

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- (1) Karin Ashri, geboren am 16.03.1962
1220 Wien, Auernheimergasse 46A
- (2) Nabil Ashri, geboren am 11.10.1960
1220 Wien, Auernheimergasse 46A
- (3) Andrea Hutter, geboren am 30.07.1978
1220 Wien, Auernheimergasse 46B
- (4) Michael Joncic-Hutter, geboren am 01.09.1974
1220 Wien, Auernheimergasse 46B
- (5) Jörg Nowak Immobilien GmbH, FN 390872 m
1220 Wien, Donau-City-Straße 1/11. OG

am unten angesetzten Tag wie folgt:

I.

Die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in der Spalte D angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3435 KG 01654 Eßling, bestehend aus dem Grundstück 341/1, mit der Liegenschaftsadresse 1220 Wien, Auernheimergasse 46A, 46B, 48/Gagnergasse 2. Auf dieser Liegenschaft ist eine Reihenhausanlage bestehend aus 3 Wohneinheiten samt Eigengärten und PKW-Garagen errichtet.

II.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte C genannten Vertragsparteien haben ihre Liegenschaftsanteile zu dem Zweck erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten selbstständig bestandfähigen Wohnungseinheiten samt Zubehör zu begründen.

Die genannten Vertragsparteien vereinbaren nunmehr an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen und das berichtigte Eigentumsrecht für alle Anteile einzuverleiben und erteilen hiermit alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der Miteigentumsanteile unter Zugrundelegung der nunmehrigen Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte) gemäß Gutachten des staatlich befugten und

beeideten Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Franz Fuka vom 14.02.2017, wobei diese Mindestanteile (Nutzwerte) in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte E angeführt sind.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte C genannten Vertragsparteien, deren ideelle Miteigentumsanteile gemäß Spalte D (alt) größer sind als ihre Miteigentumsanteile gemäß Spalte E (neu), übergeben jene Anteile, die der Differenz zwischen den Miteigentumsanteilen gemäß Spalte D (alt) und den Miteigentumsanteilen gemäß Spalte E (neu) entsprechen, vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages an jene Vertragsparteien, deren Miteigentumsanteile gemäß Spalte D (alt) kleiner sind als ihre Miteigentumsanteile gemäß Spalte E (neu) der angeschlossenen Tabelle, wobei Letztere die Übernahme jener Anteile – die der Differenz zwischen ihrer Spalte D (alt) und ihrer Spalte E (neu) entsprechen - bereits vor Errichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages durch Nutzung der jeweils bezughabenden Wohnungseigentumsobjekte erklären.

Die Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der zur größtmöglichen Herstellung der Mindestanteile lt. Spalte E der angeschlossenen Tabelle übernommenen Anteile in analoger Anwendung der Bestimmungen des § 10 Abs 3 WEG 2002 Unentgeltlichkeit und erklären, dass die tatsächliche Übergabe dieser Anteile bereits erfolgt ist.

Soferne Miteigentumsanteile von zwei Eigentümern gemeinsam erworben wurden, erfolgt die Verbindung der bezughabenden Anteile gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 Abs 3 WEG 2002.

III.

Die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte E angeführten Nutzwerte wurden mit Gutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Franz Fuka vom 14.02.2017 gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 ermittelt.

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen, im vorgenannten Nutzwertgutachten bewerteten Objekte der Liegenschaft beträgt 486.

Die Vertragsteile anerkennen das oben angeführte Nutzwertgutachten und die darin enthaltenen Widmungen und stellen fest, dass die in Spalte E der angeschlossenen Tabelle angeführten Mindestanteile jeweils dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder des sonstigen in der Tabelle angeführten Wohnungseigentumsobjekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte entsprechen.

Auf der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft befinden sich laut dem gemäß § 6 Abs 1 Z. 2 WEG 2002 ausgestellten Gutachten des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Franz Fuka vom 14.02.2017 insgesamt 3 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

IV.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte C genannten Vertragsparteien räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte B angeführten Einheiten im Sinne des WEG 2002 nach Maßgabe der in der Tabelle angeführten Aufstellung ein, auf dass dadurch ein mit dem

Mindesteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte B genannten Einheiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer darstellt.

V.

- 1) Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung und allfällige Instandsetzung der ihm vertragsgemäß zugeteilten Wohnungseigentumseinheit mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfange, der sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages und subsidiär dem Wohnungseigentumsgesetz in der geltenden Fassung ergibt.
- 2) An den Betriebs- und Erhaltungskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft haben sich die Vertragsteile nach Maßgabe der aus der Nutzwertberechnung resultierenden Wohnungseigentumsanteile zu beteiligen.
- 3) Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Wohnungen:
 - a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Gärten, Terrassen und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbeläge inklusive Estrich sowie die tragenden Teile der Ecken und Wände, soweit diese nicht im Verband mit dem Nachbarobjekt stehen;
 - b) die Dachaußenhaut und die Dachkonstruktion, soweit diese nicht im Verband mit dem Nachbarobjekt steht;
 - c) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden und tragenden Zwischenwände, soweit diese nicht im Verband mit dem Nachbarobjekt stehen;
 - d) die Fenster, Fensterbänke und zu den Räumen gehörigen Türen und Zargen samt der Hauseingangstüre;
 - e) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Gassetagen-Kombithermen, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Zentralheizungskörper einschließlich der Regler;
 - f) die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils bis zum Wassermesserschacht und Putzschatz ausgenommen Durchgangsleitungen; Zähler und Messeinrichtungen, soweit diese nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen.

