

zu Erf.Nr.: 10-262.491/2006
beim Finanzamt für Gebühren und
Verkehrsteuern Wien
Rechtsanwalt Dr. Thomas EBNER
1010 Wien, Biberstraße 10

WOHNUNGS EIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Tilbert TADINA
geboren 03.12.1941
1180 Wien, Hofstattgasse 21/7
2. Dr. Carmen FRIEDEL
geboren 02.12.1929
1180 Wien, Hofstattgasse 21/9
3. Mag. Birgitt STANEK
geboren 19.03.1963
2344 Maria Enzersdorf, Gießhüblerstraße 27
4. Reinhard KÖCK
geboren 16.10.1953
1190 Wien, Bellevuestraße 58
5. Roswitha MAREK
geboren 14.02.1957
1190 Wien, Bellevuestraße 58

I. Anteilsberichtigungen und Wohnungseigentumsbegründung

1.

Die Vertragsparteien, welche auf Grundlage des Gutachten des staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs Dipl.-Ing. Werner BÖHM vom 18.11.2006, Wohnungseigentum begründen, sind derzeit zu den in Spalte II bezeichneten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1907 KG 01514 Währing mit der Gst.Nr. 114/2 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt) und der Liegenschaftsanschrift 1180 Wien, Dittesgasse 7/Hofstattgasse 21. In der folgenden Spalte III und IV finden unentgeltliche Anteilsübertragungen statt, damit Miteigentumsanteile und Mindestanteile übereinstimmen.

I Eigentümer	II alter Stand	III	IV	V neuer Stand
TADINA Tilbert (TT)	269/871	überträgt 22/871 an SB		247/871
Dr. FRIEDEL Carmen (FC)	647/2613	2/2613 an SB		215/871 (645/2613)
Mag. STANEK Birgitt (SB)	859/2613		erwirbt insgesamt 68/2613	309/871 (927/2613)
KÖCK Reinhard (KR)	50/871			50/871
MAREK Roswitha	50/871			50/871

2.

Die Vertragsparteien vereinbaren sohin an dieser ihnen insgesamt zur Gänze gehörigen Liegenschaft die Begründung von Wohnungseigentum und räumen einander wechselseitig an den Objekten, wie sie in der im Punkt 3 enthaltenen Tabelle angeführt sind, Wohnungseigentum im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 ein und nimmt der jeweilige Erwerber die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an. Die Vertragsparteien übergeben und übernehmen zu diesem Zweck wechselseitig und unentgeltlich zwecks Anteilsberichtigung und Anteilsausgleich die berichtigten Liegenschaftsanteile gemäß der im folgenden Vertragspunkt 3 angeführten Tabelle.

3.

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gemeinsam zur Gänze gehörenden Liegenschaft EZ 1907 KG 01514 Währing mit der Gst. Nr. 114/2 Bauf. (Gebäude) Bauf. (befestigt) bei den in Spalte IV. der folgenden Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in Spalte II. und III. bezeichneten Objekten für die in Spalte I. genannten Miteigentümer einverleibt werde:

I.	II.	III.	IV.
Eigentümer	Gegenstand	Top	Nutzwert (871-stel)
1. TADINA Tilbert	Lager	1	13
2. TADINA Tilbert	Lager	2	26
3. Mag. STANEK Birgitt	Geschäftslokal	3	39
4. Mag. STANEK	Wohnung	4	72

	Birgitt			
5.	Dr. FRIEDEL Carmen	Wohnung	5	110
6 a.	KÖCK Reinhard	Wohnung	6	50 *
6 b.	MAREK Roswitha	Wohnung	6	50 *
7.	TADINA Tilbert	Wohnung	7	110
8.	TADINA Tilbert	Wohnung	8	98
9.	Dr. FRIEDEL Carmen	Wohnung	9	105
10.	Mag. STANEK Birgitt	Wohnung	10	198

* samt Verbindung dieser Anteile gemäß § 13 Abs 3 WEG 2002

4.

