

Angezeigt am - 5. SEP. 1997

u. unter B.R.P.
verhacht

423607

Finanzamt für Gebühren u.

Verkehrssteuern in Wien

BENÜTZUNGSREGELUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen am unten bezeichneten Tage zwischen

- 1) AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H.

Grüngasse 9/4
1050 Wien

im folgenden "AURA" genannt und

- 2) Ing. Johannes DAVID

Johann-Weghuber Straße 1
2362 Biedermannsdorf

im folgenden "Benützer" genannt, andererseits wie folgt:



I. PRÄAMBEL

1. AURA ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1205/27 inneliegend in EZ. 2330 KG 16126 Vösendorf.

Dieses Grundstück stellt in der Natur ein stehendes Gewässer dar und wird in der Vereinbarung im folgenden "See" genannt.

Der Benützer hat mit Kaufvertrag vom 13.08.1997 die Wohnung Top Nr. 13 / Block II inneliegend in EZ. 2383 KG 16126 Vösendorf erworben. Diese Parzelle im folgenden "Wohnung" genannt, ist Teil des als "Seepark-Vösendorf" bezeichneten Areals.

2. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, daß der See den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere dem Wasserrechtsgesetz 1959, unterliegt. Dem Benützer ist bekannt, daß derzeit ein wasserrechtliches Projekt, zwecks Bewilligung des Sees als Badesee, ausgearbeitet wird. Der Benützer unterwirft sich bereits heute den Auflagen der Wasserrechtsbehörde.

3. AURA räumt dem Benützer das Recht ein, den See nach Maßgabe dieser Vereinbarung und allfälliger behördlicher Auflagen zu benützen.

4. Zwischen den Parteien ist wohlverstanden, daß die Benützung des Sees nur im Rahmen der den übrigen Personen eingeräumten Benützungsrechten erfolgen kann und allseits oberster Grundsatz die Erhaltung (bzw. erforderlichenfalls Wiederherstellung) der Wasserqualität in einem gesundheitlich unbedenklichen Zustand sein muß.

Sämtliche Rechte und Pflichten des Benützers aus diesem Vertrag sind daher ausschließlich unter diesem Gesichtspunkt auszulegen.

II. UMFANG DES BENÜTZUNGSRECHTES

Dem Benützer und den ständig im gemeinsamen Haushalt lebenden und gemeldeten Personen, oder alternativ dazu den ordnungsgemäß gemeldeten Mietern des Benützers steht das Recht zu, den See ausschließlich für Badezwecke an der dafür vorgesehenen abgegrenzten von AURA hergestellten Uferfläche lt. Skizze (Beilage I) zu benützen. Der Benützer nimmt zur Kenntnis, daß aufgrund eines Bescheides der Wasserrechtsbehörde einer bestimmten Höchstzahl von Personen das Baden im See gestattet werden wird. AURA beabsichtigt, nach Möglichkeit sämtlichen Eigentümern oder Mietern von Grundstücken auf dem Areal des "Seeparks Vösendorf" eine Bademöglichkeit zu gewährleisten. Jede gewerbliche Nutzung des Sees bzw. der durch den vorliegenden Vertrag eingeräumten Benützungsrechte ist verboten.

III. VERTRAGSDAUER

1. Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von jedem der Vertragsteile unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres aufgekündigt werden. Die Parteien verzichten darauf, jedenfalls bis 31.12.2005 eine Aufkündigung zu erklären.
2. Das Recht diesen Vertrag vorzeitig mit sofortiger Wirkung aufzulösen, steht beiden Vertragsparteien aus wichtigem Grund jederzeit zu. Als wichtiger Grund für AURA, die sofortige Auflösung zu erklären, wird insbesondere vereinbart:
 - a) Verzug des Benützers mit einer ihm nach diesem Vertrag obliegenden Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung von zumindest 14 Tagen,
 - b) Verunreinigung des Sees durch den Benützer und seine Mitbewohner,
 - c) Übertragung der Eigentumsrechte an der Wohnung,
 - d) Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Benützers oder Unterbleiben einer solchen Eröffnung mangels kostendeckender Masse,
 - e) Pfändung der Rechte des Benützers aus diesem Vertrag,
 - f) Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung der Wohnung,
 - g) Sonstige Verstöße gegen die Pflichten aus diesem Vertrag durch den Benützer oder seine Hausgenossen, Mieter etc., dies trotz schriftlicher Mahnung von AURA.

