

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

1. Ingrid Maria Bardeau, geboren 20.03.1964, Auersbach 42, 8330 Feldbach
2. Monika Meißl, geboren 18.12.1975, Wagnitzstraße 12b, 8073 Feldkirchen bei Graz
3. Marie-Theres Gutschlhofer, geboren 22.10.1985, Schrottenbachgasse 15b, 8041 Graz
4. Thomas Gutschlhofer, geboren 27.02.1981, Schrottenbachgasse 15b, 8041 Graz
5. Patrick Farkas, geboren 09.09.1992, Schmiedgasse 22, 7501 Oberdorf
6. Jutta Schweigler, geboren 01.07.1962, Mandellstraße 8, 8010 Graz
7. Mag. Günter Schweigler, geboren 10.05.1958, Mandellstraße 8, 8010 Graz
8. Gordon Schildenfeld, geboren 18.03.1985, Bana Josipa Jelacica 13, 22000 Sibenik, Kroatien
9. Dr. Josef Stübler, geboren 15.04.1974, Winkelbreiten 37/11, 1130 Wien
10. Dr. Martin Schaubmayr, geboren 23.09.1980, Almstraße 18, 4121 Altenfelden
11. Ing. Robert Mahler, geboren 12.01.1981, Bierbaum 33, 8141 Unterpremstätten
12. Veronika Klauser, geboren 15.11.1967, Strassoldogasse 3, 8010 Graz
13. Maria Schorn, geboren 09.07.1951, Markt 4, 8323 St. Marein
14. Mag. Volker Silli, geboren 14.07.1967, Pfanghofweg 29, 8045 Graz
15. Petra Silli, geboren 20.03.1972, Pfanghofweg 29, 8045 Graz
16. Heidi Koller, geboren 13.01.1968, Johnsdorf 73, 8350 Fehring
17. Franz Koller, geboren 10.02.1967, Johnsdorf 73, 8350 Fehring
18. DI Simon Hirschmann BSc, geboren 19.06.1986, Elbastraße 4b, 8074 Raaba
19. Mag. Irina Gabriele Kreinbacher, geboren 14.11.1974, Ketzergasse 63, 1230 Wien
20. Mag. Christian Schimanofsky, geboren 09.10.1974, Ketzergasse 63, 1230 Wien
21. Christian Will, geboren 20.04.1979, Großglobnitz 83, 3910 Zwettl
22. Christian Klauser, geboren 28.03.1992, Kainach 11, 8573 Kainach
23. Mag. Edgar Pitzer, geboren 24.12.1963, Panoramaweg 46, 8062 Kumberg

24. Mag.a. Daniela Pitzer, geboren 24.02.1963, Panoramaweg 46, 8062 Kumberg
25. Michael Gregoritsch, geboren 18.04.1994, Sonnhangweg 1, 8051 Graz
26. Matthias Gregoritsch, geboren 13.06.1986, Westbahnstraße 31/1/10, 1070 Wien
27. Florian Kainz, geboren 24.10.1992, Klattenweg 80, 28213 Bremen, Deutschland
28. AED Immobilien KG, FN 291127d, Unterburg 69, 8951 Stainach-Pürgg
29. Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH, FN 301808 k, Kärntner Straße 75, 8053 Graz
30. Ingrid Kronawetter, geboren 30.07.1954, Mariahilferstraße 30, 8020 Graz
31. Dipl.-Ing. (FH) Josef Pongratz, geboren 08.09.1981, Hochkoflerweg 16a/3, 8054 Graz
32. Bettina Klauser, geboren 08.05.1996, Kainach 11, 8573 Kainach
33. Siegfried Huber, geboren 21.05.1949, Popelkaring 90, 8045 Graz
34. Mag. Christine Huber, geboren 25.04.1951, Popelkaring 90, 8045 Graz
35. Mag. Heinz Luttenberger, geboren 18.12.1946, Salfeldstraße 89, 8054 Graz
36. Stefan Haubenwallner, geboren 20.01.1994, Münzgrabengürtel 22/20, 8010 Graz
37. Sabine Grünwald, geboren 14.10.1969, Markt 103, 5441 Abtenau
38. Robert Grünwald, geboren 16.04.1967, Markt 103, 5441 Abtenau
39. Dr. Thomas Plank, geboren 06.11.1969, Plosestraße 4/A, 39042 Brixen/Bressanone, Italien
40. Carina Cölestin, geboren 24.02.1991, Theodor-Körner-Straße 182, 8010 Graz
41. Franz Cölestin, geboren 30.04.1955, Theodor-Körner-Straße 182, 8010 Graz
42. Michael Häusler, geboren 14.12.1995, Theodor-Körner-Straße 157, Top 39, 8010 Graz
43. Dr. Teresa Drobnitsch, geboren 07.10.1989, Eschenbachgasse 2, 8010 Graz
44. Reinhold Flach, geboren 20.04.1960, Europasiedlung 11, 8790 Eisenerz
45. Brigitte Flach, geboren 02.08.1962, Europasiedlung 11, 8790 Eisenerz
46. Ingeborg Mauritsch, geboren 06.03.1952, Papiermühlgasse 23/5/29, 8020 Graz

