

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

welcher zwischen den in der diesem Vertrag als Bestandteil angeschlossenen Tabelle „Wohnungseigentum“ in Spalte E genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 425 Grundbuch 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt, Grundstücksadresse Liechtensteinstraße 114 und 116, abgeschlossen wurde wie folgt:

I. Berichtigung der Miteigentumsanteile

1. Die Vertragsparteien sind alle Miteigentümer der EZ 425 GB 01002 Alsergrund mit den ideellen Miteigentumsanteilen laut Spalte G der Tabelle. Bisher besteht auf der Liegenschaft schlichtes Miteigentum.
2. Zur Begründung von Wohnungseigentum vereinbaren die Vertragsteile die Berichtigung, Übertragung und Übernahme von Miteigentumsanteilen in der Weise, dass Miteigentümer an Stelle der bisherigen in der Tabelle in Spalte G angeführten Miteigentumsanteile die in Spalte H der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile als Eigentümer erhalten werden. Diese neuen Anteile entsprechen den Nutzwerten gemäß dem Nutzwert-Gutachten vom 27.2.2005.
3. Diese Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne eine Gegenleistung zwischen den Vertragsteilen.

II. Nutzwert / Mindestantelle

1. Die Miteigentümer sind mit dem Gutachten über die Festsetzung der Nutzwerte der Architekt Liegler ZT-GmbH vom 27.2.2005 (Beilage ./1) einverstanden und legen es diesem Vertrag zugrunde. Dieses Nutzwertgutachten ist Bestandteil dieses Vertrages.

2. Die berechtigten Miteigentumsanteile gemäß Spalte H der Tabelle entsprechen dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör und somit dem Mindestanteil gemäß § 2 WEG 2002.

III. Verzicht auf einen KFZ-Abstellplatz

1. Frau Gabriele Kolar (Tabelle A Nr. 97) hat ihre Anteile (B-LNR 20) vom Miteigentümer Ing. Walter Kolar mit Schenkungsvertrag vom 28.11.1997 erworben.

Auf der Liegenschaft befinden sich insgesamt 38 KFZ-Abstellplätze. Am Abstellplatz A31 wird selbständiges Wohnungseigentum zugunsten Frau Gabriele Kolar (bisher 11/3475-stel Anteile, nunmehr berichtigt auf 11/2903-stel Anteile) begründet, ohne dass Frau Gabriele Kolar gleichzeitig auch Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit zusteht. Dieser Anspruch hat bereits vor Inkrafttreten des WEG 2002 bestanden.

2. In Kenntnis der Bestimmungen des WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplätzen erklären hiermit sämtliche übrigen Miteigentümer ihr ausdrückliches Einverständnis zum Erwerb des Wohnungseigentums an A 31 durch Frau Gabriele Kolar und geben hiemit die Verzichtserklärung zugunsten Frau Gabriele Kolar auf die ihnen als Wohnungseigentümer vorzubehaltenden KFZ-Abstellplätze gemäß § 5 Abs 2 WEG 2002 ab.

IV. Begründung von Wohnungseigentum

Die Miteigentümer räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Recht auf die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des § 2 WEG 2002, an den in der Tabelle in Spalten B bis D näher bezeichneten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und KFZ-Abstellplätzen ein. Die

allgemeinen Teile und Flächen der Liegenschaft sind der gemeinsamen Nutzung vorbehalten.

