

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den Eigentümern der EZ 1960 Grundbuch 01107 Sim-
mering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, und zwar

1. Firma Gemeinnützige Bau u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien, FN 99147 f
und folgenden Käufern:
2. **Käufer:** Sonja Batelka
Geburtsdatum: 18.2.1972
Käufer: Dipl.-Ing. Gerald Batelka
Geburtsdatum: 8.7.1969
Adresse: 1110 Wien, Lorystraße 83/1/56
Staatsbürgerschaft: Österreich
3. **Käufer:** Siegfried Griessauer
Geburtsdatum: 10.4.1970
Adresse: 1110 Wien, Lorystraße 83/2/16
Staatsbürgerschaft: Österreich
4. **Käufer:** Ingrid Rechberger
Geburtsdatum: 13.4.1973
Adresse: 1110 Wien, Lorystraße 83/3/26
Staatsbürgerschaft: Österreich
5. **Käufer:** Helmut Stäger
Geburtsdatum: 30.8.1959
Adresse: 1110 Wien, Lorystraße 83/1/47
Staatsbürgerschaft: Österreich
6. **Käufer:** Romana Puhr
Geburtsdatum: 19.1.1976
Adresse: 1110 Wien, Lorystraße 83/1/54
Staatsbürgerschaft: Österreich

wie folgt:

I.

Liegenschaft:

(1) Grundbuchstand:

GRUNDBUCH 01107 Simmering
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1960

***** ABFRAGEDATUM 2011-11-14
Letzte TZ 9148/2005

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
<u>814/42</u>	G GST-Fläche	* 5831	
	Baufl.(Gebäude)	2912	
	Baufl.(begrünt)	2919	Fickeysstraße 13 Lorystraße 83

***** A2 *****

- 4 a 4272/1981 3328/1996 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins
Gst 814/42
- 6 a 2371/1986 Zuschreibung Gst .1376 aus EZ 1960
- 7 a 3328/1996 Einbeziehung Gst 814/41 .1306 .1376 in 814/42
- c 3328/1996 Bauplatz (auf) Gst 814/42
- e 3328/1996 Grunddienstbarkeit der Mitbenützung der Garagenzufahrt und
Bauverbot hins. Hofflächen an Gst 814/42

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

ADR: Untere Aquäduktg.7 1235

- e 3328/1996 IM RANG 7654/1995 Kaufvertrag 1994-09-23, Kaufvertrag
1996-02-15 Eigentumsrecht
- f 1840/1998 Veräußerungsverbot
- g 4779/2000 Veräußerungsverbot
- h 9148/2005 Veräußerungsverbot

***** C *****

- 2 a 1838/1998 9148/2005 Schuldschein 1998-02-12
PFANDRECHT 138.335.835,60
5,95 % Z, 13 % VuZZ, NGS 34.584.000,-- für Bank Austria
Aktiengesellschaft
- b 8062/2004 Kautionsband
- 3 a 1840/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1998-02-05
PFANDRECHT 128.943.000,--
für Land Wien
- 4 a 1840/1998
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- 5 a 4779/2000 Urkunde und Pfandurkunde 2000-04-19
PFANDRECHT 1.934.400,--
für Land Wien
- 6 a 4779/2000
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- 7 a 9148/2005 Urkunde und Pfandurkunde 2005-05-11
PFANDRECHT EUR 99.073,50

für Land Wien
8 a 9148/2005
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

(2) Die Wien-Süd hat als gemeinnütziger Bauträger im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (im folgenden WGG) auf der oben dargestellten Liegenschaft eine Wohnhausanlage mit Mehrfachnutzung errichtet. Die Errichtung der Wohnhausanlage erfolgte unter Inanspruchnahme einer Förderung gemäß § 14 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 (im folgenden WWFSG). Auf die Vermietung bzw. Nutzungsüberlassung der Wohnungen sind daher die Bestimmungen des WWFSG, weiters auch des WGG sowie des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 (im folgenden WFG) anzuwenden.

