

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. **BM Bömag GmbH**, FN 568007f, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Andreasgasse 6/1, und
2. ***, geboren am ***, ***, und ***, geboren am ***, ***, mit folgenden Bestimmungen:

1. RECHTSVERHÄLTNISSE

- 1.1. Die Vertragsparteien werden/sind Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1906 KG 30008 Kleinhöflein im Burgenland. Auf dieser Liegenschaft wurde von der BM Bömag GmbH ein Wohnbauprojekt in der Form von 4 Reihenhäusern, 8 Wohnungen, 7 Abstellplätzen (Garage) sowie 16 Abstellplätzen im Freien, nicht überdacht errichtet.
- 1.2. Auf der Grundlage des Nutzwertgutachtens von Architekt DI Michael Hein vom 01.02.2024 wurde vorläufiges Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet.
- 1.3. Durch das Hinzukommen eines weiteren Miteigentümers wird das vorläufige Wohnungseigentum zu Wohnungseigentum.
- 1.4. Die zukünftigen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander werden nunmehr mit dem gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag umfassend geregelt.
- 1.5. Da es zu keiner Änderung der Nutzwerte kommt, erübrigen sich Regelungen diesbezüglich.

2. NUTZUNGSUMFANG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

- 2.1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Wohnungseigentumsvertrag entgegenstehen.
- 2.2. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sein Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten im ordentlichen Zustand zu erhalten, sodass durch allenfalls auftretende Schäden keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen könnten, sind der Wohnungseigentümergeinschaft bzw einem etwaigen Verwalter unverzüglich zu melden.
- 2.3. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu gestatten.
- 2.4. Die Wohnungseigentumsobjekte sind primär zu Wohnzwecken gewidmet. Die Wohnungseigentümer stimmen jedoch einer Verwendung der Wohnungseigentumsobjekte zu Geschäftstätigkeiten, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (zB Arztpraxis, Notariats- oder Steuerberatungskanzlei), zu, soweit durch eine solche Verwendung keine schutzwürdigen Interessen (zB Lärm oder Geruchsbelästigung, Anzahl und Milieu der hausfremden Personen, etc) der übrigen Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Nutzung als Wettbüro, Spielhalle, Geschäfte bzw Etablissements der Erotikbranche und Vergleichbares sowie zur Kurzzeitvermietung sind jedenfalls ausgeschlossen. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich sowie im der Straße zugewandten Bereich von Bauteil 1 in ortsüblichem Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gestattet. Die Beurteilung hierfür obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft bzw einem etwaigen Verwalter.
- 2.5. Jeder Wohnungseigentümer eines Reihenhauses (somit die Eigentümer von Haus H1- und 2/BT-1 und Haus RH 1 und 2/BT-3) ist unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben berechtigt, Markisen sowie sonstige Beschattungselemente zu installieren. Durch die Installation darf es zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer kommen, insbesondere durch Beeinträchtigung der Bausubstanz oder des Lichteinfalls.
- 2.6. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, Bepflanzungen auf seinem Wohnungseigentumsobjekt vorzunehmen. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen dürfen diese keine

relevante und den Lichteinfall in ein Wohnungseigentumsobjekt beeinträchtigende Beschattung von Nachbarn bewirken.

