

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde am
gemäß § 11 GrEStG zur Erfnr.
vorgenommen, jedoch ist dieser Vertrag steuerbefreit.

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am Tag der Unterfertigung zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1284, KG 01302 Fünfhaus, mit dem Grundstück Nr. .833 Baufläche (Gebäude) Baufläche (Nebenfläche) und der Grundstücksadresse Tellgasse 28, nämlich Maria Dupres, geb. 12.2.1911, Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, und Georg Urban, geb. 14.1.1954, unter Beitritt der Hausverwaltung Heidi Ranegger Immobilienverwertungs.ges.m.b.H. (FN 257437 i), 1190 Wien, Zehenthofgasse 16.

I.

Mit Nutzwertgutachten über die Feststellung der Nutzwerte gemäß § 6 WEG 2002 des Sachverständigen Ernst Krell vom 2. Oktober 2013 wurden die Nutzwerte der selbständigen Objekte des auf oben näher bezeichneten Liegenschaft errichteten Hauses festgestellt.

II.

Auf Grundlage dieses ob angeführten Gutachtens werden einvernehmlich die in Spalte B der Tabelle bezeichneten derzeitigen Miteigentumsanteile berichtigt und zwar von die Frau Maria Dupres, geb. 12.2.1911, gehörenden $\frac{3}{6}$ Anteile auf insgesamt $\frac{455}{958}$ Anteile, die Frau Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, insgesamt gehörenden $\frac{3}{12}$ Anteile auf insgesamt $\frac{272}{958}$ Anteile und die Herrn Georg Urban, geb. 14.1.1954, insgesamt gehörenden $\frac{3}{12}$ Anteile auf insgesamt $\frac{231}{958}$ Anteile.

Festgehalten wird, daß die Übertragung der Miteigentumsanteile bereits vor Vertragsunterfertigung erfolgte. Die Vertragsteile vereinbaren für sich und ihre Rechtsnachfolger hinsichtlich der übernommenen bzw. übertragenen Miteigentumsanteile Unentgeltlichkeit gemäß § 136 GBG i.V.m. § 10 WEG 2002.

Vereinbart wird in diesem Zusammenhang, daß auch künftige Übertragungen von Miteigentumsanteilen, soweit sie aufgrund der Vereinbarung dieses Vertrages oder im Zusammenhang mit dessen Unterzeichnung abgeschlossenen Vereinbarungen unentgeltlich zu erfolgen haben. Die Vertragsteile verpflichten sich sämtliche Buchberechtigte zur Abgabe der notwendigen Zustimmungserklärungen zu verpflichten.

Unter Aufteilung der den Miteigentümern jeweils gehörenden berechtigten Anteile räumen die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger nunmehr ob der in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft EZ 1284, KG 01302 Fünfhaus, mit dem Grundstück Nr. .833 Baufläche (Gebäude) Baufläche (Nebenfläche) und der Grundstücksadresse Tellgasse 28 wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle des Punkt III. in der Spalte D und E angeführten Objekte somit Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 ein.

Die in der Tabelle des Punktes III., Spalte B, angeführten Mindestanteile wurden mit Nutzwertgutachten vom 2. Oktober 2013 durch SV Ernst Krell wirksam festgestellt und wird die Richtigkeit des Gutachtens durch die Parteien hiermit ausdrücklich anerkannt.

III. TABELLE

B-LNr.	A Name	B bisher eingetragener Anteil	C abgeänderter Anteil/958	D Objekt	E Top Nr.
1	Maria Dupres geb. 12.2.1911.	3/6 *	56	Werkstätte	1
4	Gertraud Kiehtreiber	1/6 *			
5	geb. 12.8.1940	1/12 *	34	Werkstätte	2
3	Georg Urban	1/6 *			
6	geb. 14.1.1954	1/12 *	16	Wohnung	3
3	Georg Urban	1/6 *			
6	geb. 14.1.1954	1/12 *	21	Wohnung	4
4	Gertraud Kiehtreiber	1/6 *			
5	geb. 12.8.1940	1/12 *	69	Wohnung	5+6
1	Maria Dupres geb. 12.2.1911.	3/6 *	29	Wohnung	7
1	Maria Dupres geb. 12.2.1911.	3/6 *	67	Wohnung	8-9
4	Gertraud Kiehtreiber	1/6 *			
5	geb. 12.8.1940	1/12 *	34	Wohnung	10
3	Georg Urban	1/6 *	22	Wohnung	11
6	geb. 14.1.1954	1/12 *			
3	Georg Urban	1/6 *	22	Wohnung	12
6	geb. 14.1.1954	1/12 *			
1	Maria Dupres geb. 12.2.1911.	3/6 *	38	Wohnung	13
1	Maria Dupres geb. 12.2.1911.	3/6 *	31	Wohnung	14

