anderer auszuüben.

Der Wohnungseigentümer darf die Wohnung zu Wohnzwecken und zur Ausübung solcher unternehmerischen Tätigkeiten verwenden, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Die Nutzung der Wohnungen als „serviced apartement“ ist nicht gestattet.

Der Wohnungseigentümer nimmt zur Kenntnis, dass auch die übrigen in der Wohnhausanlage errichteten Wohnungseigentumsobjekte, soweit sie nicht ausdrücklich baurechtlich als Geschäftslokal gewidmet sind, zu Wohnzwecken und zur Durchführung solcher unternehmerischen Tätigkeiten benützt werden dürfen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Bürotätigkeiten aller Art, ärztliche Tätigkeiten, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge, wie Heilmassage etc., Beratungstätigkeiten usw.).

Soweit mit unternehmerischen Tätigkeiten in den Wohnungseigentumsobjekten Kunden- oder Patientenverkehr in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft verbunden ist, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass seine Besucher auf die ortsüblichen Gegebenheiten in einem überwiegend zu Wohnzwecken dienendem Gebäude Rücksicht nehmen.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, Werbe- und Hinweistafeln in einem angemessenen, das Erscheinungsbild der Außenfassade nicht beeinträchtigenden Ausmaß an der Fassade der Wohnhausanlage anzubringen; dies jedoch nur für im Objekt ansässige Unternehmen/Personen (keine Drittwerbung). Die Anbringung der Tafeln ist mit der beauftragten Hausverwaltung abzustimmen und von dieser freizugeben. Das äußere Erscheinungsbild der Liegenschaft muss gewahrt bleiben.

Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden und für die Handlungen eines Dritten verantwortlich. Er ist ferner gehalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu binden und Verstöße als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Vertrag aufzunehmen und im Anlassfall alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

Der Bestand sowie die Wartung und Pflege von Einrichtungen aller Art, die der Ver- und Entsorgung des Wohnhauses oder ihrer Einrichtungen dienen, sind zu gewährleisten.

Sollten in jenen Teilen, welche vom Wohnungseigentum erfasst sind oder nur über ein Wohnungseigentumsobjekt erreichbar sind, Einrichtungen vorhanden sein, die für den Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Liegenschaft notwendig sind, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer das Betreten der in seiner ausschließlichen Nutzung stehenden Liegenschaftsteile zum Erreichen der obgenannten Einrichtungen zu gestatten.

Die Wohnhausanlage verfügt über eine Photovoltaikanlage am Dach der Häuser. Der dadurch erzeugte Strom dient zur Versorgung des Heizraums.

Die den Wohnungen zugeordneten Eigengärten befinden sich teilweise auf der Garagendecke und dürfen daher nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden.

Die Wohnhausanlage liegt in unmittelbarer Nähe zur ÖBB und erklären die Eigentümer, dass ihnen vor der Unterfertigung des Kauvertrages die zwischen der Verkäuferin und der ÖBB am 21.12.2023 unterschriebene Einverständniserklärung zur Kenntnis gebracht wurde. Auf Basis dieser Vereinbarung wird es noch zur Unterfertigung eines Servitutsvertrages kommen, welcher im Grundbuch eingetragen wird. Die Eigentümer übernehmen diese Dienstbarkeit. Weiters sind den Eigentümern die Verpflichtungen, welche sich aus den im Grundbuch bereits eingetragenen Belastungen zugunsten der ÖBB ergeben, bekannt. Auch diese Belastungen werden ausdrücklich übernommen. Die Wohnhausanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe der Gleisanlagen sowie des Lainzer Tunnels und wird zur Bahn hin durch einen Bauverbotsbereich getrennt.

Die Miteigentümer sind in Kenntnis, dass es ausgehend vom Bahnverkehr zu Lärmemissionen sowie möglicherweise auch zu Erschütterungen kommen kann. Die Eigentümer halten die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos.