- 2.7. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften eine Klimaanlage zu errichten und hierzu die Außenwände seines Wohnungseigentumsobjektes zu durchbohren. Durch die Installation darf es zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer kommen, insbesondere durch Beeinträchtigung der Bausubstanz, Lärm und Abluft. Weiters dürfen nur in Österreich zugelassene Geräte verbaut werden und muss der Einbau fachgerecht durch einen hierfür qualifizierten Professionisten erfolgen und darf die Montage nicht durch hängende, sichtbare Befestigung an der Außenmauer („hängende Montage“) erfolgen.
- 2.8. Den Wohnungseigentümern eines Reihenhauses (somit die Eigentümer von Haus H1- und 2/BT-1 und Haus RH 1 und 2/BT-3) ist es gestattet, auf der Dachfläche des eigenen Wohnungseigentumsobjektes Photovoltaik-Paneele bzw Photovoltaik-Anlagen fachgerecht montieren zu lassen und dabei auch die Außenwände oder das Dach zu durchbrechen.
- 2.9. Alle Wohnungseigentümer eines KFZ-Abstellplatzes sind berechtigt, im Bereich ihres Stellplatzes an der Wand oder durch Aufstellen einer Ladesäule bei des Stellplätzen in Freien auf eigene Kosten eine Elektrosteckdose für E-Fahrzeuge sowie alle für das Aufladen erforderlichen sonstigen technischen Einrichtungen und Leitungen zu installieren, jedoch ohne dabei allgemeine Teile der Reihenhauseanlage nachhaltig zu beschädigen. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat sämtliche baurechtliche Genehmigungen hierfür einzuholen und zu klären, ob die elektrischen Leitungen einer Dauerlast durch das Laden eines KFZ über einen längeren Zeitraum standhalten. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erhaltung sowie insbesondere die Kosten des Stromverbrauchs hat der Wohnungseigentümer eines KFZ-Abstellplatzes mit einer E-Ladestation alleine zu tragen und für die Installation entsprechender Messvorrichtungen zu sorgen. Sollten dazu Zustimmungen oder Unterschriften der übrigen Wohnungseigentümer notwendig sein, so werden diese die Unterschrift auf erste Aufforderung unverzüglich auf den Einreichunterlagen leisten. Der Wohnungseigentümer hat die Fertigstellung sowie danach erfolgte Änderungen der Hausverwaltung anzuzeigen.
- 2.10. Alle Ein- und Umbauten und sonstige Veränderungen dürfen nur von dazu befugten Professionisten vorgenommen werden. Sollten hierfür behördlicher Genehmigungen, wie beispielsweise einer Baubewilligung, erforderlich sein, hat der jeweilige Wohnungseigentümer diese selbst und auf eigene Kosten einzuholen. Im Hinblick auf die oben angeführten Maßnahmen erteilen die Wohnungseigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger einander wechselseitig ihre Zustimmung.

3. NUTZUNGSUMFANG DER ALLGEMEINEN FLÄCHEN

- 3.1. Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer allgemeine Teile des Wohnhauses, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen.
- 3.2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind Wohnungseigentümergeinschaft bzw einem etwaigen Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme seines Wohnungseigentumsobjektes zu dulden.
- 3.3. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

4. VERWALTUNG DER LIEGENSCHAFT

- 4.1. Sofern die Wohnungseigentümer die Liegenschaft nicht selbst verwalten möchten, können diese mit Mehrheitsbeschluss eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter der Liegenschaft bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.
- 4.2. Eigentümerversammlungen sind vom Verwalter nur bei Bedarf einzuberufen. Eine regel- bzw routinemäßige Einberufung braucht nicht statt zu finden.

5. AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

- 5.1. Die Reihenhäuser **H-1/BT-1, H-2/BT-1**, in der Folge kurz „**Reihenhäuser Bauteil 1**“, die Reihenhäuser **RH 1/BT-3, RH 2/BT-3**, in der Folge kurz „**Reihenhäuser Bauteil 3**“, sowie die Wohnungen Top 1 bis 8 und die Garagenstellplätze **GP1-GP7**, in der Folge kurz „**Wohnhaus Bauteil 2**“, sind baulich getrennt.
- 5.2. Die Reihenhäuser Bauteil 1, Reihenhäuser Bauteil 3 und das Wohnhaus Bauteil 2 bilden je eine eigene Abrechnungseinheit, wobei sich diese auf Erhaltungs- und Verbesserungskosten der allgemeinen Teile dieser Gebäudekomplexe und der dort befindlichen Anlagen, insbesondere des Liftes im Wohnhaus Bauteil 2, beschränkt.