4	Gertraud Kiehtreiber	1/6 *			
5	geb. 12.8.1940	1/12 *	80	Wohnung	15/16
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	33	Wohnung	17
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	22	Wohnung	18
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	22	Wohnung	19
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	37	Wohnung	20
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	38	Wohnung	21
4	Gertraud Kiehtreiber	1/6 *			
5	geb. 12.8.1940	1/12 *	32	Wohnung	22
4	Gertraud Kiehtreiber	1/6 *			
5	geb. 12.8.1940	1/12 *	23	Wohnung	23
3	Georg Urban	1/6 *			
6	geb. 14.1.1954	1/12 *	67	Wohnung Rohdachboden I Rohdachboden II DG Bad + DG WC	24
3	Georg Urban	1/6 *			
6	geb. 14.1.1954	1/12 *	21	Wohnung	25
3	Georg Urban	1/6 *			
6	geb. 14.1.1954	1/12 *	21	Wohnung	26
3	Georg Urban	1/6 *			
6	geb. 14.1.1954	1/12 *	41	Wohnung	27
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	29	Wohnung	28
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	31	Wohnung	29
1	Maria Dupres				
	geb. 12.2.1911.	3/6 *	22	Wohnung	30

* bisher nicht aufgespaltet

IV. Verwaltung

Die Heidi Rannegger, Immobilienverwaltungsges.m.b.H. (FN 257437 i), 1190 Wien, Zehenthofgasse 16, wird auf die Dauer von drei Jahren ab Abschluß dieses Wohnungseigentumsvertrages zum Hausverwalter bestellt. Wird das Verwaltungsverhältnis nicht gemäß § 21 WEG 2002 aufgelöst, so verlängert es sich danach auf unbestimmte Zeit.

Die Tätigkeit des Verwalters umfaßt alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung, den Aufwendungen eines Wohnungseigentumsobjektes üblicherweise verbunden sind, einschließlich der Vertretung der Miteigentumsgemeinschaft vor Behörden, Anrainern, Versicherungsunternehmungen sowie auch gegenüber einzelnen Miteigentümern, insbesondere solchen, die ihren in diesem Vertrag übernommenen bzw. sich aus dem Gesetz ergebenden Verpflichtungen nicht nachkommen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Verpflichtung des Verwalters gemäß § 20 Abs 5 WEG 2002 verwiesen, wonach der Verwalter verpflichtet ist, rückständige Beiträge längstens binnen sechs Monaten gerichtlich geltend zu machen, damit die Möglichkeit zur Begründung eines Vorzugspfandrechtes bezüglich rückständiger Wohnbeiträge gewahrt bleibt.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, für die Notwendigkeit und Vergabe der Aufträge, für Instandsetzungsarbeiten sowie Instandhaltungsarbeiten, die nicht über den Umfang der ordentlichen Verwendung hinausgehen, unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Reparaturrücklage zu verfügen.

Sollte durch den Ausbau des Dachgeschosses ein Mehraufwand für die Verwaltung entstehen, hat den damit im Zusammenhang stehenden Mehraufwand Herr Georg Urban, geb. 14.1.1954, oder dessen Rechtsnachfolger, der den Ausbau des Dachgeschosses veranlaßt, zu übernehmen. Es wird in diesem Zusammenhang bereits jetzt ein Honorar in Höhe von € 100,00 pro Stunde vereinbart.

Der Verwalter ist verpflichtet, überhaupt die Interessen der Miteigentümer zu wahren, und die Weisungen der Mehrheit zu befolgen, jedoch über die Regelungen des WEG hinausgehend dafür Sorge zu tragen, daß die Eigentümergeinschaft und die beiden anderen Eigentümer keinen Schaden erleiden. Sämtliche Ansprüche, die zur Abwehr von Schäden erforderlich sind, sind vom betroffenen Miteigentümern im eigenen Namen geltend zu machen.

V. Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Wohnungen dienen grundsätzlich Wohnzwecken, sämtliche Miteigentümer stimmen jedoch bereits jetzt zu, sofern ansonsten

die rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, daß die Objekte auch als Arztpraxis, Büro oder Ähnliches genutzt werden dürfen.

Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art, bleibt der Wohnungseigentümer an sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung zur Gänze gebunden, und ist für Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers verantwortlich. Er ist gehalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu binden, Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Vertrag aufzunehmen, sofern derartige Verstöße als Kündigungsgründe (möglicherweise) durchsetzbar sind, und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Haus zu entfernen.

VI.

Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jene Teile des Gebäudes und der Grundstücke, die nicht gemäß zuvor angeführten Vertragspunkt in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zu.

Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen - in welcher Art immer - zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen (zum Beispiel Hof, Gang oder Abstellflächen). Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind nachstehende Arbeiten, hinsichtlich derer vorweg die Zustimmung erteilt wird:

Herrn Georg Urban, geb. 14.1.1954, bzw. dessen Rechtsnachfolger wird das Recht eingeräumt den Dachboden gemäß den Bestimmungen der Bauordnung auszubauen ebenso auch einen Lift zu errichten, sofern auch die Rechte der allenfalls betroffenen Mieter nicht beeinträchtigt werden, es sei denn, es kann deren Zustimmung hierzu erteilt werden. Die übrigen Miteigentümer übernehmen keine Gewähr, daß die derzeitigen Mieter sich nicht gegen den Lifteinbau verwehren. Festgehalten wird, daß der Lifteinbau dergestalt erfolgt, daß außen an der Stiegenhausspindel ein Liftturm errichtet wird und ein offener Pawlatschengang zur Anbindung an den Gang errichtet wird.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Dachbodenausbau und der Lifterrichtung hat der Miteigentümer, Georg Urban, geb. 14.1.1954, bzw. dessen Rechtsnachfolger, dem dieses Recht übertragen wird, allein zu tragen.

Herr Georg Urban, geb. 14.1.1954, ist allein berechtigt, Liftnutzungsrechte zu vergeben Er ist berechtigt, die tatsächlichen anteiligen Entstehungskosten den übrigen Miteigentümern oder Mietern in Rechnung zu stellen und verpflichtet sich, zu diesen Bedingungen das Mitbenutzungsrecht über deren Verlangen einzuräumen.

Lediglich dem Miteigentümer der Wohnung 17-20 wird das Recht zur Liftnutzung erteilt, ohne daß er irgendwelche Lifterrichtungskosten zu tragen hat, sehr wohl jedoch die laufenden Betriebs- und Reparaturkosten.

Festgehalten wird, daß mit dem Ausbau des Dachgeschosses frühestens mit dem Tod Frau Maria Dupres, geb. 12.2.1911, spätestens jedoch mit 1. Mai 2015 begonnen werden darf und sind die Arbeiten längstens binnen 18 Monaten nach Baubeginn abzuschließen und dürfen nach diesem Zeitpunkt nur noch Innenausbauarbeiten vorgenommen werden.

Zur reibungslosen Baueinreichung verpflichten sich Maria Dupres, geb. 12.2.1911, und Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, Herrn Georg Urban, geb. 14.1.1954, eine unwiderrufliche Bauvollmacht zu erteilen bzw. wird hiermit eine entsprechende unwiderrufliche Vollmacht zur Durchführung von Baueinreichungen erteilt, wobei diese jedoch einvernehmlich bis zum 31. Dezember 2017 befristet wird.

Beide verpflichten sich im Falle einer Übertragung von Miteigentumsanteilen den Rechtsnachfolger zu verpflichten ebenfalls eine entsprechende Bauvollmacht Herrn Georg Urban zu erteilen.

Im Innenverhältnis ist jede Einreichung mit der Hausverwaltung abzustimmen, damit diese gewährleisten kann, daß durch die Baumaßnahme der Eigentümergemeinschaft und den übrigen Eigentümern kein Schaden erwächst.

Weiters wird Maria Dupres, geb. 12.2.1911, und ihren Rechtsnachfolgern das Recht eingeräumt, den vor der Wohnung Top 17-20 liegenden Gangteil bis zu dem allgemeinen Zugang zum Ausstieg des in diesem Bereich zu errichtenden Personenaufzuges eingeräumt, dies bedeutet daß der Gangteil in einem Ausmaß bis zu 1,5 bzw. 2 m vor dem derzeit befindlichen Gitter in die dahinter liegenden Wohnungen einbezogen werden darf. Die Kosten für die bauliche Einbeziehung des Gangteiles zur Wohnung 17-20 samt Errichtung einer Sicherheitstür sowie die grundbücherliche Durchführung sind vom Miteigentümer, Ing. Georg Wolfgang Urban zu übernehmen.