V. Erhaltung, Aufwendungen

1. Die Instandhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes mit Ausnahme der in nachstehenden Punkten angeführten Aufwendungen werden nach Nutzwerten getragen. Zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehören auch Eingangstüren zu jedem Wohnungseigentumsobjekt, Terrassentüren, straßen-, hof- und gangseitige Fenster, Außenjalousien und Heizung samt Heizkörper.
 2. Darüber hinaus hat jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und etwaiger Neuherstellung in jeder Wohnungseigentumseinheit selbst zu tragen. Dazu gehört insbesondere die Erhaltung der Innentüren und -stöcke samt Beschlägen, Markisen, Zu- und Ableitungen aller Art innerhalb der Wohnung, wie Strom, Zu- und Abluft, Wasser, Abwasser, Telefon oder Ähnliches, und alle sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumseinheiten, Fliesen und die Fußbodenbeläge, soweit unter Zif 1. nicht anders geregelt ist.
 3. Die Regelung gemäß Ziffer 1. gilt unter Weglassung von Heizung samt Heizkörpern grundsätzlich auch für alle Garagen (PKW-Abstellplätze).
 4. Die allgemeinen Aufwendungen (Betriebskosten, Grundbesitzabgaben, Verwaltungskosten u.a.) werden grundsätzlich im Verhältnis der Nutzwerte getragen, jedoch mit folgenden Ausnahmen:
 - a) Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Nutzung der KFZ-Abstellplätze von deren Eigentümern im Verhältnis der Stellplätze.
-

- b) Die Aufwendungen für die gemeinsame Versorgung mit Warmwasser und Heizung gemäß gesonderter Ablesung über einzelne Messgeräte in den Wohnungen und im Lokal.

VI. Vereinbarung betreffend Abstellplatz Nr. 31

Der Eigentümerin des Abstellplatzes A31 und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum werden von sämtlichen übrigen Vertragsteilen folgende Rechte eingeräumt:

- a) Errichtung einer bis zur Decke reichenden Wand als Abgrenzung zum benachbarten Abstellplatz Nr. 32 (siehe Planskizze Beilage /2)
- b) Ausschließliches unentgeltliches Benützungsrecht hinsichtlich der Schrägfläche, die sich von der linken Seite der zu errichtenden Wand zum Vorsprung beim angrenzenden Aufzug ergibt, mit dem Recht, ein Tor oder Ähnliches einbauen zu lassen
- c) Nötige Versorgungsleitungen herzustellen.

Die Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Wand gemäß a) tragen alle Miteigentümer gemäß Punkt VI. Zif. 1. Die Miteigentümer verpflichten sich, die Baubewilligung laut Plan der Architekt Liegler ZT-GmbH, 26.3.2005, Nr.: 20434/11, zu erwirken und die darin bezeichnete Trennwand binnen zwei Monaten ab Unterfertigung dieses Vertrages durch alle Miteigentümer zu errichten.

Sämtliche übrigen Herstellungskosten und Erhaltungskosten von Einrichtungen gemäß b) und c) trägt die Eigentümerin des Stellplatzes A31.

VII. Allgemeines

1. Im übrigen gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils gültigen Fassung.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder durch künftige Gesetzesänderung ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen solche zu beschließen, die dem ursprünglich beabsichtigten, insbesondere dem wirtschaftlichen, Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommen, und darüber einen Nachtrag zu diesem Vertrag zu errichten.
3. Die Miteigentümer verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag übernommenen Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger.

VIII. Vollmacht

Die Vertragsteile mit Ausnahme von Frau Gabriele Kolar und Herrn Ing. Walter Kolar bevollmächtigen hiermit Herrn Dr. Karl F. Engelhart, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Esteplatz 4, allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen auch in beglaubigter Form vorzunehmen, sofern solche zur vertragskonformen grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, und auch Aufsandungs- und Aufhebungsbeschlüsse für sie abzugeben, sowie zu sämtlichen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Handlungen, insbesondere zur Einbringung von Grundbuchsbesuchen, zur Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen, Ergreifung von Rechtsmitteln gegen diese, etc.

IX. Kosten, Gebühren, Abgaben

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer berechtigten Anteile.

X. Vertragsausfertigung

Dieses Übereinkommen wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung beim Hausverwalter hinterlegt wird. Jeder Miteigentümer kann gegen Kostenersatz eine einfache oder beglaubigte Fotokopie verlangen.

XI. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 425 Grundbuch. 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

Im Gutsbestandsblatt:

In der Aufschrift gemäß §-5 Abs 3 WEG 2002 die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum“.

