

II.

NUTZWERTE UND MINDESTANTEILE

Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden von Dipl.-Ing. Josef AICHHOLZER mit Gutachten vom xx.xx.xxxx berechnet. Gemäß diesem Gutachten bzw. dem Gutachten gemäß § 6 (2) WEG 2002 vom selben Tag befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft ■ wohnungseigentumstaugliche Objekte. Alle Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie mit dieser Nutzwertberechnung einverstanden sind und dass die sich aus der Nutzwertberechnung ergebenden Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der ihnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjekte zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Alle Vertragsparteien erklären weiters, dass sie mit der Zuteilung der Wohnungseigentumsobjekte und Zubehörobjekte entsprechend der Tabelle, welche diesem Vertrag als Beilage ./A angeschlossen ist und einen integrierenden Bestandteil desselben bildet, und mit den in dem Nutzwertgutachten verwendeten Bezeichnungen und topografischen Nummerierungen der Wohnungseigentumsobjekte und Zubehörobjekte einverstanden sind und diese Bezeichnungen und Nummerierungen für die Eintragung in das Grundbuch entsprechend der Tabelle (Beilage ./A) verwendet werden sollen.

III.

ÜBERTRAGUNG UND ÜBERNAHME VON LIEGENSCHAFTSANTEILEN

Die Vertragsparteien übertragen einander beziehungsweise übernehmen voneinander unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der im Punkt I. genannten Liegenschaft, die notwendig sind, damit jeder Vertragspartei als Wohnungseigentümer der nach der Berechnung der Nutzwerte zur Begründung ihres Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil gemäß Spalte x der Tabelle (Beilage ./A) zukommt.

Die Vertragsparteien erklären, diese berechtigten Miteigentumsanteile gemäß der Spalte x der Tabelle (Beilage ./A) vor Unterfertigung dieses Vertrages übergeben und übernommen zu haben und sämtliche diesbezügliche Verwaltungshandlungen bereits vorgenommen zu haben.

Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt unentgeltlich und ohne jeglichen Ausgleich. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle erforderlichen Unterschriften und Erklärungen abzugeben, die im Zusammenhang mit der Einholung allenfalls erforderlicher Zustimmungserklärungen von Buchberechtigten erforderlich sind. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind von dem die Änderung vornehmenden Miteigentümer zu tragen.

Dies wird auch für den Fall einer durch eine zulässige Widmungs- und/oder bauliche Änderung eines Wohnungseigentümers verursachten Nutzwertänderung bzw. für den Fall einer gerichtlichen (§ 9 Abs 2 und 3 WEG 2002) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs 6 WEG 2002) Nutzwertfestsetzung vereinbart.

IV.

WECHSELSEITIGE EINRÄUMUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die Vertragsparteien räumen einander hiermit unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) an den in der Tabelle (Beilage ./A) in den Spalten **x** und **x** bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten und Zubehörobjekten jeweils zugunsten der bei dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt in der Spalte **x** und Spalte **x** der Tabelle (Beilage ./A) angeführten Vertragspartei ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in der Spalte **x** der Tabelle (Beilage ./A) ersichtlichen Liegenschaftsanteilen einverleibt wird.

Die in der Tabelle (Beilage ./A) mit dem Vermerk „Eigentümerpartnerschaft“ angeführten zwei natürlichen Personen, die mit diesem Vertrag gemeinsames Wohnungseigentum erwerben, erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung ihrer Liegenschaftsanteile und nehmen zur Kenntnis, dass im Sinne der Bestimmungen des § 5 Abs 3 iVm § 13 Abs 2 WEG 2002 durch gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes der gegenständlichen Liegenschaft, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorkommenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum verzichten die Vertragsparteien auf die Erhebung der Teilungsklage.

V.

