

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

I. Einräumung von Wohnungseigentum

Die Vertragsteile erklären, bei der Liegenschaft EZ 761 KG 76113 St. Kanzian Wohnungseigentum begründen zu wollen und dieser Wohnungseigentumsbegründung das Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Karin GRITSCH vom 21.03.2018 zugrunde zu legen, die in einem weiteren Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten abgesprochen hat, dass hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft 43 selbständige Wohnungseigentumseinheiten bestehen, jedoch keine weiteren wohnungseigentumsfähige Räumlichkeiten.

Die Firma FERK Immobilien GmbH, FN 441387z, zu insgesamt 1.292/1358 Anteilen sowie Herr Michael ANKOWITSCH, geboren am 22.07.1961, und Frau Ulrike ANKOWITSCH, geboren am 03.03.1963, zu je insgesamt 66/2716 Anteilen als Miteigentümer dieser Liegenschaft räumen einander hiermit das Recht ein auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die nachbezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, somit das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 bezüglich der vertragsgegenständlichen Liegenschaftseinheiten und nehmen diese Rechtseinräumungen hiermit wechselseitig rechtsverbindlich an.

Die Rechtseinräumung erfolgt unter Zugrundelegung der gutachterlichen Stellungnahme der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Karin GRITSCH vom 21.03.2018, mit welchem die Mindestanteile gemäß § 2 Abs. 3 und 7 sowie § 7 WEG 2002 unter Zugrundelegung der Nutzflächen gemäß § 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002 ermittelt worden sind und derart wird nach den nachbezeichneten Miteigentumsanteilen, die zugleich jeweils den Mindestanteilen entsprechen, Wohnungseigentum verbunden wie folgt:

1. Für Herrn Michael ANKOWITSCH, geboren am 22.07.1961, und Frau Ulrike ANKOWITSCH, geboren am 03.03.1963:

- **an deren insgesamt 51/1358 bzw. je 51/2716 Anteilen:**

TOP 13 Wohnung 2.OG

Vorraum	4,21 m ²
Zimmer	11,80 m ²
Bad/WC	4,50 m ²

Abstellraum	2,57 m ²
Wohnen	<u>24,81 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 13 – 2. Obergeschoss	47,89 m²

Zuschläge:

Terrasse	10,00 m ²
Balkon	3,65 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 9 Top 13	4,23 m²
-----------------------	---------------------------

- an deren insgesamt 7/1358, bzw. je 7/2716 Anteilen:

Abstellplatz im Carport:

Parkplatz 12	23,30 m ²
--------------	----------------------

- an deren insgesamt 5/1358, bzw. je 5/2716 Anteilen:

Abstellplatz im Carport:

Parkplatz 13	16,50 m ²
--------------	----------------------

- an deren insgesamt 3/1358, bzw. je 3/2716 Anteilen:

Abstellplatz im Freien:

Parkplatz 24	12,50 m ²
--------------	----------------------

- 2. Für FERK Immobilien GmbH, FN 441387 z, an deren insgesamt restlichen 1.292/1358 Anteilen:**

TOP 1 Wohnung EG:

Foyer	10,90 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	21,62 m ²
Abstellraum	2,35 m ²
Bad	3,13 m ²
Zimmer	15,80 m ²
Zimmer	16,20 m ²
WC	<u>1,98 m²</u>

Wohnnutzfläche Top 1 – Erdgeschoss **71,98 m²**

Zuschläge:

Terrasse 12,00 m²
Zugang Pflasterung 21,30 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 1 Top 1 **2,88 m²**
Grünfläche Top 1 **20,20 m²**
Vorplatz Steinbruch Top 1 **18,70 m²**

TOP 2 Wohnung EG:

Foyer 11,00 m²
Zimmer 14,00 m²
Bad 4,00 m²
Abstellraum 2,70 m²
WC 1,77 m²
Zimmer 16,78 m²
Kochen/Essen/Wohnen 22,20 m²
Wohnnutzfläche Top 2 – Erdgeschoss **72,45 m²**

