

BAURECHTSWOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

(Argonautenstraße 3, 1220 Wien)

abgeschlossen zwischen den nachfolgenden Miteigentümern:

1.

ENTWURF WEV Argonautenstraße 3

RECHTSANWALT
PAJEK

Inhaltsverzeichnis

1	PRÄAMBEL	3
2	GUTACHTEN	3
3	WIDMUNG	3
4	WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG	4
5	AUFWENDUNGEN	5
6	RECHTSNACHFOLGE	8
7	AUFSANDUNGSERKLÄRUNG	8
8	SONSTIGES	10
9	VOLLMACHTEN	11

ENTWURF WEV Argonautenstraße 3

1 PRÄAMBEL

Festgehalten wird, dass es sich um eine Baurechtsliegenschaft handelt, auf welcher Baurechtswohnungseigentum gem. § 6a Baurechtsgesetz begründet werden soll. Im Nachfolgenden ist immer Baurechtswohnungseigentum gemeint, wenn von Wohnungseigentum die Rede ist. Baurechtsgeber ist das Chorherrenstift Klosterneuburg und ist das Baurecht bis zum 31.12.2120 eingeräumt.

2 GUTACHTEN

2.1 Mit Gutachten vom _____ hat _____, die Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte (selbständige Wohnungen und Abstellplätze für KFZ) der ob der

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 4636

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der derzeit gültigen Fassung berechnet. Sämtliche Vertragsteile erklären ausdrücklich ihr vollinhaltliches Einverständnis mit der Beschreibung, Berechnung und Widmungsdarstellung _____ und erkennen deren/dessen Gutachten vom _____ als richtig und zutreffend an. Weiters erklären die Parteien ausdrücklich, dass sämtliche im Gutachten _____ angeführten Mindestanteile im Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen und Kfz Abstellplätze) entsprechen und besteht eine Übereinstimmung dieses Wohnungseigentumsvertrages mit dem Gutachten _____.

3 WIDMUNG

3.1 Die Vertragsteile erklären weiters, alle Teile der gemeinsamen Liegenschaft ausdrücklich so zu widmen, wie sie im Gutachten _____ vom _____ sowie in diesem Vertrag hinsichtlich ihrer Nutzung detailliert berechnet, beschrieben und bezeichnet sind. Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass nachträgliche Widmungsänderungen nur mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer möglich und zulässig sind.

3.2 Zusätzlich erlaubt und daher ausdrücklich zulässig ist die Verwendung der Wohnung für sehr geringfügige Geschäftstätigkeiten, mit einem sehr geringen Publikumsverkehr, wobei der jeweilige Nutzer auch ein Schild an der Eingangstüre anbringen darf. Dieses Schild hat sich jedoch hinsichtlich Größe und Erscheinungsbild dem äußeren Erscheinungsbild der Gesamtanlage anzupassen. Der jeweilige Nutzer hat dafür zu sorgen, dass den anderen Wohnungseigentümern aus der angegebenen Tätigkeit kein Schaden erwachsen darf und hält der jeweilige Nutzer die anderen Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klagelos. Der jeweilige Nutzer hat selbst vor Aufnahme der Geschäftstätigkeit zu überprüfen, ob dies öffentlich-rechtlich zulässig ist und hat auf eigene Kosten allfällige Genehmigungen vor Geschäftsbeginn einzuholen.

3.3 Die Wohnungseigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass diese auch berechtigt sind, ihre Wohnungseigentumsobjekte als „serviced apartments“ bzw. Ferienwohnungen unternehmerisch zu nutzen, somit (kurzfristig) zu vermieten und Dritten (Touristen) entgeltlich zu überlassen. Die Wohnungseigentümer stimmen wechselseitig dieser Widmung bzw. Umwidmung der Wohnungseigentumsobjekte bereits ausdrücklich zu. Die Wohnungseigentümer sind somit auch berechtigt, und erteilen die Wohnungseigentümer wechselseitig ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, Beherbergungsverträge mit Dritten (Touristen) für die kurzfristige Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten samt Beherbergungsdienstleistungen, wie insbesondere Bereitstellung und Reinigung von Geschirr, Bettwäsche und Handtüchern, Endreinigung, Verpflegungs- und Bedienungsleistungen udgl., gegen ein Pauschalentgelt abzuschließen.

4 WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

4.1 Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen die Miteigentümer sich wechselseitig das Recht ein, an den im Nutzwertgutachten vom angeführten Objekten, eine selbständige Wohnung, einen KFZ Stellplatz oder sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber zu verfügen.

