

RECHTSANWALT
DR. ARNO FIGL
LINZ/DONAU, RUDIGIERSTR. 8/II
FERNRUF (0 72 22) 2 42 00
POSTSPARK.-KTO 176.788

Zur Gebührenbemessung angezeigt
am 16.Aug.1966
unter Bem.Reg.Post 38393

LS. Finanzamt für Gebühren und
Verkehrsteuern Linz

Unterschrift unl.

W o h n u n g s e i g e n t u m s v e r t r a g ,

welcher am unten angesetzten Tage von den nachstehend bezeichneten
Miteigentümern der Liegenschaft EZ. 397 des Grundbuches über die
KG.Urfahr "Haus Nr. 54 Rosenauerstraße Konskr.Nr. 12 Auberg",
bestehend aus der Parzelle Nr. 324/12, Baufläche, abgeschlossen
wurde und zwar zwischen: - - - - -

Josef N i e d e r m a y r, Fleischhauer, Neumarkt a.Hausruck
Augustine N i e d e r m a y r, Geschäftsfrau, Neumarkt a.Hausruck
Heinrich S p i t z e r, Schaufenstergestalter, Linz, Ledererg.Nr.43
Ing.Alfons G u z m a n, techn.Kaufmann, Linz, Donatusgasse Nr.19
Ing.Alexander M ö s s l, Baumeister, Linz-Urfahr, Pfeifferstr.Nr.21
Anna Greifeneder, Buchhalterin, Linz-Urfahr, Aubergstr.66
Karl B r a n d s t ä t t e r, Kaufmann, Linz, Wischerstr.Nr. 21
Prof.Poldi E y s n, Inhaberin einer Gymnastikschule, Linz,
Kapuzinerstr.Nr. 3 c
Otto W i e s i n g e r, Elektromeister, Linz, Bleibtreustr.Nr.9 und
Dr.Otto D o n k e, Primar-Arzt, Linz, Blumauerstr.Nr. 9

Erstens: Die obgenannten Vertragsschließenden sind Miteigentümer
der eingangs bezeichneten Liegenschaft und zwar zu den in der
angeschlossenen Tabelle bezeichneten ideellen Anteilen. Der dies-
bezügliche Kaufvertrag, betreffend den Erwerb der Miteigentums-
anteile, wurde am 19.4.1966 errichtet und am 26.4.1966 unter
BRP. 19 696/1966 zur Gebührenanzeige gebracht. - - - - -

Im Punkt VI. des Kaufvertrages vom 19.4.1966 haben die Vertragspartner bereits anlässlich des Kaufes erklärt, daß sie beabsichtigen an der genannten Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes BGBI. 149/48 zu begründen und die Liegenschaft auf Grund der sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Rechte zu benützen. - - - - -

Zweitens: Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, Bezirksverwaltungsamt, vom 12.4.1966, GZ. 01-6/4, wurden hinsichtlich des Hauses Linz, Aubergstr.Nr.60 - nunmehr Rosenauerstraße Nr. 54 - die in der Tabelle ersichtlichen Jahresmietzinse ex 1914 gem. § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 festgesetzt. Festgestellt wird, daß diese Miteigentumsanteile der in der Tabelle eingetragenen Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung, bzw. des im Wohnungseigentum stehenden Geschäftslokales, zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen und Geschäftslokale der Liegenschaft entsprechen. - - - - -

Der obgenannte Bescheid der Mietzinsschlichtungsstelle des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 12.4.1966 ist in Rechtskraft erwachsen. - - - - -

Drittens: Die Vertragsschließenden sind ferner überein gekommen, Herrn Bmst.Ing.Alexander Mössl, welcher gleichzeitig Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 397 KG.Urfahr ist, mit der Planung und Errichtung einer Wohn-und Geschäftsanlage, bestehend aus einem Erdgeschoß und drei Obergeschoßen samt Nebenräumlichkeiten als Generalunternehmer zu beauftragen. Die Herstellung des Bauwerkes erfolgt nach den von Baumeister Ing.Alexander Mössl verfaßten

