

Wohnungseigentumsvertrag

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der "Gemeinnützigen Wohnbauvereinigung Gesellschaft m.b.H." in 1040 Wien, Große Neugasse 12, im folgenden "GWBV" genannt, einerseits, und den in Spalte 2 der Beilage 1 zu diesem Vertrag verzeichneten Wohnungseigentumsbewerbern und sonstigen Personen, im Folgenden kurz "WEB" genannt, andererseits, wie folgt:

Kaufvertrag

§ 1

Gegenstand dieses Vertrages sind die Liegenschaften EZ 16 und 1882 je KG St. Peter, beide im Eigentum der GWBV, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz. Die Liegenschaft EZ 16 KG St. Peter besteht aus den Flurstücken 117/3 und 118/1 samt den darauf errichteten vier Wohnblöcken, welche untergeteilt sind in die 30 Häuser:

St. Peter Hauptstraße 29, 29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f und 29g mit insgesamt 127 Wohneinheiten;

St. Peter Hauptstraße 31, 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f und 31g mit insgesamt 129 Wohneinheiten zuzüglich einer Dienstwohnung (31 g top 8)

St. Peter Hauptstraße 33, 33a, 33b, 33c, 33d und 33e mit insgesamt 135 Wohneinheiten zuzüglich einer Dienstwohnung (33 top 2) und des Verwaltungszentrums (33 top 1);

St. Peter, Hauptstraße 35, 35a, 35b, 35c, 35e, 35f und 35g mit 136 Wohneinheiten und der Kindergartenräume (35 top 13)

Die Wohnungen top 8 im Hause 31g und top 2 im Hause 33 sowie das Verwaltungszentrum im Hause 33 bilden einen Bestandteil der ganzen Wohnhausanlage und wird an diesen Räumlichkeiten Wohnungseigentum begründet.

Die vier Häuserblöcke sind durch eine ebenerdige Garagenhalle verbunden, die auf der Fläche der EZ 16 KG St. Peter 526 nummerierte PKW - Abstellplätze aufweist, wobei nicht zu jeder Wohnung ein PKW - Abstellplatz gehört, während zu einzelnen Wohnungen mehrere solcher PKW - Abstellplätze gehören.

Die auf die einzelnen Wohneinheiten samt zugeordneten PKW - Abstellplätzen entfallende Miteigentumsanteile an der Liegenschaft wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes für ZRS Graz rechtskräftig festgesetzt.

Die Liegenschaft EZ 1882 KG St. Peter besteht aus den Grundstücken 652/1, 652/2 und 652/3, jeweils Weg, welche der EZ 16 KG St. Peter zugeschrieben werden.

§ 2

Im Lastenblatt der EZ 16 KG St. Peter sind sieben Pfandrechte für die Darlehensforderungen der Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen AG aus

der Schuld und Pfandbestellungsurkunde vom 25./29.10. 1973 mit S 13.268.950,00

der Schuld und Pfandbestellungsurkunde vom 10./12.12. 1974 mit S 25.495.045,00

der Schuld und Pfandbestellungsurkunde vom 12.11. 1975 mit S 56.088.907,50

der Schuld und Pfandbestellungsurkunde vom 14.10. und 9.11. 1976 mit
S 37.375.095,00

der Schuld und Pfandbestellungsurkunde vom 10.12. 1976 bzw. 30.3. 1977 mit
S 29.294.580,00

der Schuld und Pfandbestellungsurkunde vom 17.1. bzw. 30.3. 1977 mit
S 13.995.423,00

der Schuld und Pfandbestellungsurkunde vom 19.12. 1983 mit S 4.393.956,00 je
samt Anhang -----

zusammen also Darlehensforderungen von S 179.911.956,50

b) drei Pfandrechte für Darlehensforderungen des Landes Steiermark aus den beiden
Schuldscheinen vom 16.1. 1978 von S 183.797.000,00 und S 217.865.000,00 sowie
aus der Schuld und Pfandbestellungs- Urkunde vom 20.7.1983 von S 8.163.000,00 je
samt Anhang -----

zusammen also Darlehensforderungen von S 409.825.000,00

c) ein Pfandrecht für die Darlehensforderung der Republik Österreich aus dem
Schuldschein vom 13. und 22.2. 1978 mit S 25.000.000,00 samt Anhang;

d) ferner ein Veräußerungsverbot gemäß § 22 Absatz 1 des
Wohnbauförderungsgesetzes 1968 zugunsten des Landes Steiermark bei jedem
seiner Pfandrechte einverleibt.

e) außerdem weist die Gemeinnützige Wohnbauvereinigung ausdrücklich auf die
Klagsanmerkung gemäß § 25 (3) WEG des Dr. Pauger und des Dipl. Ing. Kucera im
Eigentumsblatt hin;

f) in COZ 14 a) ist das Pfandrecht für eine Darlehensforderung der "Raiffeisen"-
Bausparkasse von S 280.500,00 s. A. einverleibt, welches zugleich mit der
Verbücherung dieses Vertrages von allen Miteigentumsanteilen, außer jenen des Dr.
Emberger gelöscht werden muß. Im Eigentumsblatt der Liegenschaft ist die
Zusicherung der Anmerkung von Wohnungseigentum an einem Großteil der WEB
angemerkt.

