

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen der

1. _____
 2. _____
 3. _____
 4. _____
 5. _____
 6. _____
 7. _____
 8. _____
 9. _____
 10. _____
 11. _____ [übrige Wohnungseigentümer]
- wie folgt:

ENTWURF

§ 1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1. Die Vertragsteile sind bürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 211, KG 63118 Rudersdorf, bestehend aus dem Grundstück 34/2 im Ausmaß von ca. 4.852 m².
1. Den Vertragsteilen ist die Einbindung der vorgenannten Liegenschaft in die Gesamtanlage „Brauquartier Puntigam“ bekannt; diesbezüglich wird auf § 1 der jeweiligen Kauf- und Bauträgerverträge verwiesen; dieser wird hier wiedergegeben und ausdrücklich auch als Teil des Wohnungseigentumsvertrages vereinbart:
2. Das vertragsgegenständliche Gebäude (Bauabschnitt 9 / BA09) bildet eine in sich rechtlich abgeschlossene Wohnungseigentumsanlage, welche in das Gesamtprojekt „Brauquartier Puntigam“ eingebettet ist.

Das Brauquartier vereinigt unter einem einheitlichen architektonischen und städtebaulichen Konzept 9 zu errichtende bzw. bereits errichtete Wohnhausanlagen (mit Wohnungen und Gewerbeobjekten) sowie jenseits der Straße „Am Brauquartier“ gelegen eine Hochgarage und ein Bürogebäude.

Das „Brauquartier Puntigam“ vereinigt in sich Wohnungen, aber auch Büro und Gewerbeflächen für Nahversorger und bildet somit ein eigenes regionales Zentrum, welches sich nach innen, aber auch nach außen offen zeigt.

3. Im Einzelnen ist Folgendes vorgesehen:

Festgehalten wird, dass das Gelände des BA09 von West nach Ost abfällt; ein diesen Geländeschnitt darstellender Querschnitt liegt diesem Vertrag als Beilage bei.

a) Erdgeschossenebene:

- Die in der Erdgeschossenebene gelegenen Grünflächen und anderen Allgemeinflächen dienen nicht nur den Bewohnern des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Besuchern (einschließlich der Besucher allfälliger Gewerbeobjekte), sondern auch den Bewohnern und Besuchern der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“.
- Das gesamte „Brauquartier Puntigam“ – somit auch die Wohnungseigentumsanlage Bauabschnitt 9 – wird von einem dichten Wegenetz durchzogen. Dieses dient nicht nur den Bewohnern des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Besuchern (einschließlich der Besucher der Gewerbeobjekte), sondern auch den Bewohnern und Besuchern der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass dieses Wegenetz auch durch die Allgemeinheit genützt werden wird; dies insbesondere in Form einer fußläufigen und auch mit

Fahrrädern faktisch nutzbaren Verbindung zwischen der Herrgottwiesgasse und der Triesterstraße.

- Über das gesamte Areal des „Brauquartier Puntigam“ verstreuen sich mehrere offene Plätze und Grünanlagen. Diese dienen nicht nur den Bewohnern des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Besuchern (einschließlich der Besucher der Gewerbeobjekte), sondern auch den Bewohnern und Besuchern der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“.
- Im Außenbereich des vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 befindet sich eine Ladestation für Elektroscooter bzw. Elektrofahräder oder andere Elektrogeräte (Steckdose). Der Strom dieser Steckdose wird mit dem Stromverbrauch für Allgemeinflächen im Rahmen der Betriebskosten mitabgerechnet.

b) Dachgärten:

Die Gesamtanlage „Brauquartier Puntigam“ besteht aus baulich soweit miteinander verschränkten Gebäuden, dass ein – weitgehend – durchgängiger, in der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage über weite Strecken der sogenannten „Allgemeinfläche“ zuzurechnender Dachgarten entsteht. Dieser Dachgarten dient – soweit er jeweils innerhalb der einzelnen Wohnungseigentumsanlage den Allgemeinflächen zugeordnet ist – nicht nur den Bewohnern/Besuchern der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage, sondern sämtlichen Bewohnern/Besuchern des „Brauquartier Puntigam“; die im Bereich des Bauabschnitt 9 allen Eigentümern/Benutzern des Brauquartier zur Verfügung stehenden Dachgärten sind aus einer Planbeilage zum Dienstbarkeitsvertrag vom 17.05.2023 ersichtlich.