Die Vertragsparteien treffen hinsichtlich der im Kellergeschoss liegenden Flächen eine Benutzungsvereinbarung, welche in dem als Beilage J1 angeschlossenen Kellerplan farbig dargestellt ist. Die Vertragsparteien sind berechtigt, ihre Rechte auf Grund dieser Nutzungsvereinbarung an Rechtsnachfolger rechtsgeschäftlich oder letztwillig und zwar auch teilweise zu übertragen.

Frau Mag. Birgitt STANEK erhält das ausschließliche Nutzungsrecht an den mit grüner Farbe gekennzeichneten Flächen, Herr Tilbert TADINA an den mit roter Farbe, Frau Dr. Carmen FRIEDEL an den mit gelber Farbe und Herr Reinhard KÖCK sowie Frau Roswitha MAREK an den mit blauer Farbe gekennzeichneten Kellerflächen.

Herr Tilbert TADINA wird hinsichtlich der rot schraffierten Flächen das Recht eingeräumt, diese mit seinen sonstigen Kellerflächen zusammenzulegen, soferne er auf seine Kosten für das mit blauer Farbe gekennzeichnete Kellerabteil der Top 6 (Eigentümer Reinhard Köck und Roswitha Marek) bzw. dessen Rechtsnachfolger eine gleichwertige Zugangsmöglichkeit schafft. Desgleichen wird auch Frau Mag. Birgitt STANEK das Recht eingeräumt, die grün schraffierten Flächen mit ihren bisherigen Kellerflächen zusammenzulegen, soferne auf ihre Kosten für Frau Dr. Carmen FRIEDEL mit deren Einverständnis und entsprechend den dann ihrerseits bestehenden Erfordernissen andere Zugangsmöglichkeiten zu ihrem Areal bzw. ihren Abteilen geschaffen werden.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass an einzelnen Kellerabteilen noch Mietrechte bestehen. Die durch Mietrechte an Kellerflächen belasteten Vertragsparteien sind verpflichtet diese Mietrechte auch weiterhin zu dulden. Sollte jedoch eine Wohnung im Haus, zu welcher ein solcher Keller als Zubehör gehört, bestandsfrei werden, geht die tatsächliche Verfügung über das diesbezügliche Kellerabteil auf den nach der gegenständlichen Aufteilung Berechtigten über.

II. Nutzungsvereinbarung

1. Aufteilung der Betriebskosten und der Rücklage

Die Vertragsparteien vereinbaren, die auf die Liegenschaft entfallenden Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne der Bestimmungen des MRG nach den Bestimmungen des WEG im Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur Nutzfläche der gesamten Liegenschaft aufzuteilen. Die Aufteilung der Rücklage erfolgt hingegen nach Nutzwerten. Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass die Kosten der Erhaltung der Eingangs- und Terrassentüren sowie allfälliger Terrassen der jeweils eigenen Wohnung vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst getragen werden. Festgestellt wird daher, dass z.B. Flächen eines nicht ausgebauten Dachbodens sowie zugeordnete Freiflächen (Terrasse etc.), nicht zur Nutzfläche zählen. Hinsichtlich des Dachbodens wird vereinbart, dass die Nutzflächen des ausgebauten Dachbodens ab Fertigstellungsanzeige, spätestens jedoch 2 Jahre ab Baubeginn bei der Ermittlung des Nutzflächenschlüssels zu berücksichtigen sind.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Regelung des Vertragspunktes II Zif. 1 gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 grundbürgerlich angemerkt wird.

2.

Dachgeschoss

Die Vertragsparteien haben im Rahmen ihrer Anteilsberichtigung und Aufteilung der Wohnungseigentumsobjekte unwiderruflich vereinbart, dass Frau Mag. Birgit STANEK bzw. ihre Rechtsnachfolger, sei es rechtsgeschäftlich oder von Todes wegen das ausschließliche Recht zur Verwertung des Dachgeschosses zusteht. Der Ausbau des Dachgeschosses kann sowohl in der Form erfolgen, dass das Dachgeschoss mit der Wohnung Top 10 eine Einheit bildet, als auch in der Weise, dass der diesbezügliche Anteil von Frau Mag. Birgit STANEK geteilt wird und sohin das Dachgeschoss zu einem oder mehreren weiteren zusätzlichen Wohnungseigentumsobjekten im Haus wird. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich für den Fall des Dachgeschossausbaues zur unentgeltlichen Anteilsberichtigung.