wie folgt:

§ 1

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Vertragsteile sind (schlichte) Miteigentümer der Liegenschaft Liegenschaft EZ 1096, KG 63103 Geidorf, bestehend aus dem Grundstück 656/42 im Ausmaß von 2.440 m² mit der Adresse Theodor-Körner-Straße 157.

§ 2

NUTZWERTE

Die Nutzwerte iSd WEG 2002 der einzelnen Wohnungen im Sinne des WEG wurden im Gutachten des Sachverständigen Dr. Rudolf Galler vom 03.05.2017 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an den Wohnungen festgesetzt.

Sämtliche Vertragsteile genehmigen die Nutzwertfestsetzung und die Ergebnisse des Gutachtens des Sachverständigen und erklären dieses Gutachten, welchem die Nutzflächen und der Umfang der einzelnen Wohnungen zu entnehmen sind, als integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien erklären weiters, dass ihre Anteile an der Liegenschaft die erforderlichen Mindestanteile zum Erwerb von Wohnungseigentum darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihres Objektes zur Gesamtsumme der Nutzwerte der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsanlage entsprechen.

§ 3

ANTEILSBERICHTIGUNG UND EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

1. Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum vereinbaren die Vertragsparteien nun, ihre (bücherlichen in Spalte 2 genannten) Anteile gemäß § 3 Abs. 4 WEG 2002 iVm § 136 GBG zu berichtigen sowie allenfalls zu teilen, sodass diese zu nachstehenden (in Spalte 3 genannten) Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Name, Geb.datum	Anteil in 100 (bzw. 200)-tel (derzeitiger bücherlicher Miteigentums- anteil	Anteil in 4.632-tel Anteil gemäß Parifizierungs- gutachten
Ingrid Maria Bardeau, geboren 20.03.1964	4 / 100	148 / 4.632
Monika Meißl, geboren 18.12.1975	2 / 100	72 / 4.632
Marie-Theres Gutschlhofer, geboren 22.10.1985	1 / 100	60 / 4.632
Thomas Gutschlhofer, geboren 27.02.1981	1 / 100	60 / 4.632
Patrick Farkas, geboren 09.09.1992	2 / 100	108 / 4.632
Jutta Schweigler, geboren 01.07.1962	1 / 100	56 / 4.632
Mag. Günter Schweigler, geboren 10.05.1958	1 / 100	56 / 4.632
Gordon Schildenfeld, geboren 18.03.1985	3 / 100	144 / 4.632
Dr. Josef Stübler, geboren 15.04.1974	4 / 100	146 / 4.632
Dr. Martin Schaubmayr, geboren 23.09.1980	2 / 100	128 / 4.632
Ing. Robert Mahler, geboren 12.01.1981	4 / 100	182 / 4.632
Veronika Klauser, geboren 15.11.1967	2 / 100	100 / 4.632
Maria Schorn, geboren 09.07.1951	3 / 100	132 / 4.632
Mag. Volker Silli, geboren 14.07.1967	1 / 100	55 / 4.632
Petra Silli, geboren 20.03.1972	1 / 100	55 / 4.632
Heidi Koller, geboren 13.01.1968	1 / 100	55 / 4.632
Franz Koller, geboren 10.02.1967	1 / 100	55 / 4.632
DI Simon Hirschmann BSc, geboren 19.06.1986	3 / 100	132 / 4.632
Mag. Irina Gabriele Kreinbacher, geboren 14.11.1974	2 / 100	71 / 4.632
Mag. Christian Schimanofsky, geboren 09.10.1974	2 / 100	71 / 4.632
Christian Will, geboren 20.04.1979	1 / 100	60 / 4.632
Christian Klauser, geboren 28.03.1992	2 / 100	92 / 4.632
Mag. Edgar Pitzer, geboren 24.12.1963	1 / 200	43 / 4.632
Mag.a. Daniela Pitzer, geboren 24.02.1963	1 / 200	43 / 4.632
Michael Gregoritsch, geboren 18.04.1994	3 / 100	134 / 4.632
Matthias Gregoritsch, geboren 13.06.1986	2 / 100	110 / 4.632
Florian Kainz, geboren 24.10.1992	2 / 100	112 / 4.632