Weiters wird der Miteigentümerin Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, bzw. ihren Rechtsnachfolgern das Recht eingeräumt die Wohnung Top 22 und 23 unter Einbeziehung des davor befindlichen Gangteiles zusammenzulegen. Die Einbeziehung dieser Gangflächen in das Wohnungseigentumsobjekt 22/23 hat im Zuge der Neuparifizierung aufgrund des Dachgeschoßausbaus zu erfolgen, so daß diesbezüglich der Miteigentümerin, Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, keine Kosten erwachsen.

Die Miteigentümer verpflichten sich nach Durchführung dieser Arbeiten ein neues Nutzwertgutachten einzuholen und sodann unentgeltlich die erforderlichen Anteile zu übertragen, so dass sodann wiederum Wohnungseigentum an sämtlichen selbständig nutzbaren Objekten geschaffen werden kann.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu dulden.

Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

VII. Aufwendungen für die Liegenschaft

Die Aufteilung der Betriebskosten dieses Hauses erfolgt in Abänderung des in § 32 WEG 2002 vorgenommenen Verteilungsschlüssels nicht nach den Liegenschaftsanteilen sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des MRG über die Aufteilung von Betriebskosten nach Nutzflächen. Einvernehmen besteht jedoch, daß das Objekt Top 2 Werkstätte derzeit von der Bezahlung von Betriebskosten befreit ist, da dieses Objekt auch nicht genutzt werden kann. Diese Regelung, sohin daß für dieses Objekt keine Betriebskosten zu bezahlen sind, soll beibehalten werden, solange sich der Nutzungszweck nicht ändert oder solange nicht Mieter des Hauses einen Antrag auf Einbeziehung des Objektes zur Betriebskostenverrechnung stellen. Die Kosten des Betriebes der Aufzugsanlage sind unter den Miteigentümern ebenfalls im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungen, Geschäftslokale oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten aufzuteilen, jedoch nur unter jenen, denen ein Liftnutzungsrecht zusteht. Die im Souterrain und im Erdgeschoß gelegenen Objekte haben keine Nutzungsmöglichkeit und sind daher von jedweder Kostenbeteiligung befreit. Ausdrücklich

festgehalten wird in diesem Zusammenhang nochmals, dass ausschließlich Herr Ing. Georg Wolfgang Urban, geb. 14.1.1954, oder dessen Rechtsnachfolger dem die diesbezüglichen Rechte überbunden wurden, berechtigt ist Liftnutzungsrechte zu vergeben und die damit im Zusammenhang stehenden Bedingungen auszuverhandeln.

Die Miteigentümergeinschaft haftet dem Hausverwalter gegenüber für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat. Der Verwalter ist demgemäß berechtigt, die von ihm getätigten Aufwendungen mit Guthaben der Miteigentümer, gleichgültig welcher Art und für welchen Zweck, aufzurechnen. Insbesondere gehören zu den gemeinschaftlichen Leistungen, Instandhaltungskosten (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstige Schäden), soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben, alle sonstigen mit dem Betrieb von Anlagen des Hauses verbundene Kosten insbesondere die Kosten des Aufzuges, die Aufwendungen für die Erhaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen, die Prämien für die Versicherung des Hauses, die Kosten der Beleuchtung des Stiegenhauses, der Hausnummerntafelbeleuchtung, Hausverwaltungskosten, Kosten für die Wartung und Instandhaltung sonstiger Haustechnik, der Kosten für die Reinigung des Hauses sowie die Schneeräumung im Winter, welche von der Hausverwaltung organisiert und im Sinne des HBG durchgeführt und verrechnet wird sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und Tarife und alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

Die Einhebung der Betriebskosten durch den Hausverwalter erfolgt in monatlichen Pauschalbeträgen, welche jeweils am 1. eines Monats zur Zahlung fällig sind. Der Hausverwalter ist verpflichtet, solange er monatliche Akontobeiträge vorschreibt, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres zu erstellen. Der Verwalter hat die Jahresabrechnung an jeden Miteigentümer postalisch oder via Internet zu übermitteln. Die Auflage der Jahresabrechnung samt Belegen erfolgt im Büro des Verwalters und kann nach telefonischer Voranmeldung binnen vier Wochen nach Kundmachung der Jahresabrechnung eingesehen werden. Auf Antrag und gesonderte Kostenvergütung wird die gesamte Jahresabrechnung samt Beilagen dem interessierten Wohnungseigentümer auch postalisch oder via eMail zugestellt.