Zuschläge:

Terrasse 23,90 m²
Zugang Vorplatz 8,11 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 3 Top 2 **3,90 m²**
Vorplatz Steinbruch Top 2 **12,75 m²**
Grünfläche Top 2 **41,20 m²**

TOP 3 Wohnung EG:

Gang 6,89 m²
Vorraum 3,17 m²
WC 2,50 m²
Bad 7,12 m²

Abstellraum	3,10 m ²
Zimmer	16,55 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	33,15 m ²
Arbeitsraum	<u>9,60 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 3 – Erdgeschoss	81,98 m²

Zuschlag Terrasse: 81,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 4 Top 3	3,40 m²
Grünfläche Top 3	11,50 m²

TOP 4 Wohnung EG:

Vorraum	3,34 m ²
Bad/WC	8,65 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Zimmer	13,67 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>36,70 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 4 – Erdgeschoss	64,89 m²

Zuschlag Terrasse: 21,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 05 Top 4	3,20 m²
Grünfläche Top 4	16,00 m²

TOP 5 Wohnung EG:

Vorraum	4,34 m ²
WC	2,19 m ²
Bad	5,11 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Zimmer	13,61 m ²
Kochen/Essen	19,53 m ²
Wohnen	19,90 m ²
Wohnnutzfläche Top 5 – Erdgeschoss	66,67 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 06 Top 5	3,20 m ²
Kellerabteil 2 Top 5	4,00 m ²
Grünfläche Top 5	48,00 m ²

1. Obergeschoss:

TOP 6 Wohnung 1.OG:

Gang	10,55 m ²
Zimmer	14,73 m ²
Bad	8,50 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	2,34 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Kochen/Essen	<u>26,18 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 6 – 1. Obergeschoss	97,02 m²

Zuschlag Terrasse: 16,50 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 08 Top 6	5,30 m ²
-----------------------	---------------------

TOP 7 Wohnung 1.OG:

Vorraum	6,69 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Bad	4,28 m ²
WC	2,95 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	<u>19,50 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 7 – 1. Obergeschoss	48,00 m²

Zuschläge:

Terrasse	11,90 m ²
Balkon	4,25 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Abstellraum EG Top 7	2,80 m ²
Kellerabteil 07 Top 7	3,20 m ²

TOP 8 Wohnung 1.OG:

Vorraum	3,23 m ²
Abstellraum	2,17 m ²
WC	2,10 m ²
Wohnen	22,25 m ²
Zimmer	14,40 m ²
Bad	6,75 m ²
Kochen/Essen	<u>12,83 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 8 – 1. Obergeschoss	63,73 m²

Zuschläge:

Terrasse	13,10 m ²
Balkon	9,57 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 10 Top 8	4,23 m ²
-----------------------	---------------------

TOP 9 Wohnung 1.OG:

Vorraum	4,20 m ²
Zimmer	11,65 m ²
Dusche/WC	4,35 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>24,85 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 9 – 1. Obergeschoss	47,90 m²

Zuschläge:

Terrasse	19,00 m ²
Balkon	3,65 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 12 Top 9	4,40 m ²
-----------------------	---------------------

2. Obergeschoss:

TOP 10 Wohnung 2.OG:

Gang	10,55 m ²
Zimmer	14,73 m ²
Bad	8,50 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	2,34 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Kochen/Essen	<u>26,18 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 10 – 2. Obergeschoss	97,02 m²
<u>Zuschlag Terrasse</u>	16,50 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 15 Top 10	4,40 m²
------------------------	---------------------------

TOP 11 Wohnung 2.OG:

Vorraum	6,69 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Bad	4,28 m ²
WC	2,95 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	<u>19,70 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 11 – 2. Obergeschoss	48,20 m²

Zuschläge:

Terrasse	11,90 m ²
Balkon	4,25 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Abstellraum EG Top 11	2,50 m²
Kellerabteil 13 Top 11	4,40 m²

TOP 12 Wohnung 2.OG:

Vorraum	3,23 m ²
Garderobe	2,15 m ²

WC		1,90 m ²
Wohnen		22,00 m ²
Zimmer		14,40 m ²
Bad/Dusche		6,75 m ²
Kochen/Essen		<u>12,80 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 12 – 2. Obergeschoss		63,23 m²

Zuschläge:

Terrasse	14,00 m ²
Balkon	9,40 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 14 Top 12	4,40 m²
------------------------	---------------------------

3. Obergeschoss:

TOP 14 Wohnung 3.OG:

Gang		10,00 m ²
Vorraum		4,60 m ²
WC		4,60 m ²
Gang		11,00 m ²
Zimmer		24,59 m ²
Dusche		4,55 m ²
Zimmer		18,20 m ²
Schrankraum		15,30 m ²
Dusche/WC		4,60 m ²
Essen/Kochen		25,15 m ²
Speis		3,50 m ²
Wohnen		<u>31,60 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 14 – 3. Obergeschoss		157,69 m²

<u>Zuschläge Terrasse:</u>	12,00 m ²
-----------------------------------	----------------------

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 11 Top 14	6,95 m²
------------------------	---------------------------

TOP 15 Wohnung 3.OG:

Vorraum/Garderobe	12,66 m ²
Zimmer	12,85 m ²
Bad	6,80 m ²
WC	1,62 m ²
Zimmer	16,74 m ²
Abstellraum	4,84 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	52,77 m ²
Podest	0,75 m ²
Vorraum Stiege	<u>1,50 m²</u>
	110,53 m ²
Galerie über Wendeltreppe (Spitzboden)	<u>10,00 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 15 – 3. Obergeschoss	120,53 m²

Zuschläge:

Dachterrasse	21,44 m ²
Balkon	6,26 m ²
Balkon	4,80 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 16 Top 15	11,00 m²
------------------------	----------------------------

SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT:

TOP 16 Garage:

Erdgeschoss	49,84 m²
-------------	----------------------------

Zubehör-Wohnungseigentum:

Dachraum (von außen zugänglich)	49,84 m²
Grünfläche Top 16	267,00 m²

ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

Abstellplätze im Carport:

Parkplatz 14	22,00 m ²
Parkplatz 16	19,25 m ²
Parkplatz 17	16,50 m ²
Parkplatz 18	22,00 m ²

Abstellplätze im Freien:

Parkplatz 3	12,50 m ²
Parkplatz 4	12,50 m ²
Parkplatz 5	12,50 m ²
Parkplatz 6	12,50 m ²
Parkplatz 7	12,50 m ²
Parkplatz 8	12,50 m ²
Parkplatz 9	12,50 m ²
Parkplatz 10	12,50 m ²
Parkplatz 11	13,80 m ²
Parkplatz 15	13,50 m ²
Parkplatz 19	12,50 m ²
Parkplatz 20	12,50 m ²
Parkplatz 21	12,50 m ²
Parkplatz 22	12,50 m ²
Parkplatz 23	12,50 m ²
Parkplatz 25	12,50 m ²
Parkplatz 26	12,50 m ²
Parkplatz 27	16,80 m ²
Parkplatz 28	16,80 m ²
Parkplatz 29	16,80 m ²

II. Miteigentumsanteile, Berichtigung

Die Vertragsteile halten fest, dass die vorerwähnten jeweiligen Miteigentumsanteile zusammen dem jeweiligen Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum sowie dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten der vertragsgegenständlichen Liegenschaft entsprechen. Die Vertragsteile nehmen die Feststellung

der Nutzwerte laut dem angeführten Gutachten zustimmend zur Kenntnis und erklären, dagegen kein Rechtsmittel einzubringen.

Für den Fall, dass die Nutzwerte gemäß § 2 Absatz 9 in Verbindung mit § 9 WEG 2002 neu festgesetzt werden müssen, hat die zur jeweiligen Erreichung des Mindestanteiles erforderliche Anteilsabtretung gemäß § 10 Absatz 1, 3 und 4 WEG 2002 unentgeltlich zu erfolgen.