AED Immo KG, FN 291127d	7 / 100	316 / 4.632
Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH, FN 301808 k	13 / 100	686 / 4.632
nach Einverleibung des Eigentumsrechtes hinsichtlich 186/4632 und 16/4632-Anteile für Dr. Teresa Drobnitsch, geboren 07.10.1989, hinsichtlich je 62/4632 und je 8/4632-Anteilen für Reinhold Flach, geboren 20.04.1960, und Brigitte Flach, geboren 02.08.1962, und hinsichtlich 312/4632-Anteilen für Ingeborg Mauritsch, geboren 06.03.1952		32 / 4.632
Ingrid Kronawetter, geboren 30.07.1954	1 / 100	60 / 4.632
Dipl.-Ing. (FH) Josef Pongratz, geboren 08.09.1981	2 / 100	74 / 4.632
Bettina Klauser, geboren 08.05.1996	2 / 100	90 / 4.632
Siegfried Huber, geboren 21.05.1949	1 / 100	35 / 4.632
Mag. Christine Huber, geboren 25.04.1951	1 / 100	35 / 4.632
Mag. Heinz Luttenberger, geboren 18.12.1946	3 / 100	132 / 4.632
Stefan Haubenwallner, geboren 20.01.1994	3 / 100	130 / 4.632
Sabine Grünwald, geboren 14.10.1969	2 / 100	70 / 4.632
Robert Grünwald, geboren 16.04.1967	2 / 100	70 / 4.632
Dr. Thomas Plank, geboren 06.11.1969	1 / 100	60 / 4.632
Carina Cölestin, geboren 24.02.1991	5 / 200	108 / 4.632
Franz Cölestin, geboren 30.04.1955	5 / 200	108 / 4.632
Michael Häusler, geboren 14.12.1995	5 / 100	178 / 4.632

Die Vertragsteile halten fest, dass diese Anteilsberichtigung alleine dem Umstand der Nutzwertfestsetzung und keine wie immer gearteten Veränderung an den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen geschuldet ist; aus wirtschaftlicher Sicht werden somit bei unverändertem Kaufgegenstand (Wohnungseigentumsobjekt) und Kaufpreis die von den Bauträgern jeweils übertragenen Anteile geändert: Vor diesem Hintergrund hält die Vertragsverfasserin fest, dass sie diesen Vertragspunkt des Wohnungseigentumsvertrages gegenüber der Finanz als Nachtrag zu den einzelnen Kauf- und Bauträgerverträgen behandeln wird.

Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne Wertausgleich.

