



Öffentlicher Notar

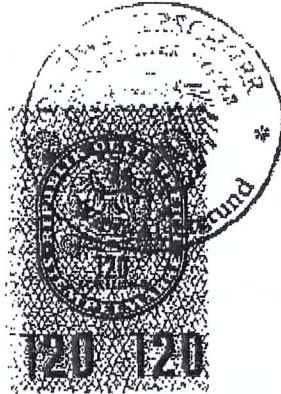
Dr. Uwe Kirschner

1090 WIEN, TÜRKENSTRASSE 5
Telefon 317 10 40-0 Serie
Telefax 317 10 40 15
DVR: 0631485

2440/94

Angezeigt am 14. MRZ. 1994 u. unter B.R.P.
verbucht
339482
Finanzamt für Gebühren u.
Vorkenntsteuern in Wien

Dr.Ta./Ka\WE\DONA\AUSTR.BEI



Jackl

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn Christian MACHOWETZ, geb. 2.12.1957,
Angestellter,
1150 Wien, Heinickegasse 8/6
 2. Herrn Dietmar KAINZ, geb. 26.2.1955,
Angestellter,
1080 Wien, Auerspergstraße 15
- u n d
3. H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H.
1040 Wien, Prinz Eugen Straße 74/1/7

I.

Herr Dietmar KAINZ, geb. 26.2.1955 und Herr Christian MACHOWETZ,

2

geb. 2.12.1957, sind zu den in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführten Anteilen derzeit Miteigentümer der Liegenschaft EZ 4030 Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Bezirksgericht Donaustadt, bestehend aus dem Grundstück 3244/10 Baufläche, Obere Donaustraße 10.

Mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an den unter F bezeichneten Räumlichkeiten untrennbar verbunden.

Mit Kaufvertrag vom 28.10.1993 haben nunmehr Herr Christian MACHOWETZ und Herr Dietmar KAINZ als Verkäufer an die H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H. als Käuferin, die gemäß Beilage ./C des Kaufvertrages ausgewiesene Fläche des Dachgeschoßes um den Betrag von S 500.000,-- veräußert, wobei dieser Kaufpreis insbesondere auch bereits das Entgelt für die noch näher zu bestimmenden und in der Folge zu übertragenden Miteigentumsanteile aufgrund der noch zu erwirkenden Neufestsetzung der Nutzwerte der Liegenschaft war.

Der Ausbau des Dachgeschoßes wurde am 4.11.1993 von der Magistratsabteilung 37 zur Zahl MA 37/2-Obere Donaustraße 10/2038/93 baubehördlich bewilligt.

Damit ist die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt I. des Kaufvertrages vom 28. Oktober 1993 eingetreten und dieser somit rechtswirksam.

Durch diese baubehördlich genehmigte Bauführung ergab sich eine wesentliche Änderung der Nutzwerte aller Wohnungen. Die Nutzwerte wurden über Antrag gemäß § 3 Abs.2 Zif.3 WEG 1975 innerhalb der Jahresfrist neu festgesetzt.

II.

Hinsichtlich der neuen Wohnungen im Dachgeschoß ist die H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H. somit aufgrund des Kaufvertrages vom 28.10.1993 Käuferin.

Die Herren Christian MACHOWETZ und Dietmar KAINZ als Verkäufer übergeben hiemit in Erfüllung des Kaufvertrages vom 28.10.1993 an die H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H. die in der angeschlossenen Tabelle zu lfd.Nr. 14 - 18 in Spalte E angeführten Miteigentumsanteile mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen Herr Christian MACHOWETZ und Herr Dietmar KAINZ diese Anteile bisher besessen und benützt haben bzw. zu besitzen und benützen berechtigt waren.

Der Kaufpreis für diese Anteile wurde bereits im Kaufvertrag vom 28.10.1993 mit S 500.000,-- festgesetzt und zwischen den Vertragsparteien direkt verrechnet.

III.

Die Übergabe und Übernahme der Kaufobjekte in den physischen Besitz und Genuß der H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H. ist bereits erfolgt.

IV.

Die H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H. hat die gegenständlichen Liegenschaftsanteile erworben um Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 zu begründen.

V.

Sämtliche Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte E angeführten Mindesanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

VI.

Der Punkt V. des Wohnungseigentumsvertrages vom 21.6.1993 wird ersetzt durch nachstehende Bestimmungen:

"Die Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten:

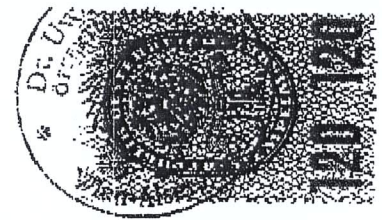
1. Instandhaltung

A) Jeder einzelne Miteigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Objekte stets in gutem Zustand zu erhalten. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungspflicht den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster, Türen, Böden, sämtliche Ver- und Versorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen, mit Ausnahme der Gas-, Wasser- und Stromleitung, die außerhalb der Objekte liegen.