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Modalitäten und Auflagen für den Dachgeschossausbau:

- a) Die aktuellen Bestimmungen der Bauordnung für Wien sind jeweils einzuhalten.
- b) Weder Wohnräume noch Dachterrassen dürfen die Fluchtilinen des Gebäudes im Grundriss überragen.
- c) Die Bauzeit, also die Zeit vom tatsächlichen Baubeginn bis zum Abschluss der Baumaßnahmen darf die Dauer von 2 Jahren nicht überschreiten. Sofern die Bauzeit von 2 Jahren überschritten wird, ist der jeweilige Eigentümer des Dachgeschossausbaues zur Leistung einer Pönale pro angefangenem Kalendermonat von EUR 2.000,- an die obrigen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile verpflichtet.

- d) Für die Dachgeschosserichtung ist eine angemessene Bauwesenversicherung abzuschließen.
- e) Sollte einer der Wohnungseigentümer mit der Unterfertigung der behördlichen Einreichpläne oder der Abgabe erforderlicher Zustimmungserklärungen, obwohl diese den Vertragsbedingungen voll Rechnung tragen, über die ihm zur Überprüfung einzuräumende Zeit hinaus, säumig sein, ist der säumige Wohnungseigentümer seinerseits zur Zahlung einer monatlichen Pönale pro angefangenem Kalendermonat von EUR 2.000,- an den Wohnungseigentümer des Dachgeschosses verpflichtet, soferne die Saumnis ungerechtfertigt und schulhaft ist. Schuldhaftigkeit liegt jedenfalls vor, wenn der Hausverwaltung bei einer mehr als sechswöchigen Abwesenheit die aktuelle Anschrift des Wohnungseigentümers nicht bekanntgegeben wird.
- f) Die durch den Dachgeschossausbau erforderliche Berichtigung der Nutzwerte, samt Durchführung im Grundbuch, erfolgt, abgesehen vom Fall II Zif. 6, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des Dachgeschosses.
- g) Der Ausbau darf auch eine Aufstockung vorsehen, soferne dabei die jeweils aktuellen öffentlich rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.
- h) Hinsichtlich des baulich veränderten Daches ist nach dessen Fertigstellung auf Kosten des das Dachgeschoss ausbauenden Wohnungseigentümers ein Sachverständigengutachten einzuholen, welches die Mängelfreiheit zu bestätigen hat. Ist die Mängelfreiheit nicht gegeben, ist der Eigentümer des Dachgeschosses verpflichtet die aufgezeigten Mängel zu sanieren. Nach Bestätigung der Mängelfreiheit durch den bestellten Gutachter wird das Dach ausgenommen allfälliger Dachterrassen von der WE-Gemeinschaft als allgemeine Fläche in die Erhaltungspflicht übernommen.
- i) Sowohl vor Beginn des Dachgeschossausbaus als auch nach dessen Fertigstellung ist auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des Dachgeschosses eine Beweissicherung vorzunehmen.
- j) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass ein schwerer antiker Luster der Wohnung Top 9 im Dachboden verankert ist. Der jeweils das Dachgeschoss ausbauende Wohnungseigentümer ist verpflichtet, diese Verankerung weiterhin zu dulden und im Zusammenhang mit dem Ausbau und danach jegliche Beschädigung oder Gefährdung dieser Aufhängung und Verankerung zu vermeiden, widrigenfalls er verschuldensunabhängig im vollen Umfang schadenersatzpflichtig ist.
- k) Zur Absicherung der übrigen Wohnungseigentümer gegen das Risiko, dass ein nicht durch Professionisten verschuldeter Verzug beim Dachgeschossausbau eintritt, ist vom diesbezüglichen Wohnungseigentümer eine an die Hausverwaltung zu adressierende abstrakte Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes in der Höhe von EUR 50.000,- zu übergeben. Dieser Betrag wird wertgesichert an Hand des VPI 2000, Ausgangsindex ist der für Dezember 2006 verlautbare Wert. Diese Verpflichtung entfällt, soferne die Bonität des Eigentümers des Dachgeschosses dadurch nachgewiesen wird, dass seine grundbücherlichen Anteile geldlastenfrei sind.

