

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

welcher am heutigen Tage zwischen

1/ der Grundstückaverwertung Gesellschaft m.b.H., 4020 Linz, Hauptplatz 11, einerseits und

2/ der Bank für Oberösterreich und Salzburg, 4020 Linz, Hauptplatz 11 andererseits

abgeschlossen worden ist, wie folgt :

Festgestellt wird, daß die Vertragsparteien außerösterreichische Miteigentümer der Liegenschaft E2. 413 KG. Linz o.ö. Landtafel mit den Grundstücken 615/1, 615/2, 615/3 und 615/4 sind.

Ob der Liegenschaft E2. 413 KG. Linz o.ö. Landtafel wird nach den Einreichplänen des Architekturbüros Ing. Hansjörg Xander eine Eigentumswohnungsanlage errichtet. Gemäß diesem Plan bestehen auf der Liegenschaft 21 (einundzwanzig) selbständige Wohnungseinheiten nämlich:

- 1./ Wohnungseinheit top.Nr. 1 bestehend aus Vorplatz mit $17,54 \text{ m}^2$, Windfang mit $5,76 \text{ m}^2$, Windfang mit $4,00 \text{ m}^2$, Banklokal mit $259,12 \text{ m}^2$, Stiegenabgang mit $7,55 \text{ m}^2$, Bankleiter mit $27,30 \text{ m}^2$, Gang mit $8,34 \text{ m}^2$, Archiv mit $19,35 \text{ m}^2$, Besprechung mit $17,37 \text{ m}^2$, Konferenz mit $17,22 \text{ m}^2$, Garderobe Herren mit $7,25 \text{ m}^2$, WC Herren mit $1,36 \text{ m}^2$, Garderobe Damen mit $7,25 \text{ m}^2$, WC Damen mit $1,36 \text{ m}^2$, Parkplätze 1 bis 5 mit $57,5 \text{ m}^2$ je im Erdgeschoß nördlich und Tresor-Vorraum mit $29,85 \text{ m}^2$, Tresorraum mit $22,85 \text{ m}^2$, Gang mit $7,70 \text{ m}^2$, Geländeschleife mit $27,35 \text{ m}^2$, Garagenplatz 2 mit $11,42 \text{ m}^2$, Garagenplatz 3 mit $11,42 \text{ m}^2$, Garagenplatz 4 mit $11,50 \text{ m}^2$ je im Keller nördlich.
- 2./ Wohnungseinheit top.Nr. 2 bestehend aus einem Geschäftslokal im Erdgeschoß östlich mit $65,16 \text{ m}^2$ und dem Garagenplatz 1 im Keller mit $11,42 \text{ m}^2$.
- 3./ Wohnungseinheit top.Nr. 3 bestehend aus Verkauflokal mit $96,32 \text{ m}^2$, Stiege mit $6,40 \text{ m}^2$, Vorraum mit $2,53 \text{ m}^2$, Waschraum mit $2,40 \text{ m}^2$, WC mit $2,00 \text{ m}^2$ je im Erdgeschoß südlich, Geschäftslokal mit $65,77 \text{ m}^2$, Waschraum mit $2,78 \text{ m}^2$, WC mit $1,44 \text{ m}^2$, WC mit $1,44 \text{ m}^2$ je im 1. Obergeschoß südwestlich.
- 4./ Wohnungseinheit top.Nr. 4 bestehend aus Vorraum mit $11,55 \text{ m}^2$, Warterraum mit $12,42 \text{ m}^2$, Anmeldung mit $14,50 \text{ m}^2$,

Praxis mit 20,05 m², Dusche mit 2,85 m², WC mit 1,53 m², Waschraum mit 2,90 m², WC mit 1,70 m², Abstellraum mit 1,53 m² je im 1. Obergeschoß westlich und dem Garagenplatz 18 im Keller mit 11,42 m²