Für die Erhaltung und Gestaltung der Außenfenster und der nach Außen führenden Türen sind jedoch die von der Hausverwaltung zu erlassenden allgemein verbindlichen Richtlinien zu beachten.

Diejenigen Miteigentümer, zu deren Einheiten Terrassenflächen zugeordnet sind, haben für deren Instandhaltung selbst aufzukommen, insofern unterliegen diese Flächen nicht der Erhaltung durch die Miteigentumsgemeinschaft gemäß nachfolgenden Punkt B).

B) Die Erhaltung des Hauses und die Behebung von Schäden im und am Haus hat die Hausverwaltung zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten, soweit sie nicht aus der Instandhaltungsrücklage (vergleiche folgenden Absatz C) gedeckt werden, haben alle Miteigentümer, abweichend von § 19 Abs.1 WEG 1975 im Verhältnis der Wohnnutzfläche zur Gesamt-



nutzfläche der Wohnungseigentumseinheiten zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

- C) Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung des Hauses wird von der Hausverwaltung eine Instandhaltungsrücklage gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Wohnnutzfläche zur Gesamtnutzfläche der Wohnungseigentumseinheiten beizutragen haben. Die Höhe dieser Instandhaltungsrücklage wird mit S 15,-- pro m² Wohnnutzfläche pro Monat vereinbart. Die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben.
- D) Die Wohnungseigentümer haben die Hausverwaltung ermächtigt, alle zur Instandhaltung des Hauses und zur Behebung von Schäden erforderlichen Arbeiten bis zu einer Höhe von S 10.000,-- ohne vorherige Genehmigung durch die Wohnungseigentümer zu veranlassen.

2. Betriebskosten, Aufwendungen

- A) Die Betriebskosten, die öffentlichen Abgaben, die Kosten für den Betrieb gemeinsamer Anlagen (ausgenommen Personenaufzugsanlage siehe Punkt B)) und alle sonstigen Aufwendungen für die vertragsgegenständliche Liegenschaft (einschließlich der Rücklagen) sind abweichend von § 19 Abs.1 WEG 1975 von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der jeweiligen Wohnnutzfläche zur Gesamtnutzfläche zu tragen.
- B) Die Aufteilung der Betriebskosten aus dem laufenden Betrieb und Aufwendungen für Wartung und Instandhaltung für die Personenaufzugsanlage erfolgt nach Maßgabe des nachstehenden Verteilungsschlüssels:

Erdgeschoß	0 ‰
1. Stock	10 ‰
2. Stock	10 ‰
3. Stock	10 ‰
Dachgeschoß	70 ‰

Innerhalb der Stockwerke werden die Kosten im Verhältnis der Wohnnutzfläche der jeweiligen Einheit zur Gesamtwohnutzfläche des jeweiligen Stockwerkes aufgeteilt.

3. Zahlungsmodalitäten

Die den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten sowie für den Instandhaltungsfonds sind auf das von der Hausverwaltung bezeichnete Konto jeweils monatlich im Vorhinein spätestens bis zum 5. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen.

Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist die Hausverwaltung berechtigt, einen monatlichen Akontobetrag in gleichbleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen, vorzuschreiben.

Der jeweilige Hausverwalter ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ende eines jeden Kalenderjahres eine Hausverwaltungsabrechnung zu erstellen und diese zur allgemeinen Einsicht im Haus aufzulegen. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind schriftlich binnen 4 Wochen nach Rechnungslegung vorzubringen.

4. Hausordnung

Die Miteigentümer kommen überein, eine Hausordnung zu erlassen, und nehmen zur Kenntnis, daß gravierende und hartnäckige Verstöße gegen diese als Ausschließungsgrund gemäß § 22 WEG 1975 gelten.

5. Begriff der Wohnnutzfläche

Die für den Abrechnungsschlüssel heranzuziehende Wohnnutzfläche ergibt sich aus den in der Nutzwertentscheidung festgelegten m². Terrassenflächen sind mit 50 % der gesamten Fläche hinzuzurechnen.

6. Gemeinsame Anlagen

Einvernehmlich wird festgehalten, daß der gesamte Kellerbereich im gemeinsamen Eigentum verblieben ist.

Weiters wird festgehalten, daß es in dem gegenständlichen Haus eine Waschküche gibt, an der Wohnungseigentum nicht bestehen kann.

VII.

Den Wohnungseigentümern der Einheiten im Erdgeschoß bis zum dritten Stock wird das Recht eingeräumt, die ihnen gehörenden Einheiten baulich zu verändern.

