© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ …, des Grundbuches der KG …, Bezirksgericht …, bestehend wie in der Tabelle dieses Vertrages Spalte 2 genannt

wie folgt:

I. Anteilsberichtigung

1. Die in der Tabelle in Spalte 2 angeführten Personen sind zu den in Spalte 3 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ … KG … bestehend aus den Grundstücken …
   Diese Personen sind in der Regel schon im Grundbuch als Eigentümer einverleibt oder zumindest gem § 40 WEG 2002 angemerkt. Die bisherigen Anteile stellten vorläufige Anteile dar, die nunmehr mit Parifizierungsgutachten endgültig bewertet und „berichtigt“ werden müssen.
2. Der Erwerb der Miteigentumsanteile erfolgte zum Zwecke der Wohnungseigentumsbegründung an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft mit allen Konsequenzen des zwingend anzuwendenden WEG 2002.
3. Da diese Anteile lediglich vorläufige Anteile darstellen (beispielsweise: im Verhältnis der Quadratmeteranzahl der Wohnung mit der Quadratmeteranzahl der Liegenschaft), ist es aufgrund der Bestimmungen des WEG 2002 zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlich, die Nutzwerte durch einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder durch einen allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen berechnen zu lassen. Das diesbezügliche Gutachten wurde von Herrn … (Name, Adresse) am … erstellt.
   Gem § 6 WEG 2002 genügt nunmehr für die Parifizierung ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen.
4. Aus diesem Vertrag zugrunde zu legenden Gutachten (Anlage ./1) ergibt sich für die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage ein Gesamtnutzwert von 580.
   Hier wird auf das oben erwähnte Gutachten Bezug genommen.
5. Sämtliche Vertragsteile vereinbaren, sich mit den in der Anlage ./1 in Spalte 6 angeführten, berichtigten Miteigentumsanteilen des Wohnungseigentums an den in Spalte 4 bezeichneten Wohnungen samt allfälligen Hausgärten und Abstellplätzen zu verbinden. Diesen Anteilen entsprechen nunmehr als Mindestanteile die im Verhältnis des Nutzwertes den im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen einschließlich der im Einzelfall verbundenen Hausgärten bzw Abstellplätze zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte einschließlich Hausgärten und Abstellplätzen auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.
   Hier wird die Begründung von Wohnungseigentum auf Basis des Parifizierungsgutachtens normiert und definiert.
6. Gemäß den jeweiligen Wohnungseigentumsverträgen berichtigen die Miteigentümer an der Liegenschaft EZ … KG … unentgeltlich ihre bisherigen Miteigentumsanteile gemäß der nachstehenden Tabelle auf jene Anteile, welche in … laut Tabelle A wiedergegeben sind und zwar:

Name	Vorname	Geburtsdatum	Stiege/Top Nr	Bisherige ME-Anteile in 575tel	Nutzwert in 580tel
ZWICKL	Richard	geb 08.03.1960	1	780	785

HIRTER	Rosemarie	geb 06.08.1964	2	890	897
MIGUEL	Franz	geb 08.11.1970	3	540	545
Etc					

Nunmehr erfolgt die Gegenüberstellung der bisherigen vorläufigen ideellen Anteile an der Liegenschaft und der nunmehr endgültig im Parifizierungsgutachten bewerteten Anteile. Die unentgeltliche Anteilsberichtigung ist schon in den WE-Bewerberverträgen festzuhalten.