WECHSELSEITIGE EINRÄUMUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, sofern nicht Gesetz, Rechte Dritter oder der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag dem entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild der allgemeinen Teile sowie der übrigen Wohnungseigentumsobjekte dürfen jedoch durch die Nutzung des eigenen Wohnungseigentumsobjektes nicht beeinträchtigt werden.
2. Für die Befugnis zu Änderungen gelten – soweit nachstehend nicht anderes vereinbart ist – die Bestimmungen des WEG 2002.

3. **Bezüglich der Widmung der Wohnungseigentumsobjekte vereinbaren die Vertragspartner vorab – sofern nach gesetzlichen Bestimmungen möglich –, dass die Wohnungseigentumsobjekte auch zu unternehmerischen/touristischen Zwecken [so zB demonstrativ Ferienwohnung, Büro, Ordination, udgl.] verwendet werden dürfen, wobei aber nur ein eingeschränkter Kundenverkehr stattfinden darf. Die Anbringung von Firmenhinweisschildern im Bereich der Allgemeinflächen (Hausfassade odgl.) ist vorab mit der Hausverwaltung abzustimmen, wobei das äußere Erscheinungsbild der Baulichkeit gewahrt bleiben muss.**

Die Ausübung jeglicher Form der Prostitution, Erotikshops und –etablisements und des Glückspiels sowie der Betrieb gastronomischer Unternehmen sowie von Nachtclubs/Diskotheek jeglicher Art sind jedoch ausdrücklich verboten. Eine langfristige Vermietung (Hauptwohnsitz) der Wohnungseigentumsobjekte ist gestattet.

4. **Die Vertragsparteien stimmen bereits jetzt**
 - **einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Teilung von Wohnungseigentumseinheiten**
 - **sowie einer Überdachung der im Außenbereich befindlichen, nicht überdachten KFZ-Abstellplätze - sofern dies gesetzlich zulässig ist -****zu.**

5. Soweit Umwidmungen und/oder bauliche Veränderungen auf wohnungseigentums(vertrags)rechtlicher Basis zulässig sind, hat der jeweilige Wohnungseigentümer diese auf eigene Verantwortung und Kosten vorzunehmen und hierbei für die Einhaltung des Standes der Technik und die Vornahme durch befugte Professionisten sowie für die Beachtung allfälliger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen Sorge zu tragen. Das Vorhaben darf keinen Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage haben. Hinsichtlich der durchgeführten baulichen Veränderungen trifft den ändernden Wohnungseigentümer die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht.

Dies gilt auch insoweit, als von den baulichen Veränderungen allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind. Soweit den anderen Wohnungseigentümern oder der Eigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen des Wohnungseigentümers Kosten (z.B. erhöhte Erhaltungskosten für allgemeine Teile) erwachsen, verpflichtet sich der ändernde Wohnungseigentümer zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch die bestellte Hausverwaltung. Alle beabsichtigten Änderungen sind vorher der bestellten Hausverwaltung anzuzeigen, welche die übrigen Miteigentümer hiervon in Kenntnis zu setzen hat.

Die übrigen Wohnungseigentümer verpflichten sich hingegen, alle im Zusammenhang mit der in diesem Punkt geregelten Umwidmung und/oder baulichen Veränderung geforderten Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, beispielsweise die erforderlichen Bauansuchen zu unterfertigen. Im Falle einer durch eine zulässige Widmungs- und/oder bauliche Änderung eines Wohnungseigentümers verursachte Nutzwertänderung ist der ändernde Wohnungseigentümer verpflichtet, alle zur Berichtigung der Miteigentumsanteile erforderlichen Maßnahmen samt grundbücherlicher Durchführung auf seine Kosten vorzunehmen, wohingegen die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet sind, alle hierzu erforderlichen Unterschriften in der gesetzeskonformen Form binnen angemessener Frist zu leisten.

6. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benützung seines Wohnungseigentumsobjektes zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung, Instandhaltung, Verbesserung, Wartung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist.
7. Eine Überlassung der Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes an Dritte durch (langfristige) Vermietung, bewirkt keine Änderung in den Verpflichtungen des Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Wohnungseigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft. Vielmehr ist der betreffende Wohnungseigentümer gehalten, Dritte (Mieter), denen er die Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes überlassen hat, vertraglich ausdrücklich an die Bestimmungen über die Nutzung und die baulichen Änderungen von Wohnungseigentumsobjekten nach dem gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag zu binden und Verstöße gegen diese Vorschriften, soweit dem keine gesetzliche Nichtigkeitsfolge entgegensteht, als ausdrückliche Kündigungsgründe mit dem Dritten zu vereinbaren. Bei Verstößen durch den Dritten hat der Wohnungseigentümer alles zu unternehmen, um so rasch als möglich gerichtliche Abhilfe zu schaffen. Gegebenenfalls ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, auch gerichtlich die Beendigung der Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes durch den Dritten zu erwirken. Er verpflichtet sich weiters, die Eigentümergemeinschaft von Ansprüchen des Mieters seines Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 4 Abs 2 und 3 WEG 2002 schad- und klaglos zu halten.

VI.

NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE

1. Alle allgemeinen Teile der Liegenschaft, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. durch Abstellen von Gegenständen).
2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die allgemeinen Teile schonend und pfleglich zu behandeln sowie Schäden an den allgemeinen Teilen und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug der bestellten Hausverwaltung anzuzeigen.
3. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern und/oder der Eigentümergemeinschaft für die schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung der allgemeinen Teile der Liegenschaft.
4. Die Wohnungseigentümer der Wohneinheiten Haus 1 WHG **x-x** sowie Haus 2 WHG **x-x** sind verpflichtet, Fachfirmen sowie sonstigen Arbeitskräften über deren Wohnungen und Terrassen den Zugang für die Durchführung von Reinigungs-, Wartungs-, Erhaltungs- und Pflegearbeiten der PV-Anlage sowie des Gründaches zu ermöglichen.
5. Die vorhandenen Kamine werden ausschließlich von den Wohnungseigentümern der Wohneinheiten Haus 1 WHG **x-x** sowie Haus 2 WHG **x-x** genutzt. Der Zugang von Fachfirmen (Rauchfangkehrer, udgl.) zu den Kaminen hat über die vorbezeichneten Wohneinheiten (Terrassen) zu erfolgen.
6. Die Wohnungseigentümer erteilen die Zustimmung zur Anbringung von Überwachungskameras an allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch die Hausverwaltung (z.B. Eingangsbereich, Müllraum, Tiefgarage, usw.), dies bei Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften. Die Wohnungseigentümer erteilen zudem die Zustimmung
 - zur Schaffung von Besucherparkplätzen auf den allgemeinen Freiflächen;
 - zur Errichtung und Erhaltung von **verschießbare Verwahrsboxen/Depots** (für Schirme, Liegen udgl.) auf der allgemeinen Freifläche im Bereich der Poolanlage.
7. Festgehalten wird, dass in den Wohneinheiten „Kühldecken“ eingebaut sind und die für den Betrieb der „Kühldecken“ erforderlichen Außengeräte an den allgemeinen Teilen angebracht sind. Der zusätzliche Einbau einer Klimaanlage mit Außengerät ist nicht zulässig.

Aufgrund der installierten Kühldecken (Kühlschläuche) ist es den Wohnungseigentümern untersagt, an hierfür nicht vorgesehenen Stellen Bohrungen in die Decke vorzunehmen. Selbes gilt für den Fußboden, in welchem die Fußbodenheizung (Heizschläuche) eingelegt sind.

8. Im Bereich der Terrassen/Balkone dürfen Markisen ausschließlich mit dem Farbton Cremeweiß (ral 9001) eingebaut/installiert werden.
9. Es ist den Wohnungseigentümern untersagt, Satellitenschüssel oder andere Empfangsgeräte im Bereich der Außenfassade bzw. den Eigengärten anzubringen.

VII.