- 5./ Wohnungseinheit top.Nr. 5 bestehend aus Büro u. Nebenräume im 1. Obergeschoß südlich mit 94,40 m²
- 6./ Wohnungseinheit top.Nr. 6 bestehend aus Büro u. Nebenräume im ersten Obergeschoß nördlich mit 147,60 m² und Garagenplatz 21 im Keller mit 11,42 m²
- 7./ Wohnungseinheit top.Nr. 7 bestehend aus Büro u. Nebenräume im 1. Obergeschoß östlich mit 241,60 m² und Garagenplatz 7 mit 11,50 m² und Garagenplatz 8 mit 11,42 m² je im Keller
- 8./ Wohnungseinheit top.Nr. 8 bestehend aus Vorraum mit 44,60 m², Speicherraum mit 17,90 m², Unternehmung I mit 12,20 m², Unternehmung II mit 11,60 m², Ultraschall mit 7,10 m², Kabinen mit 3,70 m², Röntgen mit 2,00 m², WC mit 2,50 m², WC mit 2,50 m², WC mit 7,3 m², WC mit 7,50 m², Ultraschall mit 7,50 m² je im 2. Obergeschoß östlich und dem Garagenplatz 19 mit 11,50 m² im Keller
- 9./ Wohnungseinheit top.Nr. 9 bestehend aus Büro u. Nebenräume mit 157,60 m² im 2. Obergeschoß nördlich und Garagenplatz 9 mit 11,42 m² und Garagenplatz 10 mit 11,50 m² je im Keller
- 10./ Wohnungseinheit top.Nr. 10 bestehend aus Büro- u. Nebenräume mit 96,20 m² im 2. Obergeschoß südlich und Garagenplatz 22 mit 12,00 m² im Keller
- 11./ Wohnungseinheit top.Nr. 11 bestehend aus Vorraum mit 13,90 m², Büro mit 12,00 m², Saal I mit 72,20 m², Abstellraum mit 6,60 m², Saal II mit 70,70 m², Foyer mit 31,50 m², Kleiner Saal mit 21,50 m², Waschraum mit 3,20 m², Flurraum mit 2,50 m² und WC mit 1,70 m² je im 2. Obergeschoß östlich
- 12./ Wohnungseinheit top.Nr. 12 bestehend aus Vorraum mit 3,12 m², Büro mit 32,22 m², Büro mit 15,95 m², Büro mit 20,04 m², Abstellraum mit 4,43 m², Waschraum mit 1,92 m² und WC mit 1,44 m² je im 3. Obergeschoß südlich
- 13./ Wohnungseinheit top.Nr. 13 bestehend aus Vorraum mit 3,65 m²

14. / Wohnungseinheit Kop.Nr. 14 bestehend aus Büro u. Nebenzimmer mit 12,30 m² je im 3. Obergeschoss nordwestlich und Garagenplatz 14 mit 11,42 m², Garagenplatz 15 mit 11,47 m² und Garagenplatz 16 mit 11,50 m² je im Keller
 mit 96,20 m² im 3. Obergeschoss südlich und Garagenplatz 20 mit 11,42 m² im Keller
 15. / Wohnungseinheit Kop.Nr. 15 bestehend aus Büro u. Nebenzimmer mit 204,10 m² im 3. Obergeschoss östlich und Garagenplatz 11 mit 11,42 m² sowie Garagenplatz 17 mit 11,42 m² je im Keller
 16. / Wohnungseinheit Kop.Nr. 16 bestehend aus Büro u. Nebenzimmer mit 204,10 m² im 3. Obergeschoss östlich und Garagenplatz 11 mit 11,42 m² sowie Garagenplatz 17 mit 11,42 m² je im Keller
 17. / Wohnungseinheit Kop.Nr. 17 bestehend aus Büro und Garage mit 20,50 m² im 3. Obergeschoss südlich
 18. / Wohnungseinheit Kop.Nr. 18 bestehend aus Büro mit 13,40 m², Zimmer mit 22,31 m², Kellertre mit 15,71 m², Kellertre mit 11,31 m², Küche mit 11,04 m², Bad mit 6,43 m², WC mit 1,50 m² je im 5. Obergeschoss südwestlich und Garagenplatz 12 mit 11,42 m² im Keller
 19. / Wohnungseinheit Kop.Nr. 19 bestehend aus Vorraum mit 4,86 m²

Wohnküche mit 19,67 m², Zimmer mit 14,41 m², Bad + WC mit 5,21 m² und Terrasse mit 7,00 m² je im 5. Obergeschoß südöstlich