III. Allgemeinflächen

Die im Nutzwertgutachten der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Karin GRITSCH vom 21.03.2018 angeführten Flächen zur allgemeinen Nutzung, sowie die in der Aufstellung der Nutzflächen für die einzelnen Einheiten nicht genannten Teile der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sind nicht wohnungseigentumsfähig und bilden im Verhältnis der Mindestanteile das gemeinsame Eigentum aller Vertragsparteien. Für diese Allgemeinflächen wurden keine Nutzwerte festgestellt.

IV. Aufwendungen und Rücklagen

In zulässiger Abänderung der dispositiven Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und insofern, als dies nicht andere zwingende gesetzliche Regelungen ausschließen, vereinbaren die Vertragsteile im nachfolgend bezeichneten Umfang die Abweichung von der gemäß § 32 WEG 2002 vorgesehenen Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Anteile der Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt des Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode wie folgt:

Grundsatz: Im Zweifel ist die Aufteilung nach dem Verursacherprinzip vorzunehmen, ansonsten gilt die Aufteilung nach Nutzwerten (Miteigentumsanteilen) als vereinbart. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, bei Änderung der Voraussetzungen auch der sachgerechten Änderung der Aufteilung zuzustimmen.

Lift: Die Wohnungen im Erdgeschoss Top 1 bis Top 5 haben kein Benützungsrecht am Lift und sind daher auch von der Tragung der diesbezüglichen Betriebs- und Reparaturkosten ausgenommen; für den Lift ist daher bei der Betriebs- und Reparaturkostenabrechnung jeweils ein eigener Rechnungskreis aufzustellen. Die übrigen Wohnungen tragen diese Kosten anteilig nach Nutzwerten.

Stromversorgung: Für sämtliche **Wohnungen** erfolgt die Ermittlung des Stromverbrauches jeweils mittels eines eigenen Zählers, wonach in weiterer Folge die Abrechnung und Verrechnung erfolgt.

Der Stromverbrauch für **die allgemeinen Teile der Liegenschaft** erfolgt mittels eines Subzählers und wird von den Wohnungseigentümern nach Nutzwerten getragen.

Kaltwasser: Es besteht ein Hauptzähler und für die Wohnungseigentumseinheiten bestehen separat installierte Subzähler, so dass jeder der Wohnungseigentümer für seinen eigenen Verbrauch aufkommt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung, Kanalgebühren:

Die Heizkosten und die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sowie die Kanalbenützungsgebühren werden durch eigene Zähler nach dem jeweiligen Verbrauch abgerechnet.

Die Rauchfangkehrerarbeiten, die Erhaltung, das Service und die Erneuerung der Heizeinrichtungen und der Warmwasseraufbereitungen werden zentral von der Hausverwaltung veranlasst und von den Miteigentümern sämtlicher Wohnungseigentumseinheiten anteilig nach Nutzwerten getragen.

Fenster und Türen, Balkone und Terrassen:

Die Erhaltung/Erneuerung der Fenster (innen und außen) und Türen, insbesondere Eingangstüren der Wohnungseigentumsobjekte einschließlich Anstrich und Verglasung, weiters die Balkone und Terrassen sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst zu bezahlen, was auch für die Fußböden im Inneren einer Wohnungseigentumseinheit und Reparaturen in einer Wohnungseigentumseinheit, soweit es sich nicht um ernste Schäden der Liegenschaft handelt, gilt. Bei diesen Maßnahmen ist jedoch auf die Wahrung und Aufrechterhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes der Liegenschaft zu achten.

Müllentsorgung als Teil der Betriebskosten:

Die Aufteilung der Kosten der Müllentsorgung erfolgt vorrangig unter Beachtung der Vorschreibung des Müllentsorgungsunternehmens, ersatzweise unter Beachtung des Verursacherprinzips, ansonsten nach dem vorstehenden GRUNDSATZ für die Betriebskostenaufteilung. Sollte sich für die eine oder andere Wohnungseigentumseinheit ein untypisch hoher Bedarf an Müllentsorgung ergeben, ist der Mehrbedarf vom betroffenen Wohnungseigentümer alleine abzudecken.

