

2368 / 04

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG,

1359 / 04

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 911 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01207 Lainz, GST.Nr. 76/8 und 76/9, je Baufl.(begrünt), 76/35 Baufl.(Gebäude) Baufl.(befestigt) und 76/44 Baufl.(Gebäude), Grundstücksanschrift Steinlechnergasse 31, wie folgt:-----

1.

Miteigentumsanteile; Nutzwert; Wohnungseigentumseinräumung

1.1

Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft, und zwar mit den in der Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Anteilen.-----

1.2

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Architekten Wolfgang Riedl vom 25.11.2003 die Nutzwerte berechnet.-----

Allen Vertragsparteien ist das Nutzwertberechnungsgutachten bekannt. Sie stimmen zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile laut Spalte 5 der Tabelle zu.-----

1.3.

Die Vertragsparteien räumen einander hiermit wechselseitig im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) das ausschließliche Nutzungsrecht an den in der Tabelle in den Spalten 2 und 3 angeführten Objekten der gegenständlichen Liegenschaft - eben das Wohnungseigentum - ein.-----

1.4.

Die nachstehenden Bestimmungen des Vertrages berechtigen und verpflichten - sofern das Gesetz nicht ausdrücklich anderes vorsieht - alle Vertragsparteien unabhängig davon, ob an allen Objekten der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird oder nicht.-----

1.5

Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.-----

2.

Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

2.1

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber hinaus bzw abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.-----

2.2

Die Vertragsparteien stimmen bereits jetzt - vorbehaltlich allfälliger behördlicher Auflagen bzw Beschränkungen - der Anbringung von höchstens einer Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) je Objekt zu, jedoch nur am Dach, sowie auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers.-----

2.3

Die Vertragspartner räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Weiters wird im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.-----

2.4

Zusätzlich zu den in den ursprünglichen Kaufverträgen enthaltenen Bestimmungen vereinbaren die Vertragsparteien, dass die über einen bloßen Ersatz bestehenden

Baumbestandes hinausgehende Pflanzung von Bäumen (ausgenommen Obstbäume) der Zustimmung der Hausgemeinschaft bedarf, so, wie wenn es sich diesbezüglich bei diesem Gartenteil um gemeinsames Gut aller Wohnungseigentümer handeln würde. Der vorhandene Baumbestand in den Eigengärten ist vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu erhalten, d.h. zu gießen. Ein Zurückstutzen, eine Schädlingsbekämpfung oder eine Entfernung ist jedoch von der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu veranlassen und sind die Kosten für diese Maßnahmen von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.-----

3.

Rücklage

Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage (§ 31 WEG 2002) zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann.-----

4.

Verwaltung

4.1

Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt.-----

Dieser hat die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und die dem Verwalter gemäß § 20 (1) WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters (§ 20 (5) WEG 2002), rückständige Zahlungen von Miteigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen.-----

4.2

Die Bestellung erfolgt zunächst für die Dauer von drei Jahren und verlängert sich danach bei Kündigungsmöglichkeit jeweils zum Jahresende auf unbestimmte Zeit.-----

4.3

Entsprechend dem obigen Vertragspunkt wurde zum Verwalter die Gebäudeverwaltung Delta Immobilien- Verwaltungs- Verwertung- und Vermittlungsgesellschaft m.b.H., Margaretenstraße 72, 1050 Wien, bestellt.-----

5.

Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages folgende Eintragungen ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft vorgenommen werden:-----

In der Aufschrift des Gutsbestandsblattes-----

a) die Löschung der Worte "Wohnungseigentum in Vorbereitung"-----

b) die Eintragung des Wortes "Wohnungseigentum".-----

Im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des im Vertragspunkt 4.3 genannten Verwalters gemäß § 19 Abs 2 WEG 2002.-----

Im Eigentumsblatt gem § 136 GBG die Einverleibung der berechtigten Eigentumsanteile laut Spalte 5 der Tabelle und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle angeführten Objekten.-----

Die in Spalte 1 der Tabelle unter 3a und 3b, 4a und 4b sowie 17a und 17b und 18a und 18b genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Verbindung ihrer halben Mindestanteile zur Eigentümerpartnerschaft.-----

6.