20./ Wohnungseinheit top. Nr. 20 bestehend aus Vorraum mit 8,81 m², Zimmer mit 19,64 m², Zimmer mit 7,93 m², Küche mit 17,71 m², Bad mit 4,80 m², WC mit 3,00 m² je im 5. Obergeschoß westlich und Garagenplatz 5 mit 11,42 m² sowie Garagenplatz 6 mit 11,42 m² je im Keller

21./ Wohnungseinheit top. Nr. 21 bestehend aus Diele mit 11,58 m², Zimmer mit 24,90 m², Atelier mit 41,95 m², Küche mit 7,28 m², Abstellraum mit 2,32 m², Bad mit 4,36 m², WC mit 2,32 m², Terrasse mit 12,37 m² je im 5. Obergeschoß nördlich und Garagenplatz 13 mit 11,50 m² im Keller

In gemeinsamer Nutzung stehen:

Der Zugang, der Hauzeingang, das Stiegenhaus mit Lift, der Vorplatz, die Durchfahrt, die Rampen, die Fahrwege im Keller, Schleuse und Haustechnikraum im Keller, Eingänge in den Geschossen, der unterste Grund mit Substanz sowie alle Liegenschen Flächen die nicht ausdrücklich einer Eigentumsseinheit zugeordnet sind.

2.

Laut Gutachten über die Nutzwerte des Dipl. Ing. Dr. techn. Roland Hélène vom 14.8.1981 hat die

1./ Wohnungseinheit top. Nr. 1 einen Nutzwert von	1671
2./ Wohnungseinheit top. Nr. 2 einen Nutzwert von	335
3./ Wohnungseinheit top. Nr. 3 einen Nutzwert von	607
4./ Wohnungseinheit top. Nr. 4 einen Nutzwert von	210
5./ Wohnungseinheit top. Nr. 5 einen Nutzwert von	266
6./ Wohnungseinheit top. Nr. 6 einen Nutzwert von	431
7./ Wohnungseinheit top. Nr. 7 einen Nutzwert von	712
8./ Wohnungseinheit top. Nr. 8 einen Nutzwert von	359
9./ Wohnungseinheit top. Nr. 9 einen Nutzwert von	452
10./ Wohnungseinheit top. Nr. 10 einen Nutzwert von	273
11./ Wohnungseinheit top. Nr. 11 einen Nutzwert von	632
12./ Wohnungseinheit top. Nr. 12 einen Nutzwert von	209

100,-- S
Stpl.

13./ Wohnungseinheit top. Nr. 13 einen Nutzwert von	471
14./ Wohnungseinheit top. Nr. 14 einen Nutzwert von	257
15./ Wohnungseinheit top. Nr. 15 einen Nutzwert von	544
16./ Wohnungseinheit top. Nr. 16 einen Nutzwert von	178
17 / Wohnungseinheit top. Nr. 17 einen Nutzwert von	1656
18./ Wohnungseinheit top. Nr. 18 einen Nutzwert von	208
19./ Wohnungseinheit top. Nr. 19 einen Nutzwert von	108
20./ Wohnungseinheit top. Nr. 20 einen Nutzwert von	176
21./ Wohnungseinheit top. Nr. 21 einen Nutzwert von	245

3.

Die Vertragsparteien räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger als Liegenschaftsmitteigentümer nachstehenden Vertragsparteien das Recht auf ausschließliche Benützung und alleinige Verfügung, also das Wohnungseigentumsrecht an folgenden Wohnungseinheiten ein :

- 1./ der Bank für Grundbesitzreich und Salzburg an der Wohnungseinheit top. Nr. 1
- 2./ der Grundstücksverwaltung: Gesellschaft m.b.H. an den Wohnungseinheiten top. Nr. 2 bis 21 .

4.

Die Vertragsparteien stellen fest, daß ihre Mitteilungsanteile an der Liegenschaft EZ. 413 KG. Linz, O.Ö. Landtrakt das Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungen zur gesamten Summe der Nutzwerte des gesamten Hauses entsprechen.