Im Lastenblatt der EZ 1882 KG St. Peter ist die Dienstbarkeit des Fortbestandes des
öffentlichen Straßenkanals über das Grundstück 652/1 zugunsten der Stadt Graz
einverleibt.

§ 3

a) Die GWBV verkauft und übergibt die Liegenschaften EZ 16 und 1882 je KG St. Peter, an die in Spalte 2 der Beilage ./1 genannten WEB zu den in Spalte 3 eingefügten Anteilen und diese kaufen und übernehmen diese Miteigentumsanteile um Gesamtkaufpreise, die sich aus den in Spalte 4 angeführten anteiligen Grundstückskosten und den anteiligen Gesamtbaukosten zusammensetzen.

b) Zur Bezahlung der endgültigen Kaufpreise für die von den einzelnen WEB gekauften Miteigentumsanteilen haben die WEB bereits Teilbeträge als Eigenmittel geleistet. Außerdem übernehmen sie entsprechend ihren Miteigentumsanteilen Teilbeträge der grundbücherlich sichergestellten Bauspardarlehen der Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen AG., der Darlehen des Landes Steiermark und der Republik Österreich zur Zahlung, ausgenommen davon ist die r. k. Pfarrkirche St. Paul, welche für ihre Kindergartenräume verbunden mit 3200/565.220 Miteigentumsanteilen die Baukosten zur Gänze bar bezahlt hat. Ferner hat Herr Dipl. Ing. Karl Hütter für sein Atelier entsprechend 975/565.220 Anteilen die Baukosten zur Gänze bezahlt, so dass er nur für seine sonstige Wohnung verbunden mit seinen restlichen 1600/565.220 Miteigentumsanteilen die diesen entsprechenden Teilbeträge der Darlehen zu übernehmen hat. Ansonsten gilt nachstehende Regelung:

c) Die WEB sind in Kenntnis, daß vom Land Steiermark die Höhe der von ihnen im einzelnen zu übernehmenden Darlehensschulden an das Land Steiermark festgesetzt werden kann, da es sich hierbei um Förderungsmittel handelt, für deren Zuteilung die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes maßgebend sind.

d) Die WEB treten anstelle der GWBV als Schuldner in diese Darlehensverträge zur ungeteilten Hand ein und verpflichten sich, die GWBV aus denselben völlig klag und schadlos zu halten.

e) Die Aufteilung der Darlehensschulden erfolgt unter Berücksichtigung der in Absatz b) genannten Ausnahmen entsprechend den aufgrund der Nutzwerte der einzelnen Eigentumswohnungen errechneten Miteigentumsanteilen der WEB. In diesem Verhältnis sind auch von den WEB die zu Verzinsung und Rückzahlung der Darlehen erforderlichen Annuitäten zu leisten. Insoweit das Land Steiermark Annuitätzuschüsse gewährt, sind diese ebenfalls entsprechend den Nutzwertanteilen dergestalt aufzuteilen und zuzuordnen, daß von der Gesamtannuität vorweg der gesamte Annuitätzuschuß abgezogen wird.

f) Von den WEB sind Instandhaltungsrücklagen und die Kosten der Versicherungen durch monatliche Teilzahlungen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an der Liegenschaft aufzubringen.

g) Die Aufteilung der sonstigen Betriebs-, Heizungs- und Hausverwaltungskosten wird dagegen folgend vereinbart:

aa) Die Kosten der Hausverwaltung werden auf die Anzahl der Wohnungen in gleicher Höhe aufgeteilt.

bb) Als Betriebskosten für die PKW - Abstellplätze wird für jeden ein Betrag von S 65,00 pro Monat für das Jahr 1985 verrechnet. Dieser Betrag erhöht sich in den Folgejahren im selben Verhältnis, in dem sich die gesamten Betriebskosten der Folgejahre gegenüber denjenigen für das Jahr 1985 erhöhen.

cc) Die Heizkosten werden so berechnet, daß die eine Hälfte derselben pauschal im Verhältnis der Nutzfläche innerhalb der geschlossenen Wohnungen, einschließlich der Fläche der darin befindlichen Stiegenhäuser, aufgeteilt wird, wobei für die Fläche jener Räume, deren Raumhöhe 2,7 m übersteigt, ein 10 % iger Zuschlag zur Nutzfläche erfolgt. Die andere Hälfte der Heizkosten wird im Verhältnis der von den installierten Verbrauchszählern angezeigten Verbrauchsziffern aufgeteilt.

dd) Die Warmwasserkosten werden zu 20 % im Verhältnis der Nutzflächen innerhalb der geschlossenen Wohnungen und zu 80 % im Verhältnis der von den installierten Verbrauchszählern angezeigten Verbrauchsziffern aufgeteilt.

ee) Für den von der r. k. Pfarrkirche St. Paul errichteten ebenerdigen Zubau zum Haus St. Peter Hauptstraße 35 (Superädifikat) sind auf die Dauer des Bestandes des Kindergartens nur die anteiligen Heizungs-, Wasserverbrauchs-, Schadensversicherungs- und Erhaltungskosten, ansonsten aber keine weiteren Betriebskosten zu bezahlen. ff) Nach den in m² errechneten Nutzflächen innerhalb der geschlossenen Wohnungen werden alle übrigen Betriebskosten aufgeteilt.

§ 4

Die Übergabe und Übernahme der Kaufliegenschaft in den anteiligen Besitz der WEB ist bereits erfolgt.

§ 5

Die WEB kennen die Kaufliegenschaft und insbesondere die von ihnen erworbenen Eigentumswohnungen genau. Die GWBV haftet den WEB dahingehend, daß die verkauften Liegenschaftsanteile lediglich mit den im § 2 dieses Vertrages beschriebenen Pfandrechten und der Dienstbarkeit sowie den in diesem Vertrag §§ 13 bis 18 begründeten Dienstbarkeiten und dem Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Steiermark belastet sind, sonst aber frei von Geldlasten Dritter ins Eigentum der WEB überzugehen haben.

§ 6

Die WEB als Käufer, mit Ausnahme der im letzten Absatz dieses Vertrages genannten Personen, erklären eidesstättig, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Alle WEB nehmen zur Kenntnis, daß wegen der zugunsten des Landes Steiermark auf der Liegenschaft EZ 16 KG St. Peter haftenden Veräußerungsverbote dieser Vertrag erst mit seiner Genehmigung durch das Land Steiermark rechtswirksam wird.

Wohnungseigentum

§ 7

Einvernehmlich wird festgestellt, daß die mit diesem Vertrag erworbenen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Einlagezahl 16 KG St. Peter und der ihr zuzuschreibende Grundstücke der EZ 1882 KG St. Peter dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen einschließlich der zugeordneten PKW - Abstellplätze in der Tiefgarage zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und Abstellplätze entsprechen.

Die Vertragsparteien räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 über die in Spalte 1 der Beilage 1 bezeichneten Wohnungen samt den zugeordneten PKW - Abstellplätzen ein. Die Bestandteile der Wohnungen sind im rechtskräftigen Parifizierungsbeschluß bzw. in dem diesem zugrunde-liegenden Sachverständigengutachten über die Nutzwerte der Wohnungen angeführt.

§ 8

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz oder das Recht Dritter entgegenstehen. Der Bestand, das äußere Bild und die Sicherheit des Gebäudes darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer für die Handlungen eines Dritten verantwortlich. Alle Teile des Gebäudes und der im gemeinsamen Eigentum stehenden Grundstücke, die nicht Bestandteil einer Eigentumswohnung sind, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung frei. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und haftet den übrigen Miteigentümern gegenüber für eine schuldhafte Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

§9

Solange dieser Vertrag von einem oder mehreren Käufern nichtunterfertigt ist, tritt hinsichtlich der Vereinbarung über die Einräumung des Wohnungseigentums die Verkäuferin an deren Stelle, so daß ihr das Wohnungseigentum an jenen Wohnungen samt zugeordneten PKW - Abstellplätzen eingeräumt wird, welche laut der beigehefteten Aufstellung mit den Miteigentumsanteilen verbunden werden, die vorläufig im Eigentum der Verkäuferin verbleiben, und auch von der Verkäuferin anstelle der nicht gefertigten Käufer den übrigen schon gefertigten Käufern das Wohnungseigentum eingeräumt wird.

§ 10

Soweit Ehegatten Miteigentümer einer Eigentumswohnung werden, gelten die Bestimmungen der §§ 9 bis 11 des Wohnungseigentumsgesetzes, wonach ihre Miteigentumsanteile nicht getrennt, und nur gemeinsam belastet oder veräußert werden dürfen. Die Ehegatten haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand.

