

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

- 1) der **BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**, 1130 Wien, Hietzinger Kai 131, FN 123812 b des Handelsgerichtes Wien, als Verkäuferin einerseits und
- 2) **Biljana Grubac**, geboren am 21.10.1967, 3506 Krems-Hollenburg, Untere Hollenburger Hauptstraße 22/3/5, diese im folgenden auch „der Käufer“ genannt, andererseits wie folgt:

als Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 3779 des Grundbuches 12114 Krems, BG Krems an der Donau, mit den Liegenschaftsadressen Dr.-Gschmeidler-Straße 15, Dr.-Alfred-Nagl-Gasse 14, Dr.-Alfred-Nagl-Gasse 16, Dr.-Gschmeidler-Straße 13, bestehend aus den Grundstücken .1160 Baufl.(10) Gärten(10) .1473 Baufl.(10) Gärten(10).

I. PRÄAMBEL

An gegenständlicher Liegenschaft wurde vorläufiges Wohnungseigentum begründet. Anlässlich der Überführung in Wohnungseigentum vereinbaren die Vertragsparteien folgenden Vertrag.

II. WOHNUNGSEIGENTUM

- 1) Der Käufer und die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH begründen Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.
- 2) Die Nutzwerte für Wohnungseigentumsobjekte wurden mit Nutzwertgutachten vom 21.05.2015 der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Prof. (FH) Dr. Margret Funk, ermittelt. Sämtliche Vertragsparteien anerkennen dieses Gutachten.
- 3) Eigentümerpartner vereinbaren hiermit eine Eigentümerpartnerschaft iSd §§ 13-15 WEG 2002 und hiermit die Verbindung ihrer Hälftanteile am jeweiligen Mindestanteil gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002.
- 4) Sollte sich wider Erwarten herausstellen, dass bereits aufgrund ursprünglicher Unrichtigkeit die eine oder andere tatsächliche Fläche eines Wohnungseigentumsobjektes und/oder Zubehörobjektes nicht mit jener laut Gutachten übereinstimmt und folglich eine Änderung der Nutzwerte des Objektes erforderlich sein, verpflichten sich die Vertragsparteien - mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger - bei deren Berichtigung mitzuwirken.

In diesem Sinne erklären die Vertragsparteien bereits heute verbindlich, entsprechende Urkunden, Eingaben und ähnliches, die für die grundbücherliche Berichtigung der Nutzwerte erforderlich sind, unverzüglich nach deren Vorliegen zu unterfertigen und vereinbaren ausdrücklich Unentgeltlichkeit für den Fall, dass aufgrund der Neufestsetzung der Nutzwerte die Übertragung von Miteigentumsanteilen notwendig sein sollte.

III. SONSTIGES

- 1) Die Vertragsparteien als Eigentümergemeinschaft im Sinne des § 2 Abs 5 WEG 2002 erklären ausdrücklich, in sämtliche die vertragsgegenständliche Liegenschaft betreffenden Verträge, (Wasser/Kanal, Strom, Müllentsorgung, Versicherung etc.) einzutreten.
- 2) Sämtliche Miteigentümer von Wohnungen, Dachbodenwohnungen, aber auch Dachbodenflächen, Lagerräumen, Abstellplätzen und Kellerabteilen/Abstellräumen sowie Terrassen verpflichten sich hiermit unwiderruflich, den Zugang zu ihren Wohnungen, Dachbodenwohnungen, Dachbodenflächen, Lagerräumen, Abstellplätzen und Kellerabteilen/Abstellräumen bzw Terrassen jederzeit zu gestatten, soweit dies zum Zugang zu den dort situierten Leitungen, Schächten, Absperrventilen oder Rauchfängen (zwecks Überprüfungen, Sanierungsarbeiten oder Reparaturen oder ähnlichem) erforderlich ist.
- 3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, sofern nicht Gesetz, Rechte Dritter oder diese Vereinbarung dem entgegenstehen. Die Miteigentümer verpflichten sich jedoch, es zu unterlassen, bauliche Veränderungen vorzunehmen, die das architektonische Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen. Dazu zählt auch die Montage von Antennen und Satellitenschüsseln im Bereich der Fassaden und an Balkonen sowie im Sichtbereich von Loggien. Ausgenommen davon sind Hinweisschilder auf Ordinationen etc. Untersagt sind vom Gesamtbild des Hauses abweichende Fassadenanstriche oder Außenfenster samt außen liegendem Sonnenschutz.
- 4) Die Anbringung von Satellitenschüsseln und Klimaanlage am Dach ist gestattet, diese dürfen jedoch von der Straße aus nicht sichtbar sein. Weiters erklären die Miteigentümer ihr Einverständnis, dass bei Wohnungen mit Außenflächen für die Installation von Klimaanlage ein Durchbruch durch die Außenmauer vorgenommen werden darf, wobei das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt werden darf und Außengeräte schutzgeschützt aufzustellen bzw. zu montieren sind. Außengeräte dürfen einen Geräuschpegel von max. 50db nicht überschreiten.
- 5) Der Verbau von Balkonen und Loggien bedarf der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft.
- 6) Festgehalten wird, dass die Ablagerung von Schutt oder Möbeln, etc., auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Stiegenhaus, Garten, Wege,...) verboten ist. Ebenso ist eine solche Ablagerung auf Balkonen verboten, sofern sie das äußere Erscheinungsbild der Anlage beeinträchtigt.
- 7) Die Vertragspartner erklären unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Wohnungseigentumsobjekte künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung,

