Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde am _____ gemäß § 11 GrEStG unter ErfNr. _____ vorgenommen. Sie wird /wurde gemäß § 13 GrEStG abgeführt. Dr. Erfried Bäck, öff. Notar, 9800 Spittal a.d. Drau

öffentlicher Notar

Entwurf vom 30.3.2026 (bk)

Beilagen
SV-Nr.:
AZ 18604

W O H N U N G S E I G E N T U M S V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

1) der **N e u s t e i n h o f P r o j e k t G m b H ,** FN 578696 z, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Lendorf und der Geschäftsanschrift 9811 Lendorf 65, in der Folge kurz „Bauträger“ oder „Verkäuferin“ genannt,

und

2) * ***** , geb. *, *,

die Parteien ….) bis ….) vertreten durch * ***** , geb. *, *, als ***Vollmachtnehmer/in*** gemäß den in Beilage ./1 angeführten Kaufverträgen, Spalte 1,

wie folgt:

1. Grundlagen

1.1. Die in dieser Urkunde angeführten Grundstücke und Grundbuchseinlagen liegen alle in der Katastralgemeinde 73109 Gerlamoos, Gerichtsbezirk Spittal an der Drau.

1.2. Die Neusteinhof Projekt GmbH ist aufgrund des Kaufvertrages vom 19.5.2022 Eigentümerin der Liegenschaft EZ 428 mit den Grundstücken 8/35 von 1.423 m², 8/40 von 461 m² mit der Adresse Schlossstraße 16, 8/42 von 415 m² mit der Adresse Schlossstraße 14 und 8/44 von 472 m² mit der Adresse Schlossstraße 12. Für Grundstück 8/35 wird eine eigene Grundbuchseinlage in der Katastralgemeinde Gerlamoos eröffnet werden. Auf diesem Grundstück wird eine

Wohnanlage mit acht Wohnungen, acht Carport-Stellplätzen und acht Parkplätzen im Freien vom Bauträger errichtet.

1.3. Die Verkäuferin hat die mit den in der Beilage ./1 in Spalte 1 angeführten Käufern Kaufverträge über die in der Spalte 2 angeführten Miteigentumsanteile der Liegenschaft abgeschlossen.
Bei der Liegenschaft ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 sohin angemerkt wie folgt:
[HTML-Auszug einfügen]

1.4. Die Festlegung der Miteigentumsanteile basierte auf dem vorläufigen Nutzwertgutachten der Sachverständigen Urban & Glatz Ziviltechnikergesellschaft m.b.H..
Die Feststellung der Mindestanteile und Nutzwerte der Liegenschaft EZ 428 KG 73109 Gerlamoos erfolgt nunmehr aufgrund des Nutzwertfeststellungsgutachtens der genannten Sachverständigen vom …… Die Vertragsparteien anerkennen dieses Gutachten und legen es dem Vertrag zugrunde.
Die dem Vertrag als Beilage ./1 angeschlossene Tabelle enthält eine genaue Aufgliederung nach Eigentümern, Wohnungseigentumseinheiten neu auf Basis des zitierten Nutzwertfeststellungsgutachtens (Spalte 5) und Nutzwerten auf Basis des Nutzwertfeststellungsgutachtens (Spalte 4).

2. Anpassung der Miteigentumsanteile

Zur Begründung von Wohnungseigentum werden nunmehr die Miteigentumsanteile der einzelnen Käufer gemäß Beilage ./1 Spalte 1 entsprechend dem endgültigen Nutzwertfeststellungsgutachten berichtigt. Die Parteien stellen fest, dass nunmehr ihre Miteigentumsanteile den in der Spalte 4 angeführten Nutzwerten entsprechen und sich die Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte aus der Spalte 5 der Beilage ./1 ergibt. Die Parteien stellen weiters fest, dass nunmehr die Miteigentumsanteile an den genannten Wohnungseigentumsobjekten dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entsprechen.

3. Begründung von Wohnungseigentum

3.1. Die Parteien räumen einander auf Grundlage des erwähnten Gutachtens und der abgeschlossenen Kaufverträge wechselseitig das Wohnungseigentum ein, wie in der Topliste Beilage ./1 Spalte 5 angeführt.

3.2. Die Einräumung des Wohnungseigentums erfolgt auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der in der Spalte 4 angeführten Nutzwerte. Die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes wird gegenseitig angenommen. Der Umfang der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten entspricht der Darstellung im endgültigen Nutzwertfeststellungsgutachten.