§ 11

Die in diesem Kaufvertrag als Käufer angeführten Ehegatten stellen fest, daß sie schon beim Erwerb der Anwartschaft auf den Miteigentumsanteil und die Eigentumswohnung die Absicht zum gemeinsamen Erwerb hatten. Soweit die Anwartschaft nur von einem der Ehegatten erworben wurde, ist dies deshalb geschehen, weil nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1948 Ehegatten kein gemeinsames Wohnungseigentum erwerben konnten und der Erwerb der Anwartschaft entweder noch zur Zeit der Wirksamkeit dieses Wohnungs-eigentumsgesetzes 1948 erfolgt ist, oder in Unkenntnis der Bestimmungen des Wohnungs-eigentumsgesetzes 1975 über das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten.

§ 12

Die Vertragsparteien bewilligen folgende Grundbuchseintragungen:

- a) Die Abschreibung der Grundstücke 652/2, 652/3 und 652/1 je Weg unter Mitübertragung der Kanaldienstbarkeit im Lastenblatt von der EZ 1882 KG St. Peter und deren Zuschreibung zur EZ 16 KG St. Peter;
- b) sodann bei der EZ 16 KG St. Peter die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 2 der Beilage 1 genannten Käufer zu den in Spalte 3 der Beilage 1 genannten Miteigentumsanteilen;
- c) die Aufteilung des der Verkäuferin bei der Verbücherung dieses Vertrages verbleibenden Miteigentumsanteiles in die in Spalte 3 der Beilage 1 angeführten Miteigentumsanteile jener Käufer, deren Eigentumsrecht vorläufig im Grundbuch nicht einverleibt werden kann;
- d) bei allen Miteigentumsanteilen die Einverleibung des damit zu verbindenden Wohnungseigentums an den jeweils in Spalte 1 der Beilage 1 genannten Wohnungen;
- e) die Eintragung des Wortes "Wohnungseigentum" in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes;
- f) die Anmerkung des in § 3 g vereinbarten abweichenden Verteilungsschlüssels;
- g) die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes der Raiffeisen Bausparkasse von S 280.500,00 s. A. von allen Miteigentumsanteilen, außer jenen des Dr. Emberger;

h) die Löschung der Anmerkungen der Zusicherung von Wohnungseigentum für jene WEB, deren Wohnungseigentum an den selben Wohnungen einverleibt wird.

Servitutsvereinbarung

§ 13

Von der Grundfläche der Kaufliegenschaft EZ 16 KG St. Peter eingeschlossen, befindet sich das Grundstück 118/3, welches den Gutsbestand der EZ 1729 KG St. Peter bildet, und im Eigentum der Verkäuferin verbleibt. Es handelt sich dabei um einen Teil der Tiefgarage und der darüber befindlichen Fläche der Fußgängerzone, für welche von der Verkäuferin die Baugenehmigung für die Errichtung eines zweigeschoßigen Gebäudes erwirkt wurde.

§ 14

Der Zugang und die Zufahrt zu diesem Grundstück 118/3 der EZ 1729 KG St. Peter führt durch die Garagenhalle auf dem diesem Vertrag als Beilage 4 beigehefteten Lageplan 1:1000 orange dargestellten Grundfläche und über die im Lageplan dargestellten Notfahrwege der Grundstücke EZ 16 KG St. Peter, wobei die Zufahrt auf den Notfahrwegen nur für Einsatzfahrzeuge und Polizei, Feuerwehr und Rettung sowie für die Tragfähigkeit der Notwege entsprechende Baufahrzeuge und für Firmenfahrzeuge im Falle der Errichtung eines baubehördlich bewilligten Gebäudes auf dem Grundstück 118/3 oder notwendiger Reparaturen an demselben, möglich ist.

Da zur Zu- und Abfahrt in den Ostteil der Garagenhalle eine Einbahnregelung vorgeschrieben wird, ist ein Fahrrecht über das Grundstück 118/3 auf den im Plan hellgrün dargestellten Flächen zugunsten der EZ 16 KG St. Peter erforderlich.

§ 15

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt für die EZ 16. KG St. Peter vom öffentlichen Stromnetz aus über die im beigehefteten Lageplan dargestellten Transformatoren Trafo I und Trafo II und die "Zentrale", wobei auf dem Grundstück 118/3 die im Plan gelb dargestellten Elektrizitäts Bodenkanäle verlaufen.

Ebenfalls durch das Grundstück 118/3 sind Röhren für die Wasserleitung, Hauptwasserkanal und Leitungen zum Anschluß an das Fernheizungsnetz verlegt. Diese Leitungen sind auf dem beigelegten Lageplan grün und blau dargestellt.

§ 16

Die Verkäuferin räumt den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Besitze der Kaufliegenschaft EZ 16 KG St. Peter auf immerwährende Zeiten und ohne weiteres Entgelt folgende Rechte ein:

a) diese Leitungen auf immerwährende Zeiten in brauchbarem Zustand zu erhalten und die dazu notwendigen Reparaturen und Erhaltungsarbeiten durchzuführen, wobei

alle dabei entstehenden Schäden von den Eigentümern der EZ 16 KG St. Peter ersetzt werden müssen;

b) die auf dem Plan, Beilage 4, hellgrün dargestellte Teilfläche des Grundstücks 118/3 mit PKW's aller Art zu befahren.

