



S/

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1. **JHP Bauträger GmbH**, FN 536326 s, Ferihumerstraße 13, 4040 Linz,
2. ...
3. ...

wie folgt:

I. Nutzwertgutachten und Anteilszuordnung

Die JHP Bauträger GmbH hat mit Kaufverträgen an die in der Tabelle **Spalte 3 (Beilage A)**, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildet, genannten Personen die in der Tabelle **Spalte 2 (Beilage A)** bezeichneten Eigentumswohnungen samt Zubehör bzw. die mit diesen Eigentumswohnungen samt Zubehör verbundenen Anteile gemäß Tabelle **Spalte 4 (Beilage A)** je an der Liegenschaft EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen verkauft und übertragen.

Mit Nutzwertgutachten vom ... des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ... (**Beilage B**) wurden die Nutzwerte bezüglich der kaufgegenständlichen Eigentumswohnungen endgültig festgestellt, und zwar wurde den Personen laut Tabelle Spalte 3 (Beilage A) und den Wohnungen laut Tabelle Spalte 2 (Beilage A) die Anteile laut Tabelle

Spalte 4 (Beilage A) zugeordnet und übernehmen die jeweiligen Personen diese Liegenschaftsanteile.

Die Vertragsparteien bewilligen daher nachstehende Grundbuchsamtshandlungen:

Bei der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624

Gallneukirchen:

Ob den in der Tabelle Spalte 3 bezeichneten Personen die Einverleibung des Eigentumsrechtes an den in der Tabelle Spalte 4 bezeichneten Anteilen.

II. Eigentumsverhältnisse

Die in der Tabelle (Beilage A) angeführten Personen sind zu den dort angeführten Mindesteigentumsanteilen Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624 Gallneukirchen.

Soweit Eigentümerpartnern in der Tabelle ein Miteigentumsanteil zugeordnet ist, steht dieser den Eigentümerpartnern je zur Hälfte zu.

III. Einräumung Wohnungseigentum

Diese Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624 Gallneukirchen räumen sich hiermit wechselseitig für sich und ihre Nachfolger im Eigentum der in der vorbeschriebenen Tabelle (Beilage A) angeführten Miteigentumsanteile unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens vom ... des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ... (Beilage B) im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung das Wohnungseigentum - bei Eigentümerpartnern das gemeinsame Wohnungseigentum - ein, das ist das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage A) und im vorangeführten

Gutachten bezeichneten, den einzelnen Miteigentümern zugewiesenen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (Einheiten).

Die vertragsschließenden Parteien erklären ausdrücklich, das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum hiemit rechtsverbindlich und wechselseitig anzunehmen.

IV. Wohnungseigentum, Eigentümerpartnerschaft

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum mit den Mindesteigentumsanteilen an der Liegenschaft untrennbar verbunden ist und daher nur zusammen mit diesen Anteilen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, Wohnungseigentum nicht begründet werden kann.

Soweit die Vertragsparteien als Eigentümerpartner eine Eigentumswohnung übernehmen, nehmen sie zur Kenntnis, dass sie im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gemeinsames Wohnungseigentum erwerben und ihre Anteile grundbücherlich so verbunden werden, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

Die Eigentümerpartner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung

der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeiten nur gemeinsam verfügen.

V. Wohnungseigentumsgesetz

Sofern dieser Vertrag keine Bestimmungen enthält, sind auf die zwischen den Vertragsparteien aufgrund dieses Vertrages entstehenden Rechtsverhältnisse die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung anzuwenden, wobei die Vertragsparteien erklären, über die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes unterrichtet zu sein.

VI. Aufsandungserklärung

Von den Vertragsparteien werden sodann im Grundbuch nachstehende Eintragungen bewilligt:

Bei der Liegenschaft Einlagezahl 1670 Grundbuch 45624

Gallneukirchen:

Ob den in der Tabelle Spalte 4 bezeichneten Miteigentumsanteilen (bei Eigentümerpartnern halben Miteigentumsanteilen) der in Spalte 3 bezeichneten Personen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in der Tabelle Spalte 2 bezeichneten Einheiten und bei Eigentümerpartnern die Verbindung deren (halben) Mindesteigentumsanteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums.

VII. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte und Erhaltung

Die Widmung der Wohnungseigentumsobjekte als Wohnung oder KFZ-Abstellplatz ergibt sich aus dem Nutzwertgutachten. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz und dieser

Vertrag anderes vorsehen oder Rechte Dritter sowie der übrigen Miteigentümer dem entgegenstehen.

Bei Überlassung eines Wohnungseigentumsobjektes an Dritte, die nicht Miteigentümer sind, gleich welcher Art, bleiben die Miteigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jeder Miteigentümer verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag auf diesen Dritten zu überbinden und Verletzungen der Verpflichtungen aus diesem Vertrag und einer allenfalls beschlossenen Hausordnung als Kündigungsgrund in den jeweiligen Nutzungsvertrag mit dem Dritten aufzunehmen.

Jeder Miteigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen und zur notwendigen Erhaltung an anderen Wohnungseigentumsobjekten im Sinne des § 16 Abs 3 WEG zu gestatten.

Miteigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die als Wohnungen gewidmet sind, sind berechtigt, dort solche Geschäftstätigkeiten auszuüben, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Dazu zählen insbesondere jeder Bürobetrieb, die Tätigkeiten der freien Berufe, wie Ärzte, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater etc. In diesem Zusammenhang ist die Anbringung von Schildern an der Aussenfassade im Eingangsbereich und im Stiegenhaus zulässig, soweit dadurch die Interessen der übrigen Miteigentümer nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. Die Ausübung jeglicher Form der Prostitution, des Glückspiels und dergleichen sowie auch die bloße Duldung des Wohnungseigentümers bei Überlassung an Dritte ist untersagt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Verstoß dagegen ein Ausschlussgrund im Sinne des § 36 Abs 1 WEG darstellt.

Allfällige bauliche Änderungen der Wohnungseigentumsobjekte sind nur unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

Die Miteigentümer erteilen hiermit vorweg ihre Zustimmung zur Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumsobjekten oder Teilen von diesen innerhalb eines Stockwerkes zu, sofern hiedurch die übrigen Miteigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche mit einer allenfalls notwendig werdenden Nutzwertänderung einhergehenden Kosten hat der ändernde Miteigentümer zu tragen und die übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die jeweiligen Außenfenster, Außentüren, Terrassentüren und jede Balkon- und Terrassenverglasung sowie ein Windschutz der Wohnungseigentumsobjekte, sowie allenfalls angebrachte Außenbeschattungen von der Erhaltungspflicht durch den jeweiligen Wohnungseigentümer unter Ausschluss der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft mitumfasst sind. Der erhaltungspflichtige Miteigentümer hat daher auch die Kosten einer allfällig notwendigen Erneuerung oder eines Austausches der Fenster oder Türen zu tragen. Die Vertragsparteien kommen überein, dass der erhaltungspflichtige Miteigentümer zum Austausch der Fenster oder Türen nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf, soweit mit dem Austausch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes gleich bleibt. In die Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers fallen auch die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Gas, Heizungsrohre für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt ab dem Stockwerksverteiler bis zum Wohnungseigentumsobjekt; sowie die nicht tragenden Teile von Terrassen, Dachterrassen, begehbaren Flachdächern wie etwa der Oberflächenbelag einschließlich der

Isolierungen, Geländer und Brüstungen zu diesen Liegenschaftsteilen.

Die Nutzung der Teile der Außenfassade im Bereich von Terrassen und Balkonen steht dem Wohnungseigentümer des entsprechenden Wohnungseigentumsobjektes zu.

Die Anbringung von Markisen oder anderen Vorrichtungen zu Beschattung bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer, soweit das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und wichtige Interessen anderer Wohnungseigentümer hiedurch nicht beeinträchtigt wird. Eine mögliche behördliche Genehmigungspflicht trifft den jeweiligen Wohnungseigentümer.

Sofern sich unter den Eigengärten die Tiefgarage befindet, ist ausschließlich die Bepflanzung von Flachwurzlern in den Eigengärten gestattet. Die Errichtung von Swimmingpools und Gartenhütten in den Eigengärten und auf den Terrassen und Balkons ist nicht gestattet.

VIII. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Alle allgemeinen Teile der Liegenschaft stehen allen Miteigentümern zur ordnungs- und widmungsgemäßer Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung, wobei eine allenfalls beschlossene Hausordnung nähere Regelungen enthalten kann.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und sämtliche wahrgenommene Schäden an die bestellte Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an diesen allgemeinen Teilen der Liegenschaft auch unter einer unbedingt notwendigen Inanspruchnahme auch seines Wohnungseigentumsobjektes unter

Ausschluss jeglicher Ersatzleistung bei vorübergehender Beeinträchtigung der Nutzung zu dulden.

Jeder Miteigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des Eigentums sowie für die Vergrößerung und/oder Ausweitung von Schäden, die der Miteigentümer wahrgenommen hat aber entgegen seiner Verpflichtung hiezu nicht der bestellten Hausverwaltung angezeigt hat.

IX. Verteilung der Aufwendungen

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage, sowie Grundsteuer, Versicherungen, etc. werden - sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist - von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß § 32 Abs 1 WEG aufgeteilt.

Die Kosten der Energieversorgung für Heizung und Warmwasser werden unter Zugrundelegung des Heizkostenabrechnungsgesetzes.

Die Abrechnung der Kalt- und Warmwasserkosten erfolgt auf Grund der bestehenden Zähleinrichtungen jeweils nach Verbrauch.

Für die Tiefgarage und die Liftanlage werden keine eigenen Abrechnungseinheiten vereinbart.

X. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages bzw. mit der Begründung von Wohnungseigentum überhaupt verbundenen Kosten tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

XI. Schriftform

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

XII. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer einzigen für die JHP Bauträger GmbH bestimmten Urschrift ausgefertigt. Die übrigen Vertragsparteien erhalten eine einfache Abschrift.