4.2 Eigentümerpartnerschaften begründen hiermit gemäß § 13 WEG 2002 hinsichtlich ihrer Wohnungseigentumsanteile gemeinsames Wohnungseigentum.

5 AUFWENDUNGEN

5.1 Es sind die gesetzlichen Regelungen über die Aufteilung der Aufwendungen, Rücklage, Steuern, Abgaben etc. heranzuziehen.

5.2 Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern die Substanz der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schad- und klaglos gehalten werden. Sämtliche Wohnungseigentümer erteilen bereits jetzt wechselseitig und unwiderruflich Vollmacht und stimmen derartigen Maßnahmen für die Zukunft zu. Sollte es durch die Veränderung nach bereits erfolgter Begründung von Wohnungseigentum zu einer Änderung und somit Neufestsetzung der Nutzwerte kommen und der Wohnungseigentumsvertrag entsprechend geändert werden müssen, so verpflichtet sich derjenige, der die Veränderungen durchführt, dass die Veränderungen für die anderen Wohnungseigentümer zu keiner finanziellen oder sonstigen Mehrbelastung führen. Im Gegenzug verpflichten sich die Wohnungseigentümer, die erforderliche Unterschrift zu leisten und Handlungen zu bewilligen.

5.3 Den Wohnungseigentümern wird die Anbringung von Sonnenbeschattungssystemen (Markisen und dergleichen) im Bereich der Terrassen und Balkone gestattet. Insbesondere hat sich die Wahl der Sonnenbeschattungssysteme und deren Farbe nach dem Gesamtbild zu richten. Diese Einwilligung gilt nur für den Fall, dass die Einholung behördlicher Genehmigungen nicht notwendig ist. Wenn Reparaturen durchgeführt werden, verpflichten sich die Wohnungseigentümer für den Fall der Anbringung einer Markise, dass die Sonnenbeschattungssysteme auf Kosten der jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümer demontiert und wieder montiert werden. Sämtliche Kosten der Anschaffung, Reparatur, Instandhaltung und Erhaltung dieser Sonnenbeschattungssysteme sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Den Wohnungseigentümern wird die Installation von Raumkühlvorrichtungen (Klimaanlagen und ähnliche Vorrichtungen, welche auch eine Heizfunktion haben können) und Alarmanlagen gestattet. Das Anbringen/Abstellen von Teilen der Raumkühlvorrichtungen/ Einheiten der Alarmanlagen an allgemeinen Teilen (gemeint ist ausschließlich die Außenhaut des eigenen Hauses) ist nicht gestattet. Die Teile der Raumkühlvorrichtungen

dürfen von außen (von der Straße aus), sofern technisch möglich, nicht ersichtlich sein und ausschließlich an Balkonen/Terrassen/Garten des Wohnungseigentumsobjekts, wo Teile der Raumkühlvorrichtung installiert werden oder am Dach (allgemeiner Teil, wenn technisch möglich), abgestellt werden.

5.4 Die Versorgung von Kraftfahrzeugen mit Strom ist auf den eigenen Stellplätzen zulässig. Es werden Leerverrohrungen zur Versorgung mit Strom (Elektromobilität) für Kraftfahrzeuge hergestellt. Die Versorgung erfolgt über den Stromanschluss für eine Wohnung im Elektroverteilteraum. Es muss zu diesem Zweck ein eigener Zähler vom jeweiligen Nutzer installiert werden. Zur Verlegung dürfen allgemeine Teile (Zufahrt/Zugang) in Anspruch genommen werden, soweit dies zur Herstellung des Stromanschlusses notwendig ist und soll ein einheitliches Gesamtbild durch die Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt werden. Nach Durchführung der Maßnahmen ist der ursprüngliche Zustand durch denjenigen, der die Maßnahmen veranlasst hat, auf seine Kosten wiederherzustellen. Sämtliche Wohnungseigentümer erklären sich mit der Versorgung von Kraftfahrzeugen bei den Stellplätzen mit Elektrostrom einverstanden. Die Höhe der Zufuhr von elektrischer Energie (damit ist auch die Versorgung von Schnellladestationen mit oder ohne Starkstrom gemeint) zur Aufladung von E-Autos wird von der Versorgung (Nennleistung der limitierten Meile laut Strombezug) der Gesamtanlage mit Energie abhängig gemacht. Steht nicht ausreichend Energie zur Verfügung, so ist die Versorgung mit elektrischer Energie für E-Autos entsprechend zu drosseln oder auch zu beenden. Es ist bei technischer Durchführung eines Anschlusses eines Stellplatzes mit elektrischer Energie zu Versorgung von E-Autos mit Strom technisch darauf zu achten, dass die Energieversorgung der Gesamtliegenschaft aufrechterhalten bleibt und keine Stromschwankungen oder eine sonstige Unterversorgung mit Strom daraus resultieren.