INSTANDHALTUNG

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die laufende Wartung, Erhaltung und Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit samt
 - a. der Gesamtfläche des Wohnungseigentumsobjektes samt den dazugehörenden Treppen, Gärten, Terrassen und Balkonen samt Brüstungen und Geländern und zwar einschließlich der als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmeten Teile, jeweils samt Decken und Wänden (ausgenommen alle für das statische System relevanten Bauteile) Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Malerei, Fußbodenbeläge und dem darunter befindlichen Fußbodenaufbau oberhalb der Tragebene bzw. tragende Decke (zB Oberkante Stahlbetondecke oder Oberkante Schalung auf einer Tramdecke);
 - b. dem gesamten Fensterobjekt (auch Fenster im Dach) bestehend aus Glas, Beschlag und Dichtung, Fensterstock und Laibung, samt Innen- und Außenfensterbänken, allfälliger Innen- und Außenjalousien, Fenstergeländern;
 - c. dem Portal und der Eingangstür zu dem Wohnungseigentumsobjekt sowie den innerhalb dieser Einheit vorhandenen Türen sowie den Balkon- und Terrassentüren (jeweils Innen- und Außenseite), bestehend zB aus Beschlägen und Schließern und Scharnieren, Türfenstern und Verglasungen inklusive Zargen und Laibungen;
 - d. den sanitären Anlagen, Heizungs-, Lüftungs-, und Kühlungsrichtungen innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes sowie für das Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Einzelaußengeräten und eingebauten Einrichtungsgegenständen;
 - e. den Zu- und Ableitungen aller Art, beispielsweise für Strom-, für den Betrieb von Heizung, Klimaanlage, Zu- und Abluft, Wasser- und Abwasserleitungen einschließlich Regenwasser, Telefon, Fernsehempfang, Internet samt den dazugehörenden Zähl- und Messeinrichtungen (ausgenommen die im Eigentum von Ver- bzw Entsorgungsunternehmen stehenden), soweit sie sich im Wohnungseigentumsobjekt befinden und ausschließlich für das Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind;

f. der Innenstelle der Gegensprechanlage sowie den Klingelvorrichtungen bei der Wohnungseingangstür

auf seine Kosten und unter Einhaltung des Standes der Technik, durch befugte Professionsisten und Beachtung allfälliger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen zu sorgen. Im Rahmen dieser Verpflichtung hat jeder Wohnungseigentümer insbesondere auch für die ordnungsgemäße Schnee- und Eisräumung seiner Terrassen, Balkonflächen und Gärten und die Absperrung der Wasserentnahmestellen im Freien in einer Weise Sorge zu tragen, dass keine Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und/oder des Gebäudes entstehen. Die Wartung der Gullys im Terrassenbereich obliegt ebenfalls dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

2. Die Kosten der Erhaltung und Instandsetzung für die tragenden Unterkonstruktionen von Terrassen und Balkonen (samt Isolierungen/Dichtungen) trägt die Eigentümergemeinschaft; es sei denn, dass aufgrund des Verhaltens eines Wohnungseigentümers bzw. diesem zuzurechnenden Dritten (wie z.B. Besucher, Handwerker, Lieferanten, Familienmitglieder, etc.) - etwa durch die Vornahme von Bepflanzungen - Schäden an den tragenden Unterkonstruktionen von Terrassen oder Balkonen entstehen, so sind diese Sanierungskosten von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen.
3. Unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen sind alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer bzw. Bewohner beeinträchtigen können, der bestellten Hausverwaltung unverzüglich zu melden. Dies betrifft insbesondere Schäden an den zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Versorgungsleitungen bzw. technischen Anlagen.
4. Die bestellte Hausverwaltung ist berechtigt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Wohnungseigentümer nach diesem Vertrag nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum umfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen und (Rechts-) Vertretern zu betreten und zu besichtigen.
5. Kommt ein Wohnungseigentümer einer Aufforderung der bestellten Hausverwaltung zur Beseitigung von Schäden, Mängel bzw. Übelständen, die das gemeinsame Eigentum oder die Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden und/oder beeinträchtigen können, innerhalb angemessener Frist nicht nach, so ist die bestellte Hausverwaltung berechtigt, die Schäden, Mängel und/oder Übelstände auf Kosten des betreffenden Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Notwendigkeit einer Aufforderung an den Wohnungseigentümer.

