

Die Unterzeichner verpflichten sich unwiderruflich zum Abschluß des nachstehenden

*Schwarz*

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen allen Miteigentümern der Liegenschaft EZ 161 des Grundbuches 12215 Langenlois wie folgt:

### I.

Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 161 des Grundbuches 12215 Langenlois, Kaserngasse 10-12, mit den Grundstücken Nr.405 Garten, 406 Garten, .10 Baufläche und .11 Baufläche.

### II.

Die Vertragspartner räumen einander hinsichtlich ihrer Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 über die in der Tabelle ausdrücklich bezeichneten selbständigen Wohnungseigentumsobjekte ein, sodaß der Wohnungseigentümer alleiniger Nutzungsberechtigter des bei seinem Namen angeführten Wohnungseigentumsobjektes ist.

### III.

Mit Entscheidung des Bezirksgerichtes Langenlois vom 31.Jänner 1994 zu GZ Msch 4/93 wurden die Nutzwerte der vertragsgegenständlichen

Liegenschaft rechtskräftig festgesetzt. Es ergeben sich daher die in der folgenden Tabelle angeführten selbständigen Wohnungseigentumsobjekte samt Numerierung und vertragsgemäßer Eigentumszuteilung:

<i>Objekt-Nummer/ / B-Blatt:</i>	<i>Beschreibung:</i>	<i>Eigentümer:</i>	<i>Nutzwert-Anteil</i>
top.Nr.1	Erdgeschoß Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	113/1559
top.Nr.2	Erdgeschoß Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	57/1559
top.Nr.3	Erdgeschoß Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	84/1559
top.Nr.4	Erdgeschoß Wohnung, Parkplatz, Garten	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	82/1559
top.Nr.5	1.Stock Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	89/1559
top.Nr.6	1.Stock Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	80/1559
top.Nr.7	1.Stock Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	102/1559
top.Nr.8	1.Stock Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	101/1559
top.Nr.9	2.Stock Wohnung, Parkplatz	Michael Hellerschmid, geb.16.4.1966	70/1559
top.Nr.10	2.Stock Wohnung, Parkplatz	Mag.Hans Martinetz, geb.13.5.1957	72/1559
top.Nr.11	2.Stock Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	94/1559
top.Nr.12	2.Stock Wohnung, Parkplatz	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	93/1559
top.Nr.13	Erdgeschoß, Hof Restaurant	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	225/1559
top.Nr.14	Erdgeschoß u.1.Stock Wohnung	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	185/1559
top.Nr.15	Erdgeschoß u.1.Stock Wohnung	AAA Bau- und Geschäfts- vermittlung Ges.m.b.H.	<u>112/1559</u>

S u m m e

1559/1559

## IV.

(1) Als allgemein zu nutzende Teile des Hauses gelten:

die Hauseinfahrt bis zum Hoftor,  
der Hof mit Ausnahme der 12 Kfz-Abstellplätze,  
der Durchgang zum Stiegenhaushof,  
die Waschküche,  
der Zugang zu den Kellern,  
das Stiegenhaus bis zur Türe in den Dachboden  
der nicht mit einem Jägerzaun abgegrenzte Teil des Gartens

(2) Alle anderen Teile der Liegenschaft bleiben der Sondernutzung (ausschließlichen Nutzung) einzelner Wohnungseigentumsobjekte vorbehalten.

(3) Der nichtausgebaute Teil des Dachbodens wird der Wohnung top.Nr.1 zugeordnet; demnach steht dem jeweiligen Eigentümer dieser Wohnung das ausschließliche Nutzungsrecht an diesen Dachbodenflächen samt allenfalls darüber zu nutzenden Dachflächen (Terrassen) zu. Die Vertragspartner verpflichten sich, jederzeit über Aufforderung alle Zustimmungs-Erklärungen für die Behörden zwecks Ausbau des Dachbodens abzugeben und einer sich daraus notwendigerweise ergebenden Änderung von Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertfestsetzung zuzustimmen.

## V.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind unverzüglich bekannt zu geben. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die auf seinem ausschließlich in Benützung stehenden Teil des Hauses installierten technischen Anlagen, Geräte und Installationen (Leitungen) bei Notwendigkeit der Wartung oder Reparatur zugänglich zu machen.