c) Spielplätze:

Über das Areal des „Brauquartier Puntigam“ erstrecken sich sowohl auf ebener Erde als auch auf der Ebene der Dachgärten mehrere Spielplatzflächen. Diese dienen nicht nur den Kindern der Bewohner des hier vertragsgegenständlichen Bauabschnitt 9 des Projektes „Brauquartier Puntigam“ und deren Freunden, sondern auch den Kindern der Bewohner samt Freunden der anderen Wohnungseigentumsanlagen des „Brauquartier Puntigam“.

d) Tiefgaragenebene/Erdgeschossenebene:

Die Tiefgaragen unter den einzelnen Baukörpern der Bauabschnitte 1 bis 8 sind räumlich so miteinander verbunden, dass eine durchgängige Befahrbarkeit gewährleistet ist; die Garage im Erdgeschoss des Bauabschnitt 9 ist nicht Teil dieser durchgängigen Tiefgarage; das Untergeschoss 1 des BA09 ist aber mit dieser Tiefgarage über eine für Fußgänger nutzbare Verbindung verbunden.

4. Ein Plan der Gesamtanlage „Brauquartier Puntigam“, zeigend auch die über die Gesamtanlage „Brauquartier Puntigam“ verteilten Spielplätze (Plan „Freiraumplanung“) sowie Übersichtspläne zeigend den Bauabschnitt 9 (UG1, UG2 und Erdgeschoss) sind diesem Vertrag beigegeben.
5. Zur Absicherung dieser wechselseitigen Rechte der einzelnen Wohnungseigentumsanlagen wurden auf jedem der in ihrer Gesamtheit das „Brauquartier Puntigam“ bildenden Grundstücke Dienstbarkeitsrechte zu Gunsten der jeweils anderen in ihrer Gesamtheit das „Brauquartier Puntigam“ bildenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen.
6. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass die Wärmeversorgung der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage über zugeleitete Wärme (Fernwärmeanschluss oder Anschluss an eine „Nahwärmanlage“) erfolgen wird.
7. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass sich in Nachbarschaft zum „Brauquartier“ die namensgebende „Brauerei Puntigam“ befindet. Zur dauerhaften Regelung der nachbarschaftlichen Beziehungen zwischen den im „Brauquartier“ gelegenen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten einerseits und der industriell betriebenen Brauerei andererseits wurde eine Dienstbarkeitsvereinbarung der Duldung von Immissionen abgeschlossen.

§ 2 NUTZWERTE

Die Nutzwerte iSd WEG 2002 der einzelnen Wohnungen im Sinne des WEG wurden im Gutachten des Sachverständigen Ing. Mag. Georg Hillinger MRICS vom _____ zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an den Wohnungen festgesetzt.

Sämtliche Vertragsteile genehmigen die Nutzwertfestsetzung und die Ergebnisse des Gutachtens des Sachverständigen und erklären dieses Gutachten, welchem die Nutzflächen und der Umfang der einzelnen Wohnungen zu entnehmen sind, als integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien erklären weiters, dass ihre Anteile an der Liegenschaft die erforderlichen Mindestanteile zum Erwerb von Wohnungseigentum darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihres Objektes zur Gesamtsumme der Nutzwerte der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsanlage entsprechen.

§ 3 ANTEILSBERICHTIGUNG UND EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

1. Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum vereinbaren die Vertragsparteien nun, ihre (bücherlichen in Spalte 2 genannten) Anteile gemäß § 3 Abs. 4 WEG 2002 iVm § 136 GBG zu berichtigen sowie allenfalls zu teilen, sodass diese zu nachstehenden (in Spalte 3 genannten) Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Name, Geb.datum	Anteil in ___-tel (derzeitiger bücherlicher Miteigentumsanteil	Anteil in ___-tel Anteil gemäß Parifizierungsgutachten

Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne Wertausgleich.