XIII. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen Mag. Paul Schöffl, geboren am 25.2.1965, öff. Notar, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, und erteilen ihm Spezialvollmacht,
 - zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages,
 - zur Einholung aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen,
 - zur Einholung der notwendigen Löschungs- und Teillöschungserklärungen sowie Zustimmungserklärungen,
 - alles, was zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig ist, insbesondere die Einholung der hierfür notwendigen Nebenurkunden zu unternehmen,
 - Zustellungen aller Art, insbesondere von Bescheiden des Finanzamtes und von Grundbuchsbeschlüssen, anzunehmen.

2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Mag. Susanne Riedler, geboren am 9.5.1994, Notariatskandidatin, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich, und erteilen ihr Spezialvollmacht,

- zur Unterfertigung von Nachträgen und Ergänzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages, die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sind, sowie mit der Vornahme sämtlicher dafür erforderlichen und zweckmäßigen behördlichen und außerbehördlichen Vertretungshandlungen einschließlich der Abgabe von Aufsandungserklärungen, auch in notariell beglaubigter Form, sowie der Abgabe aller Erklärungen, insbesondere jener, welche zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages notwendig sind,
 - Formfehler im Wohnungseigentumsvertrag, welche die grundbücherliche Durchführung hindern, zu berichtigen und die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Vertragsergänzungen zu unterfertigen,
3. Festgehalten wird, dass der Schriftenverfasser die Interessen aller an diesem Projekt beteiligten Personen (Verkäuferin und kaufende Vertragspartei sowie finanzierende Institute) zu wahren hat und die Begründung von Wohnungseigentum und die Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Vertragspartei an der **EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen** jeweils hinsichtlich der erworbenen Kaufgegenstände sicherstellen muss.
 4. Festgehalten wird weiters, dass im Rahmen der Abwicklung und Durchführung des gegenständlichen Projektes, der Schriftenverfasser gegenüber Finanzierungsinstituten und allenfalls sonst Berechtigten persönliche Verpflichtungen und Treuhandschaften im Auftrag einer kaufenden Vertragspartei oder der Verkäuferin einzugehen hat, welche vorsehen, dass Wohnungseigentum zu begründen ist und das Eigentumsrecht für die jeweils kaufenden Vertragspartei - allenfalls unter Eintragung von Pfandrechten von Finanzierungsinstituten - einzutragen ist.
 5. Aus den genannten Gründen wird vereinbart, dass die Vollmachten sowie der erteilte Auftrag bis zur Begründung

von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des jeweiligen Erwerbers sowie der Einverleibung der jeweiligen sonstigen Rechte sonstiger Berechtigter, für welche der Schriftenverfasser und Treuhänder Treuhandverpflichtungen oder Aufträge im Rahmen des gegenständlichen Liegenschaftsprojektes übernommen hat, unwiderruflich und unbeschränkt erteilt wird. Aufträge der Vertragsparteien die diesem Gesamtauftrag entgegenstehen, dürfen vom Schriftenverfasser und Treuhänder nicht beachtet werden. Dies gilt insbesondere auch für allfällige Behauptungen von Gewährleistungsmängel oder Schadenersatzansprüchen, die über die Höhe des Haftrücklasses iSd § 4 Abs 4 BTVG hinausgehen.

6. Diese Spezialvollmachten enden nach rechtskräftiger Begründung und Einverleibung des Wohnungseigentums der kaufenden Vertragspartei sowie rechtskräftiger Einverleibung allfälliger Pfandrechte und sonstiger Grundbuchseintragungen, für welche der Treuhänder oder Schriftenverfasser die Verpflichtung zur Einverleibung übernommen hat.
7. Eine vorzeitige Vollmachtsbeendigung oder ein vorzeitiger Vollmachtswiderruf ist nur möglich, wenn der Treuhänder und Schriftenverfasser aus sämtlichen Haftungen für die von ihm im Rahmen der Abwicklung des Liegenschaftsprojektes und der in diesem Zusammenhang geschlossenen Verträge und übernommenen Treuhandschaften sowie Aufträgen von sämtlichen Parteien der kaufenden Vertragspartei, deren finanzierenden Banken und sonstigen Berechtigten schriftlich entlassen wurde.
9. Frau Mag. Susanne Riedler, geboren am 9.5.1994, Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt wird weiters ausdrücklich und unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt Vereinbarungen zur Übertragung von Miteigentumsanteilen für die kaufende Vertragspartei in grundbuchsfähiger Form

unter Zugrundelegung des endgültigen Nutzwertgutachtens zu unterfertigen und zwar ebenfalls im Sinne einer Spezialvollmacht gem. § 31 Abs 6 iVm § 77 GBG.

XIV. Wohnungsverwaltung

Die Vertragsparteien bestellen hiermit die ... zur
Wohnungsverwalterin und bewilligen ausdrücklich bei der
Liegenschaft **EZ 1670 Gb. 45624 Gallneukirchen** die
Ersichtlichmachung des Verwalters ..., FN ...

Freistadt, am