Sonstiges

6.1

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger im Besitz der Liegenschaftsanteile zu überbinden.-----

6.2

Die Kosten, Gebühren und Abgaben, die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer im Verhältnis der berechtigten Miteigentumsanteile.-----

6.3

Die Vertragsparteien beauftragen hiermit den Vertragsverfasser Herrn Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Boesch, 1080 Wien, Florianigasse 24, unwiderruflich, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen. Sie bevollmächtigen den Vertragsverfasser des weiteren, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige in diesem Zusammenhang erforderliche Verbesserungen oder Ergänzungen des Vertrages - soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen verbunden sind - vorzunehmen.--

6.4

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in treuhändiger Verwahrung der jeweiligen Hausverwaltung verbleibt. Sämtlich Miteigentümer erhalten über Wunsch eine einfache oder beglaubigte Fotokopie des Vertrages.-----

TABELLE

Nr	Name, Geburtsdatum, Adresse	Geschoß; Top Nr.; Einlagerungsraum Nr Abstellplatz Nr;	Bestand- gegenstand (Widmung)	Bisherige Anteile in 2096stel	Nutzwerte = berichtigte Anteile in 2104tel
1	Karl Kampel, geb. 17.1.1950 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/1	EG Top 1 ELR 1	Wohnung mit Terrasse	258/2096	244/2104
2	Karl Kampel, geb. 17.1.1950 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/1	P 1	Abstellplatz für Kfz		14/2104
3a	Mag. Claudia Schleifer, geb. 2.5.1972 1080 Wien, Bennogasse 14a/15	EG Top 2 ELR 2	Wohnung mit Terrasse	198/2096 (je 99/2096)	87/2104
3b	Andreas Ottenschläger, geb. 7.5.1975 1080 Wien, Bennogasse 5/2/5/15	EG Top 2 ELR 2	Wohnung mit Terrasse		87/2104
4a	Mag. Claudia Schleifer, geb. 2.5.1972 1080 Wien, Bennogasse 14a/15	P 9	Abstellplatz für Kfz		7/2104
4b	Andreas Ottenschläger, geb. 7.5.1975 1080 Wien, Bennogasse 5/2/5/15	P 9	Abstellplatz für Kfz		7/2104
5	Ing. Friedrich Trendl, geb. 24.4.1930 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/3	1.Stk. Top 3 ELR 8	Wohnung mit Balkon	222/2096	220/2104
6	Ing. Friedrich Trendl, geb. 24.4.1930 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/3	P 6	Abstellplatz für Kfz		18/2104
7	Mag. Ursula Novotny, geb. 20.4.1966 1130 Wien, Buchbindergasse 32	1.Stk. Top 4 ELR 7	Wohnung mit Balkon	222/2096	212/2104
8	Mag. Ursula Novotny, geb. 20.4.1966 1130 Wien, Buchbindergasse 32	P 7	Abstellplatz für Kfz		14/2104
9	Inna Brod, geb. 26.4.1976 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/5	2.Stk. Top 5 ELR 6	Wohnung mit Balkon	222/2096	220/2104
10	Inna Brod, geb. 26.4.1976 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/5	P 8	Abstellplatz für Kfz		14/2104
11	Dr. Elisabeth Plach, geb. 20.2.1951 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/6	2.Stk. Top 6 ELR 3	Wohnung mit Balkon	224/2096	210/2104
12	Dr. Elisabeth Plach, geb. 20.2.1951 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/6	P 3	Abstellplatz für Kfz		14/2104
13	Dr. Werner Ivancic GmbH 1140 Wien Hadikgasse 254	1.DG Top 7 ELR 9	Wohnung mit Terrasse	218/2096	192/2104
14	Dr. Werner Ivancic GmbH 1140 Wien Hadikgasse 254	P 5	Abstellplatz für Kfz		18/2104

Nr	Name, Geburtsdatum, Adresse	Geschoß; Top Nr.; Einlagerungsraum Nr Abstellplatz Nr;	Bestand- gegenstand (Widmung)	Bisherige Anteile in 2096stel	Nutzwerte = berichtigte Anteile in 2104tel
15	Dr. Christoph Stockert, geb. 29.5.1960 1230 Wien, Jägerweggasse2	1.DG Top 8 ELR 5	Ordination mit Terrasse	198/2096	210/2104
16	Dr. Christoph Stockert, geb. 29.5.1960 1230 Wien, Jägerweggasse2	P 4	Abstellplatz für Kfz		14/2104
17a	Göran Andersson, geb. 12.05.1938 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/9	1./2. DG Top 9 ELR 4	Wohnung mit Terrasse	334/2096 (je 167/2096)	144/2104
17b	Christel Andersson, geb. 20.08.1940 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/9	1./2. DG Top 9 ELR 4	Wohnung mit Terrasse		144/2104
18a	Göran Andersson, geb. 12.05.1938 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/9	P 2	Abstellplatz für Kfz		7/2104
18b	Christel Andersson, geb. 20.08.1940 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/9	P 2	Abstellplatz für Kfz		7/2104