Die Miteigentümer erklären in Kenntnis darüber zu sein, dass der ÖBB jederzeit Zutritt zur gegenständlichen Liegenschaft (im Bauverbotsbereiches sowie entlang des Bauverbotsbereiches zur Wartung, Instandhaltung, Reparatur, Kontrolle des Wasserpegels etc.) gewährt werden muss. Um den Zugang gewähren zu können, befindet sich beim Einfahrtstor ein für die ÖBB zugänglicher Schlüsseltresor befinden. Der Bauverbotsbereich ist durchgehend freizuhalten.

Die Errichtung von E-Ladestationen in der Garage, die über einen Autolift befahren wird, ist nach derzeitigem Stand baurechtlich unzulässig. Die PKW-Stellplätze im Freien verfügen bauseits über Leerverrohrungen. Alle Eigentümer erteilen ihre Zustimmung zur nachträglichen Anbringung von Ladestationen an den vier Stellplätzen im Freien.

Die jeweiligen Eigentümer der den Wohnungen zugeordneten Eigengärten sind für die gesamte Pflege der in ihrem Garten stehenden Bäume, Sträucher, Pflanzen etc. verantwortlich. Dies gilt auch für die im Eigengarten befindlichen Ersatzpflanzungen, welche von der Behörde im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens vorgeschrieben wurden. Die Durchführung von Baumschnitten, welche durch konzessionierte Unternehmen durchzuführen sind, insbesondere nach behördlicher bescheidmäßiger Genehmigung oder entsprechender Verpflichtung, sind auf Kosten jener Miteigentümer vorzunehmen, in deren Gärten die Arbeiten durchgeführt werden. Den jeweiligen Eigentümern des ihm als Zubehör gehörigen Gartens trifft jedenfalls gegenüber der Eigentümergemeinschaft eine Meldepflicht hinsichtlich jener Bäume, die unter das Wiener Baumschutzgesetz fallen, und hat dieser im Falle von eingetretenen Schäden durch Verzögerungen, Versäumnungen, Unterlassungen oder Handlungen etc. die Eigentümergemeinschaft zur Gänze schad- und klaglos zu halten. Im Falle der Vornahme behördlich angeordneter Ersatzpflanzungen ist innerhalb des behördlich vorgeschriebenen Beobachtungszeitraumes die Eigentümergemeinschaft für eine etwaige Erneuerung auf ihre Kosten zuständig, wobei den Garteneigentümer am mangelnden Fortkommen des Baumes kein Verschulden treffen darf.

Die Zäune, welche die Eigengärten gegenüber Allgemeinflächen der Liegenschaft trennen, fallen in die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Zäune zwischen den Eigengärten, fallen je zur Hälfte in die Erhaltungspflicht der betroffenen Eigentümer.

Die Miteigentümer erklären in Kenntnis der im Grundbuch eingetragenen Belastung C-LNr. 18 zu sein. Demnach besteht eine Verpflichtung, den nicht ausgebauten Bereich der Zufahrtsstraße zur Bahnstraße (dieser ist mit einer Kiesschüttung versehen und nicht asphaltiert) zu erhalten, instand zu setzen, den Winterdienst zu erledigen und sämtliche Haftungen und Kostentragungen der Straßenherstellung und der Gehsteigerherstellung zu übernehmen. Die Verpflichtung wird von den Eigentümern übernommen.

Die Miteigentümer sind in Kenntnis darüber, dass die Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 94394s) als Errichterin der Wohnhausanlage ihren Firmenwortlaut entweder an der Außenseite des Bauwerkes oder innerhalb des Bauwerkes im Bereich des Hauseingangs angebracht hat bzw. anbringen wird. Die Wohnungseigentümer dulden diese Maßnahme ausdrücklich und unentgeltlich.

Die Erträge aus der Vermietung von allgemeinen Flächen kommen der Eigentümergemeinschaft zu.

Es ist keinem Miteigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, Dachböden und dgl.).

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.

Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Zufahrten zu den Garagen können nur zur Anlieferung, keinesfalls zum Parken oder dauernden Abstellen von Kraftfahrzeugen verwendet werden, allfällige Besucherparkplätze nur für kurzfristiges Parken von Kraftfahrzeugen.

Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungen erfolgt im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG 2002.

Die Miteigentümer sind unter Beachtung des vorstehenden Absatzes verpflichtet, dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.