3.3. Der gemeinsamen Benützung dienen jene Liegenschaftsanteile, welche nicht im Wohnungseigentum stehen, wie im endgültigen Nutzwertfeststellungsgutachten angeführt. Darunter fallen:

……
……
……

3.4. Auf der Liegenschaft sind acht Carport-Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorhanden und acht Kfz-Stellplätze im Freien.

4. Neufestsetzung von Nutzwerten

4.1. Die Parteien vereinbaren im Sinne der Bestimmung der §§ 9 und 10 des WEG 2002, dass bei einer allenfalls später erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte die Übertragung von Miteigentumsanteilen zum Zwecke der Korrektur unentgeltlich zu erfolgen hat.

4.2. Sämtliche Kosten und Abgaben, die mit einer allfälligen künftigen Neufestsetzung der Nutzwerte sowie der grundbücherlichen Berichtigung verbunden sind, hat jener Miteigentümer zu tragen, der hiefür ursächlich ist.

4.3. Jeder Miteigentümer verpflichtet sich weiters, die allfällige künftige Nutzwertfestsetzung fristgerecht im Sinne der Bestimmungen des § 10 WEG 2002 zu beantragen und durchzuführen.

5. Umfang des Wohnungseigentumsrechtes

5.1. Jeder Wohnungseigentümer ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des WEG, unter Beachtung der Widmung des Wohnungseigentumsobjektes, sowie unter Beachtung der Gemeinschaftsordnung berechtigt, sein Wohnungseigen-

tum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, solange der Bestand und die Sicherheit des Gebäudes hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

5.2. Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung) bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich. Der Wohnungseigentümer hat den Dritten durch Abschluss entsprechender schriftlicher Vereinbarungen zur Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages zu verpflichten, Verstöße des Dritten gegen diese Regelungen als ausdrückliche Kündigungsgründe in dem mit dem Dritten abgeschlossenen Vertrag aufzunehmen und sowohl bei groben, als auch bei wiederholten Verstößen alle notwendigen Schritte einzuleiten, um den Störer aus der Liegenschaft rasch zu entfernen und ein friktionsfreies und gedeihliches Zusammenleben zu ermöglichen.

5.3. Jeder Wohnungseigentümer hat für die Instandhaltung und Instandsetzung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten und der hinsichtlich der Erhaltungspflicht zugewiesenen Allgemeinteile selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Gemeinschaft nach einer Fristsetzung von 28 Tagen. Die Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

5.4. Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Heizungen, Fassaden, Dach, Auftreten von Ungeziefer etc..

5.5. Bauliche und widmungsmäßige Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt (§ 16 WEG) dürfen nur, sofern erforderlich, mit behördlicher Genehmigung und weiters nur entsprechend den Bestimmungen des WEG durchgeführt werden. Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren bevollmächtigen die Wohnungseigentümer hiermit den Verwalter, die – so erforderlich – entsprechenden Zustimmungserklärungen für Änderungen, die sie gemäß § 16 WEG dulden müssen, oder die durch Beschlussfassung der Miteigentümer gestattet wurden, abzugeben und Anträge mitzufertigen.

5.6. Das Anbringen von TV-Satelliten- bzw. Antennenanlagen und dergleichen ist im Bereich der Terrassen, Loggien, Balkone, Fenster und Fassaden ausdrücklich untersagt. Generell ist das einheitliche äußere Erscheinungsbild des Hauses zu wahren. Das Anbringen von Beschattungseinrichtungen (z.B. Markisen und Jalousien) auf Terrassen, Loggien und Balkonen ist – unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes gestattet. Bei Demontage ist die Fassade auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers fachmännisch wieder herzustellen.

5.7. Die Errichtung von Trennwänden und Bepflanzungen oder das Anbringen von Vorhängen udgl., welche die Sicht eines Wohnungseigentümers einschränken und von der derzeitigen Planung des Gesamtgebäudes und dem derzeitigen Designkonzept des Gebäudes abweichen, bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

5.8. Das Anbringen von Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist ausschließlich in Abstimmung mit der Hausverwaltung und unter Beachtung des äußeren Erscheinungsbildes zulässig.

5.9. Alle jene Räumlichkeiten und Einrichtungen, die nicht den einzelnen Miteigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind, stehen allen Liegenschaftseigentümern zur gemeinschaftlichen freien Nutzung zur Verfügung.

5.10. Es ist keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsanteile, welcher Art immer, eigenmächtig zu verschaffen oder ohne Zustimmung der Miteigentümergemeinschaft ausschließlich zu nutzen.

5.11. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln, alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch der vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten zu dulden.