26.4.1976

Anna Ineol

Wien, am 29.1.2004

Christel f
29.05.1960

Andersson
7.5.1975

Göran Andersson
12.05.1938

Christel Andersson
20.08.1940

24.04.1930

Wien, am 12. Feb. 2004

Hug. Caroline Schickler
2.5.1972

Wien, am 18. Feb. 2004

h. f. m. b. h. h. d.
20.2.1951

Wien, am 12. Feb. 2004

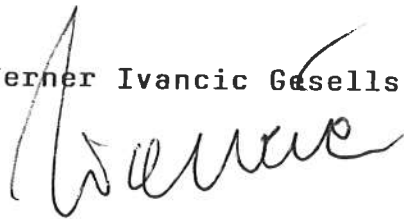
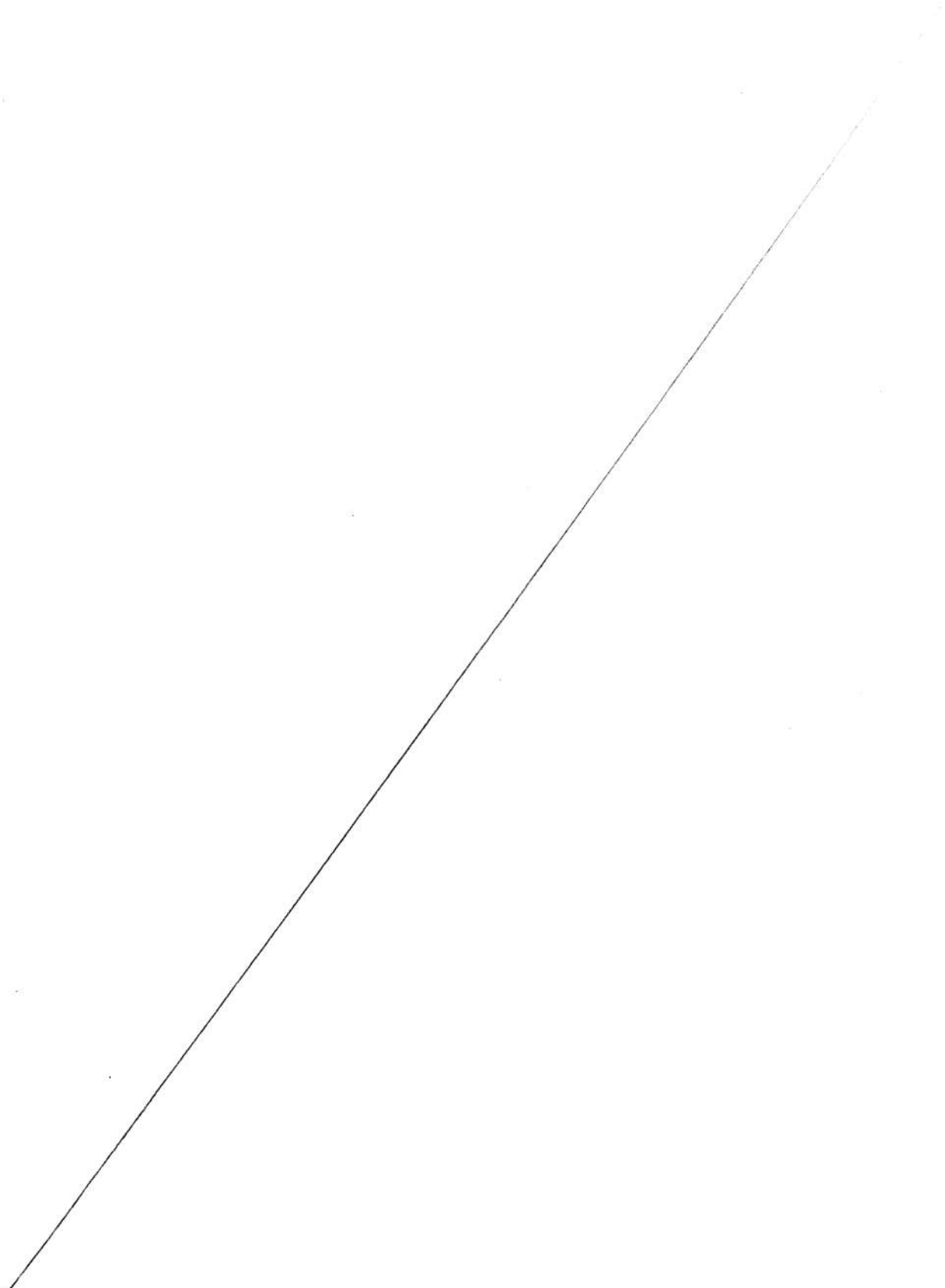
Villa
20.4.66

Wien, am - 5. April 2004

17.01.50

Wien, am 12. Mai 2004

Dr. Werner Ivancic Gesellschaft m.b.H.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Werner Ivancic', written over the printed name.A large, thin, diagonal line drawn across the page, extending from the bottom left towards the top right.