Die Änderung des Aufteilungsschlüssels aufgrund des aktuellen Nutzwertgutachtens bzw. dieses Vertrages tritt mit 1. Jänner 2014 in Kraft.

Sollte infolge baulicher Veränderungen eine Änderung der Nutzfläche eintreten, ist erst ab der nächsten Abrechnungsperiode, sohin dem nächsten Kalenderjahr ein neuer Schlüssel für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten festzusetzen, und verzichten die Miteigentümer auf eine diesbezügliche Berichtigung im laufenden Abrechnungsjahr bzw. auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung.

Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern gesondert bekanntgegeben und sind binnen drei Wochen nach deren Bekanntgabe zu zahlen.

Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode angerechnet.

Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der Miteigentümer entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig zu tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter umgehend in Entsprechung der Bestimmungen des WEG 2002, insbesondere nach Möglichkeit unter Ausnutzung eines Vorzugspfandrechtes, geltend zu machen.

Die vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Verteilung der Aufwendungen ist im Grundbuch anzumerken.

VIII. Instandhaltung

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung bzw. Instandhaltung seiner Wohnung samt den dazugehörigen Fenstern, insbesondere auch allfällige Dachflächenfenster samt Glas und Fensterstöcken, für die Erhaltung der Wohnungseingangstüren sowie der Balkone, Terrassen und Loggien zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen, soweit es sich nicht um Dachflächen bzw. Flächen mit Dachfunktionen des Hauses handelt. Hinsichtlich Terrassen und Loggia, die gleichzeitig Dachflächen, bzw. Flächen mit Dachfunktionen darstellen, wird vereinbart, daß die Kosten der Erhaltung, bzw. Instandsetzung und Instandhaltung der Oberfläche jeweils der Eigentümer der Wohnung der die Loggia oder Terrasse als Zubehör zugeordnet ist aufzukommen hat, die Kosten der Instandsetzung bzw. Instandhaltung der Unterkonstruktion bzw. tragenden Konstruktion hat hingegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen.

Jedwede auftretenden Schäden und Mängel an Wohnungseigentumsobjekten, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Dies betrifft insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Zentralheizun-

gen, Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer. Der bestellte Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtung nach Erfordernis zu überwachen, und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung und nicht zur Unzeit die vom Wohnungseigentum erfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 28 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Zuvor angeführte Frist entfällt bei Gefahr in Verzug. Ein allfälliger Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen. Die Miteigentümer vereinbaren neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten für das Haus aber auch zur Deckung allfälliger Zahlungsausfälle sowie der Kosten zur Geltendmachung und Eintreibung solcher Zahlungsausfälle eine Rücklage in Höhe von € 0,10 pro Miteigentumsanteil und Monat an die Hausverwaltung zu bezahlen. Eine Änderung der Dotierung der Reparaturrücklage kann in Entsprechung der tatsächlichen Erfordernisse unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Mehrheit der Miteigentümer beschlossen werden.

Die Beiträge zum Instandhaltungsfonds müssen auf das Konto eines vom Verwalter bestimmten Bankinstitutes zum jeweiligen Zinsfuß für jederzeit behebbar einbezahlt werden. Ein Nachweis über die Kontogebahrung ist jährlich vorzulegen.

Die Kosten für die Instandhaltung (Behebung von Zeit-, Abnutzungsschäden und sonstiger Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses), soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben, sind durch den Verwalter in erster Linie aus der Reparaturrücklage zu bezahlen. Eine Rückzahlung aus diesem Fonds findet für den Fall der Veräußerung eines Miteigentümeranteiles nicht statt. Sollte die Reparaturrücklage hierzu nicht ausreichen, erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nach den jeweiligen Nutzwerten.

Die Verwaltung und Verwahrung der Reparaturrücklage obliegt ausschließlich dem Verwalter.

IX. Versicherung

Die Miteigentümer stimmen zu, daß nachstehende Versicherungsverträge abgeschlossen werden:

- a) Haus- und Grundhaftpflichtversicherung
- b) Feuerversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
- c) Leitungswasserschadensversicherung inkl. Gainzen- bzw. Korrosionsschäden
- d) Sturmschadensversicherung
- e) Glasbruchversicherung

Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist zur Gänze zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

X. Schlußbestimmungen

Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden.