Einreichsplänen vom 15., 16. und 20.12.1965, bzw. nach den Polierplänen (M 1:50), welche von den Vertragsparteien zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Die Einreichspläne wurden mit Bescheid des Magistrates Linz vom 25.10.1965, GZ. 671/R/N genehmigt und bilden gemeinsam mit dem Grundteilungsbescheid vom 15.8.1965, GZ. 671/R-Gv, Magistrat Linz, die Grundlage für die Festsetzung der Jahresmietwerte ex 1914 und der Miteigentumsanteilsprozente. - - - - -

Viertens: Die in der Tabelle eingetragenen Miteigentümer der Liegenschaft räumen sich gegenseitig im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen, BGBl.Nr. 149, das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle und in den oben erwähnten Plänen dargestellten Wohnungen und Geschäftsräume - also das Wohnungseigentumsrecht - ein. - - - - - Sie erklären hiemit ausdrücklich wechselseitig die Bestellung des Wohnungseigentumsrechtes bindend anzunehmen. Weiters nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentum mit den bezüglichen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft untrennbar verbunden ist. - - - - -

Es entfallen demnach auf die tieferstehenden Miteigentumsanteile folgende Wohnnutzungen:

Name	Jahresmietwert 1914 in Kronen	Anteile in 1514-stel	Ein- heit Nr.	Beschreibung des Geschäftes oder der Wohnung
Josef Niedermayr	865	173	I	Geschäft(links im Erdgeschoß, Verkaufsraum, Büro, Waschräum, WC., Arbeits- raum, Kühlraum, 2 Vorraum = 94,23 m

Name	Jahresmiet- wert 1914 in Kronen	Anteile in 1514-stel	Ein- heit Nr.	Beschreibung des Geschäftes oder der Wohnung
Josef Nieder- mayr	1325	265	II	Geschäft (rechts im Erd- geschoß und Lagerraum im Kellergeschoß, Ge- schäftsraum, Büro, Vor- raum, Garderobe, Wasch- raum, WC, Lagerraum = 134.47 m2 Lagerräume im Keller- geschoß = 45, 11 m2
Augustine Nieder- mayr	790	158	III	Wohnung (1.Obergeschoß rechts) Vorraum, Ab- stellraum, Bad, WC, Garderobe, Küche, EBzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Balkon = 130,34 m2
Heinrich Spitzer	300	60	IV	Wohnung (1.Obergeschoß Mitte), Vorraum, Bad und WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer = 46.06 m2
Ing.Alfons Guz- man	790	158	V	Wohnung (1.Obergeschoß links), Vorraum, Ab- stellraum, Bad, WC, Garderobe, Küche, EB- zimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Zimmer, 2 Balkone = 130,48 m2
Ing.Alexander Mössl	755	151	VI	Wohnung (2.Obergeschoß rechts), Vorraum, Ab- stellraum, Bad, Garderobe, WC, Küche, EBzimmer, Schlafrum, Wohnzimmer, 2 Zimmer, 2 Balkone = 130,34 m2
Anna Greifeneder	285	57	VII	Wohnung (2.Obergeschoß Mitte), Vorraum, Ab- stellraum, Bad-WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer = 46,06 m2

Name	Jahresmiet- wert 1914 in Kronen	Anteile in Ein- 1514-stel	Ein- heit Nr.	Beschreibung des Geschäftes oder der Wohnung
Karl Brand- stätter	755	151	VIII	Wohnung (2.Obergeschoß links), Vorraum, Abstell- raum, Bad, WC, Garderobe, Küche, Eßzimmer, Schlaf- zimmer, Wohnzimmer, 2 Zimmer, 2 Balkone = 130,48 m ²
Prof. Poldi Eysn	635	127	IX	Wohnung (3.Obergeschoß rechts), Vorraum, Ab- stellraum, Bad, Garderobe, WC, Küche, Eßraum, Schlaf- raum, Wohnzimmer, Zimmer, 2 Balkone = 116,24 m ²
Otto Wiesinger	350	70	X	Wohnung (3.Obergeschoß Mitte) Vorraum, Abstell- raum, Bad- und WC, Wohn- zimmer, Küche, Schlaf- zimmer, Zimmer = 60,16 m ²
Dr. Otto Donke	720	144	XI	Wohnung (3.Obergeschoß links) Vorraum, Abstell- raum, Bad, WC, Garderobe, Küche, Eßzimmer, Schlaf- zimmer, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Balkon = 130,48 m ²

