



Dr. Bernd Zankel | Notar | Kaiserfeldgasse 27 | 8010 Graz | www.notar-graz.at
Dr. Sonja Pichler | Mag. Martin Schrank | Mag. Florentine Zankel
Tel: +43(0)316-830283 | Fax: DW 83 | zankel@notar-graz.at

14115

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) der **SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH**, FN 315291p, Winterleiten 22, 9463 Reichenfels

als Verkäuferin einerseits und

- 2), geboren am ..., ...

als Käufer... andererseits wie folgt:

1. Vertragsliegenschaft

Die Verkäuferin ...ist auf Grund des Kaufvertrages vom 16.10.2017 ...grundbücherlich ...außerbücherlich Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 1018 KG 75318 Velden am Wörthersee**, Grundbuch des Bezirksgerichtes Villach, bestehend aus dem Grundstück 736/38 der KG 75318 Velden am Wörthersee im Katasterausmaß von 1.080 m². Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Wohnhaus Markus-Pernhart-Straße 3 in Velden am Wörthersee (Villa Flora).

...Die Verkäuferin hat bereits ideelle ...je .../1048... und ...je .../1048 Miteigentumsanteile an der Vertragsliegenschaft an d... Käufer... verkauft.

2. Nutzwertgutachten

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Johann Kreschischnig jun. in Villach-Drobollach hat am 18.12.2017 ein Nutzwertgutachten über die Berechnung und Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum nach dem WEG an der Vertragsliegenschaft erstellt. Dieses Gutachten wird diesem Vertrag und der folgenden Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde gelegt. Ein Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG liegt vor.

Alle in diesem Nutzwertgutachten parifizierten Wohnungseigentumsobjekte werden als solche gewidmet.

3. Wohnungseigentumsbegründung

Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte auf der Vertragsliegenschaft haben die Räumlichkeiten und das Zubehör laut genanntem Nutzwertgutachten, welches ...auszugsweise integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist.

Die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Sinn des § 2 (2) WEG deutlich abgegrenzt.

Die Wohnungseigentumsobjekte „Wohnung“ sind mit W 1 bis W 10 und „Kraftfahrzeugabstellplätze“ sind mit KFZ 1 bis KFZ 11 bezeichnet.

Die Vertragspartner räumen einander gegenseitig und zwar d... Käufer... an der Wohnung W ... im Haus Markus-Pernhart-Straße 3... und am Kraftfahrzeugabstellplatz KFZ ... und der Verkäuferin an allen anderen Wohnungseigentumsobjekten laut Nutzwertgutachten unentgeltlich das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des WEG, ein. Dadurch wird ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes und gegen Dritte wirksames Wohnungseigentum vertragsgemäß begründet. Das Wohnungseigentum wird daher zwischen allen Vertragspartnern wechselseitig eingeräumt und vertraglich angenommen.

4. ...Eigentümerpartnerschaft

Die Käufer begründen hiermit gemeinsames Wohnungseigentum, worauf die Bestimmungen des WEG über die Eigentümerpartnerschaft anzuwenden sind. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvoll-

streckung unterworfen werden dürfen. Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag und ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

5. Wohnungsnutzung für geschäftliche Tätigkeiten

Die Vertragspartner räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (z.B. Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten).

6. Verwaltung

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass die Hausverwaltung ARIS Immobilien-treuhand GmbH, Kratkystraße 2, 8020 Graz, zum Hausverwalter bestellt wurde. Zu dieser Gesellschaft, an der die Verkäuferin beteiligt ist, besteht daher ein Naheverhältnis der Verkäuferin. Der bereits abgeschlossene Verwaltungsvertrag ist den Vertragspartnern bekannt.

Die Verpflichtung des Verwalters nach § 25 WEG zur zwingenden Einberufung einer Eigentümerversammlung alle zwei Jahre wird aufgehoben.

7. Vermietung

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass jeder Wohnungseigentümer einer Wohnung diese allenfalls samt Kraftfahrzeugabstellplatz zumindest für einen Zeitraum von drei Monaten vermietet. Eine kürzere Vermietungsdauer, auch im Sinne des Geschäftsmodells Airbnb, ist verboten.

8. Anteilsberichtigung

Sollte das in diesem Vertrag erwähnte Nutzwertgutachten um mindestens 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, so kann von der Verkäuferin die Korrektur dieses Gutachtens in Auftrag gegeben werden.

Sollten die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile nach Vorliegen des korrigierten Nutzwertgutachtens vom Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum am jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt abweichen, so sind die Miteigentumsanteile auf der Basis dieses Nutzwertgutachtens zu korrigieren.

Dasselbe gilt sinngemäß, wenn die Zubehörzuordnung der Gartenflächen und/oder von ...Kellerabteilen über Wunsch der Verkäuferin geändert werden sollte. D... Wohnungseigentumsobjekt... d... Käufer... ...muss ...müssen jedoch unverändert bleiben.

Die Vertragspartner verpflichten sich wechselseitig und auch gegenüber anderen Käufern allfällige Differenzanteile zu den Miteigentumsanteilen dieses Vertrages unentgeltlich zu übertragen bzw. zu übernehmen und ohne Verzug einen entsprechenden Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (Anteilsberichtigungsvertrag) in grundbuchsgültiger Form zu unterfertigen.