Im Eigentumsblatt:

1. Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes zu den in der Tabelle, Spalte H genannten Miteigentumsanteilen;
2. die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle, Spalte E, genannten Miteigentümer an den in den Spalten B, C und D genannten Wohnungseigentumsobjekten;

3. bei Eigentümerpartnerschaften die Verbindung der Anteile der Partner am Mindestanteil und die Ersichtlichmachung im Grundbuch gemäß §§ 5 und 13 WEG 2002 gemäß Tabelle, Spalten E und H (ds B-LNR 70, 71, 72, 73, 74, 74, 77 und 78 in der Spalte A).

Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen laut Punkt VI. dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

Bestandteile dieses Vertrages:

- Tabelle „Wohnungseigentum“
- Gutachten über die Festsetzung der Nutzwerte vom 27.2.2005 (Beilage /1)
- Planskizze zu Abstellplatz Nr. 31 (Beilage /2)

Wien, am 16.12.2005, 19.12.2005

Oskar Auser 30.10.1942 Anton Winkler 30.05.35

HR. Dr. Alois Huber 12.05.47 Ing. Ernst Fajper

Dr. Schumpert
Wien, am 29.12.2005
A. G. Huber
08.10.24

Walter Huber
7.12.1942

Dr. Winkler
26.7.59

Schickung 02.09.40

Winkler 10.8.1940
Wien, am 28.12.2005
Klag. Prozess Nr. 6.50

Held, Elisabeth 25.5.57

Schickung 17.4.1941

Kpillerherbst 14.1.1958

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

Abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 425 GB 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt, Grundstücksadresse Liechtensteinstraße 114-116, wobei diese Miteigentümer (mit Ausnahme der Miteigentümer Gabriele Jauernik, früher Kolar, und Ing. Walter Kolar) gemäß Punkt VIII. des Wohnungseigentumsvertrages und gesondert erteilter Vollmachten durch Herrn Dr. Karl F. Engelhart, Rechtsanwalt, oder Herrn Dr. Thomas Engelhart, Rechtsanwalt, beide 1030 Wien, Esteplatz 4, hiermit vertreten werden.

A. Änderung des Punktes III.1

Die Bezeichnung „Tabelle A Nr. 97“ in Zusammenhang mit Frau Gabriele Kolar ist zu streichen.

B. Ergänzung des Punktes V. des Wohnungseigentumsvertrages

In Abweichung und in Präzisierung der Vereinbarungen im Punkt V. des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt die Aufteilung der Kosten für Reparaturrücklage, Betriebskosten (darunter sind auch die Betriebskosten der Garage zu verstehen) und Heizungs- betriebskosten sowie Rücklage für Heizung gemäß der diesem Vertrag als dessen Bestandteil angeschlossenen **Beilage** mit der Überschrift „**9., Liechtensteinstraße 114-116, Kostenverteilungen**“. Die in dieser Liste unter Verteilerschlüssel angeführten Vorschreibungs- und Abrechnungskomponenten sind taxativ aufgezählt.

C. Änderungen bei Eigentümern

Der Wohnungseigentumsvertrag wurde von sämtlichen Miteigentümern, ausgenommen die Miteigentümer Gabriele Jauernik, früher Kolar, und Ing. Walter Kolar in der Zeit vom 16.12.2005 bis 24.10.2007 notariell beglaubigt unterschrieben.

Bis zum heutigen Tag haben sich Änderungen in den Eigentumsverhältnissen ergeben.

Die Tabelle „Wohnungseigentum“ gemäß Wohnungseigentumsvertrag wird daher ersetzt durch die dem jetzigen Grundbuchsstand entsprechende **Tabelle „Wohnungseigentum“-Neu.**

Sämtliche Erklärungen der Vertragsteile des Wohnungseigentumsvertrages, insbesondere die Aufsandungserklärungen, beziehen sich nunmehr auf diese Tabelle „Wohnungseigentum“-Neu.

In dieser Tabelle „Wohnungseigentum“-Neu sind die grundbücherlichen Miteigentümer, die nach Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages Eigentum erworben haben, samt Bezeichnung der zugehörigen Bestandobjekte, bisherigen Anteile und berechtigter Anteile in Fettschrift gedruckt.