Die Käufer räumen der Verkäuferin ebenfalls auf immerwährende Zeiten ohne weiteres Entgelt und mit Wirkung für die beiderseitigen Rechtsnachfolger das Recht ein, zum Zugang und zur Zufahrt die im Lageplan orange dargestellten Flächen in der Tiefgarage und die darauf ebenso orange dargestellten Notfahrwege in der Fußgängerzone gemäß § 14 zu benützen und die vorhandenen Leitungen für elektrischen Strom, Wasser, Fernheizung und Abwässer über die Grundstücke der EZ 16 KG St. Peter für die derzeitigen Garagenplätze auf dem Grundstück 118/3 mitzubenenzen, soweit dies für den Verwendungszweck erforderlich ist.

Soweit Anschlußgebühren für die Errichtung von Anschlüssen auf der EZ 1729 KG St. Peter an die Versorgungsunternehmen zu entrichten sind, müssen sie von der Verkäuferin oder deren Rechtsnachfolger getragen werden.

§ 17

Es werden daher folgende Eintragungen im Grundbuch bewilligt:

a) von der Verkäuferin die Einverleibung der Dienstbarkeiten des Fahrweges und der Duldung von Leitungen für elektrischen Strom, Wasser, der Fernheizung und des Abwässerkanals über das Grundstück 118/3 zugunsten der EZ 16 KG St. Peter im Lastenblatt ihrer EZ 1729 KG St. Peter;

b) von den Käufern und auch der Verkäuferin, soweit sie vorläufig Eigentümerin eines Miteigentumsanteiles an der EZ 16 KG St. Peter verbleibt, die Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges über die im Lageplan orange angelegten Teilflächen der Grundstücke 1.17/3 und 118/1 in der Tiefgarage bzw. Zu- und Ausfahrten zu derselben, und auf den im Lageplan mit "Notfahrweg" (orange) bezeichneten Teilflächen dieser Grundstücke gemäß § 14 dieses Vertrages zugunsten der EZ 1729 KG St. Peter im Lastenblatt der EZ 16 KG St. Peter;

c) von den Käufern und auch der Verkäuferin, soweit sie vorläufig Eigentümerin eines Miteigentumsanteiles an der EZ 16 KG St. Peter verbleibt, die Einverleibung der Dienstbarkeit der Mitbenützung der vorhandenen Leitungen für elektrischen Strom, Wasser, Fernheizung und Abwässer über die Grundstücke der EZ 16 KG St. Peter.

§ 18

Für die Mitbenützung der Tiefgarage, der Zu- und Ausfahrten zu derselben und der Notfahrwege, insbesondere der allgemeinen Einrichtungen in der Tiefgarage, wie Beleuchtung, Entlüftung, Reinigung und der automatischen Türen, haben die Verkäuferin und deren Rechtsnachfolger im Besitz der EZ 1729 KG St. Peter einen Anteil an den Betriebskosten zu entrichten, welcher derzeit dem Verhältnis der Zahl

der Autoabstellplätze auf dem Grundstück 118/3 zur Zahl der Abstellplätze auf der Fläche der EZ 16 KG St. Peter in der Tiefgarage entspricht.

Kindergarten

§ 19

Der in dieser Wohnhausanlage bereits bestehende Kindergarten, welcher hauptsächlich für die Bewohner dieser Wohnhausanlage dienen soll, wird von der r. k. Pfarrkirche St. Paul in Graz Waltendorf geführt. Diese wird dazu das Wohnungseigentum an den Kindergartenräumen im Südostteil des Hauses St. Peter Hauptstraße 35 erwerben. Da diese Räume nicht ausreichen, hat sie mit ihren eigenen Mitteln einen ebenerdigen Zubau, angrenzend an die vorgesehenen Kindergartenräume, errichtet. Dieser Zubau ist als Superädifikat Eigentum der r. k. Pfarrkirche St. Paul in Graz Waltendorf.

§ 20

Die anteiligen Kosten für die Erbauung der ganzen Wohnhausanlage samt Grundstückskosten wurden für die im Haus Nr. 35 befindlichen Kindergartenräume von der r. k. Pfarrkirche St. Paul in Graz - Waltendorf bereits ausbezahlt, so daß die Löschung aller Pfandrechte von diesen Miteigentumsanteilen mit Zustimmung der Gläubiger durchzuführen sein wird.