9. Grundbucheintragung

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrages nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

Es werden in **EZ 1018 KG 75318 Velden am Wörthersee**

- 1) die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung W ... im Haus Markus-Pernhart-Straße 3 ...und am Kraftfahrzeugabstellplatz KFZ ... für d... Käufer... gemäß § 40 (2) WEG gelöscht
- 2) auf den ...je .../1048 Anteilen d... Käufer... das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an der Wohnung W ... im Haus Markus-Pernhart-Straße 3 gemäß diesem Vertrag und Nutzwertgutachten einverleibt... und deren Anteile gemäß §§ 5 (3) und 13 (3) WEG verbunden
- 3) ...auf den ...je .../1048 Anteilen d... Käufer... das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum am Kraftfahrzeugabstellplatz KFZ ... gemäß diesem Vertrag und Nutzwertgutachten einverleibt... und deren Anteile gemäß §§ 5 (3) und 13 (3) WEG verbunden
- 4) die verbleibenden Anteile der SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH in folgende Anteile zerlegt und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den folgenden Wohnungseigentumsobjekten gemäß diesem Vertrag und Nutzwertgutachten einverleibt:

...verkaufte W und KFZ löschen:

W 1 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 2 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 3 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 4 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048

W 5 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 6 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 7 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 8 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 9 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
W 10 im Haus Markus-Pernhart-Straße 3	.../1048
KFZ 1	.../1048
KFZ 2	.../1048
KFZ 3	.../1048
KFZ 4	.../1048
KFZ 5	.../1048
KFZ 6	.../1048
KFZ 7	.../1048
KFZ 8	.../1048
KFZ 9	.../1048
KFZ 10	.../1048
KFZ 11	.../1048

- 5) in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes das Wort „Wohnungseigentum“ eingetragen und die Eintragung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ gelöscht

10. Allgemeine Bestimmungen

10.1. Rechtsnachfolge

Die Vertragspartner verpflichten sich den Verwalter der Vertragsliegenschaft von jeder Veräußerung ihres Wohnungseigentumsobjekts längstens innerhalb eines Monats ab Veräußerung schriftlich zu verständigen.

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger aller Vertragspartner über. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragspartnern auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter. Bei der Rechtsnachfolge ist jedoch auf § 12 WEG (Unteilbarkeit) Rücksicht zu nehmen.

10.2. Vollmacht

Die Vertragspartner bevollmächtigen Herrn Mag. Martin Schrank, geb. 12.12.1978, Notarsubstitut, Kaiserfeldgasse 27, 8010 Graz, Nachträge zu diesem Vertrag beinhaltend alle Maßnahmen zur Herstellung des Vertragswillens, und Gesuche um Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung betreffend die Ver-

tragsliegenschaft in beglaubigter Form zu unterfertigen. Diese Vollmacht ermächtigt ausdrücklich zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung.

10.3. Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner Genehmigung.

10.4. Staatsbürgerschaft

D... Käufer... erklär..., ...österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

10.5. Schriftformgebot / Fristen

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Von diesem Vertragspunkt kann auch nur schriftlich abgegangen werden. Es gibt keine mündlichen Nebenabreden.

Für die Wahrung von Fristen bei Erklärungen nach diesem Vertrag ist das Datum des Poststempels maßgeblich.

10.6. Anzuwendende Normen

Für die aus diesem Vertrag erwachsenen Rechtsverhältnisse sind insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden: Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Konsumentenschutzgesetz (KSchG)... Wenn in diesem Vertrag auf Gesetze und Verordnungen Bezug genommen ist, bezieht sich dies auf diese Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung.

10.7. Kosten, Steuern und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten und Gebühren aller Art trägt die Verkäuferin.

10.8. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages derzeitigen oder künftigen zwingenden Gesetzen oder Verordnungen widersprechen so hat dies auf die Gültigkeit des restlichen Vertrages keine Auswirkung. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung tritt dann eine gesetzes- bzw. verordnungskonforme Regelung, die der unwirksamen Bestimmung sinngemäß am nächsten kommt.

10.9. Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das gemeinsames Eigentum aller Vertragspartner ist. Bis zur grundbücherlichen Einverleibung des Wohnungseigentums an der gesamten Vertragsliegenschaft verbleibt der Originalvertrag in der Verwahrung des Vertragsverfassers. Nach Grundbuchsdurchführung kommt das Original in die Verwahrung der Hausverwaltung. Jeder Vertragspartner erhält eine Kopie.

Es folgt nun ...der Auszug aus dem ...das genannte Nutzwertgutachten:

...



Dr. Bernd Zankel | Notar | Kaiserfeldgasse 27 | 8010 Graz | www.notar-graz.at
Dr. Sonja Pichler | Mag. Martin Schrank | Mag. Florentine Zankel
Tel: +43(0)316-830283 | Fax: DW 83 | zankel@notar-graz.at

Urkund dessen die folgenden Unterschriften:

...Graz, am ...

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH