



V e r t r a g

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle verzeichneten Miteigentümern der Liegenschaft E.Z. 829 des Grundbuches der Kat.Gem.Innere Stadt Wien mit dem Grundstücke Nr. 1235 Baufläche Haus Wien I., Opernring 3-5 sämtliche vertreten durch

 wie folgt:

I.)

Die Vertragsschließenden sind Miteigentümer der oben bezeichneten Liegenschaft u.zw. zu den in der angeschlossenen Tabelle Teil: A /Beilage A/ bezeichneten ideellen Anteilen. Sie sind auch Eigentümer der in dieser Tabelle bezeichneten Wohnungen, Büros, Betriebsräume, Kraftfahrzeugeinstellflächen und Geschäftslokale, deren Größe und Umfang sich aus den unter Punkt 2.) dieses Vertrages angeführten Entscheidungen ergibt. Die Vertragsschließenden haben zustimmend zur Kenntnis genommen, daß im Bürotrakt der Stiegen I und II Mauerdurchbrüche in das Nebenhaus Wien I., Opernring 1 vorhanden sind und daß der Wiener Allianz Versicherungs-A.G. das Recht zusteht, weitere Mauerdurchbrüche von den von ihr jeweils benützten Räumen in das Haus Wien I., Opernring 1 vorzunehmen.

2.)

Der in der Tabelle ersichtliche Jahresmietzins 1914 wurde durch die Entscheidung der Mietkommission beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Geschäftszahl 81 Msch 335/55-6 vom 5.8. 1955, sowie des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien, Geschäftszahl 81 Msch 335/55-10 vom 4.7. 1956 und der Vorentscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle im staatlichen Wirkungsbereich, Geschäftszahl M.Abt. 50-Schli 5/1/56 vom 6.8.1956 festgesetzt.

Die vertragsschließenden Miteigentümer verzichten auf ein Rechtsmittel gegen die genannten Entscheidungen und stellen fest, daß dieselben in Rechtskraft erwachsen sind.

3.)

Sämtliche Miteigentümer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses

von 1914 der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung bzw. des im Wohnungseigentums stehenden Geschäftslokales usw. zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse für 1914 aller Wohnungen und Geschäftslokale usw. der Liegenschaft entsprechen.

4.)

Im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.7.1948 betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz) BGBl. Nr. 149/48 in der derzeit geltenden Fassung räumen sich die Vertragsschließenden gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen und Geschäftslokale - also das Wohnungseigentumsrecht - ein.

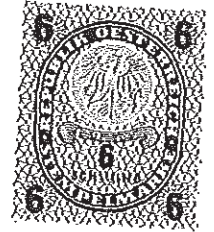
5.)

Die vertragschließenden Teile sind damit einverstanden, daß das ihnen auf Grund des Gesetzes zustehende Benützungsrecht an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft insbesondere den Stiegen, Aufzügen und Aufzugschächten, auf diejenigen Stiegen, Aufzüge usw. beschränkt wird, an denen die Wohnung, Geschäftslokal usw. des einzelnen Wohnungseigentümers gelegen ist. Weiters findet die Benützung eine Einschränkung in den Bestimmungen der Hausordnung, welche laut Beil. B./Beilage B einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Die Vertragsschließenden stellen fest, daß außerhalb der Wohnungen, Geschäftslokale usw. keine Nebenräume wie Böden, Kellerabteile oder Kraftfahrzeugeinstellflächen zum Wohnungseigentum oder zur allgemeinen Benützung gehören. Über die Benützung der Waschküchen, die für den einzelnen Wohnungseigentümer zuständig sind, entscheidet die Hausordnung.

Es ist wohlverstanden, daß dem einzelnen Wohnungseigentümer, Geschäftseigentümer usw. kein wie immer geartetes Benützungsrecht an den Aussenwänden des Hauses zusteht.