VI. Aufwendungen

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beträge zur allgemeinen Rücklage des Hauses sind von den Miteigentümern gemäß § 32 (1) WEG ab dem der Wohnungseigentumsbegründung nachfolgenden 1. Jänner nach dem Verhältnis der berechtigten Nutzwerte der einzelnen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zum Gesamtnutzwert des Objektes zu tragen.

Die Heizkostenverrechnung sowie Kältemengenverrechnung erfolgt nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes.

Bei der Abrechnungsperiode handelt es sich um das Kalenderjahr. Das erste Jahr, in welchem die Wohnhausanlage erstbezogen wird, wird als Rumpfsjahr (vom Tag der Übergabe bis zum 31.12. des Jahres) abgerechnet.

In Abweichung des § 32 Abs. 1 WEG kommen die Miteigentümer gem. § 32 Abs. 2 WEG überein:

- a) sämtliche Aufwendungen für die Pflege und Instandhaltung der Aussenfenster und -türen (inklusive Sonnenbeschattung innen und außen) der Wohnungen inklusive der Wohnungseingangstüren sowie deren allfällige Erneuerung selbst zu tragen. Dachdecker- und Spenglerkosten im Zuge des Austausches von Dachflächen- bzw. Atelierfenstern, die die Wohnungen erschließen, sind ebenfalls von jedem Miteigentümer selbst zu tragen;

- b) den Kaltwasserbezug der Wohnungseigentumseinheiten durch Einzelzählung zu erfassen und entsprechend dem Verbrauch abzurechnen, wobei die im Abrechnungszeitraum angefallenen Wasser- und Abwasserkosten (unter Berücksichtigung allfälliger Abschläge für die Nichteinleitung von Abwässern) entsprechend dem Verhältnis der Messergebnisse der Kaltwasserzähler aufgeteilt werden.

Diese Vereinbarung über die abweichende Aufteilung von Aufwendungen gem. § 32 Abs. 2 WEG wird im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft grundbücherlich angemerkt.

VII. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages nachstehende grundbücherliche Eintragungen ob der **EZ 3378 Grundbuch 01204 Hadersdorf, BG Fünfhaus**, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen gleichzeitig vorgenommen werden können und mögen:

a) im Gutsbestandsblatt:

1. die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;
2. die Ersichtlichmachung der WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H. (FN 114368p) als Liegenschaftsverwalter.
3. die Ersichtlichmachung der Anmerkung der Vereinbarungen über die Aufwendungen gemäß § 32 (2) WEG im Sinne Punkt VI. dieses Vertrages.

b) im Eigentumsblatt:

1. die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts sowie die Einverleibung des Wohnungseigentums für die in Spalte 2 der Tabelle unter lfd. Nr. 1-45 angeführten Personen an den jeweils in der Spalte 6 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt den dazugehörenden im Nutzwertgutachten vom ersichtlichen Bestandteilen, wie Kellerabteil, Loggia und Eigengarten, zu den in Spalte 5 angeführten Miteigentumsanteilen, bei Eigentümerpartnern unter gleichzeitiger Verbindung ihrer Liegenschaftsanteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß § 13 Abs. 3 WEG 2002
2. die Löschung der angemerkten Zusagen zur Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG 2002

VIII. Verwaltungsvollmacht

Sämtliche Vertragsparteien ermächtigen hiermit die

WEVIG
Wohnungseigentumsverwaltungs- und
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.
(FN 114368p)

zur Verwaltung und Vertretung der ganzen Liegenschaft sowohl nach außen als auch gegen einzelne Wohnungseigentümer unwiderruflich bis zum Ende der vierten Abrechnungsperiode nach Erstbezug der Baulichkeit. Diese Verwalterbestellung verlängert sich auf unbestimmte Zeit, sofern sie nicht zum Ablauf der Vertragsdauer von der Mehrheit der Wohnungseigentümer schriftlich aufgekündigt wurde. Die beauftragte Hausverwaltung ist zur Vornahme aller Handlungen berechtigt und verpflichtet, die sich aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung ergeben.