- 4) Es wird vereinbart, dass der jeweilige Wohnungseigentümer hinsichtlich seiner Einheit samt den damit verbundenen Leitungen die Kosten der Instandhaltung und allfälligen Instandsetzung selbst zu tragen hat.

Hievon ausgenommen sind die im Verband mit dem Nachbarobjekt stehenden Einrichtungen wie Kellertrennwand, Wohnungstrennwand, Dachstuhl sowie die die Gesamtliegenschaft betreffenden allgemeinen Teile wie Wege, Zäune, Einfriedungen, Gemeinschaftsleitungen und –einrichtungen, hinsichtlich derer die Vertragsparteien die Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung durch alle Miteigentümer nach Maßgabe der aus der Nutzwertberechnung resultierenden Wohnungseigentumsanteile vereinbaren.

- 5) Die Aufteilung der Wasserkosten erfolgt verbrauchsabhängig aufgrund der eingebauten Wasserzähler.
- 6) Bei der Gestaltung und Auswahl von Fenstern, Eingangstüren, Dachdeckungen, Fassaden und Zäunen etc. ist auf das Gesamtbild der Anlage Bedacht zu nehmen. Erhebliche Abweichungen von der bisherigen Ausführungsvariante sind mit den anderen Wohnungseigentümern abzustimmen, sodass ein einheitliches Gesamtbild gewährleistet ist.
- 7) Die vorhergehenden Bestimmungen dieses Vertragspunktes stellen vom WEG 2002 abweichende Regelungen dar und sind als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern im Grundbuch ersichtlich zu machen.

VI.

- 1) Sämtliche Vertragsparteien erteilen bereits heute ihre Zustimmung zu Um- und Ausbauten an den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten durch deren Wohnungseigentümer, wenn
 - a) dieser alle Kosten und Risken des Baues und der dazu allenfalls notwendigen Erschließung trägt sowie für alle damit zusammenhängenden Schäden Ersatz leistet, die übrigen Eigentümer aus diesbezüglichen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos hält und
 - b) die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen.
- 2) Wird durch Um- und Ausbauten eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich, so haben sämtliche Miteigentümer dieser ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Änderung der Miteigentumsanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufestsetzung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat der jeweilige Miteigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung der Miteigentumsanteile verursacht wurde.
- 3) Sämtliche Vertragsparteien erteilen bereits jetzt ihre Zustimmung zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen, Garagen sowie Carports auf Eigengrund, von Wintergärten, Swimmingpools, Antennen- oder SAT-Anlagen, Dachsolaranlagen und Gerätehäuschen in üblichen Ausmaßen unter Einhaltung der jeweiligen Bauvorschriften.

- 4) Die Vertragsparteien erteilen bereits jetzt ihre Zustimmung zur Benützung der ihnen gehörigen Dachaußenhaut durch den Rauchfangkehrer zur Ausübung dessen beruflicher Tätigkeit und verpflichten sich, dem Rauchfangkehrer jeweils den erforderlichen Zugang zu gewähren.
- 5) Die vorhergehenden Bestimmungen dieses Vertragspunktes stellen vom WEG 2002 abweichende Regelungen dar und sind als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern im Grundbuch ersichtlich zu machen.

VII.

Soweit Miteigentumsanteile von Vertragsparteien grundbürgerlich belastet sind oder bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages grundbürgerlich belastet werden, verpflichten sich die betreffenden Miteigentümer, jeweils auf eigene Kosten, umgehend grundbuchsfähige Zustimmungserklärungen zur Durchführung dieses Vertrages zu übergeben sowie überhaupt alles vorzukehren, was zur Verbücherung notwendig ist und alles zu unterlassen, was diese behindert oder verzögert.

VIII.

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernehmen die Vertragsteile für sich und ihre Rechtsnachfolger und verpflichten sich, diese auf ihre Rechtsnachfolger einschließlich der gegenständlichen Überbindungspflicht zu überbinden.

IX.

Sämtliche Vertragsteile beauftragen unwiderruflich die Leissner Kovaricek Rechtsanwälte OG, 1070 Wien, Zieglergasse 12/9, mit der grundbürgerlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages und bevollmächtigen Herrn Rechtsanwalt Mag. Helmut Kovaricek sowie Herrn Rechtsanwalt Mag. Michael Leissner, jeden für sich selbst, unwiderruflich über ihren Tod hinaus alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie Aufsandungserklärungen in deren Namen vorzunehmen und auch beglaubigt zu unterfertigen, die zu einer erforderlichen grundverkehrsbehördlichen bzw. pflegschaftsbehördlichen Genehmigung und zur grundbürgerlichen Durchführung notwendig sind. Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Forderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

X.

Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt der Vertrag in den restlichen Bestimmungen aufrecht. Die unwirksame Bestimmung selbst ist durch die gesetzliche Regelung zu ersetzen. Sollte es keine gesetzliche Regelung geben, dann ist der Sachverhalt unter

Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben oder Heranziehung eines ähnlichen Rechtssatzes zu lösen.

XI.

Sämtliche Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nachstehende grundbürgerliche Eintragungen erfolgen können:

Im Gutbestandsblatt:

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

Im Eigentumsblatt:

1. Die Einverleibung des Eigentumsrechts für die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte C namentlich genannten Miteigentümer zu den unter Spalte E genannten Anteilen, jeweils verbunden mit den in Spalte B genannten selbstständig bestandfähigen Wohnungseinheiten und damit verbundenen Flächen;
2. Bei den in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte C in LNR 4 und 5 sowie 6 und 7 namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß §§ 5 Abs. 3 und 13 Abs. 3 WEG 2002;

Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt V. und VI. dieses Vertrages

Wien, am