Die Vertragsteile räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht iSd WEG 2002 über die in der nachstehenden Tabelle bezeichneten Wohnungen ein und nehmen diese die ihnen eingeräumten Rechte wechselseitig an:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Top Nr.	Name, Geb.datum	Anteil in 4.632-tel (Anteil gemäß Parifizierungsgutachten)
Top 1	Ingrid Maria Bardeau, geboren 20.03.1964	74 / 4.632
Top 2	Ingrid Maria Bardeau, geboren 20.03.1964	74 / 4.632
Top 3	Monika Meißl, geboren 18.12.1975	72 / 4.632
Top 4	Marie-Theres Gutschlhofer, geboren 22.10.1985	60 / 4.632
	Thomas Gutschlhofer, geboren 27.02.1981	60 / 4.632
Top 5	Patrick Farkas, geboren 09.09.1992	90 / 4.632
AP 2	Patrick Farkas, geboren 09.09.1992	18 / 4.632
Top 6	Jutta Schweigler, geboren 01.07.1962	45 / 4.632
	Mag. Günter Schweigler, geboren 10.05.1958	45 / 4.632
AP 3	Jutta Schweigler, geboren 01.07.1962	11 / 4.632
	Mag. Günter Schweigler, geboren 10.05.1958	11 / 4.632
Top 7	Gordon Schildenfeld, geboren 18.03.1985	126 / 4.632
AP 4	Gordon Schildenfeld, geboren 18.03.1985	18 / 4.632
Top 8	Dr. Josef Stübler, geboren 15.04.1974	126 / 4.632
AP 5	Dr. Josef Stübler, geboren 15.04.1974	20 / 4.632
Top 9	Dr. Martin Schaubmayr, geboren 23.09.1980	58 / 4.632
Top 12	Dr. Martin Schaubmayr, geboren 23.09.1980	70 / 4.632
Top 10	Ing. Robert Mahler, geboren 12.01.1981	74 / 4.632
Top 19	Ing. Robert Mahler, geboren 12.01.1981	74 / 4.632
AP 16	Ing. Robert Mahler, geboren 12.01.1981	18 / 4.632

AP 19	Ing. Robert Mahler, geboren 12.01.1981	16 / 4.632
Top 11	Veronika Klauser, geboren 15.11.1967	74 / 4.632
AP 06	Veronika Klauser, geboren 15.11.1967	26 / 4.632
Top 13	Maria Schorn, geboren 09.07.1951	116 / 4.632
AP 21	Maria Schorn, geboren 09.07.1951	16 / 4.632
Top 14	Mag. Volker Silli, geboren 14.07.1967	46 / 4.632
	Petra Silli, geboren 20.03.1972	46 / 4.632
AP 8	Mag. Volker Silli, geboren 14.07.1967	9 / 4.632
	Petra Silli, geboren 20.03.1972	9 / 4.632
Top 15	Heidi Koller, geboren 13.01.1968	46 / 4.632
	Franz Koller, geboren 10.02.1967	46 / 4.632
AP 9	Heidi Koller, geboren 13.01.1968	9 / 4.632
	Franz Koller, geboren 10.02.1967	9 / 4.632
Top 16	DI Simon Hirschmann BSc, geboren 19.06.1986	114 / 4.632
AP 10	DI Simon Hirschmann BSc, geboren 19.06.1986	18 / 4.632
Top 17	Mag. Irina Gabriele Kreinbacher, geboren 14.11.1974	62 / 4.632
	Mag. Christian Schimanofsky, geboren 09.10.1974	62 / 4.632
AP 11	Mag. Irina Gabriele Kreinbacher, geboren 14.11.1974	9 / 4.632
	Mag. Christian Schimanofsky, geboren 09.10.1974	9 / 4.632
Top 18	Christian Will, geboren 20.04.1979	60 / 4.632