der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

- 8) Sämtliche Vertragsparteien erklären sich für sich und ihre Rechtsnachfolger einverstanden, dass die Hausverwaltung allgemeine Teile des Hauses, die für Werbezwecke geeignet sind, zu diesem Zweck vermieten kann und die Einnahmen der Rücklage gemäß § 31 WEG gutgeschrieben werden.
- 9) Die Parteien vereinbaren, dass die als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekte im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften auch als Büro bzw Arztpraxis oder sonst für Berufe, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, verwendet werden dürfen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspielen, Erotik(sex)shops und –etablisements sowie von Gaststätten, Cafés und Nachtlokalen (insbesondere Bar und Diskothek) jeglicher Art nicht gestattet ist.
- 10) Diejenigen Käufer, die keinen KFZ-Abstellplatz erwerben, verzichten hiermit gemäß § 5 Abs. 2 WEG auf den ihnen zustehenden KFZ-Abstellplatz.
- 11) Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Verkäufer- und Käuferseite auf einen allfälligen Rechtsnachfolger über. Die Parteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 12) Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die als gemeinschaftliche Urkunde bei der BUWOG als Hausverwaltung zur Verwahrung verbleibt, der Käufer erhält nach grundbücherlicher Durchführung eine Kopie.
- 13) Die Parteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die Wohnungen auch nur für kurze Zeit und unter Anbietetung von Nebenleistungen sowie im Rahmen eines Beherbergungsvertrages an unterschiedliche Personen vermietet werden können. Die Parteien erklären sich in diesem Zusammenhang insbesondere mit einer erhöhten Frequentierung des Wohnhauses durch wechselnde hausfremde Personen einverstanden.

IV. BETRIEBSKOSTEN, RÜCKLAGE UND INSTANDHALTUNG

- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren gem. § 32 Abs. 3 WEG 2002 einen Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten für die Verrechnung der sich aus der Verwaltung der kaufgegenständlichen Liegenschaft ergebenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Beiträge zur Rücklage) wie folgt. Sie vereinbaren weiters, dass diese Aufteilungsschlüssel sowie diese Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten gem. § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch angemerkelt werden können.

- (2) Für die Verrechnung der sich aus der Verwaltung der kaufgegenständlichen Liegenschaft ergebenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Beiträge zur Rücklage) werden abweichend von § 32 WEG 2002 die Verrechnungsflächen herangezogen, welche in Spalte 2 der Tabelle Beilage ./1 ersichtlich sind.
- (3) Für die KFZ-Abstellplätze wird ein pauschaler Betrag für die Abdeckung der Betriebskosten gem. § 21, 23 und 24 MRG in der Höhe von derzeit mtl. € 6,00 netto zzgl. USt für die KFZ-Abstellplätze, in analoger Anwendung der Regelung hinsichtlich der Betriebskosten in § 14 Abs 8 WGG geleistet. Eine Anpassung dieses Pauschalbetrages erfolgt über Mehrheitsbeschluss. Des Weiteren gelangt eine Verwaltungsgebühr gemäß den Bestimmungen des WGG von derzeit monatlich € 4,54 netto zuzügl. USt pro KFZ-Stellplatz zur Vorschreibung. Der Beitrag zur Rücklage beträgt derzeit für einen KFZ-Stellplatz jeweils das 6-fache der für Wohnungen pro Quadratmeter zur Anwendung gelangenden Grundstufe pro Monat.
- (4) Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 in Höhe von derzeit € 0,90 pro m² Verrechnungsfläche und Monat zu bezahlen, die vom Verwalter einzuheben und nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Die Verwendung dieser Rücklage erfolgt nur für Zwecke und im Rahmen der von allen gemeinsam zu tragenden Kosten und Aufwendungen. Die Einhebung der Rücklage erfolgt ebenfalls im Verhältnis der Verrechnungsflächen, welche in Spalte 2 der Tabelle Beilage ./1 ersichtlich sind.
- (5) Für die gegenständliche Liegenschaft wird eine Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsparteien in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten.
- (6) Die Eigentümergemeinschaft haftet dem bestellten Hausverwalter gegenüber für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat, die einzelnen Miteigentümer haften diesbezüglich nach dem Verhältnis ihrer Nutzwerte bzw. Miteigentumsanteile im Verhältnis zum Gesamtnutzwert der Liegenschaft.
- (7) Die Jahresabrechnung, die bis zum 30.6. des Folgejahres zu erstellen ist, gilt seitens der Miteigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 4 Wochen nach Zustellung an den jeweiligen Miteigentümer Einspruch dagegen erhoben wird. Nach Verstreichen dieser Frist ohne Einspruch durch die Miteigentümer gilt die Abrechnung seitens der Miteigentümer unwiderruflich als genehmigt. Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern gesondert bekannt gegeben und sind nach Aufforderung zu zahlen. Überschüsse werden zurückgezahlt.
- (8) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der Miteigentümer entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig zu

tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter auf Kosten der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen.