VIII.

AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT, RÜCKLAGE

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten für die Instandhaltung/ Erhaltung und Verbesserung nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu tragen sind.
2. Im Zusammenhang mit sämtlichen Aufwendungen und der Rücklage für die Liegenschaft vereinbaren die Vertragsparteien folgende abweichende Abrechnungseinheiten (nicht jedoch abweichende Abstimmungseinheiten):

Abrechnungseinheit 1: Rauchfänge/Kamine

Dieser Abrechnungseinheit gehören die Wohnungseigentumsobjekte Haus 1 WHG **x-x** sowie Haus 2 WHG **x-x** an. Die weiteren Wohnungseigentumsobjekte haben sohin keine Kosten für Aufwendungen und Rücklagen im Zusammenhang mit den Rauchfängen/Kamine zu tragen.

Abrechnungseinheit 2: Sonstige Liegenschaft

Dieser Abrechnungseinheit gehören alle Wohnungseigentumsobjekte an.

Für diese Abrechnungseinheit verpflichten sich die Miteigentümer der dieser Abrechnungseinheit angehörenden Wohnungseigentumsobjekte zur Bildung einer angemessenen Rücklage.

3. Die Beiträge für die Aufwendungen für die Liegenschaft sind von der bestellten Hausverwaltung in monatlichen Akontibeträgen einzuheben und einschließlich der Beiträge für die Rücklage sowie der Kosten für die Instandhaltung/Erhaltung und Verbesserung vorzuschreiben. Die Fälligkeit dieser Beiträge ist der 5. eines jeden Kalendermonats. Sonderzuschreibungen sind binnen 7 Tagen nach Zustellung der Zahlungsaufforderung an die bestellte Hausverwaltung zur Zahlung fällig. Sämtliche Zahlungen sind kosten- und abzugsfrei auf das von der Hausverwaltung bekannt gegebene Konto zu leisten.
4. Einzelne der vorstehenden Bestimmungen dieses Punktes sowie von Punktes VI. Z 4 und Z 5 stellen eine vom § 32 WEG 2002 abweichende Vereinbarung dar; diese abweichende Vereinbarung wird als schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gemäß § 32 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht, wozu die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung erteilen.

IX. EIGENGÄRTEN

1. Sofern den Wohnungseigentumsobjekten Eigengärten zugewiesen werden, dürfen in diesen Bepflanzungen nur dergestalt vorgenommen werden, soweit diese eine Höhe von Maximal zwei Metern aufweisen dürfen. Diese Bepflanzungen sind in einem gepflegten Zustand zu halten.
2. Sollten Einfriedungen der Eigengärten erneuert werden müssen, hat dies auf Kosten des Wohnungseigentümers gleicher Bauart (Material, Höhe, udgl.) und gleicher Farbe ausgeführt zu werden.
3. In den Eigengärten dürfen genehmigungsfreie Baulichkeiten (Geräteschuppen, Verwahrungsboxen, odgl.) nur dergestalt errichtet werden, dass dadurch das äußere Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage nicht beeinträchtigt wird.
4. Die Wohnungseigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung auf der allgemeinen Freifläche ein Gemeinschaftsgemüsegarten errichtet werden darf.

X. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Sofern durch Wohnungseigentumsobjekte, insbesondere durch Zubehörräumlichkeiten wie Keller, Abstellräume, Terrassen, Gartenflächen etc. Versorgungsleitungen verlaufen, ist der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, der Hausverwaltung oder dem von der Hausverwaltung beauftragten Professionisten über entsprechende Ankündigung den Zugang zu diesen Versorgungsleistungen zum Zwecke der Kontrolle, Wartung und/oder Reparatur zu ermöglichen.