Top 20	Christian Klauser, geboren 28.03.1992	74 / 4.632
AP 12	Christian Klauser, geboren 28.03.1992	18 / 4.632
Top 21	Mag. Edgar Pitzer, geboren 24.12.1963	35 / 4.632
	Mag.a. Daniela Pitzer, geboren 24.02.1963	35 / 4.632
AP 1	Mag. Edgar Pitzer, geboren 24.12.1963	8 / 4.632
	Mag.a. Daniela Pitzer, geboren 24.02.1963	8 / 4.632
Top 22	Michael Gregoritsch, geboren 18.04.1994	116 / 4.632
AP 13	Michael Gregoritsch, geboren 18.04.1994	18 / 4.632
Top 23	Matthias Gregoritsch, geboren 13.06.1986	92 / 4.632
AP 14	Matthias Gregoritsch, geboren 13.06.1986	18 / 4.632
Top 24	Florian Kainz, geboren 24.10.1992	92 / 4.632
AP 15	Florian Kainz, geboren 24.10.1992	20 / 4.632
Top 25	AED Immo KG, FN 291127d	114 / 4.632
Top 32	AED Immo KG, FN 291127d	92 / 4.632
Top 33	AED Immo KG, FN 291127d	92 / 4.632
AP 7	AED Immo KG, FN 291127d	18 / 4.632
Top 26	Reinhold Flach, geboren 20.04.1960, und Brigitte Flach, geboren 02.08.1962	je 62 / 4.632
AP 17	Reinhold Flach, geboren 20.04.1960, und Brigitte Flach, geboren 02.08.1962	je 8 / 4.632
Top 27	Ingrid Kronawetter, geboren 30.07.1954	60 / 4.632
Top 28	Dipl.-Ing. (FH) Josef Pongratz, geboren 08.09.1981	74 / 4.632
Top 29	Bettina Klauser, geboren 08.05.1996	74 / 4.632
AP 18	Bettina Klauser, geboren 08.05.1996	16 / 4.632

Top 30	Siegfried Huber, geboren 21.05.1949	35 / 4.632
	Mag. Christine Huber, geboren 25.04.1951	35 / 4.632
Top 31	Mag. Heinz Luttenberger, geboren 18.12.1946	116 / 4.632
AP 20	Mag. Heinz Luttenberger, geboren 18.12.1946	16 / 4.632
Top 34	Stefan Haubenwallner, geboren 20.01.1994	114 / 4.632
AP 22	Stefan Haubenwallner, geboren 20.01.1994	16 / 4.632
Top 35	Sabine Grünwald, geboren 14.10.1969	62 / 4.632
	Robert Grünwald, geboren 16.04.1967	62 / 4.632
AP 23	Sabine Grünwald, geboren 14.10.1969	8 / 4.632
	Robert Grünwald, geboren 16.04.1967	8 / 4.632
Top 36	Dr. Thomas Plank, geboren 06.11.1969	60 / 4.632
Top 37	Carina Cölestin, geboren 24.02.1991	92 / 4.632
	Franz Cölestin, geboren 30.04.1955	92 / 4.632
AP 24	Carina Cölestin, geboren 24.02.1991	8 / 4.632
	Franz Cölestin, geboren 30.04.1955	8 / 4.632
AP 25	Carina Cölestin, geboren 24.02.1991	8 / 4.632
	Franz Cölestin, geboren 30.04.1955	8 / 4.632
Top 38	Dr. Teresa Drobnitsch, geboren 07.10.1989	186 / 4.632
AP 26	Dr. Teresa Drobnitsch, geboren 07.10.1989	16 / 4.632

Top 39	Michael Häusler, geboren 14.12.1995	162 / 4.632
AP 28	Michael Häusler, geboren 14.12.1995	16 / 4.632
Top 40	Ingeborg Mauritsch, geboren 06.03.1952	280 / 4.632
AP 30	Ingeborg Mauritsch, geboren 06.03.1952	16 / 4.632
AP 31	Ingeborg Mauritsch, geboren 06.03.1952	16 / 4.632
AP 27	Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH, FN 301808 k	16 / 4.632
AP 29	Ziegelmassiv meinhaus Bau GmbH, FN 301808 k	16 / 4.632

Die Vertragsteile halten fest, dass es sich bei den in den Kauf- und Bauträgerverträgen bezeichneten „Top TG “ um die im Parifizierungsgutachten und in diesem Vertrag genannten „AP“ (Abstellplätze in der Tiefgarage) handelt.

Alle jene Räumlichkeiten und Flächen, die mit diesem Vertrag nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, stehen allen Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung zu.

Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig zur ordnungsgemäßen, schonungsvollen und rücksichtsvollen Ausübung ihrer Rechte bzw zur pfleglichen Behandlung aller der Allgemeinheit dienenden Räumlichkeiten, Flächen und Gegenstände, zur Einhaltung der sie treffenden Verpflichtungen aller Art zur Erhaltung der gemeinsamen Substanz.

§ 4

VERWALTUNG/ERHALTUNG/NUTZUNG

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Wohnungseigentumsobjekt von der C&P Management GmbH, Hauptstraße 179, 8141 Premstätten, verwaltet wird, dies zunächst befristet auf 3 Jahre ab Übergabe, danach geht das Vertragsverhältnis in ein unbefristetes über – auf § 21 WEG 2002 wird verwiesen.
2. Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 i.d.g.F. wird nachstehende Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel.

a) Anknüpfung an das Mietrechtsgesetz (MRG):

Soweit nicht die Erwerber als Wohnungseigentümer für die Aufwendungen auf die vertragsgegenständliche Liegenschaft unmittelbar aufzukommen haben, sind diese von den Wohnungseigentümern abweichend von den Bestimmungen des § 32 des WEG 2002 nach der jeweiligen Nutzfläche der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zu tragen: Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt somit kraft ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung unter Zugrundelegung des Aufteilungsschlüssels des Mietrechtsgesetzes (MRG) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Vereinbarung wird mit Begründung von Wohnungseigentum als abweichender Verteilungsschlüssel der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 grundbücherlich ersichtlich gemacht.

b) Abrechnung der Aufwendungen nach Verbrauch gemäß § 32 Abs. 3 WEG:

- Die anteiligen Wasserkosten werden nach Verbrauch aufgrund der bereits eingebauten Wasserzähler abgerechnet.

Die vereinbarte Abrechnungsperiode ist zeitgleich mit der Ablesung der Wärmemengenzähler bzw. Heizkostenverteiler, welche durch eine beauftragte und befugte Ablese- bzw. Abrechnungsfirma erfolgt. Die Abrechnungsperiode ist jeweils das Kalenderjahr.

Weiters sind nach dem Stand der Technik in regelmäßigen Abständen die eingebauten Wasserzähler zu warten und zu eichen. Dies erfolgt gemäß den Vorschriften der Erzeugerfirma der Wasserzähler bzw. eventuellen gesetzlichen Vorschriften. (derzeit alle 5 Jahre).

Diese Mehrkosten oder Nebenkosten sind in der jeweiligen Abrechnungsperiode nach Bestandseinheiten zu ermitteln und aufzuteilen bzw. abzurechnen.

- Die anteiligen Heizkosten werden nach den eingebauten Wärmemengenzählern bzw. Messgeräten ermittelt. Diese ermittelten Energiekosten und die anfallenden Nebenkosten werden gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet.

c) Begrenzungen der ebenerdigen Terrassen:

Soweit den einzelnen Wohnungen ebenerdige Terrassen angehören, gilt Folgendes:

- Die Begrenzungen der Terrassen wurden durch die Bauträgerin errichtet.

- Die Begrenzungen der Terrassen sind dauerhaft rechtlich wie Trennwände zwischen Wohnungen zu behandeln: Sie zählen somit zu den Allgemeinflächen der Anlage, dürfen eigenmächtig nicht verändert oder durch andere Einrichtungen ersetzt werden und werden – soweit deren Beschädigung nicht schuldhaft erfolgt ist – auf Kosten der Allgemeinheit bei Bedarf erneuert.

3. Alle jene Teile der Liegenschaft, die nicht den einzelnen Miteigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden bzw nicht in unmittelbarer Verbindung mit dem eingeräumten Wohnungseigentum stehen, stehen allen Liegenschaftseigentümern zur gemeinschaftlichen freien Nutzung zur Verfügung (wie zum Beispiel Wegflächen).

Es ist keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsanteile - welcher Art immer - eigenmächtig zu verschaffen oder ausschließlich zu nutzen.

Jeder Miteigentümer ist gehalten, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln, und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch der vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten zu dulden.