- I) Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur grundbücherlichen Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an sämtlichen im Dachgeschoss zu errichtenden Wohnungseigentumsobjekten für Mag. Birgit STANEK, geboren 19.3.1963, gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002.

3.

Lifteinbau

Für den Fall, dass der Ausbau des Dachgeschosses realisiert wird, ist die Errichtung eines Personenaufzuges eine baubehördliche Auflage. Die Vertragsparteien vereinbaren daher bereits jetzt, dass die Lifterrichtungskosten in diesem Fall in der Weise aufgeteilt werden, dass der Dachgeschosseigentümer 40 % der Kosten, die Wohnungseigentümer des 3. Obergeschosses insgesamt 30 %, die Wohnungseigentümer des 2. Obergeschosses 20 % und die Wohnungseigentümer des 1. Obergeschosses 10 % aufzubringen haben (Variante 1). Die Aufteilung unter den Wohnungseigentümern eines Stockwerkes erfolgt entsprechend der laufenden Betriebskostenverrechnung zugrunde liegenden Nutzflächenrelation.

(Variante 2) Für den Fall, dass ein Personenaufzug errichtet wird, obwohl Einreichpläne für das Dachgeschoss noch nicht eingereicht wurden, erfolgt die Aufteilung in der Weise, dass durch die Wohnungseigentümer des 3. Obergeschosses 50 %, durch die Wohnungseigentümer des 2. Obergeschosses 33,3 % und durch die Wohnungseigentümer des 1. Obergeschosses 16,7 % aufzubringen sind. Innerhalb der jeweiligen Geschosslage erfolgt die Aufteilung nach Nutzflächen. Sofern Kostenträger nach dieser Regelung von mehr als 25 % der Gesamtkosten sich zur Lifterrichtung entschließen, sind die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet sich an der Lifterrichtung gemäß der vorstehenden Kostenaufteilung finanziell zu beteiligen. Sollte der Ausbau des Dachgeschosses binnen 15 Jahren ab Lifterrichtung begonnen werden, ist der jeweilige Eigentümer des Dachgeschosses verpflichtet die übrigen Wohnungseigentümer finanziell so zu stellen, als ob die Lifterrichtungskosten bereits ursprünglich im Sinne der im ersten Absatz definierten Variante 1 aufgeteilt worden wären.

Die Vertragsparteien verpflichten sich für den Fall, dass für die Errichtung des Personenaufzuges die Erlangung von Förderungen möglich ist, an den diesbezüglichen Schritten mitzuwirken. Diese Regelung über die Aufteilung der Lifteinbaukosten geht von der Annahme aus, dass der zu errichtende Lift im Erdgeschoss beginnen, daher nicht in das Kellergeschoss führen und sohin von den Eigentümern des Erdgeschosses nicht sinnvoll genutzt werden kann. Sollte der Lift entgegen dieser Annahme auch in das Kellergeschoss führen, haben sich die Eigentümer des Erdgeschosses insgesamt mit 5 %, intern gleichfalls aufgeteilt nach dem Verhältnis der Nutzflächen, an den Kosten der Lifterrichtung zu beteiligen und die Anteile der übrigen Miteigentümer reduzieren sich entsprechend aliquot.

4.

Umbau von Wohnungseigentumsobjekten

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Bau- und/oder Baunebenarbeiten nur durch hierzu befugte Gewerbetreibende durchgeführt werden dürfen.

5.

Zustimmungspflichten

Die Wohnungseigentümer verpflichteten sich ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zum Umbau anderer Wohnungseigentumsobjekte, zur Verbindung oder Teilung von Wohnungseinheiten, sowie zur Schaffung von Garagenplätzen oder Einstellräumen, innerhalb von Wohnungseigentumsobjekten bzw. innerhalb des Kellerareals, für welche der Bauwerber das alleinige Nutzungsrecht besitzt, zu erteilen, soweit dieser Umbau jeweils auf Grund von genehmigungsfähigen Einreichplänen beabsichtigt wird.

6.