2. Die Vertragsteile räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht iSd WEG 2002 über die in der nachstehenden Tabelle bezeichneten Wohnungen ein und nehmen diese die ihnen eingeräumten Rechte wechselseitig an:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Top Nr.	Name, Geb.datum	Anteil in ___-tel (Anteil gemäß Parifizierungsgutachten)
Top		
Top		
Top		
Top		
[weitere Wohnungen]		
Top ___ (Stellplatz)		
[weitere Stellplätze]		

Alle jene Räumlichkeiten und Flächen, die mit diesem Vertrag nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, stehen allen Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung zu.

Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig zur ordnungsgemäßen, schonungsvollen und rücksichtsvollen Ausübung ihrer Rechte bzw zur pfleglichen Behandlung aller der Allgemeinheit dienenden Räumlichkeiten, Flächen und Gegenstände, zur Einhaltung der sie treffenden Verpflichtungen aller Art zur Erhaltung der gemeinsamen Substanz.

§ 4 VERWALTUNG/ERHALTUNG/NUTZUNG

1. Die Vertragsparteien bestellen die C&P Management GmbH, FN 219528k, Brauquartier 2, 8055 Graz, mit der Verwaltung; dies zunächst befristet bis _____,

danach geht das Vertragsverhältnis in ein unbefristetes über – auf § 21 WEG 2002 wird verwiesen. Die C&P Management GmbH nimmt die Bestellung an.

2. Im Rahmen dieser Hausverwaltung ist der Hausverwalter berechtigt und verpflichtet, die für die Wohnhausanlage erforderlichen Versicherungen (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser etc.) sowie Serviceverträge, die für den Betrieb der gesamten Wohnhausanlage notwendig sind, zu den üblichen Bedingungen abzuschließen sowie überhaupt sämtliche Agenden und Obliegenheiten, welche einer Hausverwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) in der jeweils gültigen Fassung zufallen, wahrzunehmen.
3. Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 i.d.g.F. wird nachstehende Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel.

a) Abrechnung der Aufwendungen nach Verbrauch gemäß § 32 Abs. 3 WEG:

- Die anteiligen Wasserkosten werden nach Verbrauch aufgrund der bereits eingebauten Wasserzähler abgerechnet.

Die vereinbarte Abrechnungsperiode ist zeitgleich mit der Ablesung der Wärmemengenzähler bzw. Heizkostenverteiler, welche durch eine beauftragte und befugte Ablese- bzw. Abrechnungsfirma erfolgt. Die Abrechnungsperiode ist jeweils das Kalenderjahr.

Weiters sind nach dem Stand der Technik in regelmäßigen Abständen die eingebauten Wasserzähler zu warten und zu eichen. Dies erfolgt gemäß den Vorschriften der Erzeugerfirma der Wasserzähler bzw. eventuellen gesetzlichen Vorschriften (derzeit alle 5 Jahre).

Diese Mehrkosten oder Nebenkosten sind in der jeweiligen Abrechnungsperiode nach Bestandseinheiten zu ermitteln und aufzuteilen bzw. abzurechnen.

- Die anteiligen Heizkosten werden nach den eingebauten Wärmemengenzählern bzw. Messgeräten ermittelt. Diese ermittelten Energiekosten und die anfallenden Nebenkosten werden gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet.

b) Begrenzungen der ebenerdigen Terrassen:

Soweit den einzelnen Wohnungen ebenerdige Terrassen angehören, gilt Folgendes:

- Die Begrenzungen der Terrassen wurden durch die Bauträgerin errichtet.
- Die Begrenzungen der Terrassen sind dauerhaft rechtlich wie Trennwände zwischen Wohnungen zu behandeln: Sie zählen somit zu den Allgemeinflächen der Anlage, dürfen eigenmächtig nicht verändert oder durch andere Einrichtungen ersetzt werden und werden – soweit deren Beschädigung nicht schuldhaft erfolgt ist – auf Kosten der Allgemeinheit bei Bedarf erneuert.