Solche Veränderungen können insbesondere sein:

- die Zusammenlegung von Wohnungseigentumseinheiten bzw. die Aufspaltung einer Wohnungseigentumseinheit in mehrere kleine Wohnungseigentumseinheiten;
- die Änderung von Raumteilungen und Raumwidmungen.

Diese Berechtigung gilt auch für die Einbeziehung von derzeit allgemeinen Teilen der Liegenschaft, sofern es sich hierbei nicht um wesentliche Veränderung der allgemeinen Teile handelt.

Demgemäß erteilen die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zur Einholung aller behördlichen Genehmigungen, die zur Verwirklichung der baulichen Veränderungen erforderlich sind. Sofern dies erforderlich ist, verpflichten sie sich, den jeweiligen Wohnungseigentümern bzw. von diesen beauftragten Personen (z.B. Architekten oder Baumeister) unwiderrufliche Vollmacht und Ermächtigung für derartige Baugenehmigungsverfahren zu erteilen und hiezu gegebenenfalls auch gesonderte Vollmachten auszustellen.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bauführung bzw. der hiezu erforderlichen Bevollmächtigung sind ausschließlich vom Bauführenden zu tragen.

Weiters gilt zwischen sämtlichen Miteigentümern der Liegenschaft vereinbart, daß Um-, Neu- und Ausbauten nur durchgeführt werden dürfen, wenn:

- a) der jeweils bauführende Miteigentümer alle Kosten und Risiken des Baues und der dazu allenfalls notwendigen Erschließung trägt sowie für alle damit zusammenhängenden direkten und indirekten Schäden und Folgeschäden Ersatz leistet und die übrigen Miteigentümer aus diesbezüglichen Ansprüchen Dritter stets schad- und klaglos hält;
- b) die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen;
- c) die Arbeiten, soweit dies vorgeschrieben ist, von befugten Gewerbsleuten ausgeführt werden.

Im Eigentumsblatt:

a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die

"H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H."

zu den in der Tabelle zu lfd.Nr. 14 - 18 unter Spalte E angeführten Anteilen;

b) die Einverleibung, daß mit den in der Tabelle unter lfd. Nr. 14 - 18 in Spalte E angeführten Miteigentumsanteilen das Wohnungseigentum an den unter Spalte B genannten Wohnungseigentumseinheiten untrennbar verbunden ist;

c) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes der in der Tabelle unter lfd.Nr. 1 - 13 in Spalte C bezeichneten Miteigentümer zu den nunmehr in Spalte E genannten Anteilen.

Im Lastenblatt:

Die Anmerkung des abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt VI. dieses Vertrages gemäß § 19 Abs.3 WEG 1975 unter gleichzeitiger Löschung der bisherigen Anmerkung des abweichenden Verteilungsschlüssels sub C-LNr. 43a.

X.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragspartner uneingeschränkt über.

Im Falle einer Veräußerung sind daher die jeweiligen Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden, und diese Überbindung den übrigen Liegenschaftsmiteigentümern nachzuweisen.

Erfolgt dies nicht, haften sie ungeachtet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

11

XI.

Die Änderung des Wohnungseigentumsvertrages bedürfen einer drei-
viertel Mehrheit der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Mitei-
gentumsanteilen.

Wien, den 2.2.1994

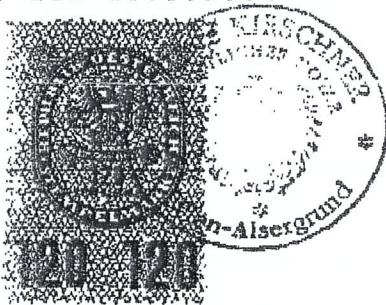
Wien, den 3.3.1994

[Handwritten signatures] 2. XII. 57

H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H.

Wien, den 10.3.1994

[Handwritten signature] 26.2.1995



B.R.Zl.-480/1994

Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung der Firma "H.A.P. Bau-
träger Ges.m.b.H." durch Herrn Ingenieur Peter HAUER, geboren am
19. (neunzehnten) Mai 1945 (neunzehnhundertfünfundvierzig),
Bauingenieur, 1040 Wien, Prinz Eugen-Straße 74/1/7, wird hiermit
bestätigt.

Aufgrund meiner heutigen im elektronischen Wege vorgenommenen
Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich hiermit gemäß § 89
a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung, daß Herr
Ingenieur Peter HAUER am heutigen Tage berechtigt ist, die vor-
genannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 42620
b eingetragene Firma "H.A.P. Bauträger Ges.m.b.H." als Ge-
schäftsführer allein zu zeichnen.

Wien, den zweiten Februar neunzehnhundertvierundneunzig.



[Handwritten signature]
als Notar des österreichischen Notars
Dr. Uwe KIRSCHNER