

W o h n u n g s e i g e n t u m s v e r t r a g  
=====

abgeschlossen zwischen

1. Herrn Ing. Norbert P ü s p ö k , Baumeister, geboren am 24.4.1939, Herbert Rauch-Gasse 8, 2361 Laxenburg, und
2. Frau Margarete P ü s p ö k , Hausfrau, geboren am 12.5.1943, ebenda wohnhaft.

I.

Die Vertragsparteien sind zu den nachstehend genannten Anteilen teils grundbücherlich, teils außerbücherialich Miteigentümer der Liegenschaft EZ.2187 Grundbuch über die Katastralgemeinde Margarethen, Ger.Bez. Innere Stadt-Wien, Spengergasse 17, mit dem Grundstück 973/2 Baufläche, und zwar

- a) Frau Margarete Püspök, geb. am 12.5.1943, zu 35/878,
- b) Herr Ing. Norbert Püspök, geb. am 24.4.1939, zu 843/878.

II.

(1) Die in der Tabelle Punkt IV (2) in der Spalte 4 angeführten Nutzwerte wurden von der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien mit Vorentscheidung vom 5. März 1986 festgesetzt.

(2) Die Vertragsparteien sind mit dieser Vorentscheidung einverstanden und haben demgemäß das zuständige Gericht nicht angerufen.

(3) Die Vertragsparteien stellen fest, daß die in Punkt IV (2) in der Spalte 3 angeführten Mindestanteile gegen-

wärtig 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.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen die Vertragsparteien den in der Tabelle in Punkt IV. genannten Miteigentümern hinsichtlich der dort bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten das Wohnungseigentumsrecht das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit weiters ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ.2187 Grundbuch Margarethen bei den in der Spalte 4 der nachstehenden Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in den Spalten 1 und 5 bezeichneten Wohnungen für die in der Spalte 2 bezeichneten Personen einverleibt werden kann.

T a b e l l e

1 Tür Nr.	2 Name	3 Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	4 Gesamtnutz- wert= Anteil in 878	5 Gegenstand des Wohnungs- eigentums
K/1-2	Ing. Norbert Püspök	48,66	19	Werkstätte -
HP/3	Margarete Püspök	39,12	35	Wohnung 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Kellerabt. 3
HP/4	Ing. Norbert Püspök	33,15	29	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 4

HP/5	Ing. Norbert Püspök	42,02	38	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 5
HP/6	"-	34,84	29	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 6
1/7	"-	37,94	37	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 7
1/8	"-	28,83	29	WHG 1 VR, 1 Du m. WC, 1 Zi, 1 AR,
1/9	"-	46,03	44	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 9
1/10	"-	28,40	25	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 14
1/11	"-	35,26	31	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 Ke. Abt. 11
2/12	"-	36,91	35	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 12
2/13	"-	28,47	27	WHG 1 VR, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 AR,
2/14	"-	44,73	42	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 14
2/15	"-	28,03	24	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 15
2/16	"-	33,53	31	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 Ke. Abt. 16
2/17	"-	37,79	36	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 17
3/18	"-	30,43	28	WHG 1 VR, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 AR,
3/19	"-	46,10	42	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 19
3/20	"-	28,20	24	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 20
3/21	"-	34,34	30	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 Ke. Abt. 21
4/22	"-	38,16	36	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 22

4/23	Ing. Norbert Püspök	29,77	27	WHG 1 VR, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 AR,
4/24	""	45,85	41	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Kab, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 24
4/25	""	28,03	23	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du, 1 WC, 1 Ke. Abt. 25
4/26	""	34,53	30	WHG 1 Kü, 1 Zi, 1 Du m. WC, 1 Ke. Abt. 26
G/27	""	106,44	86	WHG 1 VR, 1 Kü, 2 Zi, 1 Bad, 1 WC, 1 Terr.

V.

(1) Dieser Vertrag wird in einer einzigen Urschrift errichtet und verbleibt in treuhändiger Verwahrung des Urkundenverfassers. Jeder Vertragspartei gebührt eine beglaubigte Ablichtung.

(2) Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages tragen die Vertragsparteien im Verhältnis der ihnen auf Grund dieses Vertrages zustehenden Anteile.

VI.

(1) Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung einschließlich der Bezahlung, jedoch ohne Verpflichtung zur Vorlage für Beträge für Aufwendungen in die Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Instandhaltungs-, Erhaltungsbeiträge, Mietzinse, zum Abschluß und zur Kündigung von Sturmschaden-, Feuer-, Haftpflicht und Wasserleitungsversicherungsverträgen,

Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werksverträgen mit den Arbeiten für die ordnungsgemäße Erhaltung oder nützliche Verbesserung der Liegenschaft besorgenden Unternehmern wird auf die Dauer von fünf Kalenderjahren ein gemeinsamer Verwalter bestellt. Die Bestellung verlängert sich nach Ablauf von fünf Jahren auf unbestimmte Zeit. Für die Beendigung der Bestellung gelten die Bestimmungen des § 10 Abs.1 Z.2 WEG 1975.