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

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand und die Sicherheit des Gesamtgebäudes hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und ist er für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Instandhaltung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Gemeinschaft.

Aufgetretene Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die anderen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind zu beheben.

Bauliche und widmungsgemäße Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt dürfen, sofern dies öffentlich-rechtlich erforderlich ist, nur mit behördlicher Genehmigung durchgeführt werden. Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die – so erforderlich – entsprechenden Zustimmungserklärungen abzugeben und Anträge mitzufertigen. Die wechselseitigen Rechte und Ansprüche der Wohnungseigentümer nach dem WEG 2002 bleiben von dieser Bestimmung unberührt. Dies bedeutet somit, dass sich die Wohnungseigentümer verpflichten, für den Fall der wohnungseigentumsrechtlichen Zulässigkeit eines solchen Vorhabens eines der Wohnungseigentümer die öffentlich-rechtlich allenfalls erforderliche Zustimmungserklärung abzugeben.

Das Anbringen von Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes, sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der anderen Wohnungseigentümer, gestattet.

4. Zur Bedeckung der Kosten der Instandhaltung des Gebäudes sowie zukünftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, welche sich nicht ausschließlich auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte beziehen, vereinbaren die Vertragsparteien die Bildung einer angemessenen Rücklage. Auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen ist bei der Festlegung der Höhe der Rücklage Bedacht zu nehmen.

Zu dieser Rücklage tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der jeweiligen Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes bei. Die Beiträge zur Rücklage sind jeweils am 1. eines Monats zur Zahlung fällig und werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft auf einem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.

Bei Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und einen allfälligen Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Wohnungseigentümergeinschaft herauszugeben.

Der jeweilige Anteil an der Rücklage sowie Aktiva oder Passiva aus der Betriebskostenabrechnung gehen im Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentumsobjektes auf den jeweiligen Erwerber über. Ein ausscheidender

Wohnungseigentümer hat daher keinen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteiles an der Rücklage oder aus der Betriebskostenabrechnung.

Die mit der Instandhaltung und der Behebung von Schäden an allgemeinen Teilen des Gebäudes verbundenen Kosten, welche nicht aus der Rücklage gedeckt werden, sind von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der jeweiligen Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Die Wohnungseigentümer haben jedoch jene Kosten zur Gänze alleine zu tragen, welche zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die von ihnen, Familienangehörigen, ihren Mietern oder anderen Personen, welche bei ihnen ein- und ausgehen, verursacht wurden.

5. Die Vertragsparteien erteilen die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung, dass seitens einzelner Wohnungseigentümer ohne gesonderte Einholung einer Zustimmung durch die übrigen Wohnungseigentümer deren jeweilige Wohnung in ein Büro oder eine Arztpraxis umgewandelt werden kann. Sollte durch diese Umwandlung eine Änderung des Parifikates notwendig werden, obliegt es demjenigen Wohnungseigentümer, welcher seine Wohnung in ein Büro, in eine Arztpraxis, oder eine gleichartige andere Geschäftsräumlichkeit umwandelt, diese auf eigene Kosten vorzunehmen.

§ 5

EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die in § 10, Spalte 2, genannten kaufenden Parteien räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht iSd WEG 2002 über die in § 10, Spalte 1, bezeichneten Wohnungen ein und nehmen diese die ihnen eingeräumten Rechte wechselseitig an.

Alle jene Räumlichkeiten und Flächen, die mit diesem Vertrag nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, stehen allen Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung zu.

Die kaufenden Parteien verpflichten sich wechselseitig zur ordnungsgemäßen, schonungsvollen und rücksichtsvollen Ausübung ihrer Rechte bzw zur pfleglichen Behandlung aller der Allgemeinheit dienenden Räumlichkeiten, Flächen und Gegenstände, zur Einhaltung der sie treffenden Verpflichtungen aller Art zur Erhaltung der gemeinsamen Substanz.