Nachtragsparifizierung

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich ihre Einwilligung dazu zu erteilen, dass eine allenfalls erforderlich werdende unentgeltliche Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte bei Ausbau des Dachgeschosses, Zusammenlegung oder Teilung anderer Wohnungseigentumsobjekte, Ausbau der Kellerräume, Schaffung eines Deckendurchbruches zwecks vertikaler Verbindung von Bestandsflächen im eigenen Verfügungsbereich etc. auf Kosten des Verursachers, dies inkludierend die Beglaubigungskosten, sowie die Kosten der neuen Nutzwertfeststellung, vorgenommen werden können. Erfolgt eine Nachtragsparifizierung wegen baulicher Maßnahmen in mehreren Wohnungseigentumsobjekten, erfolgt die Aufteilung der Kosten der Nachtragsparifizierung im Verhältnis der Nutzwerte der betroffenen Objekte.

7.

Liftbetriebskosten

Hinsichtlich der Liftbetriebskosten vereinbaren die Vertragsparteien die Stockwerkslage analog der Aufteilung der Lifterrichtungskosten zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien vereinbaren die Liftbetriebskosten nach dem selben Aufteilungsschlüssel aufzuteilen wie die Lifterrichtungskosten und wird auf Vertragspunkt II Zif. 3 dieses Vertrages hingewiesen, welcher sinngemäß anzuwenden ist. Die Aufteilung erfolgt unter Berücksichtigung der Stockwerkslage bzw. zwischen den Wohnungseigentumsobjekten im selben Geschoss in Relation zur Nutzfläche.

8.

Überbindungsverpflichtung

Die Vertragsparteien verpflichten sich sämtliche Rechte und Pflichten gemäß Punkt II dieses Vertrages auch auf alle Rechtsnachfolger im Eigentumsrecht an den Miteigentumsanteilen schriftlich zu überbinden und diese auch zur schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten.

III.

Vollmacht

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit Herrn RA Dr. Thomas EBNER, 1010 Wien, Biberstraße 10/9, zu allen Änderungen, welche zur grundbücherlichen Durchführung allenfalls erforderlich sind, zur Verbücherung des gegenständlichen Vertrages einschließlich aller dazu erforderlichen Maßnahmen.

IV.

Grundbücherliche Erklärungen

Sämtliche in der Präambel dieses Wohnungseigentumsvertrages bezeichneten Parteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen insgesamt zur Gänze gehörenden im Vertragspunkt I/1 bezeichneten Liegenschaft

- a) die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 an sämtlichen im Dachgeschoss befindlichen Wohnungen für Mag. Birgitt STANEK, geboren 19.3.1963, und
- b) der geänderten Verteilungsschlüssels gemäß Vertragspunkt II des Wohnungseigentumsvertrages vom 23.11.2006 gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002

jeweils angemerkte werde.

WIEN, am 23. NOV. 2006

Emberl Völk
geb. 16.10.1953

Reinhard Lischke
geb. 14.2.1957

Dr. Gerhard Friedel
geb. 2.12.1928

Das. B. Flandler
geb. 19.03.1963
Heinz Jochum
geb. 3.12.1941

Gebühr in Höhe von
€ 13,- entrichtet.
Dr. Wolfgang SKODA
öff. Notar, Wien-Favoriten

B.R.Zl. 1041/2006

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften -----

- a) des Herrn Tilbert **Tadina**, geboren am 03.12.1941 (dritten Dezember neunzehnhunderteinundvierzig), Hofstattgasse 21/7, A-1180 Wien, -----
- b) der Frau Doktor Carmen **Friedel**, geboren am 02.12.1929 (zweiten Dezember neunzehnhundertneunundzwanzig), Hofstattgasse 21/9, A-1180 Wien, -----
- c) der Frau Magister Birgitt **Stanek**, geboren am 19.03.1963 (neunzehnten März neunzehnhundertdreieinundsechzig), Gießhüblerstraße 27, A-2344 Maria Enzersdorf,
- d) des Herrn Reinhard **Köck**, geboren am 16.10.1953 (sechzehnten Oktober neunzehnhundertdreieinundfünfzig), Bellevuestraße 58, A-1190 Wien und -----
- e) der Frau Roswitha **Marek**, geboren am 14.02.1957 (vierzehnten Februar neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Bellevuestraße 58, A-1190 Wien.-----