Die vertragschließenden Teile nehmen zustimmend zur Kenntnis, daß

a) die Opernringhof Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. oder die jeweilige Verwalterin berechtigt sein soll, auf dem Dache an der Seite zum Opernring zu Lasten der Betriebskosten die Hausbezeichnung Opernringhof in Leuchtschrift oder ähnlicher Schrift



nach ihrer Wahl anzubringen und beleuchtet zu halten.

b) die Wiener Allianz Versicherungs-A.G. berechtigt ist, auf ihre eigenen Kosten auf dem Dach an der Seite zum Opernring Reklameeinrichtungen anzubringen und Reklame zu betreiben.

c) die Geschäftseigentümer der Geschäftslokale bzw. mit Zustimmung der Geschäftseigentümer deren Mieter im Erdgeschoß berechtigt sind, Leuchtschilder und Reklamevorrichtungen an den senkrechten Deckenteilen des Erdgeschoßes zwischen den Mauerpfeilern und innerhalb der Arkaden anzubringen, beleuchtet zu halten und Reklame zu betreiben, dies jedoch nur im unmittelbaren Bereich des einzelnen Geschäftslokales.

Aus den unter a) bis c) genannten Reklame- bzw. Leuchtschriften, haben die Miteigentümer keinen Anspruch auf ein Benützungsentgelt.

Über die Art und Weise der Benützung der Foyers des Hauses zwecks Anbringung von Orientierungstafeln und dergleichen entscheidet ausschließlich die Verwalterin bzw. Treuhänderin, welche eine einheitliche Form und eine bestimmte Stelle für die Anbringung von Orientierungstafeln namhaft machen wird. Das gleiche gilt auch für Türschilder, die neben den einzelnen Wohnungstüren angebracht werden sollen, da an den Wohnungstüren selbst keine Tafeln angebracht werden dürfen. An den marmorverkleideten Wänden des Hauses dürfen grundsätzlich keine Tafeln etc. angebracht werden.

6.)

Die Miteigentümer vereinbaren die restliche Bauführung und die Verwaltung der gesamten Liegenschaft (gemeinsamen Belange der Liegenschaft) für die Dauer des Bestehens von Wohnungseigentum einem einzigen Verwalter zu übertragen und einigen sich bezüglich der Person desselben auf die Opernringhof Bau- und-Betriebs-Gesellschaft m.b.H. Die mitunterfertigte Opernringhof-Bau-und-Betriebs-Gesellschaft m.b.H., im folgenden Treuhänderin genannt, nimmt diesen Auftrag an. Der Treuhänderin wird insbesondere auch der Verkehr mit dem Wohnhauswiederaufbaufonds, soweit hiedurch das Darlehen und die Belange des gesamten Hauses betroffen werden, ausschließlich obliegen.

Falls die Opernringhof Bau-und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. die erwähnte Verwaltung nicht mehr ausüben kann oder will, so er-

klären sich die Miteigentümer damit einverstanden, daß die Opernringhof Bau- und Betriebs-Gesellschaft m.b.H. in vollem Umfang ihre Verwaltungsbefugnis mit allen Rechten und Pflichten auf die Wiener Allianz Versicherungs-A.G. Wien als Verwalterin überträgt, falls diese damit einverstanden ist.

Sollte die Opernringhof Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. die Verwaltung aus welchem Grunde immer zurücklegen oder die Ausübung der Verwaltung durch sie unmöglich werden und sollte sie auch die Wiener Allianz Versicherungs-A.G. nicht übernehmen, oder sollte die Wiener Allianz Versicherungs-A.G. die übernommene Verwaltung zurücklegen, entscheiden über die Person des Nachfolgers in der Verwaltung die Liegenschaftseigentümer, die mehr als 50% der Miteigentumsanteile repräsentieren.

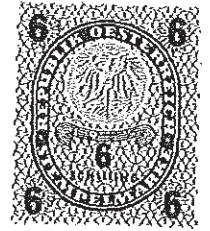
7.)

Die Miteigentümer verpflichten sich zur pünktlichen Zahlung der auf sie entfallenden Fondstilgungsrate zu Handen der Treuhänderin. Ferner verpflichten sich die Miteigentümer insbesondere alle fällig werdenden Betriebskosten und Reparaturaufwendungen jeglicher Art, sowie alle auf Grund der ordentlichen Verwaltung oder beschlossener wichtiger Veränderungen vorzunehmenden Anteilzahlungen zu Handen der Treuhänderin, sei es auf Grund laufender oder einmaliger Vorschreibungen unverzüglich zu leisten.

Die Betriebskosten (entsprechend § 4 MG.), die Kosten für Aufzug, Sammelheizung und dergleichen (§ 5 MG.), die Reparaturkosten, die das Haus betreffen und alle sonstigen gemeinsamen Auslagen und Aufwendungen, die sich aus der Gemeinsamkeit des Eigentums ergeben, werden im Verhältnis der Eigentumsanteile von den Miteigentümern getragen, wobei jedoch eine weitgehende Trennung der Stiegen I und II (Büros und Geschäftslokale) einerseits von den Stiegen III, IV und V (Wohnungen) andererseits, insbesondere im Hinblick auf die verschiedenen Heizanlagen und Beleuchtungsvorrichtungen, vorzunehmen sein wird.

8.)

Es wird vereinbart, daß für die in Hinkunft notwendig werdenden Reparaturen der Gesamtliegenschaft ab Beginn der Fondstilgungszahlungen außerdem ein Betrag von 10% der einzelnen anteils-



-5-

mäßigen Tilgungsrate von der Treuhänderin zusätzlich zur Einhebung gebracht wird und die mit dem genannten Betrag geschaffene Reserve zur Instandhaltung des Hauses unter jährlicher Rechnungslegung verwendet wird. Falls die durch diese Zahlungen geschaffene Reserve nicht ausreichen sollte, verpflichten sich die Miteigentümer, die ihnen von der Treuhänderin bekanntgegebenen auf sie entfallenden Differenzbeträge binnen 14 Tagen zu bezahlen, wobei die Nichterfüllung der hiemit übernommenen Verpflichtungen als Verstoß gegen § 10 Absatz 1 lit. a Wohnungseigentumsgesetz (Verpflichtungen aus der Gemeinschaft) anzusehen ist. Auch im Falle einer vorzeitigen teilweisen oder gänzlichen anteilmässigen Rückzahlung des Fondsdarlehens an den Wohnhauswiederaufbaufonds ist dieser Betrag in gleicher Höhe weiterzuzahlen.

9.)

Die Miteigentümer vereinbaren schon im Hinblick auf Punkt 13 des Bescheides Zl. W 3112/7-II/14/55 vom 17.II. 1955 des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau durch die Opernringhof Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H., eine angemessene Brandschadenversicherung (Neubauwert) abzuschließen und die Versicherungspolizze zu Gunsten des Wohnhauswiederaufbaufonds sperren zu lassen; sie vereinbaren, außer der vorstehend angeführten Brandschadenversicherung, schon vor Fertigstellung und Übergabe des Hauses oder von Teilen desselben, die gesetzliche Haftpflichtversicherung und eine die allgemeinen Teile des Hauses - wie Stiegenhaus etc.- betreffende Glasbruchversicherung durch die Opernringhof Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. abzuschließen.

10.)

Die Miteigentümer verpflichten sich, in Durchführung dieses Vertrages und um der Treuhänderin die Möglichkeit einer Vertretung nach außenhin zu gewährleisten, dieser eine Vollmacht zu erteilen, deren Wortlaut und deren Umfang aus der einen Bestandteil dieses Beil.C/Vertrages bildenden Beilage C zu entnehmen ist. Ferner vereinbaren und verpflichten sich die Miteigentümer, der Treuhänderin für die Durchführung der Verwaltung jene Vergütung zu bezahlen, die mit Hausverwaltungen betraute Personen beanspruchen können, das sind derzeit 10% der laufenden Fondstilgungsrate. Wenn das Fondsdarlehen ganz oder teilweise zurückgezahlt sein sollte, soll ein Betrag von

mindestens gleicher Höhe wie bei Bestand des Fondsdarlehens - jedoch im entsprechenden Verhältnis zum Baukostenindex - als Vergütung für die Verwaltung zu bezahlen sein.

11.)

Die Miteigentümer verpflichten sich gegenseitig, die Hausordnung, deren Wortlaut diesem Vertrage als Beilage B angeschlossen ist, als verbindlich anzuerkennen und auch für deren Befolgung durch ihre Angehörigen, Hausgenossen, Besucher und Bestandnehmer Sorge zu tragen.

12.)