§ 21

Da nach den Bestimmungen des Stmk. Kindergartengesetzes für den Kindergarten eine rund 800 m² messende Grundfläche zur alleinigen Benützung zur Verfügung stehen muß, räumen sowohl die Verkäuferin als auch die Käufer der r. k. Pfarrkirche St. Paul in Graz-Waltendorf auf die Dauer der Verwendung für Kindergartenzwecke oder sonstige kirchliche, soziale oder caritative Zwecke das unentgeltliche Recht ein, die im beigehefteten Plan für den Kindergarten ausgewiesene Freifläche von 671 m² ausschließlich zu benützen.(Beilage 5). Die Kosten für die dauernde Benützung der im selben Plan dargestellten Freifläche und der Grundfläche des errichteten Zubaus (Superädifikat) wurden von der r. k. Pfarrkirche St. Paul in Graz-Waltendorf bezahlt.

§ 22

Das Mitbenützungsrecht an der übrigen Grundfläche, insbesondere an Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, steht der r. k. Pfarrkirche St. Paul in Graz-Waltendorf, so, wie es allen übrigen Miteigentümern zusteht, zu.

§ 23

Festgestellt wird, daß der r. k. Pfarrkirche St. Paul in Graz-Waltendorf die Kindergartenräume im Hause Nr. 35 im Zustand eines unfertigen Rohbaues übergeben wurden und die gesamte Fertigstellung auf ihre alleinigen Kosten durchgeführt wurde. Im Hinblick darauf wurde der Kaufpreis für die ihr verkauften Miteigentumsanteile an der gesamten Liegenschaft und das Wohnungseigentum an den Kindergartenräumen

um einen Pauschalpreis laut Tabelle vereinbart. In den anteiligen Grundkosten sind auch die Kosten für das alleinige Benützungszrecht an der erworbenen Freifläche laut § 21 und für die Grundfläche des Superädifikates enthalten.

Kosten und Gebühren

§ 24

Alle Kosten, Steuern und Gebühren aus Anlaß der Verfassung dieses Vertrages, der Erwirkung seiner Genehmigung durch das Land Steiermark, die grundbücherliche Durchführung, sowie die Kosten der Sachverständigen für die Erstellung des Nutzwertgutachtens werden von den Käufern getragen.

Die Verkäuferin beauftragt und bevollmächtigt Zustimmung der Käufer den Vertragsverfasser Notar Dr. Franz Seebacher in Graz in ihrem Namen die erforderliche Genehmigung zu erwirken, die Grundbuchsdurchführung zu veranlassen, die Gebührenanzeige beim Finanzamt zu erstatten, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen und allfällige Rechtsmittel gegen Steuervorschreibungen in ihrem Namen einzubringen, sowie allfällige Pfandrechtslöschungen zu beantragen.

§ 25

Beantragt wird die Befreiung von der Grunderwerbssteuer gemäß § 4 Abs.1 Ziffer 3 b) des Grunderwerbssteuergesetzes 1957, ferner die Befreiung von den Gerichtsgebühren gemäß § 30 des Wohnungs Gemeinnützigkeitsgesetzes 1979.

Hausverwaltung und Hausordnung

§ 26

a) Die Hausverwaltung wird von einem behördlich konzessionierten Hausverwalter durchgeführt.

Die Vertragsparteien können mit einer abgesonderten Vollmacht den Verein "Interessengemeinschaft Terrassenhaus St. Peter" ermächtigen, die Vertragsbedingungen für den mit dem Hausverwalter abzuschließenden Verwaltervertrag zu vereinbaren, allenfalls den bisherigen Hausverwalter abzurufen und einen neuen zu bestellen.

b) Derzeit wird die Hausverwaltung hinsichtlich der von den Käufern zu leistenden Annuitäten für die zur Errichtung der Gebäude gewährten Darlehen des Landes Steiermark, der Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen AG und der Republik Österreich von der Verkäuferin gegen entsprechendes Entgelt besorgt, während die gesamte übrige Hausverwaltung vom Hausverwalter Herwig Swoboda in Graz geführt wird. Längstens nach der Verbücherung dieses Kaufvertrages wird die gesamte Hausverwaltung inklusive der Annuitätenverwaltung durch diesen oder den vom Verein

"Interessengemeinschaft Terrassenhaus St. Peter" gemäß einer ihm erteilten Vollmacht bestellten anderen Hausverwalter durchgeführt.

§ 27

Hinsichtlich der Benützung der Tiefgarage und des Außenparkplatzes gelten die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung. Zusätzlich ist die beigeheftete Garagenordnung (Beilage 3), in welcher auch die Benützung des Außenparkplatzes und der Waschplätze geregelt ist, für alle WEB und deren Rechtsnachfolger, bindend. Bei der Weitervermietung von Garagenabstellplätzen sind die Vermieter für die Einhaltung der Garagenordnung durch die Mieter den übrigen Miteigentümern gegenüber verantwortlich.