5.12. Für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums haftet der jeweilige Verursacher.

5.13. Wenn Haustiere gehalten werden, ist darauf zu achten, dass keine Schädigung und Verschmutzung der Allgemeinflächen erfolgt. Hunde sind außerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Objekte ausschließlich angeleint zu führen.

6. Erhaltung der Gebäudesubstanz

6.1. Die Gebäudesubstanz des Hauses ist auf gemeinsame Kosten der Miteigentümer und zwar nach Miteigentumsanteilen zu erhalten. Zur gemeinsam von allen Miteigentümern zu erhaltenden Substanz zählen die tragenden Wände, die Decken, die in den Wänden verlegten Steigleitungen bis zur jeweiligen Abzweigung, das Dach, das Stiegenhaus, Umzäunungen der Liegenschaft und allgemeine Wege.

6.2. Das Objekt ist in einem guten Zustand zu erhalten und bei Schaden wiederherzustellen. Änderungen des Gesamtbilds des Gebäudes bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer. Diese Zustimmung ist dann zu erteilen, wenn kein Nachteil für die Liegenschaft entsteht. Jeder Miteigentümer kann Änderungen in seinem Wohnungseigentum selbst vornehmen, solange dadurch Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht betroffen werden (siehe Punkt 5.5.).

7. Aufteilung der Aufwendungen

7.1. Ab dem der tatsächlichen Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes nächstfolgenden Monatsersten hat jede Partei über Vorschreibung jeweils bis zum 5. Tag eines jeden Monats im Vorhinein zu Handen des jeweiligen Hausverwalters seinen Anteil an den Aufwendungen zu bezahlen.

7.2. Sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft werden von den Miteigentümern – sofern nicht ein abweichender Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs. 1 und 2 des WEG 2002 bestimmt ist – nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (Nutzwerte) bei En-de der Abrechnungsperiode getragen.

7.3. Unter Aufwendungen sind all jene Kosten zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch die Wohnungseigentümer entstehen. Dazu zählen unter anderen Steuern, Gebühren und Abgaben, Allgemeinstrom, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten, Reinigung, Winterdienst, Hausbetreuung, Müllabfuhr, Erhaltung, Wartung und Reparatur gemeinsamer Einrichtungen und Anlagen.

7.4. Die Eigentümer der Carports haben zu den Heizkosten und Kosten des Wasserbezuges keinen Beitrag zu leisten (abweichender Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002).

7.5. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasseranschluss. Die Wasserbezugsgebühren und Kanalbenützungsgebühren werden pro Wohnung vorgeschrieben und sind direkt an die Gemeinde zu zahlen.

7.6. Stromkosten werden aufgrund gesonderter Zähler für die einzelnen Wohnungen gesondert gemessen und sind von den Wohnungseigentümern direkt an das Stromversorgungsunternehmen zu bezahlen. Stromkosten für gemeinsame Teile der Anlage werden nach Miteigentumsanteilen getragen.

7.7. Können einzelne Nebenkosten eindeutig einer Wohnungseigentumseinheit zugeordnet werden, z.B. mittels Verbrauchserfassung durch Subzähler, erfolgt eine direkte Verrechnung zu Lasten dieser Einheit. Erfolgt die Messung durch Gruppenzähler, werden die gemäß Zähler ermittelten anteiligen Aufwendungen auf die zur Nutzergruppe gehörenden Einheiten anteilig im Verhältnis des gem. Punkt 7.2 ermittelten Aufteilungsschlüssel aufgeteilt.

7.8. Werden Aufwendungen dem einzelnen Wohnungseigentümer direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgeschrieben (insbesondere Strom, Telefon, Internet, Heizkosten, etc.), sind diese vom jeweiligen Wohnungseigentümer direkt und alleinig zu bezahlen.

7.9. Eine allfällige Nichtbenutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen und der Allgemeinflächen, welche den Wohnungseigentümern dienen, entbindet die Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, die anteiligen Aufwendungen im obigen Sinne zu tragen, sofern in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist.

7.10. Das Wohnungseigentumsobjekt umfasst auch folgende (allgemeine) Teile bzw. sind die Kosten der Erhaltungsarbeiten für folgende Teile vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen:

a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörenden Loggien, Balkone und Terrassen samt Brüstungen und Geländern, sowie der als Zubehör vorgesehenen Abstellräume, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbeläge samt der darunter liegenden Fußbodenkonstruktion sowie die Be-

läge der Balkone und Terrassen samt der dazugehörenden Abflüsse, jedoch nicht die darunter liegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken; sowie die Gärten,

b) die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken; dies gilt auch für Verglasungen etwaiger Wintergärten;
c) die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten und den Zubehörräumen, die innerhalb dieser Objekte vorhandener Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon- und Terrassentüren;
d) nicht tragende Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Statik, entfernt oder versetzt werden können;
e) die Beschattungseinrichtungen auf Loggien, Balkonen und Terrassen, wie Markisen und Jalousien, auch an den Außenseiten der Fensterflächen;
f) die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizungsvorrichtungen;
g) Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, sowie die dazugehörenden Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
h) die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an.

