

eigentümern beschlossene Verbesserungsmaßnahmen der Liegenschaft ein Reparaturfonds eingehoben wird und zwar in der Höhe, die jeweils zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen erforderlich wird.

X.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Beglaubigungskosten und sonstige Gebühren und Steuern trägt der Käufer alleine. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil selbst zu bezahlen.

Die Kosten der Errichtung dieses Kaufvertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung werden vom Vertragsverfasser mit 1,5 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen, pauschaliert und sind 14 Tage ab Vertragserrichtung zu entrichten.

Die Kosten für eine zu übernehmende Treuhandschaft hinsichtlich einer Pfandrechtseintragung übernimmt der Käufer.

XI.

Die Eigentümergemeinschaft übernimmt die Dauerschuldverhältnisse der Liegenschaftsverwaltung, die zuvor mit dem Alleineigentümer (Verkäuferin) bestanden haben, insbesondere die Verträge mit öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen (Wasser/Kanal, Strom) und die Versicherungsverträge sowie die vertraglichen Vereinbarungen bezüglich der Bewirtschaftung (Schneeräumung, Dienstverträge für Hausbetreuung, etc.).

Ferner werden die nunmehrigen zu diesem Punkt XI. angeführten Festlegungen bzw. Vereinbarungen zwischen der Verkäuferin und der Käuferin als Miteigentümer getroffen und zwar wie folgt:

1. In Abänderung zu den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 vereinbaren die Wohnungseigentümer die Aufteilung des gesamten Verwaltungs-, Betriebskosten-, Erhaltungs- und Verbesserungsaufwandes der Liegenschaft nach Nutzflächen im Sinne der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes vorzunehmen, dies entspricht der Aufteilung, so wie sie bisher mit den neuen Wohnungseigentümern, als ehemaligen Mietern, vorgenommen wurde.

Darüber hinaus wird vereinbart, dass jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, sein Wohnungseigentumsobjekt zu erhalten und so zu benutzen, dass die Nutzung anderer Objekte, oder allgemeiner Teile der Liegenschaft, nicht beeinträchtigt wird. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Umbau der in seinem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht stehenden Objekt insbesondere zum Bau eines Wintergartens (Verglasung des Balkons) berechtigt, allenfalls erforderliche baubehördliche Bewilligungen sind einzuholen, die Umbauten haben nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, den geltenden Ö-Normen, sowie dem Stand der Technik durch befugte Gewerbetreibende, zu erfolgen. Sollte sich durch diese Umbauten eine Änderung der Nutzwerte ergeben, so ist der, bzw. sind die Miteigentümer, die durch ihre Umbauten eine Änderung der Nutzwerte bewirken, auch verpflichtet eine allfällige Neufestsetzung der Nutzwerte und deren grundbücherliche Durchführung auf eigene Kosten zu veranlassen.

Darüber hinaus hat jeder Wohnungseigentümer für den Betrieb und die Erhaltung, bzw. eine allfällige Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör auf eigene Kosten zu sorgen. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Maßnahmen:

- a) die Innen- und Außenseiten der Fenster und Türen samt Beschlägen, sowie Fenster- bzw. Türstöcke, Jalousien und Markisen;

- b) die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten;
- c) die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft, Wasser- und Abwasserleitungen, Telefon, Fernschempfang, EDV – Leitungen, etc., soweit sie sich im Wohnungseigentumsobjekt befinden und diese Kosten nicht durch eine Hausversicherung gedeckt sind;
- d) die sanitären Anlagen innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes;
- e) die Fußbodenbeläge in den einzelnen Einheiten ab Rohdecke;
- f) Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit entfernt und versetzt werden können, die Innenbeläge von Außenwänden;
- g) alle Einrichtungen auf den jeweiligen PKW-Stellplätzen, sowie der dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zugewiesenen Einlagerungsräume;
- h) Terrassen- und Balkonbelege, sowie Geländer.

Die Wohnungseigentümer haben aus Eigenem für die Reinigung, Pflege und Instandhaltung des ihrem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Zubehörs zu sorgen, dies unter Schad- und Klagloshaltung der übrigen Miteigentümer.

Soweit verbrauchsabhängige Kosten messbar sind, werden sie wie bisher, nach dem tatsächlichen Verbrauch und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, abgerechnet. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur Bildung einer angemessenen Rücklage für künftige Aufwendungen, unter Bedachtnahme für die voraussichtlich zukünftig anfallenden Kosten, die Dotierung dieser Rücklage hat angemessen zu erfolgen.

Diese vom WEG abweichende Aufteilung der Aufwendungen ist gemäß § 32 (8) WEG 2002 bereits im Grundbuch ersichtlich gemacht (C-LNr. 12a) und nimmt die Käuferin diese Aufteilung vollinhaltlich zur Kenntnis.

2. Die Wohnungseigentümer bestellen die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH (FN 129203f), 1030 Wien, Traungasse 14-16, zum Verwalter der Liegenschaft. Der Verwalter wird auf unbestimmte Dauer bestellt, sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich dem Verwalter eine entsprechende schriftliche Hausverwaltungsvollmacht zu unterfertigen.

Die Entlohnung des Hausverwalters richtet sich nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und den dazu ergangenen Honorarrichtlinien.

Diese Hausverwalterbestellung ist bereits gemäß § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht (A-LNr. 5a) und nimmt die Käuferin diese Bestellung vollinhaltlich zur Kenntnis.

Soweit ein Wohnungseigentümer – der bisher nicht Mieter eines PKW-Stellplatzes gewesen ist – nunmehr kein PKW-Stellplatz im Wohnungseigentum zugewiesen wird, erklärt dieser Wohnungseigentümer ausdrücklich auf die Zuweisung eines PKW-Stellplatzes und auf Erwerb eines PKW-Stellplatzes im Wohnungseigentum zu verzichten. Soweit ein Wohnungseigentümer mehr wie einen PKW-Stellplatz erhält, wird festgehalten, dass dies auf ein bereits, vor Ankauf der Eigentumswohnung bestehendes Mietverhältnis zurückzuführen ist, die übrigen Wohnungseigentümer erklären sich mit dieser Zuteilung zusätzlicher PKW-Stellplätze im Wohnungseigentum einverstanden.

3. Für die Betriebskosten wird den Wohnungseigentümern ein Betriebskostenpauschale monatlich im Vorhinein vorgeschrieben, welches entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Jahresende bis zum 30. Juni des Folgejahres mit den Miteigentümern zu verrechnen ist.