5.5 Sämtliche Kosten des Betriebes, der Anschaffung, der Reparatur, der Instandhaltung und der Erhaltung der unter den Punkten 5.3 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** angeführten Einrichtungen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.

5.6 Der jeweilige Wohnungseigentümer hat für die unter den Punkten 5.3 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** angeführten Einrichtungen dafür zu sorgen, dass den einzelnen Wohnungseigentümern aus der angegebenen Tätigkeit kein Schaden erwachsen darf und hält der jeweilige Wohnungseigentümer die anderen Woh-

nungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos. Auf das einheitliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist jedenfalls Rücksicht zu nehmen.

5.7 Die unter den Punkten 5.3 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** angeführten Einrichtungen sind der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen und durch behördlich konzessionierte Professionisten herzustellen. Sollten behördliche Bewilligungen notwendig sein, so sind diese vor Herstellung der Einrichtungen einzuholen.

5.8 Alle verbrauchsabhängigen Kosten sind nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen, sofern Messeinrichtungen vorhanden sind.

5.9 Die allgemeinen Teile der Liegenschaft sind neben den gem. § 2 Abs. 4 WEG 2002 gemeinten allgemeinen Teile (wie z.B. tragende Wände, das Dach, die Außenhaut, Leitungen etc) insbesondere:

5.9.1 Sämtliche Zugänge samt Stiegenhäusern, die Zu- und Abfahrt zur Garage;

5.9.2 2 Aufzüge;

5.9.3 1 Kinderspielplatz im nordwestlichen Bereich des Bauplatzes;

5.9.4 ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum;

5.9.5 zwei Haustechnikräume und einen Elektrotechnikraum (alle drei sind nur für Professionisten zugänglich)

5.10 Alle verbrauchsabhängigen Kosten sind nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen, sofern Messeinrichtungen vorhanden sind.

5.11 Grundsteuer, Kanal- und Müllgebühr sind nach dem Verhältnis der Nutzwerte zu verrechnen.

5.12 Sämtliche Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihre Wohnungseigentumseinheiten bei derselben Versicherung ausreichend und mit demselben Deckungsumfang zu versichern, um allfällige Schadenabgrenzungsprobleme im wechselseitigen Interesse zu vermeiden. Darunter ist insbesondere die verpflichtende Gebäudebündelversicherung gemeint. Die Wohnungseigentümer haben gleichzeitig eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen.

5.13 Bei Reparaturen von Terrassen und/oder Balkonen sind Blumentröge, Einrichtungsgegenstände und dergleichen vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten für die Dauer der Reparatur zu entfernen. Nach der abgeschlossenen Reparatur kann der jewei-

lige Wohnungseigentümer die in diesem Punkt angeführten Gegenstände wieder auf seine Kosten dort abstellen.

5.14 Diejenigen Wohnungseigentümer, dürfen im Bereich ihrer Gartenfläche, unter der sich Räume befinden, keine Bäume (es sei denn in eigens dafür vorgesehenen Trögen aus Beton) anpflanzen, damit keine Schäden am darunterliegenden Mauerwerk entstehen können; Sträucher dürfen nur dann angepflanzt werden, wenn es sich um Flachwurzler handelt bzw. diese ebenfalls in eigens dafür vorgesehenen Trögen aus Beton angesetzt werden. Die Gärten und deren Beläge sind von deren Eigentümer auf eigene Kosten zu pflegen und zu erhalten.

5.15 Sollten einmal Bäume bzw. Sträucher die Nutzung von Terrassen, Balkonen und KFZ Stellplätzen beeinträchtigen und/oder die Sonneneinstrahlung in anderen Wohnungen übergebührlich be- oder sogar verhindern, so hat der jeweilige Garteneigentümer baumkosmetische Maßnahmen, die zur Beseitigung der oben angeführten Missstände führen, auf seine Kosten zuzulassen. Die Bepflanzung der Gartenflächen ist so vorzunehmen, dass sie die Sicht- und Lichtverhältnisse in den einzelnen Wohnungen nicht behindert werden.

5.16 Geräteschuppen dürfen im Sinne der Wiener Bauordnung eine Grundfläche von 12 m² und eine Höhe von 2,5 m pro zugeordnetem Garten nicht übersteigen und ist überdies von den Wohnungseigentümern zu beachten, dass durch diese Maßnahme nicht die Bebauungsdichte überschritten wird.

