Angezeigt am 02. SEP. 2004 u. unter B.R.P. verbucht
323423
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

4655/03

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

1318/04

abgeschlossen zwischen den in der in Punkt 11. dieses Vertrages dargestellten Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft Einlagezahl 4378 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01405 Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 4/42 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), mit der Grundstücksadresse Ottakringer Straße 256, 1160 Wien, wie folgt:

1.
MITEIGENTUMSANTEILE

Die Vertragsparteien sind mit den in der Spalte 1 der Tabelle ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der vorgenannten Liegenschaft EZ 4378 GB 01405 Ottakring.

2.
NUTZWERTFESTSETZUNG

Mit Gutachten des für den Hochbau zuständigen staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers, Herrn Architekt Dipl. Ing. Rudolf Graf, vom 20. Juni 2003, Geschäftszahl: 868/03, wurden die Nutzwerte der Liegenschaft berechnet.

Die Vertragsparteien erklären, mit dieser Berechnung einverstanden zu sein und das zuständige Gericht zu einer weiteren Entscheidung nicht anrufen zu wollen.

Die Vertragsparteien stimmen zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile laut Spalte 8 der Tabelle zu.

3.
WOHNUNGSEIGENTUMSEINRÄUMUNG

Die Vertragsparteien räumen einander hiemit wechselseitig im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) das ausschließliche Nutzungsrecht und das alleinige Verfügungsrecht – sohin eben das Wohnungseigentum – an den in Spalte 3 der Tabelle angeführten Objekten der gegenständlichen Liegenschaft ein.

4.
VERFÜGUNGSRECHTE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

4.1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu.

Darüberhinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer (bzw. Ersetzung der Zustimmung durch den Außerstreitrichter) vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

4.2. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten). Im Fall einer derartigen widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.

5.
AUFWENDUNGEN

Die Vertragsparteien vereinbaren die Aufteilung der Aufwendungen im Sinne des § 32 WEG, sohin nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

In Abweichung der Bestimmung des § 32 Abs. 9 WEG sind alle von den Vertragsparteien zu leistenden Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Ersten eines jeden Kalendermonats fällig.

6. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

6.1. Hausvertrauensperson:

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit eine „Hausvertrauensperson" bestellen sowie auch wieder abberufen.

Aufgabe der Hausvertrauensperson ist es, die Kommunikation zwischen den Wohnungseigentümern und dem bestellten Verwalter zu erleichtern; es kommt ihr jedoch keine Vertretungsaufgabe zu.

Die Hausvertrauensperson ist berechtigt, vom Verwalter die Durchführung von Abstimmungen sowie – dies jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes – die Einberufung der Eigentümerversammlung zu begehren.

6.2. Regelungen über die Willensbildung:

Die nach dem WEG zwingend vorgesehenen Übersendungen sowie sonstige Benachrichtigungen können – über ausdrücklichen Wunsch eines Wohnungseigentümers – auch an eine Zustellanschrift im Ausland erfolgen.

Sollten Eigentümerpartner mit gemeinsamer Zustellanschrift dem Verwalter nicht ausdrücklich Gegenteiliges bekanntgeben, reicht die Übersendung an einen von ihnen aus. Diesfalls verpflichtet sich der Benachrichtigte, den Eigentümerpartner über den Inhalt der Verständigung vollständig und unverzüglich zu informieren.

7.
AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erklären hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages folgende Eintragungen ob der Liegenschaft EZ 4378 GB 01405 Ottakring, bestehend aus GST-NR. 4/42 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), GST-ADRESSE: Ottakringer Straße 256, vorgenommen werden:

- In der Aufschrift die Ersichtlichmachung WOHNUNGSEIGENTUM.

- Im Eigentumsblatt die Einverleibung der berichtigten Eigentumsanteile laut Spalten 8 und 9 der Tabelle (Punkt 11. des Wohnungseigentumsvertrages) und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in Spalte 3 der Tabelle angeführten Objekten.

8.
RECHTSNACHFOLGE

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger, sei es unter Lebenden oder von Todes wegen, zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, sämtliche Regelungen dieses Vertrages auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Die jeweiligen Rechtsnachfolger sind ebenfalls gehalten, diese Verpflichtungen zu erfüllen und einzuhalten bzw. berechtigt, die in diesem Vertrag eingeräumten Rechte auszuüben.

9.
FORMERFORDERNIS

Änderungen, Ergänzungen und Zusätze zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der hiemit einvernehmlich vereinbarten Schriftform. Diese selbst auferlegte Verpflichtung zur Einhaltung der Schriftform gilt auch für die allfällige Vereinbarung des Abgehens von der Schriftformpflicht.