(3) Die Käufer haben von ihrem Recht auf Ankauf der zunächst gemieteten Wohnung gemäß § 15b WGG ff. Gebrauch gemacht und somit die in der Tabelle Beilage ./1 ersichtlichen Wohnungen gekauft. Gleichzeitig haben sie bereits im Kaufvertrag auf den Erwerb eines PKW-Abstellplatzes verzichtet.

II.

Nutzwertfestsetzung:

Die Nutzwertfestsetzung erfolgte durch den Sachverständigen Ing. Erwin Schwantzer, 1060 Wien, Schadekgasse 10/2, mit Gutachten vom 29.6.2011.

III.

Einräumung von Wohnungseigentum:

(1) Im Sinne des WEG 2002 räumen die Vertragspartner einander das Wohnungseigentumsrecht, das ist das dingliche Recht ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, laut Punkt IV. ein.

(2) Die Käufer verzichten hiemit ausdrücklich auf den ihnen gemäß § 5 Abs. 2 WEG 2002 vorzubehaltenden Abstellplatz für Kraftfahrzeuge und erteilen ihr Einverständnis, dass an sämtlichen Stellplätzen das Wohnungseigentumsrecht zugunsten der Verkäuferin und Wohnungseigentumsorganisatorin einverleibt werden kann.

IV.

Tabelle:

Dem Vertrag wird unter Beilage ./1 die Übersichtstabelle hinsichtlich sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte des Nutzwertgutachtens als integrierender Vertragsbestandteil angeschlossen. Mit Ausnahme der von den Käufern erworbenen und in der Tabelle angeführten Wohnungen erfolgt die Wohnungseigentumsbegründung zugunsten des bisherigen Alleineigentümers WIEN-SÜD.

V.

Aufsandungserklärung:

(1) Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 1960 Grundbuch 01107 Simmering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, folgende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) Im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Aufschrift „Wohnungseigentum“;
- b) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der in der Tabelle Beilage ./1 in Spalte 6 angeführten Käufer hinsichtlich der in Spalte 8 angeführten Miteigentumsanteile und die gleichzeitige Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes hinsichtlich der in Spalte 7 angeführten Wohnungseigentumsobjekte;
- c) Soweit in der Tabelle zwei Personen als Eigentümer aufscheinen, erteilen die Vertragspartner ihre ausdrückliche Einwilligung, dass diese Anteile ge-

mäß § 13 Abs. 3 WEG 2002 zur Eigentümerpartnerschaft verbunden werden.

- d) hinsichtlich aller übrigen Anteile die Teilung des Anteils und die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts zugunsten

Firma Gemeinnützige Bau u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“,
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien, FN 99147 f

hinsichtlich der laut Tabelle IV. und Beilage ./1 angeführten Wohnungseigentumsobjekte und Miteigentumsanteile;

- d) die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt VIII dieses Vertrages.

VI.

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer:

(1) Das Wohnungseigentum ist das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

(2) Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002, nicht geteilt werden.

(3) Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit kommt dem Wohnungseigentümer zu. Er ist zu Änderungen an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten auf seine Kosten berechtigt, sofern hiedurch weder eine Schädigung des Hauses, noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, insbesondere auch keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des

Hauses, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind. Bauliche und widmungsgemäße Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt dürfen nur, sofern erforderlich, mit behördlicher Genehmigung und weiters, sofern dadurch das äußere Erscheinungsbild oder die architektonische Konzeption des gesamten Bauwerkes verändert wird, nur mit schriftlicher Zustimmung aller Miteigentümer durchgeführt werden. Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Vertragsparteien wechselseitig bereit, die entsprechenden Zustimmungserklärungen für Änderungen, die sie gemäß § 16 WEG 2002 dulden müssen, oder die mit Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer gestattet wurden, abzugeben und die entsprechenden Anträge mitzufertigen.

(4) Baumaßnahmen, auf welche Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte nach mietrechtlichen Vorschriften einen Rechtsanspruch haben, so insbesondere aber nicht ausschließlich nach den §§ 7 und 9 MRG, können jedenfalls vorgenommen werden und steht daher diesbezüglich anderen Wohnungseigentümern kein Widerspruchsrecht zu.