7.11. Jedem Wohnungseigentümer kann von der Hausverwaltung jeweils ein voraussichtlich hinreichender Pauschalbetrag für die Aufwendungen monatlich vorgeschrieben werden. In diesem Fall erfolgt die Abrechnung dieser Unkosten einmal jährlich unter Berücksichtigung dieser Akonto-Zahlungen und zwar auf Basis des zum Zeitpunkt dieser Abrechnung gültigen Aufteilungsschlüssels.

7.12. Allfällige Rückstände aus einer Abrechnung der Rücklage, desgleichen Rückstände aus einer laufenden Jahresabrechnung, im gleichen Umfang allfällige Guthaben aus einer Abrechnung freigewordener Rücklagen, desgleichen allfällige Guthaben aus einer laufenden Jahresabrechnung, sind jeweils demjenigen Wohnungseigentümer anzulasten bzw. zuzurechnen, welcher zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Abrechnungsbetrages grundbücherlicher Wohnungseigentümer ist; eine allfällige Verrechnung mit einem am Abrechnungszeitraum beteiligten

Voreigentümer findet nur zwischen den betroffenen Beteiligten außerhalb der Gemeinschaftsabrechnung statt.

7.13. Gemäß WEG hat der Verwalter bis spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode (idR bis 30. 6. des Folgejahres) jedem Eigentümer eine schriftliche Abrechnung zu übermitteln. Diese Abrechnung beinhaltet sämtliche Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft, eine Betriebskosten- sowie eine Rücklagenabrechnung. Die Gewinnermittlung erfolgt dabei entweder nach § 4 Abs 3 EStG, nach § 4 Abs 1 EStG oder nach § 5 EStG. Sofern keine Buchführungspflicht besteht und Bücher nicht freiwillig geführt werden, ist der Gewinn durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung zu ermitteln. Dabei werden den tatsächlich zugeflossenen Einnahmen die tatsächlich abgeflossenen Ausgaben gegenübergestellt.

7.14. Die Vertragsteile treffen die vorgenannten Vereinbarungen unter öffentlicher Beglaubigung ihrer Unterschriften und vereinbaren die Anmerkung im Grundbuch der Liegenschaft.

8. Rücklage

Ab dem der tatsächlichen Übergabe sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte folgenden Monatsersten, jedoch spätestens ab fünf Jahren haben die Miteigentümer für die Bildung einer angemessenen Rücklage im Sinne des § 31 WEG für künftige Aufwendungen zu sorgen. Diese ist als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentumsgemeinschaft von der Hausverwaltung auf einem Anderkonto zu verwahren und zu verwalten und zinsbringend anzulegen und nur für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Bei Veräußerung von Mindestanteilen geht die Rücklage auf den Erwerber über. Das bedeutet, dass eine Rückzahlung der (anteiligen) Rücklage an die Personen, die sie geleistet haben, ausgeschlossen ist.

9. Warmwasserbereitung und Heizkosten

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt jeweils gesondert mittels Luftwärmepumpen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungen.

10.Versicherung

10.1. Für das Gesamtobjekt werden Versicherungen abgeschlossen, und zwar voraussichtlich eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung (inkl. Umweltdeckung), eine Feuerversicherung zum Neuwert der Gebäude, eine Sturmschadenversicherung, eine Glasbruchversicherung, eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden bzw. gegen durch Leitungswasser verursachte Frostschäden. Die Entschädigungssumme ist im Schadensfalle in voller Höhe zur Wiederherstellung oder Instandsetzung zu verwenden.

10.2. Wenn in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten Werterhöhungen stattfinden, haben diese Miteigentümer für entsprechende höhere Versicherungen des Gebäudes zu sorgen und aufzukommen.

10.3. Für den Abschluss einer Haushaltsversicherung hat jeder Wohnungseigentümer selbst Sorge zu tragen.

11. Abgeänderter Aufteilungsschlüssel und abweichende Abrechnungseinheiten

Die Parteien bewilligen die Ersichtlichmachung des abgeänderten Aufteilungsschlüssels gemäß dem Punkt 7.4 dieses Vertrages im Grundbuch (§ 32 WEG).