Diese Vereinbarung wird mit Begründung von Wohnungseigentum als abweichender Verteilungsschlüssel der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 grundbücherlich ersichtlich gemacht.

4. Besondere Bestimmungen betreffend Dachflächen, Dachterrassen und Balkone:
- a) Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass die höchst zulässige Traglast im Bereich der Dachterrassen, Loggien und Balkone 200 kg/m² beträgt. Aus statischen Gründen ist es daher nicht möglich, auf den Dachterrassen Pools, „selbstaufstellende Pools“, Kinderplanschbecken oder ähnlich schwere Gegenstände aufzustellen.
 - b) Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass das Projekt „Brauquartier“ an das Kabelnetz mindestens eines Anbieters angeschlossen wird; sie nehmen ferner zur Kenntnis, dass die Fassade des Gebäudes Teil der Allgemeinfläche ist. Vor diesem Hintergrund nehmen die Vertragsteile zur Kenntnis, dass die private Anbringung von Satellitenempfangsanlagen oder dergleichen an der Außenhaut des Objektes (einschließlich des Daches) untersagt ist.
 - c) Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass – vorbehaltlich der im Rahmen des Punkt d) für die Außengeräte von Klimaanlage in Anspruch genommenen Flächen – das Dach einen Teil der Allgemeinfläche bildet, auf welchem durch die Bauträgerin eine Photovoltaikanlage errichtet wird, welche mit Wohnungseigentumsbegründung in das Eigentum der Eigentümergemeinschaft übergeht. Diese Photovoltaikanlage ist energierechtlich als sogenannte Volleinspeisungsanlage errichtet – der gesamte über diese Photovoltaikanlage erzeugte Strom wird somit in das öffentliche Netz eingespeist; ein Eigenverbrauch durch die Eigentümergemeinschaft und/oder einzelne Wohnungseigentümer ist technisch nicht möglich und rechtlich unzulässig. Die Erträge aus der Stromerzeugung werden nach Nutzwerten unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt.
 - d) Die Dachflächen – soweit diese nicht zum Zwecke der Errichtung von Photovoltaikanlagen durch die Eigentümergemeinschaft genutzt werden - dienen dazu, dass auf diesen – soweit baurechtlich zulässig und technisch möglich – die Außengeräte von Lüftungs- und Klimaanlage aufgestellt werden. Die Wohnungseigentümer erteilen einander wechselseitig bereits jetzt die Zustimmung auch zur nachträglichen Aufstellung derartiger Geräte und Anlagen, sofern die entsprechenden Zuleitungen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten in bereits bestehenden Schächten erfolgt; dies beschränkt jeweils auf die Eigentümer von Wohnungen im jeweils obersten Stockwerk und sofern es platzmäßig im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen PV-Anlage möglich ist. Die Vertragsteile sind in Kenntnis dieser Regelung und erteilen dieser Regelung ihre wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung; die Eigentümer von nicht im obersten Stockwerk gelegenen Wohnungen nehmen zur Kenntnis, dass aus technischen Gründen für diese Wohnungen die Errichtung einer Klimaanlage mit Außengerät auf dem Dach nicht möglich ist.

5. Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass zu einer zukünftigen Ermöglichung der Schaffung von Ladestationen für E-Fahrzeuge in den Technikräumen zukünftig entsprechende Vorrichtungen („Master-Station“) errichtet werden können; dies auf Grundlage eines allenfalls durch die Hausverwaltung abzuschließenden gesonderten Vertrages mit einem entsprechenden Anbieter. Die Vertragsteile sind ferner in Kenntnis, dass gegenwärtig eine derartige Vereinbarung bereits mit der Energie Steiermark AG besteht, auf Grund welcher die Energie Steiermark AG entsprechende Anschlussmöglichkeiten in den Bauabschnitten 6 und 8 anbietet; an diese vorhandene Infrastruktur können sich Interessenten nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten anschließen; die entsprechende Vereinbarung ist direkt mit der Energie Steiermark AG abzuschließen.
6. Alle jene Teile der Liegenschaft, die nicht den einzelnen Miteigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden bzw nicht in unmittelbarer Verbindung mit dem eingeräumten Wohnungseigentum stehen, stehen allen Liegenschaftseigentümern zur gemeinschaftlichen freien Nutzung zur Verfügung (wie zum Beispiel Wegflächen).