Diese neuen Miteigentümer erklären hiermit, anstelle ihrer bisherigen Rechtsvorgänger in den Wohnungseigentumsvertrag samt allen Beilagen mit allen Rechten und Pflichten einzutreten und alle von den übrigen Miteigentümerin im Wohnungseigentumsvertrag abgegebenen Erklärungen ebenfalls als eigene Erklärungen abzugeben.

Alle Miteigentümer erklären hiermit, den Wohnungseigentumsvertrag, unterfertigt von den Alteigentümern in den Jahren 2005 bis 2007, neu und nach Maßgabe der Änderungen dieses Nachtrages wiederholend und neu abzuschließen.

Die neu als Miteigentümer hinzugekommenen Personen erteilen in gleicher Weise Herrn Dr. Karl F. Engelhart, Rechtsanwalt, und Herrn Dr. Thomas Engelhart, Rechtsanwalt, beide 1030 Wien, Esteplatz 4, und zwar jedem für sich allein, Vollmacht, allfällige Änderungen oder Ergänzungen des Wohnungseigentumsvertrages und dieses Nachtrages in ihrem Namen auch in beglaubigter Form vorzunehmen, sofern solche zur vertragskonformen grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages und des Nachtrages und zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind, auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen, sowie zu sämtlichen zur grund-

bücherlichen Begründung des Wohnungseigentumsrechtes notwendigen Handlungen, insbesondere zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen, zur Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen und zur Ergreifung von Rechtsmitteln gegen diese.

D. Änderung des Punktes XI. Aufsandungserklärung

XI. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 425 Grundbuch 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

Im Gutsbestandsblatt:

In der Aufschrift gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum“.

Im Eigentumsblatt:

1. Die **Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes** zu den in der Tabelle „Wohnungseigentum“-Neu (Beilage ./B) unter Spalte H angeführten Miteigentumsteilen für die in Spalte E angeführten Miteigentümer;
2. die **Einverleibung des Wohnungseigentumsrecht** für die in der Tabelle „Wohnungseigentum“-Neu, Spalte E, genannten Miteigentümer an den in den Spalten B, C und D genannten Wohnungseigentumsobjekten, bei Partnerschaftswohnungseigentum zu den unter Zif 3 angeführten Anteilen.
3. bei **Eigentümerpartnerschaften** die Verbindung der Anteile der Partner am Mindestanteil und die Ersichtlichmachung im Grundbuch gemäß §§ 5 und 13 WEG 2002 gemäß Tabelle, Spalten E und H.

Es handelt sich um folgende Miteigentümer (Wohnungseigentum-Partner):

B-LNR	Objekt	Name	je Anteile neu
72, 73	W 52	Dr. Helmut Clemens, Ruth Clemens	56/5806
82, 83	W 28	Robert Kommentisch, Sanja Nikolic	33/5806
	A 2		10/5806
84, 85	W 53	Ing. Wolfgang Steindl, Adelheid Steindl	33/5806
	A 3		10/5806
86, 87	W 56	Rudolf Schneider, Maria Schneider	33/5806
	A 18		9/5806
90, 91	W 34	Adolf Schneider, Edeltraud Schneider	33/5806
	A 35		9/5806

Im Lastenblatt

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkten V. und VI. des Wohnungseigentumsvertrages und gemäß Punkt B. dieses Nachtrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

E. Festgehalten wird, dass Frau Gabriele Kolar (11/3475 Anteile B-LNR 20) ihren Namen geändert hat auf Gabriele Jauernik und diese Namensänderung im Grundbuch bereits eingetragen ist.

Beilagen zu diesem Nachtrag:

./A Beilage „9., Liechtensteinstraße 114-116, Kostenverteilungen“

./B Tabelle „Wohnungseigentum“-Neu

Wien, am

Dr. Karl F. Engelhart, geb. 30.10.1942

im eigenen Namen und als Vertreter aller übrigen Miteigentümer

(ausgenommen Gabriele Jauernik und Ing. Walter Kolar)