Die Echtheit der vorstehenden-----

zu B.R.ZI. 733/2004

- 1) Unterschrift des Herrn **Andreas OTTENSCHLÄGER**, geboren am 07. (sieben-
ten) Mai 1975 (neunzehnhundertfünfsiebzig), 1080 Wien, Bennogasse
5/2/5/15,-----
- 2) Unterschrift des Herrn **Kurt Göran ANDERSSON**, geboren am 12. (zwölften)
Mai 1938 (neunzehnhundertachtunddreißig), 1130 Wien, Steinlechnergasse
31/9,-----
- 3) Unterschrift der Frau **Christina ANDERSSON, auch Christel ANDERSSON**,
geboren am 20. (zwanzigsten) August 1940 (neunzehnhundertvierzig), 1130
Wien, Steinlechnergasse 31/9,-----
- 4) Unterschrift des Herrn **Ingenieur Friedrich TRENDL**, geboren am 24. (vier-
undzwanzigsten) April 1930 (neunzehnhundertdreißig), 1130 Wien, Steinlech-
nergasse 31/3,-----
- 5) Unterschrift der Frau **Inna BROD**, geboren am 26. (sechszwanzigsten)
April 1976 (neunzehnhundertsechundsiebzig), 1130 Wien, Steinlechnergasse
31/5,-----
- 6) Unterschrift des Herrn **Doktor Christoph STOCKERT**, geboren am 29.
(neunundzwanzigsten) Mai 1960 (neunzehnhundertsechzig), 1230 Wien, Jä-
gerweggasse 2,-----

gefertigt am neunundzwanzigsten Jänner zweitausendvier.-----

zu B.R.ZI. 998/2004

Unterschrift der Frau **Magister Claudia SCHLEIFER**, geboren am 02. (zwei-
ten) Mai 1972 (neunzehnhundertzweiundsiebzig), 1080 Wien, Bennogasse
14a/15,-----

gefertigt am zwölften Februar zweitausendvier.-----

zu B.R.ZI. 1135/2004

Unterschrift der Frau **Doktor Elisabeth PLACH**, geboren am 20. (zwanzigs-
ten) Februar 1951 (neunzehnhunderteinundfünfzig), 1130 Wien, Steinlechner-
gasse 31/6,-----

gefertigt am achtzehnten Februar zweitausendvier.-----

zu B.R.Zl. 1766/2004

Unterschrift der Frau **Magister Ursula NOVOTNY**, geboren am 20. (zwanzigsten) April 1966 (neunzehnhundertsechundsechzig), 1130 Wien, Buchbinder-
gasse 32, -----

gefertigt am zehnten März zweitausendvier. -----

wird hiermit bestätigt. -----

Wien, am zehnten März zweitausendvier. -----

Gebühr EUR 13,-- entrichtet



[Handwritten signature]
Dr. Sonja Tades
öffentl. Notar

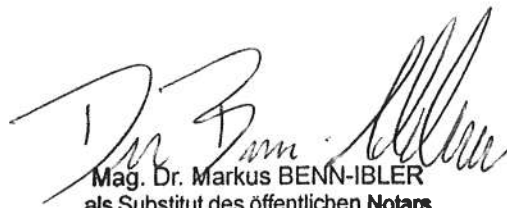
B.R.Zl. 2496/2004

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn **Karl KAMPEL**, geboren am 17. (siebzehnten) Jänner 1950 (neunzehnhundertfünfzig), 1130 Wien, Steinlechnergasse 31/1, wird hiermit bestätigt. -----

Wien, am fünften April zweitausendvier. -----

Gebühr EUR 13,-- entrichtet




Mag. Dr. Markus BENN-IBLER
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Sonja TADES
Wien-Alsergrund

B.R.ZL 3613/2004

Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung der **Dr. Werner Ivancic Gesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1140 Wien, Hadikgasse 252, durch Herrn **Doktor Werner IVANCIC**, 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 Doktor Werner IVANCIC am heutigen Tage berechtigt ist, die vorgenannte, im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 76102 s eingetragene Dr. Werner Ivancic Gesellschaft m.b.H. als Geschäftsführer selbständig zu zeichnen.-----

Wien, am zwölften Mai zweitausendvier.-----

Gebühr EUR 13,-- entrichtet



Sonja Tades
Dr. Sonja Tades
öffentl. Notar