Es ist keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsanteile – welcher Art immer – eigenmächtig zu verschaffen oder ausschließlich zu nutzen.

Jeder Miteigentümer ist gehalten, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln, und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch der vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten zu dulden.

Für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums haftet der jeweilige Verursacher.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand und die Sicherheit des Gesamtgebäudes hiedurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und ist er für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Instandhaltung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Gemeinschaft.

Aufgetretene Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die anderen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind zu beheben.

Bauliche und widmungsgemäße Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt dürfen, sofern dies öffentlich-rechtlich erforderlich ist, nur mit behördlicher Genehmigung durchgeführt werden. Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die – so erforderlich – entsprechenden Zustimmungserklärungen abzugeben und Anträge mitzufertigen. Die wechselseitigen Rechte und Ansprüche der Wohnungseigentümer nach dem WEG 2002 bleiben von dieser Bestimmung unberührt. Dies bedeutet somit, dass sich die Wohnungseigentümer verpflichten, für den Fall der wohnungseigentumsrechtlichen Zulässigkeit eines solchen Vorhabens eines der Wohnungseigentümer die öffentlich-rechtlich allenfalls erforderliche Zustimmungserklärung abzugeben.

Das Anbringen von Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes, sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der anderen Wohnungseigentümer, gestattet.

7. Zur Bedeckung der Kosten der Instandhaltung des Gebäudes sowie zukünftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, welche sich nicht ausschließlich auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte beziehen, vereinbaren die Vertragsparteien die Bildung einer angemessenen Rücklage. Auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen ist bei der Festlegung der Höhe der Rücklage Bedacht zu nehmen.

Zu dieser Rücklage tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der jeweiligen Nutzwerte des Wohnungseigentumsobjektes bei. Die Beiträge zur Rücklage sind jeweils am 1. eines Monats zur Zahlung fällig und werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft auf einem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.

Bei Beendigung des Verwaltungsvertrages hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und einen allfälligen Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Wohnungseigentümergeinschaft herauszugeben.

Der jeweilige Anteil an der Rücklage sowie Aktiva oder Passiva aus der Betriebskostenabrechnung gehen im Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentumsobjektes auf den jeweiligen Erwerber über. Ein ausscheidender Wohnungseigentümer hat daher keinen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteiles an der Rücklage oder aus der Betriebskostenabrechnung.

Die mit der Instandhaltung und der Behebung von Schäden an allgemeinen Teilen des Gebäudes verbundenen Kosten, welche nicht aus der Rücklage gedeckt werden, sind von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der jeweiligen Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Die Wohnungseigentümer haben jedoch jene Kosten zur Gänze alleine zu tragen, welche zur Behebung von Schäden aufgewendet

werden müssen, die von ihnen, Familienangehörigen, ihren Mietern oder anderen Personen, welche bei ihnen ein- und ausgehen, verursacht wurden.

8. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der (in den einzelnen Kauf- und Bauträgerverträgen genannten) Dienstbarkeiten und sonstigen Rechte; die bezug habenden Bestimmungen der Kauf- und Bauträgerverträge werden als Teil dieses Wohnungseigentumsvertrages vereinbart und wiedergegeben wie folgt:

- Grundbuchsstand, Geldlastenfreiheit und mitzuübernehmende Dienstbarkeiten

Die Vertragsteile sind in Kenntnis der nachstehend angeführten mitzuübernehmenden Dienstbarkeit:

einfügen aktuell vor Vertragsunterfertigung

9. Im Rahmen der Betriebskosten sind auch die Kosten der Erhaltung, des Winterdienstes sowie der allfällig notwendig werdenden Erneuerung dieser Zufahrtswege zu tragen; die nähere Regelung ist den jeweiligen Dienstbarkeitsverträgen zu entnehmen.

Die Vertragsteile erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass sämtliche Betriebskosten, welche an jenen Teilen der Allgemeinflächen der hier vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage entstehen, welche dienstbarkeitsbelastet sind, von den Eigentümern der hier vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage alleine getragen werden.