§ 28

Die in der Beilage enthaltene Hausordnung gilt als Bestandteil dieses Vertrages und alle Vertragsparteien verpflichten sich zur Einhaltung dieser Hausordnung, wobei im Falle einer Weitervermietung die Vermieter für die Einhaltung der Hausordnung durch die Mieter gegenüber den übrigen Miteigentümern verantwortlich sind. (Beilage 2)

§ 29

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger über. Im Falle der Veräußerung von Hausanteilen und den dazugehörigen Eigentumswohnungen samt den zugeordneten PKW Abstellplätzen haben die Vertragsparteien alle Pflichten aus diesem Vertrag den Neuerwerbern zu überbinden, mit der Verpflichtung, daß diese Neu - Erwerber dasselbe bei einer abermaligen Weiterveräußerung einzuhalten haben.

§ 30

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet. Die Käufer erhalten über ihr Verlangen und auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Kopien dieses Vertrages. Das Original des Kaufvertrages verbleibt nach seiner grundbücherlichen Durchführung in Händen der GWBV.

§ 31

Folgende Käufer erklären, daß sie nicht österreichische Staatsbürger sind:

Hausordnung (Beilage 2)

Die Hausordnung gilt für alle Miteigentümer der Wohnanlage Terrassenhaus Graz St. Peter und auch für deren Familien bzw. Betriebsangehörige und Hauspersonal, Besucher oder allfällige Mieter.

Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich nur ermächtigt, die zu ihrer Eigentumswohnung laut dem Parifizierungsgutachten gehörenden Bestandteile ihrer Eigentumswohnung allein zu benützen. Sonstige Räume und Grundflächen, an welchen die Nutzung allen Miteigentümern zusteht, müssen allgemein zugänglich bleiben, es sei denn, daß mit dem Hausverwalter hinsichtlich derselben ein Mietvertrag oder eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen wurde.

Die Benützung der Waschmaschinen und Trockner erfolgt entsprechend der jeweils geltenden Regelung.

Türen zu den Waschräumen, Kellerräumen und sonstigen Räumen, sowie zur Garagenhalle sind stets zu schließen.

Fahrräder, Mopeds und Motorräder können außerhalb der Garage nur in den hierfür bestimmten Bereichen abgestellt werden.

Die Notfahrwege und die Zufahrten zu diesen sind für Einsatzfahrzeuge und für Transporte sperriger Güter bestimmt. Auf diesen Wegen besteht ansonsten Fahr- und Parkverbot.

Die Müllabwurfschächte sind für sperrigen Müll ungeeignet. Dieser ist direkt in den Containerräumen zu deponieren. Papier und Glas, sowie andere gesondert gesammelte Müllfraktionen sind in den jeweiligen Behältern zu lagern. Sondermüll ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Lärmbelästigende Tätigkeiten innerhalb und außerhalb der Wohnung dürfen nur werktags von 8.00 13.00 Uhr bzw. von 15.00 18.00 Uhr vorgenommen werden. Unerlässliche Reparaturarbeiten, insbesondere wenn sie von Gewerbetreibenden ausgeführt werden, sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Auch bei der Benützung von Musikinstrumenten oder von Musikwiedergabegeräten oder bei Gesang ist darauf zu achten, daß andere Personen nicht ungebührlich belästigt werden. Zwischen 22 Uhr und 7 Uhr ist jede Lärmerzeugung innerhalb der Wohnung, oder auf den Terrassen ebenso wie in der gesamten Wohnanlage untersagt.

Schadensfälle sollen dem Verwalter sofort gemeldet werden. Beschmutzungen aller Art von Allgemeinflächen sind vom Verursacher unverzüglich zu entfernen. Schadensverursacher sind zur Meldung verpflichtet und haben für Schäden und deren Folgen aufzukommen. Eltern haften für ihre Kinder.

Hunde sind in der Anlage an der Leine zu halten. Das Hundeäußen ist in der gesamten Anlage und insbesondere auf den Spielplätzen und Grünflächen aus hygienischen Gründen untersagt. Beschmutzungen durch Hunde oder Katzen auf den Gängen,

Stiegen, sind auf der gesamten Wohnanlage und in den Liften durch den Tierhalter unverzüglich zu entfernen.

Die Brunnenbecken sind für Badezwecke behördlich nicht genehmigt. Baden geschieht daher hier auf eigene Gefahr.

Bauliche Veränderungen an den Außenfassaden und auf Dachterrassen bedürfen der Genehmigung durch die Behörde und die Verwaltung, soweit Baubewilligungspflicht nach der Steiermärkischen Bauordnung besteht.

Rauchbelästigung durch Grillen soll vermieden werden.