10.
VERTRAGSAUSFERTIGUNG

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift errichtet, welche beim jeweiligen gemeinsamen Verwalter der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über ihr Verlangen und auf ihre Kosten beliebig viele beglaubigte oder unbeglaubigte Abschriften dieses Vertrages.

11.
TABELLE

LEGENDE:

1 = bisherige Miteigentumsanteile

2 = Miteigentümer

3 = Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes (Topographische Nummer, Zubehör)

4 = Lage (Geschoss)

5 = Nutzfläche in m²

6 = Nutzwert pro m²

7 = Einzelnutzwert

8 = Gesamtnutzwert = berichtigte Anteile = Mindestanteil in 1030-stel

9 = Mindestanteil von Eigentümerpartnern

1	2	3	4	5	6	7	8	9
109/2060	**Mag. Ursula JUNG** geb. 10.01.1967	**Wohnung Top 1**						105/2060
		Wohnnutzfläche	EG	99,09	0,90	89,18		
109/2060	**Mag. Martin JUNG** geb. 20.11.1964	Zuschlag: Terrasse	EG	22,00	0,18	3,96 93		105/2060
		Zubehör: Garten	EG	214,39	0,05	11		
		Abteil K 1	EG	3,20	0,20	1	105	
129/1030	**Christoph NAUE** geb. 07.01.1967	**Wohnung Top 2**						
		Wohnnutzfläche	EG	51,84	0,875	45,36		
		Wohnnutzfläche	1. St	61,45	0,975	59,91		
		Zuschlag: Terrasse	EG	10,03	0,219	2,20		
		Balkon	1. St	8,45	0,244	2,06		
		interne Stiege				2,00 112		
		Zubehör: Garten	EG	186,17	0,095	18		
		Abteil K 2	EG	3,20	0,20	1	131	

47/1030	**Alice DEMEL** geb. 30.06.1929	**Wohnung Top 3**						47/1030
		Wohnnutzfläche	1. St	91,33	1,00	91,33		
47/1030	**Robert DEMEL** geb. 19.08.1929	Loggia	1. St	4,86	0,40	1,94		47/1030
						93		
		Zubehör:						
		Keller K 3	KG	3,66	0,30	1	94	
57/1030	**Mag. Sibylla PACHLER** geb. 03.05.1935	**Wohnung Top 4**						
		Wohnnutzfläche	1. St	52,62	0,975	51,30		
		Zuschlag:						
		Balkon	1. St	8,45	0,244	2,06		
						53		
		Zubehör:						
		Abteil K 4	KG	3,81	0,20	1	54	
91/2060	**Mag. Friedrich ZIEGLER** geb. 09.01.1950	**Wohnung Top 5**						42/1030
		Wohnnutzfläche	2. St	80,72	1,00	80,72		
91/2060	**Janet ROBERTS** geb. 23.01.1951	Loggia	2. St	4,86	0,40	1,94		
						83		42/1030
		Zubehör:						
		Abteil K 5	KG	3,81	0,20	1	84	
58/1030	**Dr. Magdalena MACH** geb. 25.02.1957	**Wohnung Top 6**						
		Wohnnutzfläche	2. St	53,60	0,975	52,26		
		Zuschlag:						
		Balkon	2. St	8,45	0,244	2,06		
						54		
		Zubehör:						
		Abteil K 6	KG	3,81	0,20	1	55	
87/1030	**Sonia NEIDENBACH** geb. 13.04.1972	**Wohnung Top 7**						
		Wohnnutzfläche	2. St	76,65	0,975	74,73		
		Zuschlag:						
		Balkon	2. St	8,45	0,244	2,06		
						77		
		Zubehör:						
		Abteil K 7	KG	3,81	0,20	1		
		Kellerr. K 12	KG	2,02	0,30	1	79	
139/2060	**Mag. Ingrid TANZMEISTER** geb. 20.08.1956	**Wohnung Top 8**						68/1030
		Wohnnutzfläche	3. St	82,88	1,00	82,88		
		Wohnnutzfläche	1. DG	60,90	0,78	47,50		
139/2060	**Mag. Dr. Robert TANZMEISTER** geb. 31.12.1952	Zuschlag:						68/1030
		Terrasse	1. DG	6,05	0,23	1,39		
		Terrasse	1. DG	4,49	0,23	1,03		
		interne Stiege				2,00		
						135		
		Zubehör:						
		Abteil K 8	KG	4,04	0,20	1	136	
64/1030	**Anna RESCH** geb. 26.08.1943	**Wohnung Top 9**						
		Wohnnutzfläche	3. St	53,62	0,975	52,28		
		Zuschlag:						
		Balkon	3. St	8,45	0,244	2,06		
						54		
		Zubehör:						
		Abteil K 9	KG	3,91	0,20	1	55	