Soweit an einer derartigen Dienstbarkeitsfläche ein Schaden entsteht und der Schädiger bekannt ist, wird der Schaden nach dem Verursacherprinzip getragen.

10. Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist laut Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan als „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 gewidmet; es ist somit unter widmungsrechtlichen Gesichtspunkten eine Nutzung der kaufgegenständlichen Wohnung auch als Büro, Arztpraxis oder dergleichen rechtlich zulässig.

Die derzeitige – wohnungseigentumsrechtliche – Nutzung des Kaufgegenstandes ist „Wohnzwecke“. Unter wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkten wird festgehalten, dass auf Grund gleichlautender Bestimmungen in sämtlichen Kauf- und Bauträgerverträgen mit den Erwerbern sämtlicher Wohnungen dieses Projektes vereinbart wird, dass diese die vertragsgegenständliche Wohnung zu Wohnzwecken und zur Ausübung solcher unternehmerischer Tätigkeiten, welche üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, verwenden darf. Im Fall einer Widmungsänderung betreffend die kaufgegenständliche Wohnung ist die jeweilige Partei dazu auf eigene Kosten verpflichtet, die notwendigen behördlichen Genehmigungen einzuholen und eine etwaige notwendige Neu- bzw. Umparifizierung vorzunehmen.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass auch die übrigen Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Anlage das Recht haben, ihre jeweilige Wohnung außer zu

Wohnzwecken auch zur Durchführung solcher unternehmerischer Tätigkeiten zu nützen, welche üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (z.B. Bürotätigkeiten aller Art oder Arztpraxis, aber auch Vermietung zur temporären Nutzung (Ferienappartement oder dergleichen); auch in diesen Fällen läge eine Nutzungsänderung vor, zu welcher jedoch bereits jetzt die wohnungseigentumsrechtliche Vorabzustimmung erteilt wird.

11. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der (in den einzelnen Kauf- und Bauträgerverträgen genannten) Dienstbarkeiten und sonstigen Rechte.
12. Die Vertragsparteien sind ausdrücklich damit einverstanden, dass nach Tunlichkeit durch die Hausverwaltung die Allgemeinflächen der hier vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage zur Erhöhung der Sicherheit videoüberwacht werden; zugleich wird die Hausverwaltung zur Anschaffung eines solchen Überwachungssystems und zu dessen Montage auf Kosten der Eigentümergemeinschaft ermächtigt.

Die Vertragsparteien erklären zugleich zustimmend, davon in Kenntnis zu sein, dass derartige Überwachungsanlagen im gesamten „Brauquartier Puntigam“ installiert sein können.

13. Sofern durch ein und dieselbe Person bzw. Eigentümerpartnerschaft mehr als eine Wohnung in der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage erworben wurden und diese Wohnungen überdies aneinander unmittelbar angrenzen, wird die Bauträgerin - so dies seitens der diese Wohnungen kaufende Partei gewünscht wird - in den Zwischenwänden zwischen derartigen Wohnungen Vorkehrungen treffen, um diese Zwischenwände durchbrechen und diese Wohnungen mit einer Tür verbinden zu können. Unter wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkten wird festgehalten, dass auf Grund gleichlautender Bestimmungen in sämtlichen Kauf- und Bauträgerverträgen mit den Erwerbern sämtlicher Wohnungen dieses Projektes vereinbart wird, dass die jeweiligen Erwerber dazu berechtigt sind, derartige Wohnungen durch einen derartigen „Wanddurchbruch“ miteinander zu verbinden und/oder in weiterer Zukunft eine derartige bauliche vorgenommene Verbindung auch wieder rückzubauen: derartigen Veränderungen wird hiermit bereits jetzt die wohnungseigentumsrechtliche Vorabzustimmung erteilt. Sollten zwei am Ende eines Ganges gelegene Wohnungen zusammengelegt werden, kann die nur diesen beiden Wohnungen dienende Gangfläche in die Wohnung integriert werden; diesfalls ist jedenfalls die Neuparifizierung auf Kosten des von dieser Einbindung profitierenden Eigentümers vorzunehmen.