Schneeräumung und Gehsteigreinigung:

Die Kosten der Schneeräumung und Gehsteigreinigung bzw. Verschaffung der Verkehrssicherheit bezüglich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft vorgelagerten Gehsteig- bzw. Verkehrsflächen, für welche entsprechende Sicherungspflicht der Liegenschaftsmiteigentümer besteht, werden nach dem vorstehenden GRUNDSATZ für die Betriebskostenaufteilung.

Zu diesem abweichenden Aufteilungsschlüssel wird gemäß § 32 Absatz 8 WEG 2002 grundbücherliche Sicherstellung durch Ersichtlichmachung vereinbart.

Als Abrechnungsperiode gilt das Kalenderjahr als vereinbart.

Für den Fall, dass die Nutzwerte gemäß § 2 Absatz 9 in Verbindung mit § 9 WEG 2002 neu festgesetzt werden müssen, hat die zur jeweiligen Erreichung des Mindestanteiles erforderliche Anteilsabtretung gemäß § 10 Absatz 1, 3 und 4 WEG 2002 unentgeltlich zu erfolgen, wenn sich dadurch keine wesentliche faktische Änderung der Größe und der Lage der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit ergibt. Die Kosten hierfür sind von jenem/n Miteigentümer/n zu bezahlen, in deren Interesse die Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgt. Dies gilt auch für Lastenfreistellungen und allfällige Eintragungsgebühren für bestehende Pfandrechte, die in diesem Zusammenhang ausgedehnt werden müssen, im Zweifel von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

V. Willensbildung, Verwalter

Die Willensbildung der Miteigentümer erfolgt nach den Bestimmungen des WEG 2002.

Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft, der gemäß § 18 WEG 2002 Quasirechtspersönlichkeit zukommt.

Für Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002 und Vorauszahlungen für Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 sind getrennte Konten zu führen.

In allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet unbeschadet allfälliger Minderheitsrechte die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer (§ 28 Wohnungseigentumsgesetz 2002). Als Verwalter der Liegenschaft wird die FERK Immobilien GmbH bestellt.

VI. Verfügungsrechte der Miteigentümer

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, soweit sich diese Arbeiten auf das Innere der Wohnung beziehen und mit dem äußeren Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht in Widerspruch stehen. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine eigene Leitungsschadenversicherung abzuschließen, so dass eventuelle nicht schuldhaft verursachte Schäden an den Wasser- und Heizungsleitungen von dieser Versicherung gedeckt sind.

Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten sind unverzüglich zu beheben; insbesondere gilt dies für Schäden an Ver- oder Entsorgungsleitungen und an der Fassade.

Die Vertragsteile verpflichten sich, die ihnen zugeordneten Wohnungseigentumseinheiten pfleglich zu behandeln und zu benutzen. Innerhalb der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ist im Rahmen der Nutzung darauf zu achten, dass dadurch die Bausubstanz des Hauses, insbesondere anderer Wohnungseigentumseinheiten oder der allgemein zugänglichen Teile des Gebäudes bzw. der Liegenschaft nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Ver-

tragsteile verpflichten sich, für derartig verursachte Schäden die anderen Wohnungseigentümer schad- und klaglos zu halten.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich weiters, insbesondere im Rahmen von Veränderungen in den Wohnungseigentumseinheiten, sei es durch Ausstattung oder durch Baumaßnahmen, darauf zu achten und Veränderungen zu unterlassen, die die übrigen Benutzer der Wohnungseigentumseinheiten behindern oder beeinträchtigen. Jede Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, worunter auch das Anbringen von Antennen oder Schildern fällt, ist zu dem nur mit schriftlicher Zustimmung der übrigen Miteigentümer zulässig.

VII. Allgemeines

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über.
