

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) Heidemarie Bozorg-Sohrabi, geboren 11.02.1970,
Gennarogasse 18, 1230 Wien,
Sozialversicherungsnummer 1531 110270,
- 2) Behnam Markus Bozorg-Sohrabi,
geboren 07.07.1963, Gennarogasse 18, 1230 Wien,
Sozialversicherungsnummer 5157 070763,
- 3) Zvonko Ikic, geboren 18.09.1987,
Sandhamnsplan 1, 11540 Stockholm, Schweden,
Sozialversicherungsnummer 3409 180987,

wie folgt:

I. Präambel

- 1) Frau Heidemarie Bozorg-Sohrabi und Herr Behnam Markus Bozorg-Sohrabi sind zu jeweils einem Viertel grundbücherliche Miteigentümer, und Herr Zvonko Ikic ist zur Hälfte außerbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1935, Grundbuch 05207 Himberg, mit dem Grundstück Nr. 1565/46 und der Grundstücksadresse Tannhäuser-Ring 74.
- 2) Ob dieser Liegenschaft soll unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien Arch. DI Martin Haas MSc vom 24.11.2017, GZ: 08_2017, Wohnungseigentum begründet werden, wobei auf der Liegenschaft zwei Wohnhäuser mit insgesamt vier KFZ-Abstellplätzen errichtet sind. Festgehalten wird, dass der in diesem Wohnungseigentumsvertrag auch verwendete Begriff „Wohnung“ die soeben erwähnten Wohnhäuser meint.
- 3) Zur näheren Regulierung schließen die Vertragsteile den gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag wie folgt ab:

II.
Nutzwertfestsetzung

Der Nutzwertfestsetzung liegt das Nutzwertgutachten von Arch. DI Martin Haas, MSc, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien, vom 24.11.2017 zur GZ: 08_2017 zu Grunde. Diese Nutzwertfestsetzung ist in der folgenden Tabelle ausgewiesen. Die Vertragsteile stellen fest, dass die in Spalte D der nachfolgenden Tabelle jeweils angeführten Anteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Objekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf dieser Liegenschaft entsprechen (§ 2 Abs. 9 WEG 2002).

A	B	C	D	E	F
Nr	Name	Geburtsdatum	berichtigter Anteil	Wohnungseigentumsobjekt	Nutzwert
1	Heidemarie Bozorg-Sohrabi	11.02.1970	69/324	Wohnung Haus 2 [W2] <i>Zubehör: Garten 3 [G3]</i>	69
2	Behnam Markus Bozorg-Sohrabi	07.07.1963	69/324	Wohnung Haus 2 [W2] <i>Zubehör: Garten 3 [G3]</i>	69
				<u>Verbindung der Anteile Zeile 1 und 2 gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002</u>	
3	Heidemarie Bozorg-Sohrabi	11.02.1970	5/324	KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P3] <i>Zubehör: Carport Haus 2</i>	5
4	Behnam Markus Bozorg-Sohrabi	07.07.1963	5/324	KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P3] <i>Zubehör: Carport Haus 2</i>	5
				<u>Verbindung der Anteile Zeile 3 und 4 gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002</u>	
5	Heidemarie Bozorg-Sohrabi	11.02.1970	5/324	KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P4] <i>Zubehör: Carport Haus 2</i>	5
6	Behnam Markus Bozorg-Sohrabi	07.07.1963	5/324	KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P4] <i>Zubehör: Carport Haus 2</i>	5
				<u>Verbindung der Anteile Zeile 5 und 6 gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002</u>	
7	Zvonko Ikic	18.09.1987	144/324	Wohnung Haus 1 [W1] <i>Zubehör: Garten Haus 1 [G1], Garten Haus 1 [G2]</i>	144

8	Zvonko Ikic	18.09.1987	11/324	KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P1] <i>Zubehör: Carport Haus 1</i>	11
9	Zvonko Ikic	18.09.1987	11/324	KFZ-Stellplatz im Freien überdacht [P2] <i>Zubehör: Carport Haus 1</i>	11
	Summe:		324/324		324

III.