(5) Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die für die Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten bestimmten Einrichtungen, insbesondere Lichtleitungen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Beheizungs- und sanitäre Anlagen, soweit diese innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes gelegen sind, so zu warten und instand zu halten, dass dadurch den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Die Wohnungseigentümer haben ferner für die Instandhaltung und Instandsetzung der in ihrem Wohnungseigentum stehenden Einheiten selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Ausgenommen von dieser Instandhaltungspflicht sind lediglich die der Wien-Süd zur alleinigen Nutzung überlassenen gemeinschaftlich benützbaren Teile der Liegenschaft und allgemeinen Außenanlagen, wie beispielsweise Zufahrten und allgemein benützbare Wegeanlagen, Antennenanlage etc. Hiefür hat die Wohnungseigentümergeinschaft aufzukommen. Auftretende Schäden oder Mängel an Wohnungseigentumsobjekten, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer oder Dritte beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Heizungen, Fassaden etc.

(6) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Rauchfangkehrer den Zugang zu den Kaminen bzw. Notkaminen sowie sonstigen Arbeitskräften zu Putzschäch-

ten für Reinigungs-, Wartungs- und Erhaltungsarbeiten auch über Eigenterrassen zu ermöglichen.

(7) Die Vertragspartner stimmen einer angemessenen Versicherung der gesamten Anlagen neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung, auch gegen andere Schäden, insbesondere Glasbruch, zu, ebenso der Erneuerung oder Änderung solcher Versicherungsverträge, soweit diese nicht direkt einem Wohnungseigentümer zuzuordnen sind. Die Prämien derartiger allgemeiner Versicherungen werden im Rahmen der Betriebskosten verrechnet.

(8) Die Eigentümer der Stellplätze sind nicht berechtigt, die Gemeinschaftsanlagen der Liegenschaft zu benützen (Spielplatz, Schwimmbad, Sauna). Für die Garage wird eine eigene Aufteilungs- und Abstimmungseinheit geschaffen (siehe dazu unten VIII. Abs. 2).

VII.

Verwaltung:

(1) Die Vertragspartner bestellen, die Wien-Süd als Mehrheitseigentümerin zur Verwalterin. Eine Aufkündigung ist gemäß § 19a Abs. 4 WGG erst zulässig, wenn die Wien-Süd nicht mehr Eigentümerin zumindest der Mehrheit der Miteigentumsanteile ist. Für die Verwaltung sind die Pflichten der §§ 18 ff WEG 2002 sinngemäß anzuwenden. Im Falle grober Pflichtverletzungen ist die Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer berechtigt, die Bestellung einer dritten Person, die nicht gleichzeitig Miteigentümer ist, zum Verwalter zu begehren.

(2) Die Wien-Süd ist berechtigt, für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches gemäß den Vorschriften des WGG im Zusammenhang mit der diesbezüglichen Entgeltrichtlinienverordnung für Wohnungseigentumsbauten jeweils zulässig ist.

(3) Die Wien-Süd ist verbunden, die Interessen aller Miteigentümer zu wahren und insbesondere auch rückständige Betriebskosten und sonstige Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft einzumahnen und gegebenenfalls fristgerecht unter Geltendmachung des gesetzlichen Vorzugspfandrechtes einzukla-

gen. Zu diesem Zweck ist sie auch berechtigt, beruflichen Parteienvertretern Prozessvollmacht namens der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu erteilen.

(4) Sollten Betriebskosten oder andere Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern ungeachtet dessen uneinbringlich sein, ist die Wien-Süd berechtigt, den jeweiligen Ausfall einschließlich der bei der versuchten Eintreibung verursachten Kosten aus der Rücklage abzudecken oder anteilig den übrigen Wohnungseigentümern vorzuschreiben.

(5) Im übrigen entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, wozu insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft gehört, nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Soweit abweichende Verrechnungskreise vereinbart sind, erfolgt die Entscheidung und Abstimmung nur durch die dem jeweiligen Verrechnungskreis zugehörigen Wohnungseigentümer.