Dauerparken von Wohnwagen, Booten und sonstigen Anhängern sowie Fahrzeugen ohne behördliche Kennzeichen außerhalb der Garage ist unzulässig.

Das Aufhängen von Wäsche" und Kleidungsstücken auf Terrassen und Balkonen hat ohne Störung des äußeren Fassadenbildes des Hauses zu erfolgen, über Fenster und Balkonbrüstungen ist das Heraushängen von Kleidern und Wäsche nicht gestattet.

Garagenordnung (Beilage 3)

Die Garagenhalle ist zur Benützung für die Garagenplatzinhaber bestimmt.

Fahrzeuge sind in der Garagenhalle auf den zugewiesenen Plätzen abzustellen. Alle außerhalb dieser Bereiche parkenden Fahrzeuge werden auf Besitzstörung geklagt.

Das Befahren der Garagenhalle hat mit eingeschalteten Scheinwerfern und, mäßigem Tempo (max. 20 km/h) zu erfolgen. Auch Radfahrer müssen Licht einschalten.

Die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung haben Gültigkeit (siehe § 1, Abs.2 StVO). Die Ein- und Ausfahrtswege sind keine Vorrangstraßen, es gilt die Rechtsregel. Die Bodenmarkierungen und Verkehrszeichen sind zu beachten.

Kraftfahrzeugen mit Gasanlagen ist das Befahren der Garagenhalle und das Parken in derselben grundsätzlich untersagt. Auch dürfen in der Garagenhalle keine Gasflaschen (z.B. in Wohnwagen) abgestellt werden.

Rauchen und Hantieren mit offenem Feuer ist aus Sicherheitsgründen in der Garagenhalle verboten.

Kindern ist der Aufenthalt in der Garagenhalle ohne Aufsichtspersonen untersagt.

Der Waschplatz darf nur von Bewohnern der Anlage und nur zum Reinigen von Fahrzeugen benützt werden. Er ist kein Parkplatz und nach jeder Benützung zu reinigen.

Für das Befahren auf der Oberfläche der ganzen Liegenschaft EZ 16 KG St. Peter gelten die Geschwindigkeitsbeschränkungen von maximal 20 km/h und die Bestimmung der Straßenverkehrsordnung.

Hausverwaltungsvollmacht

mit welcher von den gefertigten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 16 KG St. Peter im Gerichtsbezirk Graz, die zugleich Wohnungseigentümer in der Wohnhausanlage Terrassenhaus Graz, St. Peter Hauptstraße sind, der Verein "Interessengemeinschaft Terrassenhaussiedlung" beauftragt und ermächtigt wird:

a) die ganze Liegenschaft EZ 16 KG St. Peter mit der Terrassenhauswohnanlage gemäß den Bestimmungen des 16. Hauptstückes des ABGB und den Bestimmungen des WEG 1975 entweder selbst, zu verwalten oder einen. Verwalter, zu bestellen und diesem. die Verwaltungsvollmacht ganz oder teilweise weiter zu übertragen, wobei sich diese Vollmacht auch auf den Todesfall der Vollmachtgeber erstreckt;

b) aufgrund dieser Vollmacht ist der Bevollmächtigte insbesondere ermächtigt, die Darlehensannuitäten für die zum Bau der Wohnhausanlage aufgenommenen Darlehen von allen Miteigentümern einzuheben und an die Darlehensgeber weiter zu leiten; alle Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben anteilmäßig zu errechnen, von den Miteigentümern einzuheben und an die zuständigen Stellen weiter zu überweisen;

c) die Miteigentümer in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, zu vertreten, besonders vor Behörden, (Gerichten, Baubehörden, Finanzbehörden, Schlichtungsstellen usw.) Geld- oder Geldwerte einschließlich der mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben jedweder Art in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren;

d) als Zustellbevollmächtigter Schriftstücke der Behörden im vorgenannten weiten Sinn entgegen zu nehmen; e) der Bevollmächtigte ist auch ermächtigt mit einem konzessionierten Hausverwalter, dem er diese Vollmacht ganz oder zum Teil weiter als Stellvertreter für ihn überträgt, das Honorar und die sonstigen Ansprüche zu vereinbaren, mit Versicherungsanstalten und sonstigen Dienstleistungsbetrieben die Beträge für die Schadenversicherung für die Liegenschaft und sonstigen notwendige Tätigkeiten für die Liegenschaft das Entgelt zu vereinbaren.

Die Unterschriften der Vollmachtgeber sind auf den beigehefteten Listen, gereiht nach den Häusern St. Peter Hauptstraße 29 - 29g, 31 - 31g, 33 - 33e und 35 - 35g, und innerhalb dieser Häuser, gereiht nach den Wohnungsnummern, enthalten.

Graz, am 26. November 1984