## VI.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Instandhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, insbesondere Außenmauern, Dach, Einfahrt und Stiegenhaus, obliegt allen Miteigentümern gemeinsam.

## VII.

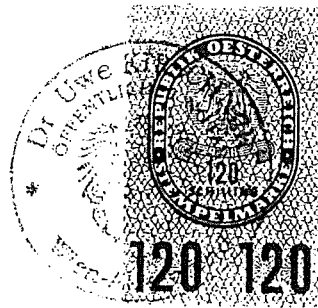
Gemäß § 16 WEG kann über Mehrheitsbeschluß für zukünftige Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eine Rücklage gebildet werden.<sup>3</sup>

## VIII.

Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt im Sinne der Bestimmung des § 4 Abs.2 WEG bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte durch die zuständige Behörde, daß die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat.

## IX.

(1) Die Vertragsteile verpflichten sich, jeder baulichen Veränderung im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte zuzustimmen, sofern dadurch nicht das äußere Erscheinungsbild des Hauses bzw. der allgemeinen Teile des



Hauses verändert oder beeinträchtigt wird. Bauliche Veränderungen, die das Erscheinungsbild des Hauses verändern würden, sind nur mit Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer - unabhängig von der baurechtlichen oder technischen Möglichkeit - zulässig.

(2) Jede bauliche Veränderung ist jedenfalls dem Verwalter vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

## X.

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht Gesetz, Rechte Dritter oder diese Vereinbarung dem entgegenstehen.

(2) Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung voll und ganz gebunden und für die Handlungen des Dritten der Miteigentümergeinschaft gegenüber verantwortlich. Der Wohnungseigentümer ist gehalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages zu binden, Verstöße dagegen als ausdrückliche Kündigungsgründe des Vertrages aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Haus zu entfernen.

## XI.

(1) Alle Miteigentümer unterwerfen sich der Hausordnung, die für sie verbindlich ist.

(2) Das Erlassen, Ergänzen oder Ändern der Hausordnung erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer.

**XII.**

Die Bestellung und Abberufung des Hausverwalters erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer.

**XIII.**

Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, daß alle Aufwendungen für die Liegenschaft und Beiträge zur Rücklage im Verhältnis der reinen Wohnflächen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur gesamten Wohnfläche des Hauses aufgeteilt werden, wobei diese Vereinbarung ausdrücklich unter Bezugnahme auf die Bestimmung des § 19 WEG getroffen wird.

**XIV.**

(1) Der Verwalter hat mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen, auf der er - sofern die Miteigentümer nichts anderes beschließen - den Vorsitz führt. Eine Versammlung ist vom Verwalter auch dann einzuberufen, wenn dies von mindestens einem Viertel der Miteigentümer (nach Anteilen) verlangt wird.

(2) Ist kein Verwalter bestellt worden oder versäumt er die Einberufung der Versammlung, kann diese von einem Viertel der Miteigentümer (nach Anteilen) einberufen werden.

(3) Die schriftliche Ladung zur Versammlung erfolgt in Form eines Anschlages im Haus zumindest eine Woche vorher unter Bekanntgabe der Tagesordnung; persönliche Zustellungen an die einzelnen Miteigentümer sind nicht erforderlich.

(4) Die Willensbildung der Miteigentümer über die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt durch Beschlüsse auf dieser Miteigentümerversammlung.

sammlung, wobei die Stimmen nach Anteilen (und nicht nach Köpfen) gewertet werden. Bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten wird bei Erscheinen nur eines Ehegatten bei der Versammlung das Vorliegen eines Vollmachtsverhältnisses zum nichterschienenen Ehegatten vermutet; divergierende Entscheidungen von Ehegatten im Falle gemeinsamen Wohnungseigentums sind möglich. Vertretungsrechte hinsichtlich anderer Miteigentümer sind schriftlich nachzuweisen.

(5) Alle Beschlüsse - mit Ausnahme der Änderung des Wohnungseigentumsvertrages - werden mit einfacher Mehrheit der Miteigentumsanteile (und zwar der tatsächlichen Mehrheit der gesamten Liegenschaft und nicht der Mehrheit der erschienenen Miteigentümer) gefaßt. Dies betrifft auch Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung.