VIII.

Betriebs- und Erhaltungskosten:

(1) Im Hinblick auf die gemischte Nutzung des Objektes und die Vergabe der Wohnungen durch Miet- bzw. Nutzungsverträge nach den Bestimmungen des WGG wird ausdrücklich vereinbart, dass sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft – soweit im folgenden nichts anderes vereinbart ist – nach dem Verhältnis der Nutzflächen, wie sie im Nutzwertgutachten festgehalten sind, verteilt werden. Somit sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 2002 nicht zu berücksichtigen. Soweit im folgenden abweichende Abrechnungseinheiten festgelegt werden, bestimmt sich die Verrechnung innerhalb dieser Einheiten wiederum nach dem Verhältnis der hievon betroffenen Nutzflächen, sofern nicht ausdrücklich anderes vereinbart wird.

(2) Im Hinblick darauf, dass es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein gemischt genutztes Gebäude handelt, werden die jeweiligen Aufwendungen soweit möglich dem jeweiligen Verursacher, bzw. dem jeweiligen Verursacher-

4401
4407
4412

kreis zugeordnet. Dementsprechend wird folgende abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit vereinbart:

Garage: Sowohl die Kosten des Betriebs als auch der Erhaltung der Garage werden nur von den Eigentümern der Stellplätze getragen. An den allgemeinen Betriebs- und Erhaltungskosten sind die Stellplatzeigentümer nur hinsichtlich folgender Positionen mitbeteiligt: Lift (da die Garage an die Lift angebunden ist); Steuern, Versicherungen, Verwaltungsentgelt. Die Aufteilung der Kosten innerhalb des Verrechnungskreises Garage erfolgt nach der Anzahl der Stellplätze.

(3) Hinsichtlich der Erhaltung wird folgende abweichende Regelung vereinbart: Wintergärten, Außenbeschattungen, Markisolettten, Markisen, Außenjalousien und Klimaanlage (einschließlich der jeweiligen Kühlgeräte, welche am Dach montiert sind) sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu warten und zu erhalten. Die Reinigung der Fensterflächen und Wintergärtenfenster obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine eigenen Kosten. Die Erhaltung aller Fassaden sowie allgemeiner Glasflächen verbleibt aber in der Zuständigkeit der Allgemeinheit.

(4) Allfällige Grundsteuerbefreiungen kommen immer nur den jeweils befreiten Wohnungseigentumsobjekten zugute.

(5) Die Vertragspartner vereinbaren die Einhebung eines Akontos auf die Betriebskosten. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres, wobei sich aus dieser Abrechnung und aus der Betriebskostenvorschau die Akontierung für das Folgejahr ergibt.

IX.

Rücklage:

Gemäß § 31 WEG 2002 sind die Wohnungseigentümer zur Bildung einer angemessenen Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen auf die Liegenschaft verpflichtet.

X.

Vollmacht:

Die Vertragspartner erteilen Herrn Rechtsanwalt Dr. Michael Gabler, geb. 10.8.1957, 1010 Wien, Dr. Karl-Lueger-Platz 5, ausdrücklich Vollmacht und ermächtigen ihn, allfällige zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderliche Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen, in ihrem Namen zu unterfertigen und auch sonstige Erklärungen abzugeben, die zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages notwendig sein sollten.

XI.

Schlußbestimmungen:

(1) Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche beim Wohnungseigentumsorganisator verbleibt. Die Käufer und Wohnungseigentumsbewerber erhalten über ihren Wunsch jeweils eine Abschrift.

Wien, 1.3.2012

Wien, 12.4.2012

Wien, 13.4.2012

Wien, 18.4.2012

Helmut Spatz 30.08.59

Dr. Michael Gabler, 10.8.1957
für Sonja Batelka
Dipl.-Ing. Gerald Batelka

Ruhr Roman, 19.1.1976

Sybil Fuchs, 10.04.1976

Kyriak Elisabeth Reibinger, 13.4.1973