Zwecks Vertretung der Miteigentümer nach außen, insbesondere auch für die Vertretung bei Aktiv- und Passivprozessen, in den Angelegenheiten des Hauses und der Verwaltung desselben, die ausschließlich durch die Treuhänderin erfolgt, verpflichten sich die Eigentümer, Zuschriften aller Art, die sie in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer (nicht als Wohnungseigentümer) erhalten, unverzüglich an die Treuhänderin weiterzuleiten.

13.)

Die Eigentümer stellen fest, daß gemäß § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes BGBI.149/48 der Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft seitens der übrigen Miteigentümer begehrt werden kann.

Sie stellen einverständlich fest, daß unter Verpflichtungen und Leistungen gem. § 10(1)lit.a dieser Gesetzesstelle von ihnen insbesondere ihre Verpflichtungen zur pünktlichen Bezahlung der Fondstilgungsraten und ferner alle auf sie entfallenden sonstigen anteilmäßigen Leistungen verstanden werden. Die Eigentümer sind ausdrücklich damit einverstanden, daß die Treuhänderin berechtigt ist, gegen einen etwa säumigen Miteigentümer im Namen der übrigen Miteigentümer gerichtlich vorzugehen und seinen Ausschluß bzw. die Erfüllung seiner Verpflichtungen gerichtlich oder außergerichtlich zu begehren.

14.)

Die Miteigentümer stellen einvernehmlich fest, daß auf Grund der erteilten Vollmacht die Treuhänderin zur Verwaltung einschließlich jener gemäß §§ 833 und 834 abGB. ermächtigt ist.



-7-

Bei "wichtigen Veränderungen" im Sinne des § 834 abGB. ist die Treuhänderin verpflichtet, diese den Eigentümern bekanntzugeben und berechtigt, diese auf Kosten sämtlicher Eigentümer durchzuführen, wenn die Mehrheit der Eigentümer innerhalb einer von der Treuhänderin zu bestimmenden angemessenen Frist zugestimmt oder nicht widersprochen hat.

15.)

Eine Änderung dieses Vertrages bedarf der Mehrheit der Eigentümer. Unter Mehrheit der Eigentümer ist die Anzahl jener Miteigentümer zu verstehen, die mehr als 50% der grundbücherlichen ideellen Miteigentumsanteile repräsentieren.

16.)

Die in diesem Vertrage enthaltenen Rechte und Pflichten gehen wechselseitig auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Miteigentümer über, sodaß etwaige Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum sämtliche mit dem Wohnungseigentum auf Grund dieses Vertrages verbundenen Rechte und Pflichten übernehmen, wogegen die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet sind, das Wohnungseigentum des Rechtsnachfolgers voll anzuerkennen.

17.)

Soweit in diesem Vertrage keine besondere Regelung getroffen ist, gelten für die Rechtsbeziehungen der Miteigentümer untereinander, sowie hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus dem Titel des Wiederaufbaues mit Hilfe von Fondsmitteln, die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes vom 9. Juli 1948 BGBl. Nr. 149/48 und des Wohnhauswiederaufbaugesetzes vom 1. Juni 1948, BGBl. Nr. 130/1948, beide in der heute geltenden Fassung.

18.)

Sämtliche Miteigentümer geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatt der D.Z. 829 Grundbuch der Kat. Gem. Innere Stadt Wien die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Übereinkommen wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatt dieser

Liegenschaften bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht wird, Ferner erteilen sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatt der genannten Liegenschaft, daß mit jedem Miteigentumsanteil an den in der Tabelle bezeichneten Teilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

19.)

Bekanntmachungen und Mitteilungen im Sinne dieses Vertrages an die Miteigentümer gelten als bewirkt, wenn sie den Miteigentümern in die eigenen Wohnungen bzw. Geschäftslokale im Opernringhof zugestellt werden.

20.)

Die Wohnung Nr. 1/Stiege IV ist für den Hausbesorger bestimmt und bildet im Verhältnis der Miteigentumsanteile ein gemeinsames Eigentum aller Vertragsschließenden.

- Beilagen:
- A) Tabelle der Miteigentümer und der Wohnungen bzw. Geschäftslokale
 - B) Hausordnung
 - C) Vollmacht an die Treuhänderin.

J. Janda M

4. II 1957