12. Verwaltung

12.1. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

12.2. Der Verwalter wird mit Beschluss der Miteigentümergemeinschaft bestellt. Die Bestellung des Hausverwalters wird gemäß § 19 WEG 2002 grundbücherlich ersichtlich zu machen sein.

12.3. Die Parteien sichern zu, in sämtliche vom Bauträger während der Dauer seiner Verwaltungstätigkeit abgeschlossenen Verträge (zB betreffend Versicherung, Reinigungen, Wärmelieferung, Wartung von Aufzügen, Belüftungs- oder sonstiger technischer Anlagen, etc) einzutreten.

12.4. Alle von den Miteigentümern an den Verwalter zu erbringenden Zahlungen sind 14 Tage nach Zustellung der Zahlungsaufforderung fällig. Von den Wohnungs-

eigentümern monatlich zu leistende Zahlungen, insbesondere Akontozahlungen für Betriebskosten und Vorschreibung der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sind spätestens am 5. Tag des Kalendermonats unter dreitägigem Respiro fällig. Sämtliche Zahlungen sind kosten- und abzugsfrei auf das vom Verwalter bekannt gegebene Konto zu leisten. Bei Zahlungsverzug ist der Verwalter berechtigt, dem im Verzug befindlichen Wohnungseigentümer Verzugszinsen in Höhe von 9 % jährlich, sowie Mahnspesen in Rechnung zu stellen.

12.5. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, die Bedingungen dieses Übereinkommens an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden und der Verwaltung einen allfälligen Eigentümerwechsel ungesäumt mitzuteilen. Diesbezüglich wird festgehalten, dass bei einem Eigentümerwechsel seitens der Verwaltung keine stichtagsgemäße Abrechnung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen erfolgt (§ 34 Abs. 2 WEG 2002).

12.6. Jeder Wohnungseigentümer wird der Verwaltung jeden Wohnsitzwechsel ungesäumt mitteilen. Anderenfalls gelten Zustellungen unter der alten Zuschrift wirksam als vollzogen.

12.7. Daneben ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Hausverwaltung von Gebrauchsüberlassungen des Wohnungseigentumsobjektes an Dritte unter Angabe der Kontaktdaten des Dritten (Vor- und Nachname, Geburtsdatum und Telefonnummer) und unter Übermittlung der Meldebestätigung zu informieren.

12.8. Die jeweils gültige Hausordnung ist von den Wohnungseigentümern einzuhalten. Die Vertragsparteien akzeptieren, dass der Verwalter eine erste Hausordnung/Benutzungsordnung erlässt, welche jedoch von den Wohnungseigentümern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen jederzeit abgeändert werden kann.

13. Grundbuch

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen somit die Parteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen nachstehende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können, und zwar bei der für Grundstück 8/35 neu zu eröffnenden Liegenschaft in der KG 73109 Gerlamoos

1. im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums,
2. im Eigentumsblatt:
   a. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Topliste Beilage ./1 Spalte 1 angeführten Personen zu den angeführten Anteilen Spalte 4 und sodann auf diesen Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den angeführten Wohnungseigentumseinheiten gemäß Spalte 5,
   b. bei gemeinsamem Erwerb der Wohnungseigentumseinheiten durch Eigentümerpartnerschaften die Verbindung der betreffenden Anteile infolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 bzw. § 13 WEG,
   c. allenfalls die Aufteilung der restlichen Miteigentumsanteile der Neusteinhof Projekt GmbH, FN 578696 z, in die in der angeschlossenen Topliste Beilage ./1 angeführten Miteigentumsanteile gemäß Spalte 4 und sodann auf diesen jeweiligen Miteigentumsanteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den dort angeführten Wohnungseigentumseinheiten gemäß Spalte 5,
3. im Lastenblatt die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels und der abweichenden Abrechnungseinheiten dieses Vertrages gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002.

14. Schlussbestimmungen

14.1. Festgestellt wird, dass für alle Kaufverträge die Selbstberechnungserklärungen bereits vorliegen.

14.2 Die Kaufverträge bleiben im Übrigen unverändert. Die Kosten des Sachverständigengutachtens und der Nutzwertfeststellung werden vom Bauträger alleine getragen, ebenso die Kosten der Errichtung dieser Urkunde.

Spittal/Drau, am *

_____

Neusteinhof Projekt GmbH, FN 578696 z

_____

*

als ***Vollmachtnehmer/in*** der Parteien ….) – ….)