IV. SORGFALTSPFLICHTEN DES BENÜTZERS

1. Der Benützer verpflichtet sich, die Bestimmungen der §§ 30 ff Wasserrechtsgesetz 1959 einzuhalten, sohin alles vorzukehren, damit eine Verunreinigung des Erdreiches bzw. des Sees durch wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 31 a WRG, sohin z.B. Chemikalien, Schmierstoffe, Heizöl, Hausmüll, waschaktive Substanzen oder sonstige umweltrelevante Problemstoffe vermieden wird.
2. Tiere des Benützers dürfen die Fläche lt. Beilage I und den See nicht benützen.
3. Das Befahren des Sees mit Booten jeder Art (ausgenommen kleine Schlauchboote für Kinder) ist verboten. Das Fischen ist ohne besondere Bewilligung untersagt.
4. Insbesondere verzichtet er darauf, Wasserpflanzen im See auszusetzen, das Seewasser mit Chemikalien irgendwelcher Art, sei es auch zu dessen Reinigung, zu behandeln, Fische zu füttern oder Reinigungsmaßnahmen welcher Art immer, im See oder am Ufer vorzunehmen.

V. EINSCHRÄNKUNG DER BENÜTZUNGSRECHTE

1. AURA ist berechtigt, die Benützung des Sees für Badezwecke in jeder Richtung zu beschränken oder zu untersagen, sollte aufgrund einer behördlichen Untersuchung festgestellt werden, daß die Wasserqualität für Badezwecke nicht mehr geeignet ist. Der Benützer ist verpflichtet, AURA von jeder von ihm beobachteten Verschmutzung des Sees, durch wen immer, zu berichten und kann AURA bei Gefahr im Verzug die Benützung des Sees auch ohne behördliche Begutachtung einschränken oder untersagen.

2. Die Benützung des Sees erfolgt jedenfalls auf eigene Gefahr der jeweiligen Personen und haftet AURA in keinem Fall für irgendwelche Schäden oder Nachteile an Personen oder Sachen, die durch die Benützung des Sees in welcher Form immer, wem immer gegenüber, entstehen. AURA haftet nicht für die Benützbarkeit des Sees, noch überhaupt für dessen Vorhandensein. Sollte die Unbenützbarkeit für Badezwecke aus Gründen mangelnder Wasserqualität während der Badezeit, das ist vom 01. Mai bis 31. Oktober, länger als 3 Monate ununterbrochen andauern, so entfällt die Verpflichtung des Benützers für diese weitere Dauer der Unbenützbarkeit während der Badesaison ein Benützungsentgelt gemäß VII 1a) zu bezahlen.

AURA stellt den See lediglich zur Benützung zur Verfügung und ist nicht verpflichtet, eigene Mittel zur Erhaltung des Sees und der Wasserqualität aufzuwenden, vielmehr ist es ausschließlich Sache der jeweiligen Benützungsberechtigten, die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen durch Bezahlung der vorgesehenen Pauschalbeträge gemäß VII. 1 b) und VII. 3. zu decken.

VI. VERPFLICHTUNGEN AURAS

AURA verpflichtet sich, nach Maßgabe des Vorhandenseins entsprechender Betriebskostenpauschalen gemäß VII. b), die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege des Sees und der Wasserqualität in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu setzen und nach Maßgabe der behördlichen Auflagen Wasserproben in physikalisch-chemisch-bakteriologischer Hinsicht und hinsichtlich der Wassergüte auf dessen Eignung für Badezwecke untersuchen zu lassen. Der Benützer nimmt zur Kenntnis, daß AURA keinen Einfluß auf die Speisung des Sees mit Frischwasser hat, bzw. ein allfällig notwendiger Wasseraustausch durch natürliche Quellen erfolgt. Sollten die natürlichen Zuflüsse versiegen oder daß sie sonst austrocknen, so kann der Benützer daraus keinerlei Rechtsfolgen gegen AURA ableiten, es entfällt in diesem Fall aber auch die Bezahlung des Benützungsentgelts gemäß VII 1a) nach Ablauf von 3 Monaten ab Unbenützbarkeit.

VII. BENÜTZUNGSENTGELT/BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

1. a) Der Benützer bezahlt für die ihm aufgrund dieses Vertrages eingeräumten Rechte ein monatliches Benützungsentgelt von S 150,-- + Ust.

b) Der Benützer trägt weiters mit einem Pauschalbetrag von monatlich S 100,-- + Ust. zu den Kosten der Begutachtung, der Erhaltung der Wasserqualität, der Pflege des Sees und der Vornahme allfälliger Reinigungs- und Sanierungsmaßnahmen bei.

2. Die Beträge gemäß Punkt 1. a) und b) sind für jedes Kalenderjahr im vorhinein bis 10. Jänner an AURA zu bezahlen und verändern sich nach Maßgabe der prozentuellen Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986, wobei als Basiszahl für die Berechnung als Veränderung die für den Monat des Vertragsabschlusses veröffentlichte Indexzahl zur Anwendung gelangt.