Die Verwaltung wird nach denselben Grundsätzen und gegen dasselbe Entgelt ausgeübt, wie sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 und der Entgeltrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, BGBl. 924/1994, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden sind.

IX. Kosten

Sämtliche Kosten sowie Gebühren und Steuern, die sich aus der Errichtung und Verbücherung dieser Urkunde ergeben, haben sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft im Verhältnis der ihnen zukommenden, in Spalte 5 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Liegenschaftsanteile zu tragen; dies jedoch unter Bedachtnahme auf die Regelung über die Kostentragung im Kaufvertrag zwischen dem jeweiligen Wohnungseigentumsbewerber und der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

X. Vertragsausfertigung

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen gemeinsamen Verwalter der gegenständlichen Liegenschaft verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über ihr Verlangen und auf ihre Kosten Kopien oder beglaubigte Abschriften dieses Vertrages.

Nebenabreden zu diesem Vertrag oder allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Schriftlichkeitsgebot.

XI. Sonstiges

Die Vertragsparteien treten in sämtliche von der Verkäuferin abgeschlossenen Verträge mit Versicherungen, Energieversorgern, Wartungsunternehmen etc. ein.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

XII. Bevollmächtigung und Beauftragung

Sämtliche Käufer erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. sowie deren Geschäftsführer Herrn Mag. Bernhard Raffelsberger, geboren am 09.05.1975 und Herrn Mag. Harald Keller, geboren am 06.08.1974 nachstehende

SPEZIALVOLLMACHT

in ihrem Namen alle Urkunden und Verträge zu fertigen und alle Maßnahmen zu setzen, sowie Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen abzugeben bzw. in beglaubigter oder unbeglaubigter Form zu unterschreiben, die zur Begründung und Verbücherung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft **EZ 3378 Grundbuch 01204 Hadersdorf, Bezirksgericht Fünfhaus** erforderlich sind.

Weiters bevollmächtigen und ermächtigen die Käufer die Verkäuferin und deren Geschäftsführer Herrn Mag. Bernhard Raffelsberger, geboren am 09.05.1975 und Herrn Mag. Harald Keller, geboren am 06.08.1974 im Sinne des § 1008 ABGB für sich und ihre Rechtsnachfolger:

- a) zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen um Eigentums- und Wohnungseigentumsrechtseinverleibungen sowie zur Unternehmung aller Schritte, die im Interesse der Käufer zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, einschließlich allfälliger Vertragsänderungen; sowie zur Verbücherung von Pfandrechten im Zuge der Eigentums- und Wohnungseigentumsrechtseinverleibung,
- b) zur Errichtung und Fertigung aller Nachträge (Berichtigungen und Einverleibungsbewilligungen) zu diesem Vertrag sowie zur grundbücherlichen Einverleibung bezughabender Urkunden;
- c) zur Löschung, Teillöschung von Pfandrechten und sonstigen Grundbucheinträgen im C-Blatt.

Sämtliche Miteigentümer beauftragen hiermit im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum die Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. unwiderruflich alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderliche Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen.

Sie bevollmächtigen diese weiters unwiderruflich, allfällige in diesem Zusammenhang erforderlichen Ergänzungen oder Verbesserungen dieses Vertrages – soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen verbunden sind - vorzunehmen.

TABELLE
1140 Wien, Schleusenstraße 1, 1A/Bahnstraße 7F
(EZ 3378 GB 01204 Hadersdorf
Bezirksgericht Fünfhaus)

1	2	3	4	5	6
Nr.	Eigentümer	vorläufige Anteile in 2046-stel	lfd. Nr.	endgültige Anteile in-stel	Top Nr. KFZ-Stellplatz
<u>Bauteil Schleusenstraße 1A</u>					
1	Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. FN 94394s	130	1		Wohnung Tür 1 samt 3 Terrassen, Garten Tür 1-1, Garten Tür 1-2 und Kellerabteil 1A/1
2		77	2		Wohnung Tür 2 samt Balkon und Kellerabteil 1A/2
3		82	3		Wohnung Tür 3 samt Balkon, Podest Freitreppe, Garten Tür 3 und Kellerabteil 1A/3