(2) Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnisse werden nach außen hin gegenüber Dritten (Baubehörden) durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt.

(3) Die Bestellung des gemeinsamen Verwalters erfolgt durch die Wahl der Mehrheit der Miteigentümer, wobei jedem derselben soviele Stimmen zustehen, wie er grundbuchsmäßige Anteile besitzt.

Erstmalig für die Zeit bis 31. Dezember 1990 wird hiemit als Verwalter die FH-Immobilien und Finanzberatungsgesellschaft m.b.H. in 2371 Hinterbrühl, Gaadnerstraße 8e im Umfang der Berechtigung nach diesem Punkt bestellt.

(4) Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine ordentliche Rechnung unter Einschluß der mietrechtlichen Abrechnung zu legen, und zwar innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres. In die Abrechnung ist außerdem gemeinsam mit den Belegen im Haus in geeigneter Weise Einsicht zu gewähren.

Sofern gegen die Rechnungslegung binnen vier Monaten nach Vorlage keine Einwendungen vorgebracht werden, gilt die Rechnung als genehmigt. Darauf wird im Übersendungsschreiben hingewiesen. Unberührt bleibt das Recht des einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Belege und Abrechnungen nach Vorlage der Rechnung.

(5) Der gemeinsame Verwalter erhält ein Verwaltungshonorar, welches nach den in den Richtlinien der Innung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für die Verwaltung von Wohnungseigentumshäusern verlautbarten Sätzen zu berechnen ist. Von einzelnen Mit- bzw. Wohnungseigentümern begehrte zusätzliche Leistungen (Belegkopien usw.) und dadurch verursachte Barauslagen werden gesondert in Rechnung gestellt.

#### VII.

(1) Die Liegenschaftseigentümer vereinbaren hiemit gem. § 19 Abs. 1 WEG 1975, daß die Kosten

- a) der Erhaltung und allfälligen Erneuerung der Fenster, einschließlich des Anstriches und der Verglasung,
- b) der Türen, einschließlich der Eingangstüren,
- c) des Fußbodens

hinsichtlich der jeweiligen Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeit vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen sind, sobald diese selbständige Einheit kein hausbezogenes Bestandsobjekt, sondern nur mehr selbst genutzte oder wohnungseigentumsbezogene Bestandsobjekte enthält.

(2) Die Aufteilung der Verwaltungsauslagen, der Kosten der Instandhaltung, die miethausbezogene Kostentragung und Reserve, desgleichen allfällige sonstige, von den Wohnungseigentümern zu tragenden und nicht den einzelnen Wohnungseigentümer besonders treffenden Kosten erfolgt nicht nach Liegenschaftsanteilen sondern nach der gem. § 17 MRG zu ermittelnden Nutzfläche für die Verwaltungsauslagen, ebenso die Aufteilung der sonstigen laufenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Sinne des § 21 MRG (ausgenommen § 21 Zif.7), Beiträge zur Reserve, Nachschußpflicht, soweit sie unmittelbar oder mittelbar über die Nutzfläche zu ermitteln sind.

(3 Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre Einwilligung zur Anmerkung der vorstehenden Vereinbarung gem. § 19 Abs.3 WEG 1975 im Lastenblatt der EZ.2187 Grundbuch Margarethen, Haus in der Spengergasse 17.

VIII.

(1) Die Speisung der Aufwendungen für die Liegenschaft, welche mietrechtlich aus den auszuweisenden Einnahmen (Hauptmietzins, ~~Erhaltungsbetrag~~, Erhöhung des Hauptmietzinses) erfolgt, wird ~~abweichend~~ von § 19 WEG 1975 nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern vereinbarungsgemäß nach denselben Aufteilungsgrundsätzen erfolgen, wie sie von einem Vermieter als selbstnutzendem Hauseigentümer im Sinne des §§ 18 Abs.6, 2o Abs.1 Z.1 und 45 Abs. 3 MRG ~~zu tragen~~ sind.

(2) Sollte zur Durchführung von Arbeiten eine Hauptmietzinserhöhung für dem Mietrechtsgesetz unterliegende, hausbezogene Bestandobjekte nach den §§ 18 und 19 MRG bzw. eine Erhaltungsbetragseinhebung nach § 45 MRG erfolgen, hat jeder Wohnungseigentümer die für seine Wohnungseigentumseinheit bzw. ihm zugewiesene Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit nach den §§ 6, 18, 19 und 45 MRG zu leistenden Beträge zu tragen.