II. Wohnungseigentumsbegründung

1. Von den Miteigentümern wird zur Kenntnis genommen, dass die berichtigten Miteigentumsanteile die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile (bei Eigentümerpartnerschaft den halben Mindestanteil) darstellen, welche dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte ihrer Wohnung und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten entsprechen. Hier wird festgehalten, dass die Miteigentümer die Änderung ihrer vorläufigen Anteile zu den jetzigen Mindestanteilen zur Kenntnis nehmen und zustimmen. Dieser Punkt entspricht § 8 WEG 2002.
2. Die Vertragsteile räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht iSd § 1 WEG 2002 ein, das ist das Recht, die in der Anlage genannten jeweils zugeordneten selbstständigen Wohnungen samt allfälligen Hausgärten und Abstellplätzen, laut dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Nutzwertgutachten, ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen.
   Die WE-Bewerber räumen einander mit dieser Erklärung das Wohnungseigentum an den jeweils von ihnen erworbenen Objekten ein.
3. Da weite Teile der Liegenschaft nicht in Wohnungseigentum oder als Zubehör zum Wohnungseigentum vergeben sind, haben die Miteigentümer das Recht, die allgemeinen Teile (wie zB Stiegenhäuser, Gehwege etc) widmungsgemäß im Rahmen ihrer Miteigentümergemeinschaft mitzubenützen.
   Dies entspricht den gesetzlichen Nutzungsrechten gem WEG und wird den WE-Eigentümern zur Kenntnis gebracht.
4. Weiters erteilen die Miteigentümer ihre Einwilligung, dass die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten bzw Eigentümerpartnerschaften zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweilig bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.
5. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum im Sinne dieses Vertrages sowie im Falle einer allfälligen nachträglichen auftretenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benutzungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. Die Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft verzichten auf die Einbringung einer Teilungsklage.

III. Wechselseitige Rechte und Pflichten der Miteigentümer bzw Wohnungseigentümer

1. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer bzw Miteigentümer ergeben sich aus den mit … abgeschlossenen Kaufverträgen und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit den Bestimmungen der Kaufverträge über die Wohnungseigentumsobjekte in Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages.
2. Zwischen den Mit- bzw Wohnungseigentümern wird folgender abweichender Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Aufwendungen (Betriebskosten, Erhaltungskosten, Instandsetzung, Erneuerung, Hausverwaltungskosten, öffentliche Abgaben und sonstige Aufwendungen) für die vertragsgegenständliche Liegenschaft einschließlich

der Beiträge zur Rücklage vereinbart:

a. Die allgemeinen Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beträge für eine angemessene Rücklage gem § 31 WEG 2002 werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen, Stellplätze) getragen.

b. Die Garage bildet eine eigenständige Abrechnungseinheit hinsichtlich der für den Betrieb der Garage notwendigen Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten. Die Garage bildet eine eigene Abstimmungseinheit.

c. Die Kosten für den Betrieb, die Wartung, die Instandhaltung, die Erneuerung und die Rücklagen für die im Gebäude befindliche Aufzugsanlage sind von allen Miteigentümern anteilig im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.

d. Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen ist eine von den Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage (§ 31 WEG) für die Garage und für die restliche Liegenschaft samt Häusern (ohne Garage) zu bilden. Die Festetzung der Höhe der Rücklagenbeträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft.

e. An den Erhaltungs- und Verbesserungskosten des Hauses haben sich die Wohnungseigentümer nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu beteiligen: Die Miteigentümer verpflichten sich, notwendige Reparaturen an den Terrassen sowie an den Außenfenstern selbst vorzunehmen und finanziell für diese aufzukommen.

f. Die Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel ist gem § 32 WEG 2002 gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch anmerken zu lassen. Die grundbücherliche Anmerkung ist jedenfalls sinnvoll, da sich kein Erwerber eines Miteigentumsanteils auf deren Unkenntnis berufen kann.

3. Dem einzelnen Miteigentümer stehen grundsätzlich die im § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Jeder Miteigentümer ist ausschließlich alleine berechtigt, unter Beachtung baurechtlicher Bestimmungen innerhalb der ihnen gehörigen Wohnungen bauliche Veränderungen vorzunehmen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Hauses nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Miteigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenen Nachteile schadlos gehalten werden. Die Miteigentümer stimmen den möglichen Veränderungen im gesetzlichen Rahmen des § 16 WEG 2002 schon jetzt zu und verpflichten sich, die diesbezüglichen Unterschriften zu leisten.
   Im Falle einer durch Bauarbeiten verursachten Nutzwertänderung (zB infolge Wohnungszusammenlegung) verpflichtet sich der Miteigentümer, eine Berichtigung der Anteile auf seine Kosten vorzunehmen. Die Individualrechte jedes Miteigentümers sind im § 16 WEG 2002 geregelt.
4. Die Miteigentümer sind berechtigt, über ihren Wunsch und auf ihre Kosten, sowie über Einholung allfälliger behördlichen Bewilligungen auch noch einen Einbruchs- und bzw Sonnenschutz (wie beispielsweise Außenjalousien, Gitter, Markisen oder Ähnliches) bei ihren Türen und Fenstern anbringen zu lassen, wobei auf das möglichst einheitliche Erscheinungsbild der Häuser Bedacht zu nehmen ist.
5. Alle Teile der Wohnanlage und des Grundstückes, die nicht in Sondernutzung der Miteigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.
   Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, zu schaffen und ausschließen zu nutzen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter möglichst schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden. Jeder Miteigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