§ 6

VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsteile erteilen ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, FN 219623a, Schmiedgasse 2, 8010 Graz, Vollmacht, in ihrem Namen erforderlich oder nützlich erscheinende Vertragsergänzungen oder -änderungen vorzunehmen, zB Einverleibungsbewilligungen im Namen beider Vertragsteile zu verfassen und selbst kontrahierend zu unterfertigen, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dem Vollmachtsnehmer zur Besorgung dieses Rechtsgeschäftes notwendig, förderlich oder nützlich erscheinen, insbesondere die Gebühren- und Grundverkehrsverfahren abzuführen und Anträge an das Grundbuchgericht zu stellen bzw zurückzuziehen oder Rechtsmittel zu erheben; der Vollmachtsnehmer ist ermächtigt, bei allen Behörden im Namen der Vertragsteile Anträge zu stellen, Entscheidungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben oder zurückzuziehen, soweit diese Aktionen zur Vervollständigung dieses Rechtsgeschäftes dienlich erscheinen.

Diese Vollmacht berechtigt den Vertragsserrichter nicht zur Änderung des wirtschaftlichen Gehaltes dieses Vertrages.

§ 7

AUFSANDUNG

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Zustimmung, dass in EZ 1096, KG 63103 Geidorf, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

1. Einverleibung der Berichtigung (wechselseitige Übertragung) der in Spalte 2 der in § 3 Abs. 1 angeführten Tabelle genannten Anteile und die Teilung der Anteile derart, sodass die in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 3 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden;
2. Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in Spalte 1 der in § 3 Abs. 2 angeführten Tabelle bezeichneten Objekten ob den in Spalte 3 genannten Anteilen der in Spalte 2 angeführten Personen, wobei Partner gemeinsames Wohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 begründen.

3. Ersichtlichmachung der in § 4 dieses Vertrages normierte Vereinbarung über die abweichenden Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten angemerkt werden können.
4. Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums in der Aufschrift der Einlage.
5. Anmerkung der Löschung
 - a) der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 42 WEG 2002 für den Treuhänder Dr. Martin Gärtner
 - b) sämtlicher Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG

§ 8

KOSTEN UND GEBÜHREN

Sämtliche Kosten und Gebühren, welche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbunden sind, werden von der ARK Projektentwicklung GmbH getragen.

§ 9

VERTRAGSAUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung bei der Hausverwaltung verbleibt.

Die übrigen Vertragsparteien erhalten eine einfache oder über ihren Wunsch auf ihre Kosten eine beglaubigte Kopie dieses Vertrages.

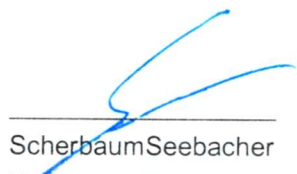
§ 10**WOHNUNGSEIGENTUMSPARTNERSCHAFTEN**

Soweit Wohnungseigentum von Wohnungseigentumspartnern erworben wird, haben die Bestimmungen des §§ 13 ff WEG 2002 nach Maßgabe der zusätzlichen Vereinbarungen in den Anwartschaftsverträgen zur Anwendung zu kommen.

§ 11**RECHTSNACHFOLGE**

Die Vertragsteile verpflichten sich, alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf ihre Erben und Rechtsnachfolger zu überbinden.

Graz, 27.04.2018



ScherbaumSeebacher
Rechtsanwälte GmbH

Gebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet.
öff. Notar Dr. Peter Wenger

BRZ.: 990/18

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Doktor Martin Gärtner**, geboren 13.05.1973 (dreizehnter Mai neunzehnhundertdreiundsiebzig), Schmiedgasse 2, 8010 Graz, als Geschäftsführer der **ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, FN 219623 a**, mit dem Sitz in Graz und der Geschäftsanschrift Schmiedgasse 2, 8010 Graz, wird bestätigt. -----

Gemäß § 89a der Notariatsordnung bestätige ich aufgrund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass Herr **Doktor Martin Gärtner** in der oben genannten Funktion heute berechtigt ist, für die unter **FN 219623 a** eingetragene **ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Graz, am 27.04.2018 (siebenundzwanzigster April zweitausendachtzehn). -----




Mag. Christoph Lohberger
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Peter Wenger in Graz