3. Der Betriebskostenpauschalbetrag gemäß Punkt 1. b) unterliegt keiner Verrechnung durch AURA.

Sollten jedoch im Einzelfall für das jeweilige Kalenderjahr bezahlten Betriebskostenpauschalbeträge der einzelnen Benutzer nicht ausreichen, die in diesem Jahr erforderlichen Pflege- und Instandhaltungskosten zu decken, so ist AURA berechtigt, unter Vorlage entsprechender Kostenvoranschläge vom Benutzer die Leistung eines Zuschlages zum Betriebskostenpauschalbetrag laut 1. b) zur Vornahme bestimmter Sanierungsmaßnahmen zu verlangen, dieser Zuschlag darf jedoch 200 % (derzeit sohin S 2.400,-- + Ust. pro Jahr) des zuletzt unter Berücksichtigung der Wertsicherung verrechneten Betrages nicht übersteigen. AURA ist verpflichtet, diese für den jeweiligen Zweck inkassierten Zuschlagsbeträge abzurechnen und muß die Sanierungsmaßnahme erst dann vornehmen, wenn die Kosten laut Kostenvoranschlag dieser Sanierungsmaßnahme durch die bezahlten Zuschläge gedeckt sind.

4. Das Benützungsentgelt und die Betriebskosten sind erstmals bei erstmöglicher Benützung des Sees bzw. spätestens mit 1. des Folgemonats nach Schlüsselübergabe der Wohnung fällig.

5. AURA reicht ehestens ein für die wasserrechtliche Bewilligung als Badesee erforderliches Projekt bei der zuständigen Behörde ein.

Sämtliche zur Realisierung dieses Projektes und zur erstmaligen Erlangung einer entsprechenden wasserrechtlichen Bewilligung aufzuwendenden Kosten AURA's können aus Refinanzierungsgründen das derzeit vereinbarte Benützungsentgelt erhöhen, wobei jedoch eine Erhöhung um max. 50 % als Obergrenze fixiert wird.

VIII. ALLFÄLLIGES

1. Sollte der Benutzer seine Wohnung veräußern, so verpflichtet er sich, AURA davon schriftlich zu unterrichten. AURA ist grundsätzlich bereit, mit dem Erwerber einen Vertrag über die Seebenützung abzuschließen, sofern dessen Einhaltung durch den Erwerber als gewährleistet erscheint. Innerhalb der vereinbarten Bindungsfrist bis 31.12.2005 muß die gegenständliche Seebenützungsvereinbarung vom neuen Erwerber übernommen werden.

Sollte der Benutzer dieser Verpflichtung – AURA von einem eventuellen Verkauf der Wohnung nicht informieren – nicht nachkommen, verpflichtet sich der Benutzer, eine Konventionalstrafe in der Höhe von S 30.000,-- an AURA zu bezahlen.

2. Sollte dieser Vertrag aufgekündigt oder aus wichtigem Grund aufgelöst werden, so ist AURA nicht verpflichtet, mit dem jeweiligen Eigentümer oder Besitzer der gegenständlichen Wohnung eine neuerliche Benützungsvereinbarung abzuschließen. AURA ist ausdrücklich und unwiderruflich berechtigt, im Falle der Beendigung dieses Vertrages dem Benutzer, seinen Hausgenossen, Mietern etc., den Zugang zum See und seine Benützung zu untersagen. Ab dem Zeitpunkt des Endes dieser Vereinbarung steht dem Benutzer kein wie immer geartetes Recht zu, den See in welcher Form immer zu benützen, er verpflichtet sich jedoch, auch für den Fall der Auflösung dieses Vertrages, jegliche Verunreinigung des Sees, in welcher Form immer, zu unterlassen bzw. entsprechende Verunreinigungen, die von seiner Wohnung ausgehen zu verhindern.

IX. KAUTION

Zur Deckung der der AURA gegen den Benützer aus diesem Vertrag zustehenden finanziellen Ansprüche erlegt der Benützer bei Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von S 5.000,— bei AURA, wobei AURA berechtigt aber nicht verpflichtet ist, mit eigenen Forderungen gegen diesen Kautionsbetrag aufzurechnen.

Dieser Kautionsbetrag wird nicht verzinst und verpflichtet sich der Benützer, im Falle der Inanspruchnahme über Aufforderung von AURA ehestens die erforderliche Nachzahlung zu leisten, sodaß der volle Erlag bei AURA jederzeit gewährleistet ist.

Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist ein verbleibender Restbetrag dem Benützer auszubezahlen.

X. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Sollte AURA im Einzelfall auf die Anwendung einer Bestimmung dieses Vertrages verzichten, so bedeutet dies nicht den grundsätzlichen Verzicht auf diese Bestimmung auch in Zukunft, sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist sie einvernehmlich durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die der Unwirksamen in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.
3. Die Kosten und Gebühren, die mit dem Abschluß dieses Vertrages verbunden sind, werden vom Benützer getragen.

XI. WASSERRECHTLICHE BEWILLIGUNG ALS BADESEE

Sollte trotz allseitiger Bemühungen und Vorlage eines entsprechenden Projektes eine wasserrechtliche Bewilligung als Badesee nicht erlangt werden können, so kann der See in diesem Zustand nur als Landschaftsteich für Erholungszwecke gestaltet werden. In diesem Fall reduziert sich das Benützungsentgelt und die Betriebskosten gemäß VII 1a) und 1b) auf S 100,— pro Monat bzw. S 50,— pro Monat jeweils zuzüglich Ust. Der Benützer nimmt zur Kenntnis, daß er keinen Rechtsanspruch auf eine Benützung des Sees zu Badezwecken hat.

XII. VORKAUFSRECHT / VORPACHTSRECHT

Sollte AURA beabsichtigen, den See zu veräußern, oder die Alleinbenützungsrechte daran sonst auf eine andere Person zu übertragen, so verpflichtet sich AURA, sämtliche Eigentümer von Grundstücken oder Mieter von Wohneinheiten des Areals "Seepark Vösendorf" mit denen eine Benützungsregelungsvereinbarung besteht, sowie die Marktgemeinde Vösendorf von diesen Absichten schriftlich unter Angabe des Preises zu unterrichten. Gleichzeitig ist der Vertrag mit den Interessenten in den Räumlichkeiten der Firma AURA zur Einsichtnahme aufzulegen. Es steht den Benützern frei, nach Erhalt dieser Verständigung einen Verein zu gründen, an dem nach den Statuten nur Eigentümer bzw. Mieter einer Wohneinheit auf dem Gebiet des "Seeparks Vösendorf" und die Marktgemeinde Vösendorf selbst beteiligt sein dürfen. Dieser Verein kann von AURA die Übertragung der Rechte am See zu den selben Bedingungen verlangen, wie sie AURA mit dem fremden Interessenten vereinbart hat.

Erklärt der neugegründete Verein schriftlich innerhalb von 120 Tagen ab Versendung der Verständigungen an die jeweiligen Benützer zu den genannten Bedingungen erwerben zu wollen, so verpflichtet sich AURA dem Verein die entsprechenden Rechte am See gegen entsprechende Zahlung des vereinbarten Preises zu übertragen.

Für die Wirksamkeit der Erklärung des Vereins innerhalb der genannten Frist ist die gleichzeitige Vorlage nachfolgender Urkunden im Original erforderlich:

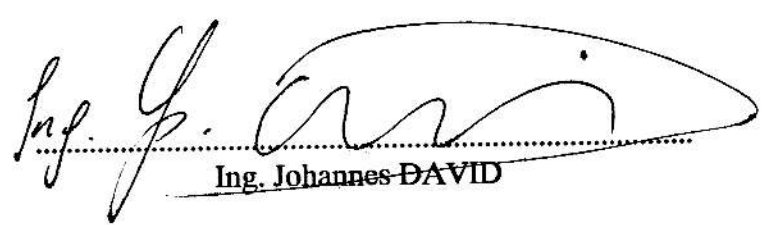
1. Statuten des Vereins samt Nichtuntersagungsbescheid bzw. Kopie des Antrages auf Registrierung des Vereins bei der Vereinspolizei samt behördlichem Einlaufstempel.
2. Bankgarantie eines inländischen Bankinstitutes über den Kaufpreis bzw. die auf Grund eines Benützungsvertrages zu leistenden Einmalzahlungen, wobei sichergestellt sein muß, daß diese Zahlungen zu gleichen Bedingungen an AURA geleistet werden wie dies mit dem fremden Interessenten vereinbart wurde.

Sollte der Verein die Erklärung samt Beilagen fristgerecht abgeben, so ist innerhalb weiterer 4 Wochen eine entsprechende Vertragsurkunde in beglaubigter Form zu unterfertigen.

Einvernehmlich wird festgehalten, daß die Einräumung von Mitbenützungsrechten an dem See, an wen immer, den Vorkaufsfall nicht auslöst.

Wiener Neudorf, am 13. August 1997


.....
AURA Wohnungseigentums-
gesellschaft m.b.H.


.....
Ing. Johannes DAVID

Gen. 1/100000

LUXEMBOURG