Fünftens: Die Errichtung des Bauwerkes samt den dazugehörigen Anlagen wird ausschließlich durch Eigenmittel der vertragschließenden Parteien ohne Zuhilfenahme öffentlich geförderter Darlehen bewirkt. - - - - -

Die endgültige Errechnung und Abrechnung der zur Erstellung des Gesamtbaues erforderlichen Bausumme, erfolgt erst nach völliger Fertigstellung des Bauvorhabens. Die vertragschließenden Parteien sind damit einverstanden, daß der mit der Bauführung als Generalunternehmer beauftragte Baumeister, Ing. Alexander Mössl, berechtigt ist, Leistungsausweise nach Bauabschnitten zu erstellen, wobei die anteilsmäßig

auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Beträge binnen 14 Tagen nach Vorlage derselben zu entrichten sind. - - - - -

Für die anteilmäßige Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer gilt der Schlüssel der amtlich festgesetzten Jahresmietwerte bzw. Anteilsprozente. - - - - -

Sechstens: Zu jeder Wohnung (jedem Geschäft) gehört ein unmittelbar zugänglicher und deutlich abgegrenzter Kellerraum. In gemeinsamer Nutzung stehen weiters die Durchfahrt, die Hoffläche (Abstellplätze und Grünfläche), die Waschküche mit anschließendem Trockenraum, das Stiegenhaus mit Vorraum, ferner der Heizraum samt Öltankraum, sowie ein mittels Leitertreppe zugänglicher Dachboden. An diesem gemeinsam genutzten Räumlichkeiten bzw. Flächen, besteht kein Wohnungseigentum. Der Umfang der Nutzung wird durch das gemeinschaftliche Interesse der Wohnungseigentümer bestimmt, sofern keine besondere Benutzungsregelung getroffen wird. - - - - -

Die Wohnungseigentümer räumen sich wechselseitig das Recht ein, in den zum Wohnungseigentum gehörigen Räumen die erforderlichen sanitären oder der besseren Nutzung dienenden Anlagen und Leitungen auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen gegenüber den übrigen Miteigentümern errichten und durchleiten zu lassen, sowie den freien Zutritt und Aufenthalt der mit der Errichtung, Instandhaltung oder Überprüfung solcher Anlagen und Leitungen beschäftigten Personen in den Räumen zu dulden. Die damit verbundenen Störungen müssen jedoch auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. - - - - -

Siebentens: Festgestellt wird, daß sämtliche Wohnungseigentümer mit der Errichtung einer Zentralheizungsanlage einverstanden sind. Die Vertragsparteien haben daher zu den Kosten der Errichtung und der Instandhaltung der Zentralheizung anteilmäßig beizutragen. Hin-

sichtlich der Betriebskosten erhalten die im Wohnungseigentum des Herrn Josef Niedermayr und der Frau Augustine Niedermayr stehenden Geschäftsräumlichkeiten eigene Zählwerke. Die Aufteilung der Betriebskosten der Heizung auf die übrigen Wohnungseigentümer erfolgt im Verhältnis der von ihnen benutzten Flächen. - - - - -

Die Berechnung der Heizungskosten erfolgt durch die Hausverwaltung. Die Hausverwaltung ist berechtigt, zu Beginn der Heizperiode monatliche Pauschalbeträge zu begehren, wobei die Endverrechnung am Ende der Heizperiode zu erfolgen hat. - - - - -