(3) Mietzinsausfälle, Betriebskostenausfälle, Kosten der Leerstehung, Räumung usw., welche der Vermieter bei hausbezogenen Bestandobjekten zu tragen hat, trägt derjenige Wohnungseigentümer, dessen Anteil diese Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zuzurechnen sind, sofern diese Mietzinsausfälle gemäß § 2o (1) MRG der Mietzinsreserve zuzuführen sind.

IX.

Alle nach § 19 WEG 1975 und nach diesem Vertrag vom Wohnungseigentümer zu leistenden Zahlungen werden am ersten

Tag des Kalendermonats fällig und sind kosten- und abzugsfrei an den gemeinsamen Verwalter abzuführen.

Bei einem drei Monate übersteigenden Verzug ist der Verwalter jedenfalls zur Klagsführung berechtigt.

X.

Sämtliche Betriebskosten im mietrechtlichen Sinn (Versorgung des Hauses mit Wasser, Rauchfangkehrung, Kanalaräumung, Hausbeleuchtung, Versicherungen, Hausbesorgerarbeiten), einschließlich der Auslagen für die Verwaltung (§ 22 MRG), welche nach Punkt VI. bestimmt und vorgeschrieben werden, werden mit einem voraussichtlich zur Deckung dieser laufenden Kosten ausreichenden Durchschnittsbetrag verrechnet. Der sich aus der Jahresabrechnung ergebende Saldo wird auf neue Rechnung vorgetragen. Soweit Gemeinschaftsanlagen (zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge usw.) bestehen, wird der Anteil an den besonderen Aufwendungen für diese ebenfalls pauschaliert vorgeschrieben und verrechnet.

XI.

(1) Zur Vornahme baulicher Änderungen ist der einzelne Wohnungseigentümer ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Miteigentümer nur dann berechtigt, wenn es sich um geringfügige Änderungen im Sinne der Bauordnung handelt oder der Hausverwalter namens der Miteigentümer zustimmt.

(2) Die Miteigentümer erklären für sich und ihre Rechtsnachfolger ausdrücklich die Zustimmung zu geringfügigen Umbauten und den ausgeplanten Verbesserungsmaßnahmen der Eigentümer an der vertragsgemäß zugeordneten Wohnungseigentumseinheit.

(3) Darüber hinaus wird hiemit vereinbart, daß über alle Maßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft hinausgehen, also insbesondere Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten die Mehrheit der Eigentümer, ge-

rechnet nach Liegenschaftsanteilen, entscheidet. An diese Mehrheitsentscheidung sind alle übrigen Miteigentümer gebunden.

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneuhundert-siebenundachtzig. (26.2.1987)

Margarete Püspök geb. Pfemter 12.5.1943  
Ing. Norbert Püspök 24.4.1939

B.R.Zl.264/1987

Die Echtheit der Unterschriften:-----

- a) des Herrn Ing.Norbert PÜSPÖK, geboren am vierundzwanzigsten April Eintausendneuhundertneununddreissig, (24.4.1939), Baumeister, Herbert Rauch-Gasse 8, 2361 Laxenburg, und ---
- b) der Frau Margarete PÜSPÖK, geboren am zwölften Mai Einta-  
tausendneuhundertdreivierzig, (12.5.1943), ebenda,  
wird hiemit bestätigt.-----

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneun-  
hundertsiebenundachtzig. (26.2.1987)



*Dr. Friedrich Wapner*  
OFFENTLICHER NOTAR



rechnet nach Liegenschaftsanteilen, entscheidet. An diese Mehrheitsentscheidung sind alle übrigen Miteigentümer gebunden.

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneuhundert-siebenundachtzig. (26.2.1987)

Margarete Püspök geb. Pfemter 12.5.1943

Ing. Norbert Püspök 24.4.1939

B.R.Z1.264/1987

Die Echtheit der Unterschriften:-----

- a) des Herrn Ing.Norbert PÜSPÖK, geboren am vierundzwanzigsten April Eintausendneuhundertneunddreissig, (24.4.1939), Baumeister, Herbert Rauch-Gasse 8, 2361 Laxenburg, und ---
- b) der Frau Margarete PÜSPÖK, geboren am zwölften Mai Eintausendneuhundertdreiundvierzig, (12.5.1943), ebenda, wird hiemit bestätigt.-----

Wien, am sechsundzwanzigsten Februar Eintausendneuhundertsiebenundachtzig. (26.2.1987)



*Dr. Robert Mayer*  
OFFENTLICHER NOTAR