4		77	4		Wohnung Tür 4 samt Terrasse und Kellerabteil 1A/4
5		69	5		Wohnung Tür 5 samt Terrasse und Kellerabteil 1A/5
6		98	6		Wohnung Tür 6 samt 2 Terrassen und Kellerabteil 1A/6
<u>Bauteil Bahnstraße 2F/Stiege 1</u>					
7		61	7		Wohnung Tür 1 samt Terrasse, Garten Tür 1/1 und Kellerabteil 1/1
8		61	8		Wohnung Tür 2 samt Terrasse, Garten Tür 1/2 und Kellerabteil 1/2

9		76	9		Wohnung Tür 3 samt Balkon und Kellerabteil 1/3
10		76	10		Wohnung Tür 4 samt Balkon und Kellerabteil 1/4
11		62	11		Wohnung Tür 5 samt Terrasse und Kellerabteil 1/5
12		52	12		Wohnung Tür 6 samt Terrasse und Kellerabteil 1/6
13		67	13		Wohnung Tür 7 samt Terrasse und Kellerabteil 1/7
<u>Bauteil Bahnstraße 2F/Stiege 2</u>					

14		91	14		Wohnung Tür 1 samt 2 Terrassen, Garten Tür 2/1 und Kellerabteil 2/1
15		84	15		Wohnung Tür 2 samt Balkon, Podest Freitreppe, und Kellerabteil 2/2
16		83	16		Wohnung Tür 3 samt 2 Balkonen, Podest Freitreppe, Garten Tür 2/3, und Kellerabteil 2/3
17		63	17		Wohnung Tür 4 samt Terrasse und Kellerabteil 2/4
18		79	18		Wohnung Tür 5 samt Terrasse und Kellerabteil 2/5

19		96	19		Wohnung Tür 6 samt 3 Terrassen und Kellerabteil 2/6
<u>Bauteil Bahnstraße 2F/Stiege 3</u>					
20		124	20		Wohnung Tür 1 samt 3 Terrassen, Garten Tür 3/1 und Kellerabteil 3/1
21		49	21		Wohnung Tür 2 samt Balkon, Podest Freitreppe, Garten Tür 3/2 und Kellerabteil 3/2
22		56	22		Wohnung Tür 3 samt Balkon und Kellerabteil 3/3
23		54	23		Wohnung Tür 4 samt Balkon, Podest Freitreppe, Garten Tür 3/4 und Kellerabteil 3/4

24		79	24		Wohnung Tür 5 samt Terrasse und Kellerabteil 3/5
25		62	25		Wohnung Tür 6 samt Terrasse und Kellerabteil 3/6
26		52	26		Wohnung Tür 7 samt 2 Terrassen und Kellerabteil 3/7
27		44	27		Wohnung Tür 8 samt Terrasse und Kellerabteil 3/8
Tiefgarage					
28		4	28		KFZ Stellplatz 1 Einzelparker
29		3	29		KFZ Stellplatz 2 Einzelparker
30		4	30		KFZ Stellplatz Einzelparker

31		4	31		KFZ Stellplatz 4 Einzelparker
32		4	32		KFZ Stellplatz 5 Einzelparker
33		4	33		KFZ Stellplatz 6 Einzelparker
34		4	34		KFZ Stellplatz 7 Einzelparker
35		3	35		KFZ Stellplatz 8 Einzelparker
36		3	36		KFZ Stellplatz 9 Einzelparker
37		5	37		KFZ Stellplatz 10 Einzelparker
38		3	38		KFZ Stellplatz 11 Einzelparker
39		4	39		KFZ Stellplatz 12 Einzelparker

40		4	40		KFZ Stellplatz 13 Einzelparker
41		3	41		KFZ Stellplatz 14 Einzelparker
42KFZ-Stellplätze im Freien					
42		2	42		KFZ Stellplatz 15 Einzelparker
43		2	43		KFZ Stellplatz 16 Einzelparker
44		2	44		KFZ Stellplatz 17 Einzelparker
45		2	45		KFZ Stellplatz 18 Einzelparker