Achtens: Aufwendungen für die Liegenschaft sind von sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Erhaltungsarbeiten innerhalb der zum Wohnungseigentum gehörigen Räume gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers, soweit es sich nicht um Substanzschäden des Hauses handelt und sie nicht vom Wohnungseigentümer oder der im § 10 (2) WEG. genannten Personen verursacht worden sind. - - - - -

Die Aufteilung der Betriebskosten regelt sich nach dem Verhältnis der Anteile, die den einzelnen Wohnungseigentümern zukommen. - - -

Das Erträgnis der Wohnungen (Geschäfte), kommt den Eigentümern der Anteile, mit welchen das Wohnungseigentum verbunden ist, allein zu. Erträge, welche nicht aus der Verwendung von Wohnungen (Geschäften) stammen, werden unter sämtliche Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile verteilt. Ansonsten kommen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zur Anwendung. - - - - -

Neuntens: Die Übergabe und Übernahme der ins Eigentum der Vertrags- teile zu übergebenden und in der Übersicht beschriebenen Wohnungen und Geschäftslokale samt Nebenräumen in den Besitz und Genuß der Wohnungseigentümer zur alleinigen Verfügung und Nutzung mit gleich-

zeitigem Übergang von Last und Gefahr, findet nach völliger Fertigstellung der einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftslokale statt. - - - -

Für eine bestimmte Beschaffenheit der ins Wohnungseigentum übergebenen und übernommenen Wohnungen, wird von den Vertragsteilen keine Gewähr übernommen. - - - - -

Dagegen gewährleisten die Vertragsteile gegenseitig, daß den Wohnungseigentümern an den Bestandteilen ihres Wohnungseigentumes die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes eingeräumt wird. - - - -

Zehntens: Die Vertragsteile übertragen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum die Hausverwaltung Herrn Ing. Alexander Mössl. Dieser wird gleichzeitig ermächtigt, nach völliger Fertigstellung des Bauobjektes eine Wohnungsgenossenschaft oder eine Realkanzlei mit der Führung der Hausverwaltung zu den ortsüblichen Bedingungen zu beauftragen. - - - - -

Die Hausverwaltungsvollmacht umfaßt alle mit der ordnungsgemäßen Verwaltung des Objektes verbundenen Geschäfts- und Rechtshandlungen insbesondere auch die Vertretung der Vertragsteile in allen Hausangelegenheiten vor Gerichten und Verwaltungsbehörden. Zwecks Überprüfung des Bauzustandes ist die Hausverwaltung berechtigt, die einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentümer während der Tageszeiten zu besichtigen und etwaige Mängel des Bauzustandes festzustellen. Ebenso ist jeder Vertragspartner verpflichtet, etwaige in seiner Wohn-(Geschäfts) einheit auftretende bedeutsamen Schäden unverzüglich der Hausverwaltung zu melden, damit durch sofortige Behebung größere Substanzschäden vermieden werden können. - - - - -

Elftens: Zur Aufrechterhaltung der Ordnung wird von der Hausverwaltung eine Hausordnung erlassen und erklären die Wohnungseigen-

tümer, sich dieser Hausordnung zu unterwerfen und die Einhaltung auch durch die im Wohnungsverband befindlichen Personen zu bewirken.--

Zwölftens: Auf das Rechtsverhältnis der Vertragsteile untereinander und zu Dritten, finden - soweit dieser Vertrag hierüber nichts bestimmt - die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl. 149/48, samt den hiezu erlassenen Novellen, Anwendung. Dies gilt insbesondere für den Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft, wobei auf § 10 WEG. ausdrücklich verwiesen wird. - - - - -

Dreizehtens: Die Miteigentümer der EZ. 397 der KG.Urfahr, Josef und Augustine Niedermayr, Heinrich Spitzer, Ing.Alfons Guzman, Ing.Alexander Mössl, Anna Greifeneder, Karl Brandstätter, Prof. Poldi Eysn, Otto Wiesinger und Dr.Otto Donke, geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ. 397 der KG.Urfahr im Lastenblatte bei den den einzelnen Miteigentümern gehörigen Miteigentumsanteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das den übrigen Miteigentümern auf Grund dieses Vertrages zustehende und in der Tabelle beschriebene Wohnungseigentum an den dort angegebenen Teilen der Liegenschaft einverleibt und im Eigentumsblatte dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde. - - - - -