5.17 Zur Erfüllung der den Wohnungseigentümern gemäß § 93 StVO auferlegten Pflichten, verpflichten sich diese ein behördlich konzessioniertes Unternehmen mit der Erfüllung dieser Pflichten zu bestellen.

6 RECHTSNACHFOLGE

6.1 Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen ausdrücklich auf die Rechtsnachfolger der einzelnen Wohnungseigentümer über und sind diese samt Überbindungsverpflichtung ausdrücklich auf sie zu überbinden.

7 AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

7.1 Sämtliche Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages ob der unter Punkt 2 angeführten Baurechtsliegenschaft nachfolgende Eintragungen erfolgen können:

7.1.1 Im Eigentumsblatt die Einverleibung der Übertragung des (berechtigten) Baurechts und des Baurechtswohnungseigentums gemäß der in diesem Punkt erstellten Tabelle:

Laufende Nummer	Top Nr.	Zubehör	Wohnungseigentümer	Anteil-NW Nenner: bei Eigentümerpar tnerschaft: Nenner:
1.	Wohnung Top 1			
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				

13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.	PP1		
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
		Summe aller Nutzwerte	

8 SONSTIGES

8.1 Die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Barauslagen (insbesondere die Beglaubigungskosten) werden von Wohnungseigentümern jeweils selbst getragen. Sämtliche notwendigen und zusätzlichen Unterschriften (für Nachträge etc.) werden vom Notar, welcher vom Vertragserrichter beauftragt wird, pro Unterschrift den Wohnungseigentümern mit € 30,- zzgl. USt. zzgl. Barauslagen vom beglaubigenden Notar in Rechnung gestellt.

8.2 Der Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der Verwaltung übergeben wird.

8.3 Den Eigentümern ist bekannt, dass die Verkäuferin eventuell Logos an der Außenhaut anbringen wird und erklären sich diese damit einverstanden und werden für deren Erhaltung sorgen.

8.4 Sollte eine Gehsteigerherstellung nach Vollendung des Projektes von der zuständigen Behörde vorgeschrieben werden, so sind die Kosten von den Wohnungseigentümern jeweils nach grundbücherlichen Anteilen zu tragen.

8.5 Nicht kaufgegenständlich ist die Nutzung der Dachfläche zum Zwecke der Installation von Photovoltaik, Windenergie und ähnlicher „grüner Energie“. Die Verkäuferin behält sich diesbezüglich die unentgeltliche und ausschließliche Nutzung der Dachfläche hierzu vor. Der Verkäuferin steht es diesbezüglich auch frei dieses Recht einem Dritten rechtsgeschäftlich zu übertragen. Die Zugänge und Leitungschächte die zum Betrieb notwendig sind, sind ebenfalls von dieser Berechtigung umfasst. Die Verkäuferin bzw. der Dritte verpflichtet sich zur schonenden Ausnutzung dieses Rechts und wird die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich Schäden und unzumutbaren Beeinträchtigungen schad- und klaglos halten. Es wird diesbezüglich eine Dienstbarkeitsvereinbarung unterfertigt.

9 VOLLMACHTEN

Die Vertragsparteien erteilen der PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien, Vollmacht zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages samt allen dafür notwendigen Handlungen, einschließlich einer allfälligen Berichtigung der Nutzwerte. Dies mit der gleichzeitigen Ermächtigung, Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide entgegenzunehmen, Rechtsmittel anzubringen sowie Erklärungen und Urkunden zu fertigen, sofern dies für die Einräumung, Berichtigung und der Begründung des Wohnungseigentums erforderlich ist. Die Vertragsparteien erteilen der PAJEK Rechtsanwalts GmbH, FN 524521f und Mag. Arno Pajek, geb. 20.10.1968, beide Plankengasse 7/2/27, 1010 Wien, weiters die Vollmacht, allfällige Verbesserungen und Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen und alle dafür sowie für die Wohnungseigentumsbegründung und die Berichtigung der Nutzwerte erforderlichen Erklä-

rungen, auch in beglaubigter Form, in ihrem Namen abzugeben sowie alle diesbezüglichen Urkunden beglaubigt zu unterfertigen. Betreffend die obengenannten Vollmachten wird den Vollmachtsnehmern die Doppelvertretungs-, Einzelvertretungs- und Selbstkontrahierungsbefugnis von den Vertragsteilen erteilt. Diese Vollmachten erlöschen nach erfolgter, antragsgemäßer Wohnungseigentumsbegründung.

ENTWURF WEV Argonautenstraße 3