Wien, am 23.11.2006 (dreiundzwanzigsten November zweitausendsechs). -----

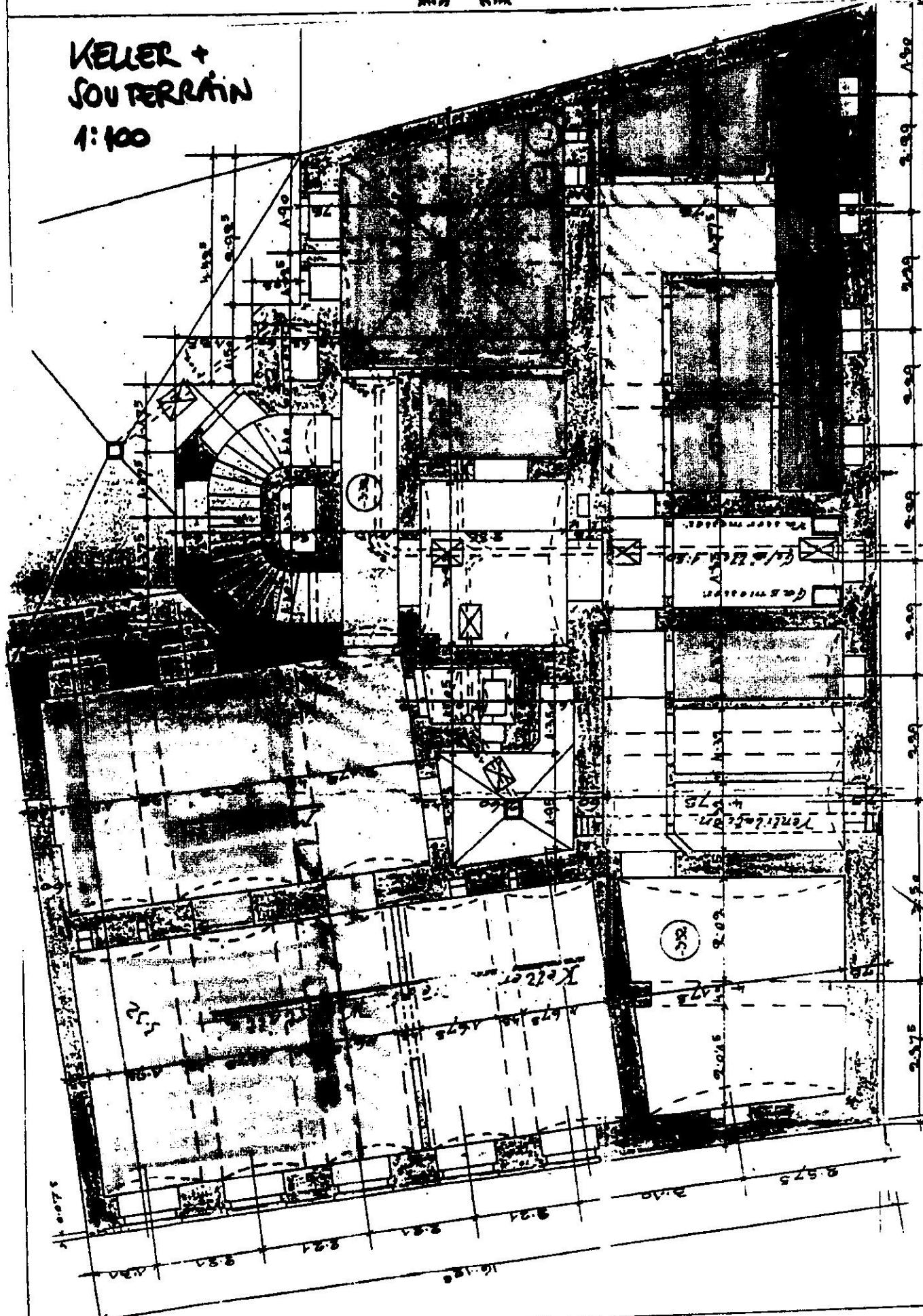


Mag. Alexander ENDL
als Substitut für
Dr. Wolfgang SKODA
öffentlicher Notar



KELLER +
SOUTERRAIN

1:100



→ PROJEKT

SEITE