- 5.3. Für die getrennten Abrechnungseinheiten wird auch je eine abweichende Abstimmungseinheit vereinbart. Für diese sind gegebenenfalls gesonderte Rücklagen zu bilden.
- 5.4. Der Erhalt der Wohnungseigentumsobjekte erfolgt grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Abweichend davon übernehmen die Wohnungseigentümer die zu ihren Wohnungseigentumsobjekten gehörenden
- Fenster samt Fensterstöcken, Fensterbrettern sowie Jalousien und sonstigen Beschattungen,
 - Türen aller Art (zB Eingangs- und Terrassentüren),
 - Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone inklusive der Oberflächen und der Dichtheitsebene hin zum konstruktiven Unterbau,
- in ihre jeweilige Wartungs-, Erhaltungs- und Erneuerungspflicht. Die diesbezüglich entstehenden Kosten sind daher von den jeweiligen Wohnungseigentümern alleine zu tragen.
- 5.5. Die Heizkosten sowie die Kosten der Strom- und Wasserversorgung etc werden über die vorhandenen Einzelzähler abgerechnet. Die Einzelzähler sind jeweils Mietzähler und hat jeder Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes mit solchen Zählern die entsprechende Miete zu zahlen und die Ablesung bzw Auswechslung zu gestatten.
- 5.6. Die Allgemeinkosten, welche nicht konkret einer einzigen Abrechnungseinheit zugeordnet werden können (zB Kosten der Schneeräumung des öffentlichen Gehsteiges, Grundsteuer, Erhaltung der allgemeinen Hofflächen, etc), werden allen Wohnungseigentumsobjekten verrechnet.
- 5.7. Neben der Zahlung von laufenden Aufwendungen haben die Wohnungseigentümer nach dem WEG eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden.
- 5.8. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen des WEG über die Verteilung der Aufwendungen sowie die Bildung der Rücklage.
- 5.9. Die Vertragsparteien erteilen ihre Zustimmung zur Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch der EZ 1906 KG 30008 Kleinhöflein im Burgenland.

6. AUFSANDUNG

6.1. Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrags ohne ihr weiteres Wissen nachfolgende grundbücherliche Eintragungen ob der Liegenschaft EZ 1906 KG 30008 Kleinhöflein im Burgenland vorgenommen werden können:

6.2. In der Aufschrift:

6.2.1.1. Löschung der Ersichtlichmachung „vorläufiges Wohnungseigentum"

6.2.1.2. Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum"

6.3. Im A2-Blatt

6.3.1.1. Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gemäß § 32 Abs 8 WEG.

7. VOLLMACHT

7.1. Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen hiermit unwiderruflich Tamara Reingruber, geboren am 10.11.1984, Notariatsangestellte, 1050 Wien, Krongasse 14, oder Sabine Babler, geb. 28.10.1970, Notariatsangestellte, 1050 Wien, Krongasse 14, jeweils einzeln, in ihrem Namen allfällige Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages, die zur Begründung oder Berichtigung von Wohnungseigentum und somit insbesondere zur Verbücherung dieser Urkunde erforderlich sind, in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auch wiederholt vorzunehmen und diese Urkunde zu verbüchern. Diese Vollmacht ermächtigt insbesondere auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen. Diese Vollmacht erlischt mit der Herstellung der vertragskonformen Grundbuchsdurchführung.

7.2. Die Vollmacht verpflichtet nicht zum Tätigwerden.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8.1. Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende

Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

- 8.2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen sind die Vertragsparteien verpflichtet, eine Vereinbarung zu treffen, die der unwirksamen Bestimmung sinngemäß und wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt für den Fall einer Lücke.
- 8.3. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche der Hausverwaltung auszufolgen ist. Jeder Miteigentümer ist berechtigt gegen Kostenersatz unbeglaubigte oder auch beglaubigte Kopien zu erhalten.

Ort/Datum

Ort/Datum

BM Bömag GmbH, FN 568007f
(beglaubigt)

(beglaubigt)