## XV.

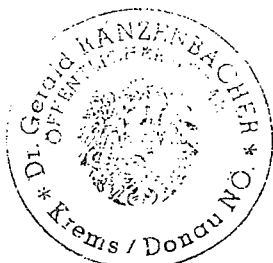
(1) Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen davon nicht berührt werden. An Stelle der ungültigen Bestimmungen kommen die diesbezüglichen Bestimmungen des WEG subsidiär zur Anwendung, wobei der beabsichtigte Sinn des gesamten Vertrages bei Auslegung der einzelnen Bestimmungen vorrangig zu berücksichtigen wäre.

(2) Zustellungen an die Wohnungseigentümergeinschaft haben an den Verwalter zu erfolgen.

(3) Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Vereinbarung ist Langenlois, als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht in Langenlois.

(4) Jede Änderung dieser Vereinbarung ist nur in Schriftform möglich.

Krems, am 19. September 1994



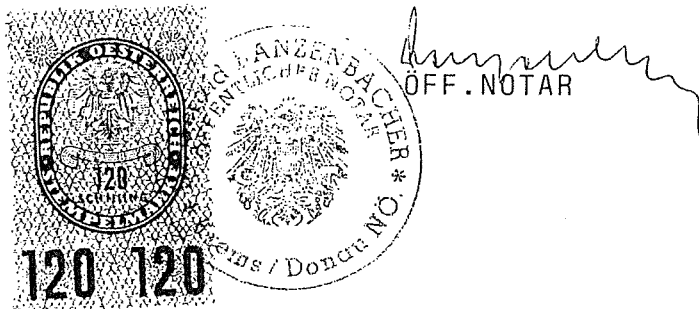
16.6.1966 Miller  
Krems, am 29. September 1994

13. Nov 1994  
Wien, am 18. Okt. 1994

M. J. ... geb. 28. 8. 47 für Fa. AAA Bau- und Geschäftvermittlung Gesellschaft m. b. H.

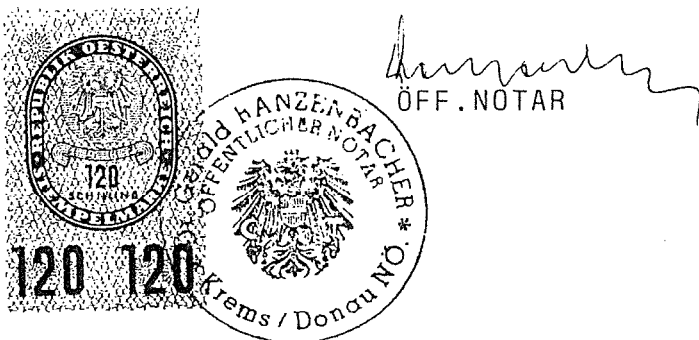
BRZ 2075/1994

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Michael H e l l e r --  
s c h m i d, geboren am sechzehnten (16.) April (1966) ein----  
tausendneuhundertsechszundsechzig, technischer Angestellter, --  
3550 Langenlois, Kaserngasse 10-12, wird bestätigt. -----  
Krems an der Donau, am neunzehnten (19.) September (1994) ----  
eintausendneuhundertvierundneunzig. -----



BRZ 2184/1994

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Hans -----  
M a r t i n e t z, geboren am dreizehnten (13.) Mai (1957)-  
eintausendneuhundertsiebenundfünfzig, Angestellter, 1020 -  
Wien, Große Schiffgasse 19/11, wird bestätigt. -----  
Krems an der Donau, am neunundzwanzigsten (29.) September -  
(1994) eintausendneuhundertvierundneunzig. -----







B.R.Zl. 5086/1994

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Doktor Leopold RIEPL, geboren am 28. (achtundzwanzigsten) September 1941 (neunzehnhunderteinundvierzig), Pensionist, 2020 Hollabrunn, Windgassing 57, mit dem Zusatz "für Firma AAA Bau- und Geschäftsvermittlung-Gesellschaft m.b.H.", wird hiermit bestätigt.

Wien, am achtzehnten Oktober neunzehnhundertvierundneunzig.



*Dr. Josef Kirschner*  
Dr. Josef Kirschner  
Österr. Notar