5.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentum an den oben genannten Eigentumswohnungen mit den jeweils zugeordneten Mitteilungsanteilen untrennbar verbunden ist und daher nur mit diesen veräußert, belastet, vererbt oder einer Inklusion unterworfen werden kann.

6.

Die Vertragsparteien nehmen das Gutachten des Dipl.Ing. Dr. techn. Roland Helene vom 14.3.1981 zur Kenntnis, legen es diesem Vertrage zugrunde und verzichten auf eine Anfechtung.

7.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einverständnis ab der Liegenschaft Einlagezahl 413 Katastralgemeinde Linz, O.Ö. Landtafel

I. das Wohnungseigentum einverleibt werden kann

1) ob 1671 / 10.000-Anteilen der Bank für Oberösterreich und Salzburg an der Wohnungseinheit top. Nr. 1

2) ob nachstehenden Anteilen der Grundstücksserverkennung Gesellschaft m.b.H. an nachstehenden Wohnungseinheiten

- a) 335/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 2
- b) 667/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 3
- c) 210/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 4
- d) 255/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 5
- e) 431/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 6
- f) 712/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 7
- g) 359/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 8
- h) 452/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 9
- i) 273/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 10
- j) 632/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 11
- k) 209/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 12
- l) 471/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 13
- m) 257/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 14
- n) 544/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 15
- o) 178/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 16
- p) 1656/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 17
- q) 208/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 18
- r) 108/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 19
- s) 176/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 20
- t) 245/10.000-Anteile - Wohnungseinheit top. Nr. 21

II. die Bezeichnung "Wohnungseigentum" in der Aufschrift ersichtlich gemacht werden kann.

8.

Sämtliche Vertragsparteien verzichten auf das Recht diesen Vertrag aus welchem Grunde immer anzufechten oder zu widerrufen.

9.

Alle Vertragsparteien erklären an Einem Statt, Deviseninländer zu sein.

10.

Die Vertragsparteien beabsichtigen hiermit rechtsverbindlich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze obiger Liegenschaftsanteile die Firma RIXA Realitätenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft zur Hausverwalterin und nehmen zur Kenntnis, daß dafür ein Verwaltungsgeld zu bezahlen ist, dessen Festsetzung nach den Grundrissen des Wohnungseigentumsverordnungsgrundstücklicher Bau-, Wohnungs- und Siedlungsverordnungen erfolgt und daß eine allfällige Kündigung der Verwalterin nur nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1978 möglich ist. Auf die Dauer von 5 (fünf) Jahren verzichten die Vertragsparteien auf die Kündigung der Hausverwaltungsvollmacht. Unterbleibt der fristgerechte Widerruf, kann die Hausverwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres gekündigt werden.

Solange die Firma RIXA Realitätenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft die Hausverwaltung inne hat, ist sie im Rahmen ihrer Tätigkeit als Hausverwalterin berechtigt, eine verbindliche Hausordnung zu erlassen, zu deren Einhaltung sich die Vertragsparteien verpflichten.

Die Vertragsparteien verpflichten sich im Zuge der Hausverwaltung der Hausverwalterin auf Verlangen auch wiederholt entsprechende Vollmacht zur Vertretung vor Gericht oder Verwaltungsbehörden mit dem Recht zur Bestellung eines Machthabers, welcher substituieren kann, zu erteilen. Bereits heute wird festgelegt, daß kein aus der Hausgemeinschaft scheidender Käufer berechtigt ist, den von ihm in den Instandhaltungsfonds einbezahlten Betrag zurückzufordern. Dieser Betrag wird einem

etwaigen Rechtsnachfolger in der Wohnungseigentumseinheit gutgeschrieben.

11.

Die Vertragsparteien verpflichten sich hinsichtlich einer Neu festsetzung der Nutzwerte innerhalb der Liegenschaftsanteile der RIXA Realitätenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft alle erforderlichen Urkunden zu unterfertigen und zwar auf Kosten der RIXA Realitätenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft.

12.

Die Kosten der Errichtung, Vorgebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sind von den Vertragsparteien gemäß ihren Eigentumsanteilen zu tragen.

13.

Die genaue Lage der im Vertrage angeführten Garagenplätze ist in der Natur durch Nummerierung ersichtlich gemacht.