Wohnungseigentumsbegründung

Die in der in Punkt II. enthaltenen Tabelle in Spalte B angeführten Miteigentümer begründen nun im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und auf Grundlage des Nutzwertgutachtens vom 24.11.2017 an der Liegenschaft EZ 1935, Grundbuch 05207 Himberg, Wohnungseigentum wie folgt:

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen die in der vorgenannten Tabelle in Spalte B genannten Vertragsparteien einander wechselseitig Wohnungseigentum als das Recht auf ausschließliche Nutzung und Verfügung über die in der vorgenannten Tabelle in Spalte E angeführten Wohnungseigentumsobjekte ein.

IV.

Instandhaltung durch die Wohnungseigentümer

- 1) Jeder einzelne Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordnete Objekt auf seine Kosten stets in gutem Zustand zu erhalten. Diese Instandhaltungspflicht betrifft insbesondere auch den Innenwandverputz und Anstrich, die Türen (Wohnungseingangstüren, Türen im Inneren der Wohnung sowie Balkon- und Terrassentüren, und zwar jeweils samt Zargen, Schlüssel und Zylinder), die Böden einschließlich Estrich und Unterböden, weiters die Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Silikonfugen, die Fenster einschließlich Innen- und Außenrahmen und Verglasung sowie die Oberflächen von Terrassen und Sondernutzungsflächen einschließlich Fugen und Isolierung, nicht jedoch die konstruktiven Elemente. Die Erhaltungspflicht betrifft weiters auch die Außenfassade des jeweiligen Wohnhauses.
- 2) Die Instandhaltungspflicht trifft weiters sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen ab Eintritt in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten und Flächen.
- 3) Unabhängig von seiner Instandhaltungsverpflichtung hat der Wohnungseigentümer ernste Schäden des Hauses unverzüglich zu melden.

- 4) Jeder Wohnungseigentümer eines KFZ-Stellplatzes ist zur Schneeräumung und Glätteisstreueung auf demselben verpflichtet.

V.

Umbauten, Widmungsänderung

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, in seiner Wohnung Umbauten vorzunehmen, soweit diese zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer und zu keiner Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses führen, und keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben können. Die Kosten dieser Maßnahmen sind durch denjenigen zu tragen, der die entsprechenden Umbauten vornimmt. Dies schließt auch Widmungsänderungen ein, so beispielsweise eine Widmung zu geschäftlichen Zwecken, sofern diesen üblicherweise in Wohnungen nachgegangen wird (insbesondere Bürotätigkeit, Arztpraxis und dergleichen). Führen diese Widmungsänderungen zu einer Änderung der umsatzsteuerlichen Behandlung, so hat der betreffende Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die einzelnen weiteren Wohnungseigentümer für allfällige, dieser bzw. diesen daraus erwachsende Nachteile schad- und klaglos zu halten. Weiters wird darauf hingewiesen, dass eine derartige Widmungsänderung für den betreffenden Wohnungseigentümer den Verlust einer allfälligen Wohnbauförderung zur Folge haben kann.
- 2) Soweit es durch derartige Umbauten, Umwidmungen etc. zu einer Verschiebung von Nutzwerten kommt, stimmen sämtliche Vertragsteile einer künftigen entsprechenden Berichtigung zu, wobei allfällige Kosten einer Änderung des Nutzwertgutachtens, der Neufestsetzung der Nutzwerte und eine Änderung des Wohnungseigentumsvertrages sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Abgaben und Gebühren von demjenigen Wohnungseigentümer zu tragen sind, auf dessen Veranlassung hin die Bestandsveränderungen vorgenommen werden sollen.

VI.

Allgemeine Aufwendungen

- 1) Die allgemeinen Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Kosten für die Erhaltung und Verbesserung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, das sind jene, die nicht in der Sondernutzung eines einzelnen Wohnungseigentümers stehen, und nicht der Instandhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers, wie in Punkt V. geregelt, unterfallen, werden von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzflächen getragen.

- 2) Zu den allgemeinen Aufwendungen im Sinne dieses Vertragspunktes zählen insbesondere öffentliche Abgaben (insbesondere Grundsteuer, Kanalgebühr, Kosten für Müllabfuhr und Abfuhr Altpapier etc.).

VII.

Benützungsregelung hinsichtlich der Zufahrtsflächen zu den KFZ-Abstellplätzen

- 1) Festgehalten wird, dass die KFZ-Abstellplätze über Zufahrtsflächen zu erreichen sind, die Allgemeinflächen darstellen. Diese sind auf S. 9 des Nutzwertgutachtens ausgewiesen und mit „Zufahrt allgemein“ bezeichnet.
- 2) Die Vertragsteile treffen diesbezüglich eine Benützungsregelung dahingehend, dass diese Flächen der Zufahrt zu den KFZ-Abstellplätzen 1 bis 4 durch die jeweiligen Eigentümer dieser Abstellplätze sowie deren Leute, das sind insbesondere deren Mieter, Besucher, Lieferanten und dergleichen, dienen.