- (9) Sollte diese Rücklage zur Deckung der Kosten der notwendigen Erhaltungsarbeiten nicht ausreichen, so verpflichten sich die Wohnungseigentümer, einer entsprechenden Erhöhung zuzustimmen.
- (10) Die Rücklage ist vom Verwalter als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer nach den Bestimmungen des § 31 WEG 2002 zu verwalten und gesondert zu verwahren.

V. HAUSVERWALTUNG

- 1) Die Vertragsparteien bestellen einvernehmlich die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH zum Verwalter der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. Sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter können nach Ablauf von drei Jahren ohne Angabe von Gründen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen (§ 21 WEG 2002).
- 2) Die Hausverwaltung BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH ist ermächtigt, die Wohnungseigentümergemeinschaft in allen mit der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft in Zusammenhang stehenden steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten gegenüber den zuständigen Behörden und Personen rechtsgültig zu vertreten und in ihrem Namen Eingaben, zu unterfertigen, Akteneinsicht zu nehmen sowie alles im Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft zweckdienlich Erscheinende zu verfügen. Ebenso gilt die Vollmacht auch für alle Kassenangelegenheiten, die mit der Finanzbehörde abzuwickeln sind, wie Umbuchungs- und Rückzahlungsanträge und Übernahme von Geld und Geldeswert. Die Bevollmächtigte ist auch berechtigt Unterbevollmächtigte zu bestellen und Schriftstücke der Abgabenbehörde zu empfangen, welche nunmehr ausschließlich der Bevollmächtigten zuzustellen sind.
- 3) Die Kosten der Hausverwaltung richten sich nach den Bestimmungen der §§ 6 und 7 der Entgelttrichtlinienverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Da es sich bei gegenständlichem Objekt um eine Baulichkeit handelt, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet und an der nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde, ist die Jahresabrechnung gem. § 19a WGG zu erstellen. Ergänzend wird festgehalten, dass gem. § 19a WGG auch die Aufwendungen für die Hausbetreuung gem. § 23 MRG abgerechnet werden. Zu diesen Kosten zählt auch der Aufwand der Verwalterin für den Telefonbereitschaftsdienst außerhalb der üblichen Bürozeiten.
- 4) Eigentümerversammlungen sind gemäß den Bestimmungen des WEG 2002 einzuberufen. Einstimmig wird hiermit festgelegt, dass die Hausverwaltung nicht alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen hat.

- 5) Entsprechend den Bestimmungen des § 15b WGG übernimmt der Käufer alle anteiligen Verpflichtungen der BUWOG, soweit diese anteilig auf das Wohnungseigentumsobjekt entfallen.

VI. AUFSANDUNG

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 3779 des Grundbuches 12114 Krems, Bezirksgericht Krems an der Donau, folgende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) Die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum im Gutsbestandsblatt
- b) die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt IV. dieses Vertrages.
- c) Die Ersichtlichmachung des Verwalters der Liegenschaft gemäß Punkt V. dieses Vertrages.

VII. RECHTSNACHFOLGE

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten, gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, diesen mit allen Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

VIII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass dieser Vertrag sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen zur Gänze der Schriftform unterliegen. Mündliche Vereinbarungen sind ungültig.
2. Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils gültigen Fassung.
3. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.
4. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen; diesfalls gelten jene Vereinbarungen als getroffen, welche rechtswirksam sind und der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen. Gleiches gilt im Fall einer Vertragslücke.

IX. NACHTRÄGLICHE ERKLÄRUNG/VOLLMACHT

Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsteile erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen zur Abgabe derartiger Erklärungen, Zustimmungen und Unterschriften, zur Abfassung allfälliger Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages, welche zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, zur Abgabe von Aufsandungs- und Einverleibungserklärungen und zur Antragstellung auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich Frau Mateja KRIZANAC, geboren am 4.11.1990, Notariatsangestellte, 1050 Wien, Hamburgerstraße 11/7. Die Vollmacht erlischt mit Durchführung dieses Vertrages im Grundbuch. Die Bevollmächtigten sind zur Doppel- und Mehrfachvertretung berechtigt.

Wien, am 26.01.2016


.....
Biljana Grubac

Wien, am 05.02.2016


.....
BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
öffentlicher Notar Dr. Stephan Verweijen
Wien Margareten

BRZ 123/2016

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Unterschrift der Frau
Biljana GRUBAC, geboren am 21. (einundzwanzigsten) Oktober
1967 (eintausendneuhundertsiebenundsechzig), 3506 Krems-
Hollenburg, Untere Hollenburger Hauptstraße 22/3/5. -----
Wien, am 26. (sechszwanzigsten) Jänner 2016 (zweitausend-
sechzehn). -----



öffentlicher Notar