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Wien, Gerichtsstand das für 1150 Wien sachlich zuständige Gericht.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Zustellungen an die Gemeinschaft haben zu Handen des bestellten Verwalters zu erfolgen.

XI. Rechtsnachfolge - Überbindungsverpflichtung

Die in diesem Vertrag festgelegten, wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsteile uneingeschränkt über bzw. sind im Falle einer Übertragung zu überbinden, und ist der Rechtsnachfolger zu verpflichten, diese Vereinbarungen ebenfalls zu überbinden. Unterbleibt diese Überbindung, haftet der Wohnungseigentümer, der die Überbindung unterließ, jedenfalls für einen hierdurch bedingten Schaden gegenüber den Miteigentümern bzw. der Miteigentumsgemeinschaft.

XII.

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 1284, KG 01302 Fünfhaus, mit dem Grundstück Nr. .833 Baufläche (Gebäude) Baufläche (Nebenflä-

che) und der Grundstücksadresse Tellgasse 28, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

1. Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes, so daß Maria Dupres, geb. 12.2.1911, Eigentümerin von 455/958 Anteilen ist, Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, Eigentümerin von 272/958 Anteilen ist und Georg Urban, geb. 14.1.1954, Eigentümer von 231/958 Anteilen ist, Frau Maria Dupres, geb. 12.2.1911, erteilt sohin ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für Frau Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, ob insgesamt 48/1916 Anteilen, Herr Ing. Georg Wolfgang Urban, geb. 14.1.1954, erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, ob 17/1916 Anteilen, so daß Frau Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, unter Zusammenziehung der ihr schon bisher gehörenden Anteile Eigentümerin von nunmehr insgesamt 272/958 Anteilen ist.
2. Unter Aufspaltung der den jeweiligen Miteigentümern gehörenden Miteigentumsanteile für die in Spalte A der Tabelle, Punkt III., bezeichneten Personen, zu den jeweils in Spalte C der Tabelle bezeichneten Anteilen sowie Wohnungseigentum an den in Spalte D und E genannten Objekten.
3. Die Anmerkung der Vereinbarung über die abweichende Verteilung der Aufwendungen gemäß Punkt VII. und VIII. dieses Vertrages.
4. Im Gutsbestandsblatt in der Aufschrift: Die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.
5. Die Ersichtlichmachung des Verwalters: Heidi Rannegger, Immobilienverwaltungs-ges.m.b.H. (FN 257437 i), 1190 Wien, Zehenthofgasse 16.

XIII. Urkundenaufbewahrung

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Miteigentümer sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

XIV. Vollmacht

Sämtliche Vertragsteile erteilen den Herren Dr. Manfred Palkovits, geb. 20.3.1962, und Dr. Erich Kafka, geb. 10.3.1956, beide 1010 Wien, Rudolfsplatz 12, Vollmacht, jedem für sich alleine, in ihrem Namen allfällige Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages, die zur Begründung bzw. 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 berechtigt insbesondere auch zur Abgabe und beglaubigten Unterfertigung von Aufsandungserklärungen.

XV.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß dieser Vertrag sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen zur Gänze der Schriftform unterliegen. Mündliche Vereinbarungen sind ungültig.

XVI.

Die Kosten des Vertragserrichters für die Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sind von Herrn Georg Urban, geb. 14.1.1954, zu tragen, die Miteigentümer Maria Dupres, geb. 12.2.1911, und Gertraud Kiehtreiber, geb. 12.8.1940, haben sohin keine damit im Zusammenhang stehenden Kosten zu tragen, ebensowenig für allfällige Nachträge aufgrund der im Punkt XV. eingeräumten Vollmacht.

Die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften für diesen Vertrag sowie sonstige Barauslagen sind der Wohnungseigentümergeinschaft in Rechnung zu stellen und erfolgt diesbezüglich eine Verrechnung über die Hausverwaltung (anteilig nach Nutzwerten).

Die Kosten für die Anfertigung einer allenfalls erforderlichen Zustimmungserklärung samt Beglaubigungsgebühren hat jeweils jener Miteigentümer zu tragen, dessen Miteigentumsanteil dergestalt belastet ist bzw. wurde, so daß die Ausstellung einer Zustimmungserklärung erforderlich wurde.