IV. Aufsandungsklausel

1. Die in der Tabelle A genannten Miteigentümer erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in der

Einleitung genannten Liegenschaft einverleibt werde:

a. **Im Gutsbestandsblatt**
   Die Ersichtlichmachung gem § 5 Abs 3 WEG 2002, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

b. **Im Eigentumsblatt**
   Sie erteilen ferner ihre ausdrückliche Genehmigung, dass die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das, mit dieser Vereinbarung wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Miteigentumsanteiles mit dem es verbunden ist, einverleibt werde.
   Zudem erteilen alle Miteigentümer ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile der in der Tabelle A des Punktes 1. genannten gem § 2 Abs 10 und 13 WEG 2002 zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums miteinander verbunden werden.
   Sie erteilen weiters ihre Einwilligung zur Löschung der Anmerkung des Wohnungseigentums nach § 40 Abs 2 WEG 2002. Sämtliche Miteigentümer stimmen der Berichtigung der Anteile auch hinsichtlich der ob ihrer in der Spalte 4. der Anlage 1. angeführten Miteigentumsanteile allenfalls einverleibten Pfandrechten und sonstigen Lasten dahingehend zu, dass sich diese nunmehr auf die berichtigten, unter Spalte … der Anlage … Miteigentumsanteile beziehen.
   Diese Zustimmung ist deshalb notwendig, da die Anteile der WE-Bewerber lediglich vorläufige Anteile darstellen.

V. Verwaltung

Zur Verwaltung der im Miteigentum stehenden Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und aller seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden wird eine gemeinsame Verwalterin, nämlich … [Name, Anschrift] bestellt, der die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt.

VI. Allfälliges

1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernehmen die Vertragsteile für sich und ihre Rechtsnachfolger und verpflichten sich, diese auf ihre Rechtsnachfolger einschließlich der gegenständlichen Überbindungspflicht zu überbinden.
2. Gegenüber der Miteigentumsgemeinschaft haften Eigentümerpartner, deren Miteigentumsanteil gem § 13 Abs 1 WEG verbunden sind, die das jeweilige Objekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Die Verwaltung des gemeinsamen Mindestanteils kann im Falle des Wohnungseigentums einer Eigentümerpartnerschaft nur gemeinsam erfolgen, ebenso auch die Belastung der Liegenschaftsanteile. Konsequenterweise haften daher Eigentümerpartner für die das jeweilige Objekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.
3. Die unterfertigten Miteigentümer bevollmächtigen hiermit …, unwiderruflich, für sie und in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben, Urkunden oder Verträge auch in beglaubigter Form zu fertigen und überhaupt alle Maßnahmen zu setzen, die zur Begründung und Verbücherung von Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich sind, insbesondere auch zur Errichtung und Fertigung aller Nachträge (Berichtigungen und Einverleibungsbewilligungen) zu diesem Vertrag, sowie zur grundbücherlichen Einverleibung darauf Bezug habender Urkunden.
4. Nebenabreden, Zusätze oder Abänderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
5. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben tragen die Vertragsteile im Verhältnis ihrer berechtigten Anteile und sind diese samt den Vertragserrichtungskosten (ohne Barauslagen) in der Pauschale, wie in den ursprünglichen Kaufverträgen angeführt, enthalten.
6. Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger oder Staatsbürger von EU-Staaten zu sein oder dass der Erwerb der zu berücksichtigenden Miteigentumsanteile ausländergrundverkehrsbehördlich bereits bewilligt wurde.

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

…, am …

…

Anmerkungen:

1 Bei diesem Vertragsmuster handelt es sich um einen Mindesttext, der ein Mindestmaß der Erfordernisse eines Wohnungseigentumsvertrages enthält.

2 Natürlich steht es dem Vertragsverfasser frei, auch Bestimmungen des WEG in diesem Vertrag zu formulieren, um so etwaige Missverständnisse zu vermeiden oder die Vertragsparteien besser aufzuklären. Immer jedoch ist darauf Bedacht zu nehmen, welche Bestimmungen zwingend sind und welche frei gestaltet werden können.