030	**Dr. Dipl. Ing. Gerhard PIRNGRUBER** geb. 18.01.1972	**Wohnung Top 10**						
		Wohnnutzfläche	3. St	76,27	0,975	74,36		
		Zuschlag:						
		Balkon	3. St	8,45	0,244	2,06		
						76		
		Zubehör:						
		Abteil K 10	KG	3,29	0,20	1	77	
030	**Leopold KOVAR** geb. 14.07.1939	**Wohnung Top 11**						
		Wohnnutzfläche	1. DG	87,92	0,955	83,96		
		Zuschlag:						
		Terrasse	1. DG	14,82	0,096	1,42		
		Terrasse	1. DG	12,60	0,287	3,62		
		Terrasse	1. DG	22,08	0,096	2,12		
						91		
		Zubehör:						
		Abteil K 11	KG	4,29	0,20	1	92	

ftfahrzeugabstellplätze in der Tiefgarage:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1030	**Immobilien Investitionen Bauträger GmbH**	**Stellplatz 1**	KG	18,66	0,20	4	4	
	Immobilien Investitionen Bauträger GmbH	**Stapelparker 2**	KG	18,66	0,21	4	4	
	Immobilien Investitionen Bauträger GmbH	**Stellplatz 3**	KG	18,66	0,20	4	4	
	Immobilien Investitionen Bauträger GmbH	**Stapelparker 4**	KG	18,66	0,21	4	4	
	Mag. Ingrid TANZMEISTER geb. 20.08.1956 **Mag. Dr. Robert TANZMEISTER** geb. 31.12.1952	**Stellplatz 5**	KG	17,40	0,45	8	8	4/1030 4/1030
	Dr. Dipl. Ing. Gerhard PIRNGRUBER geb. 18.01.1972	**Stellplatz 6**	KG	13,75	0,50	7	7	
	Leopold KOVAR geb. 14.07.1939	**Stellplatz 7**	KG	13,63	0,50	7	7	
	Sonia NEIDENBACH geb. 13.04.1972	**Stellplatz 8**	KG	15,62	0,45	7	7	
	Anna RESCH geb. 26.08.1943	**Stellplatz 9**	KG	13,50	0,50	7	7	
	Mag. Ursula JUNG geb. 10.01.1967 **Mag. Martin JUNG** geb. 20.11.1964	**Stellplatz 10**	KG	22,29	0,40	9	9	9/2060 9/2060
	Mag. Friedrich ZIEGLER geb. 09.01.1950 **Janet ROBERTS**	**Stellplatz 11**	KG	16,38	0,40	7	7	7/2060 7/2060

Wien, 21-8-03 1-6-53

t, Datum

Dr. Thomas Rohracher, geb. 01.06.1953,

für - mit Ausnahme der Immobilien Investitionen Bauträger Gesellschaft m.b.H. – alle in Spalte 2 der Tabelle (Punkt 11.) genannten Miteigentümer gemäß den von diesen je in Punkt 11. der Kaufverträge erteilten Spezialvollmacht.

Wien, 29.8.03

t, Datum

Immobilien Investitionen Bauträger Gesellschaft m.b.H.

Gebühr von € 13,– entrichtet, Dr. Michael Zerdik, öff. Notar, Wien–Innere Stadt, Wien am 29.08.2003

: 4862, 5002/03/BP

Echtheit der vorstehenden ----------
or mir am 21.08.2003 (einundzwanzigsten August zweitausenddrei) bgegebenen Unterschrift des Herrn **Doktor Thomas Rohracher**, geboren am 1.06.1953 (ersten Juni neunzehnhundertdreiundfünfzig), Rechtsanwalt, Stu–enring 4, A–1010 Wien,sowie ----------
or mir am 29.08.2003 (neunundzwanzigsten August zweitausenddrei) bgegebenen Firmazeichnung des Herrn **Diplomingenieur Rudolf Graf** als elbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **Immobilien Investitio–en Bauträger Gesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Matrei in Osttirol und der ieschäftsanschrift 9971 Matrei in Osttirol, Hildenweg 6, wird bestätigt. ----
chzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute jenommenen Einsicht in das EDV–mäßig geführte Firmenbuch, dass Herr omingenieur Rudolf Graf selbständig zeichnungsberechtigt für die obgenannte er FN 56758v eingetragene Immobilien Investitionen Bauträger Gesellschaft .H. ist. ----------
n, am 29.8.2003 (neunundzwanzigsten August zweitausenddrei). ----------

Dr. Michael ZERDIK Öffentlicher Notar Wien-Innere Stadt

Mag. Ulrike GESSLER-WOLFINGER
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. MICHAEL ZERDIK
Wien - Innere Stadt