Diese Benützungsregelung wird gemäß § 17 Abs 3 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht.

- 3) Die Schneeräumung und Glätteisstreueung hinsichtlich dieser Zufahrtsflächen erfolgt durch die jeweiligen Eigentümer der KFZ-Abstellplätze bzw. ist von diesen auf deren Kosten zu organisieren.

VIII.

Wohnungseigentumsgesetz

Sofern in diesem Vertrag nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, gelten ergänzend die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils gültigen Fassung.

IX.

Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1935, Grundbuch 05207 Himberg, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen erfolgen können:

- 1) in der Aufschrift:

die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum;

- 2) im Eigentumsblatt:

die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes und Wohnungseigentums für die in Spalte B der in Punkt II. enthaltenen Tabelle genannten Eigentümer zu den in Spalte D genannten berechtigten Anteilen untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an den in Spalte E genannten Objekten unter jeweiliger Verbindung der Anteile gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002, wo dies in der genannten Tabelle ausgewiesen ist;

3) im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß Punkt VII. dieses Vertrages.

X.

Staatsangehörigkeit

Festgehalten wird, dass sämtliche Vertragsteile österreichische Staatsbürger bzw. Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union sind.

XI.

Vollmacht

Sämtliche Vertragsteile erteilen dem Vertragserrichter Dr. Wolfgang Schöberl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Universitätsstraße 11, Vollmacht, allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages, die zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich sind, in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie vorzunehmen. Sie bevollmächtigen ihn auch mit der grundbücherlichen Durchführung und bevollmächtigen ihn weiters, die Zustimmungserklärungen der Pfandgläubiger (C-LNR 1 und 3) einzuholen, die für die grundbücherliche Durchführung erforderlich sind.

XII.

Rechtsnachfolge

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegte Rechte und Pflichten gehen ohne Einschränkung auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem Übernehmer zu übertragen bzw. zu überbinden, und diesen zur Weiterübertragung der Rechte und Weiterüberbindung der Pflichten zu verpflichten.

XIII.

Kosten

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie allfällige Steuern und Gebühren

tragen die Vertragsteile im Verhältnis der ihnen jeweils zukommenden Nutzwerte.

XIV.
Schlussbestimmungen

- 1) Sämtliche Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums oder aus jedem sonstigen verzichtbaren Rechtsgrund anzufechten, anzupassen oder diesbezügliche Klagen oder Einwendungen zu erheben.
- 2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der Unterfertigung durch sämtliche Wohnungseigentümer in einheitlicher Urkunde. Dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformgebot.
- 3) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam oder ungültig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht. Die Vertragsteile verpflichten sich, an die Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche zu setzen, die der Zwecksetzung der Parteien am nächsten kommt. Im Fall der Nichtigkeit des gesamten Vertrages verpflichten sich die Vertragsteile zur Errichtung eines neuen WEG-Vertrages, der der Zwecksetzung der Parteien am nächsten kommt.

XV.
Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet.

Wien, am 07.12.2017

11.02.70 Heidemarie Bozorg-Sohrabi 07.07.1963 Behnam Markus Bozorg-Sohrabi

18.03.1957
Zvonko Ikic

B.R.ZI. 6072/2017

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften -----

- 1) der Frau **Heidemarie BOZORG-SOHRABI**, geboren am 11. (elften) Februar 1970 (neunzehnhundertsiebzig), 1230 Wien, Gennarogasse 18, -----
- 2) des Herrn **Behnam Markus BOZORG-SOHRABI**, geboren am 07. (siebenten) Juli 1963 (neunzehnhundertdreundsechzig), 1230 Wien, Gennarogasse 18, und -----
- 3) des Herrn **Zvonko IKIC**, geboren am 18. (achtzehnten) September 1987 (neunzehnhundertsiebenundachtzig), Schweden-11540 Stockholm, Sandhamnsplan 1, ---

wird hiermit bestätigt. -----

Wien, am siebenten Dezember zweitausendsiebzehn. -----

Gebühr EUR 14,30 entrichtet.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Dr. Markus Benn-Ibler".

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