§ 5

EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die in § 3, Spalte 2, genannten kaufenden Parteien räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht iSd WEG 2002 über die in § 3, Spalte 1, bezeichneten Wohnungen ein und nehmen diese die ihnen eingeräumten Rechte wechselseitig an.

Alle jene Räumlichkeiten und Flächen, die mit diesem Vertrag nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, stehen allen Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung zu.

Die kaufenden Parteien verpflichten sich wechselseitig zur ordnungsgemäßen, schonungsvollen und rücksichtsvollen Ausübung ihrer Rechte bzw zur pfleglichen Behandlung aller der Allgemeinheit dienenden Räumlichkeiten, Flächen und Gegenstände, zur Einhaltung der sie treffenden Verpflichtungen aller Art zur Erhaltung der gemeinsamen Substanz.

§ 6 VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsteile erteilen ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH, FN 219623a, Schmiedgasse 2, 8010 Graz, Vollmacht, in ihrem Namen erforderlich oder nützlich erscheinende Vertragsergänzungen oder -änderungen vorzunehmen, zB Einverleibungsbewilligungen im Namen beider Vertragsteile zu verfassen und selbst kontrahierend zu unterfertigen, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dem Vollmächtsnehmer zur Besorgung dieses Rechtsgeschäftes notwendig, förderlich oder nützlich erscheinen, insbesondere die Gebühren- und Grundverkehrsverfahren abzuführen und Anträge an das Grundbuchgericht zu stellen bzw zurückzuziehen oder Rechtsmittel zu erheben; der Vollmächtsnehmer ist ermächtigt, bei allen Behörden im Namen der Vertragsteile Anträge zu stellen, Entscheidungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben oder zurückzuziehen, soweit diese Aktionen zur Vervollständigung dieses Rechtsgeschäftes dienlich erscheinen.

Diese Vollmacht berechtigt den Vertragserrichter nicht zur Änderung des wirtschaftlichen Gehaltes dieses Vertrages.

§ 7 AUFSANDUNG

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Zustimmung, dass in EZ 211, KG 63118 Rudersdorf, nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

- a) Einverleibung der Berichtigung (wechselseitige Übertragung) der in Spalte 2 der in § 3 Abs. 1 angeführten Tabelle genannten Anteile und die Teilung der Anteile derart, sodass die in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 3 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden;
- b) Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in Spalte 1 der in § 3 Abs. 2 angeführten Tabelle bezeichneten Objekten ob den in Spalte 3 genannten Anteilen der in Spalte 2 angeführten Personen, wobei Partner gemeinsames Wohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 begründen;
- c) Ersichtlichmachung der in § 4 dieses Vertrages normierte Vereinbarung über den abweichenden Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG 2002;

- d) Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums in der Aufschrift der Einlage;
- e) Ersichtlichmachung der C&P Management GmbH, FN 219528k, als Verwalterin

§ 8 KOSTEN UND GEBÜHREN

Sämtliche Kosten und Gebühren, welche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbunden sind, werden von der Bauabschnitt 9 Projekt Zentrum-Puntigam GmbH getragen.

§ 9 VERTRAGSAUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung bei der Hausverwaltung verbleibt.

Die übrigen Vertragsparteien erhalten eine einfache oder über ihren Wunsch auf ihre Kosten eine beglaubigte Kopie dieses Vertrages.

§ 10 WOHNUNGSEIGENTUMSPARTNERSCHAFTEN

Soweit Wohnungseigentum von Wohnungseigentumspartnern erworben wird, haben die Bestimmungen des §§ 13 ff WEG 2002 nach Maßgabe der zusätzlichen Vereinbarungen in den Anwartschaftsverträgen zur Anwendung zu kommen.

§ 11 RECHTSNACHFOLGE

Die Vertragsteile verpflichten sich, alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf ihre Erben und Rechtsnachfolger zu überbinden.

Übersichtsplan Erdgeschoss (E00)
Übersichtsplan Untergeschoß (U01)
Querschnitt
Plan Gesamtanlage (Freiraumplanung)