Ferner erteilen alle Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatte der genannten Liegenschaft, daß mit jedem Miteigentumsanteil an den in der Tabelle angeführten Bestandteilen der Liegenschaft EZ. 397 KG.Urfahr (Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten) das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.-

Vierzehntens: Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, sowie etwaige Gebühren, werden von den Miteigentümern zur ungeteilten Hand getragen. Im Innenverhältnis sind die Kosten anteilmäßig auf die Vertragspartner aufzuteilen. - - - - -

Fünftehtens: Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche bei der Hausverwaltung hinterlegt wird. Jeder Vertragsteilerhält eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages und hat das Recht, in den Originalvertrag als gemeinsame Urkunde Einsicht zu nehmen. - - - - -

Sechszehntens: Ergänzungen, Weglassungen, oder Abänderungen der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. - - - - -

Siebzehntens: Alle an diesem Vertragsverhältnis beteiligten Personen erklären hiemit wechselseitig die Vertragsannahme und verpflichten sich, im Falle einer Veräußerung oder Übertragung des Miteigentumsanteiles, die in diesem Vertrag enthaltenen Vereinbarungen auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. - - - - -

Linz, am August 1966 - - - - -

Grieskirchen, am 3. August 1966

Josef Niedermayr eh. - - - - -

Augustine Niedermayr eh. - - - - -

15.-- S Stempel

20.-- S GKM

G 288/66. Die Echtheit der Unterschriften der Fleischhauerehegatten Josef und Augustine Niedermayr, 4720 Neumarkt/H. Nr. 102 wird bestätigt. Urkunde besteht aus drei Bogen. - - - - -

9. Aug. 1966

LS. Bezirksgericht Grieskirchen

Unterschrift unl.

Henrich Spitzer eh.

Otto Wiesinger eh.

Alfons Guzman eh.

Dr. Otto Donke eh.

Alexander Mössl eh.

Anna Greifeneder eh.

Karl Brandstätter eh.

Leopoldine Eysn eh.

80.-- S GKM
15.-- S Stempel

G. 642/66

Die Echtheit der Unterschrift
des Herrn Heinrich Spitzer, Schaufenster-
gestalter, Linz, Lederergasse Nr. 43
des Herrn Alfons Guzman, Kaufmann, Linz
Donatusgasse Nr. 19
des Herrn Alexander Mössl, Baumeister,
Linz-Urfahr, Pfeifferstraße Nr. 21
der Frau Anna Greifeneder, Buchhalterin,
Linz-Urfahr, Aubergstraße 66
des Herrn Karl Brandstätter, Kaufmann,
Linz, Wischerstraße Nr. 21
der Frau Prof. Poldi Eysn, Gymnastiklehrerin,
Linz, Kapuzinerstraße Nr. 3c
des Herrn Otto Wiesinger, Elektromeister,
Linz, Bleibtreustraße Nr. 9
des Herrn Dr. Otto Donke, Primararzt, Linz,
Blumauerstraße Nr. 9, wird bestätigt. Die
Urkunde besteht aus 3 Bogen.

Bezirksgericht Linz-Land
Abt. 2 am 11. August 1966

Justizsekretär
Unterschrift unl.

LS. Bezirksgericht Linz-Land

Das Gericht bestätigt, daß die von der Partei
(vom Genichte) angelegte Abschrift mit der
Urschrift übereinstimmt. Urkunde aus 3 Bogen
bestehend, mit 30. S. g gestempelt.
zur Zl. 388 P/106 beim Finanzamt f. Geb. u. Verh. H. Ling
angezeigt, zur Zl. — mit — S. —
vergebührt. Befund angenommen.



am 23. Sep. 1908

Linig
JOL