XI. KFZ-ABSTELLPLÄTZE

1. Allfällige Wohnungseigentümer, welche ausschließlich Eigentümer eines oder mehrerer PKW-Abstellplätze oder Motorradabstellplätze werden (dies ist frühestens 3 Jahre nach Begründung von Wohnungseigentum möglich), dürfen nur die für die Erreichbarkeit des jeweiligen PKW- bzw. Motorradabstellplatzes vorgesehenen Allgemeinflächen nicht aber sonstige Allgemeinflächen nutzen.

2. Die KFZ-Tiefgaragenplätze bzw. die KFZ-Abstellflächen im Freien dürfen ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (PKW, Motorräder) oder Anhänger verwendet werden. Das Abstellen sonstiger Fahrnisse (demonstrativ: Kästen, Kinderwägen, SUP-Boards, udgl.) ist in diesen Bereichen nicht gestattet. Ebenfalls ist es den Wohnungseigentümern nicht gestattet, im Bereich ihrer KFZ-Tiefgaragenplätze an den Kellerwänden Fahrnisse zu montieren (z.B. demonstrativ Fahrradhalterungen, Verahrungsboxen, oder dergleichen).
3. Für den Fall der Errichtung von Besucherparkplätzen ist es den Wohnungseigentümern nicht gestattet, diese selbst – welcher Art auch immer – zu benutzen.
4. **KFZ-Abstellplätze im Freien dürfen - sofern gesetzlich zulässig - überdacht werden (z.B. Errichtung eines Carports). Die bauliche Ausführung der Überdachung muss dem äußeren Erscheinungsbild der Wohnanlage angepasst sein.**

XII. DIENSTBARKEITEN

1. Zur Versorgung der Liegenschaft wird die Begründung einer Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen (demonstrativ Wasserleitung, Stromleitung, Datenleitung, Entsorgungsleitungen, und dergleichen) notwendig sein, wozu die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung teilen.
2. Sämtliche Vertragsteile stimmen hiermit nochmals ausdrücklich zu, entsprechende Dienstbarkeitsverträge abzuschließen respektive sie mit der Begründung der entsprechenden Dienstbarkeitsverträge und sämtlichen diesbezüglichen Regelungen ausdrücklich einverstanden.

XIII. POOLANLAGE

Im Bereich der Poolanlage dürfen zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes ausschließlich Sonnenschirme und Liegen in weißer oder beiger Farbe verwendet werden. Sonnenschirme und Liegen dürfen ausschließlich während der Nutzung der Poolanlage auf der Grünfläche bzw. der Terrasse um den Pool aufgestellt werden. Den Wohnungseigentümern wird jeweils neben der **Poolanlage eine verschließbare Verahrungsbox/Depot** zur Verfügung gestellt, und sind bei Verlassen der Poolanlage die Sonnenschirme und Liegen in dieser Verahrungsbox aufzubewahren. Es ist demnach nicht gestattet, Sonnenschirme und Liegen bei Verlassen der Poolanlage in einem aufgestellten Zustand zu belassen. Kindern unter 14 Jahren ist die Nutzung der Poolanlage nur in Anwesenheit eines Erwachsenen gestattet.

Das Abhalten von Feiern/Partys ist bei der Poolanlage nicht gestattet.

Die Poolanlage darf nur im Zeitraum von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr benutzt werden.

Das Springen vom Beckenrand ist zu unterlassen.

Hausfremden Personen (Gästen) ist die Nutzung der Poolanlage nur in Gegenwart eines Wohnungseigentümers oder (Dauer-)Mieters gestattet.

Pro Wohneinheit ist die Nutzung der Poolanlage grundsätzlich auf maximal 4 Personen beschränkt.

XIV. VERSICHERUNGEN

Die bestellte Hausverwaltung ist ermächtigt, notwendige Versicherungen für die Liegenschaft bzw. das Haus, seien es gemeinschaftlich genutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, abzuschließen. Insbesondere ist die Hausverwaltung ermächtigt und verpflichtet, eine Elementarversicherung für die gesamte Liegenschaft/Hausanlage abzuschließen.

Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist gänzlich zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes und/oder der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zu verwenden.

XV. VERWALTUNG

Zum Verwalter der Liegenschaft nach den Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung wird die Hausverwaltung **xxxxxxxxxxxxxxxx** bestellt. Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren ab Einverleibung des Wohnungseigentums. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Bestellung der genannten Hausverwaltung als gemeinsamer Verwalter nach den Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Zustimmung zur Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch gemäß den Vorschriften des WEG 2002.

**XVI.
RECHTSNACHFOLGE**

Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung von Miteigentumsanteilen ist die jeweilige Vertragspartei verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den/die Rechtsnachfolger mit einer für diese/n vertraglich festgelegten Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Der übertragende Miteigentümer wird die anderen Vertragsparteien aus jeder Verletzung der Überbindungspflicht vollkommen schad- und klaglos halten. Die bestellte Hausverwaltung ist von der Übertragung sowie dem Stichtag des Rechtsvorganges zu verständigen.

**XVII.
AUFSANDUNGSERKLÄRUNG**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch ob der in Punkt I. näher beschriebenen Liegenschaft EZ 474 Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

In der Aufschrift:

Die Löschung der Ersichtlichmachung „*Wohnungseigentum in Vorbereitung*“ und die Ersichtlichmachung des Wortes „*Wohnungseigentum*“.

Im A2-Blatt:

Die Ersichtlichmachung der im Punkt VIII. enthaltenen abweichenden Vereinbarungen gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002.

Die Ersichtlichmachung der Hausverwaltung **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Im Eigentumsblatt:

Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts entsprechend Spalte **x** der Tabelle (Beilage ./A) und des damit verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte **x** der Tabelle (Beilage ./A) angeführten Wohnungseigentumsobjekten samt den in Spalte **x** der Tabelle (Beilage

./A) angeführten Zubehörobjekten für die in Spalte **x** samt Spalte **x** der Tabelle (Beilage ./A) angeführten Miteigentümer.

XVIII. ALLGEMEINES

1. Die eingangs unter **xxx** bis **xxx** angeführten Vertragsparteien erklären, dass sie österreichische Staatsbürger oder sonstige EU-Bürger bzw. eine juristische Person mit Sitz im Inland, an der überwiegend Inländer oder sonstige EU-Bürger beteiligt sind, sind. Die eingangs unter **xx** angeführte Vertragspartei erklärt, dass er/sie **xxxx** Staatsbürger/in ist, der Kauf wurde mit rechtskräftigem und vollstreckbarem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, vom xx.xx.xxxxx zu Zahl xxxx nach den Bestimmungen des Kärntner Grundverkehrsgesetzes genehmigt.
2. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche bei der jeweiligen Hausverwaltung verwahrt wird. Die Vertragsparteien sind berechtigt, auf ihre Kosten beliebig viele Abschriften herstellen zu lassen.
3. Der Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen; Ergänzungen oder Veränderungen bedürfen der Schriftform, auch die Vereinbarung vom Erfordernis der Schriftform abzuweichen.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Die Vertragsparteien werden unverzüglich diejenigen Bestimmungen in den Vertrag aufnehmen, die in rechtlich wirksamer Weise am besten geeignet sind, den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung zu erreichen.
5. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Barauslagen werden von der The Lakes Pörtschach GmbH, FN 514897b, getragen.

Beilage (bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages):

./A Tabelle

Die Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt durch Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt in A-9620 Hermagor, Hafnergasse 1, aufgrund der dieser in den Kauf- und Bauträgerverträgen erteilten Vollmachten im Vollmachtsnamen und für alle Vertragsparteien.

Ort/Datum

Dr. Philipp MÖDRITSCHER, Rechtsanwalt
im Vollmachtsnamen für alle Vertragsparteien

ENTWURF 0508