

# **WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

(im Folgenden kurz: WEV)

unter Berücksichtigung der Bestimmungen des

**WEG 2002**

betreffend das Objekt

**Maurichgasse 31  
1220 Wien**

**EZ: EZ 1133**

**KG: 01660 Kagran**

**GST-Nr.: 820/22**

## I. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1. Die **Projekt M31 Immobilien GmbH**, FN 496040 x, 2345 Brunn am Gebirge, Liebermannstraße F05/302, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft **EZ 1133, Katastralgemeinde 01660 Kagan**, bestehend aus dem Grundstück Nr 820/22 Bauf. (Gebäude), Gärten, im grundbücherlich ausgewiesenen Ausmaß von 333 m<sup>2</sup> mit der Liegenschaftsadresse 1220 Wien, Maurichgasse 31 (in der Folge „**Liegenschaft**“).
2. Sämtliche aus **Anlage .II.2** ersichtlichen Personen haben mit separaten Kaufverträgen vorläufige ideelle Anteile, mit denen nach Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum am jeweiligen kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt verbunden werden soll, erworben. Die grundbücherliche Durchführung dieser Verträge ist noch nicht erfolgt.
3. Auf der Liegenschaft wird derzeit eine frei finanzierte Wohnhausanlage mit 15 Wohnungen errichtet und soll sodann an diesen Wohnungseigentum begründet werden.
4. Die Vertragsparteien haben sich in den von ihnen abgeschlossenen Kaufverträgen verpflichtet, einen Wohnungseigentumsvertrag in verbücherungsfähiger Form zur Begründung von Wohnungseigentum an der genannten Liegenschaft abzuschließen und einer allfälligen **Berichtigung** der Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich zuzustimmen. Sofern Miteigentumsanteile durch eine Eigentümerpartnerschaft erworben werden, erfolgt dieser Erwerb zum Zweck der Gründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002.
5. Der Wohnungseigentumsbegründung wird das Nutzwertgutachten der ....., vom ..... zugrunde gelegt. Allen Vertragsparteien ist die Nutzwertberechnung bekannt und wird von diesen, einschließlich der dort ausgewiesenen Widmungen, ausdrücklich anerkannt. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich gemäß der Nutzwertberechnung der Sachverständigen insgesamt 15 wohnungseigentumstaugliche Objekte aufgegliedert in 15 Wohnungen.

## II. WOHNUNGSEIGENTUM

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, an der Liegenschaft wie folgt Wohnungseigentum zu begründen:
  - a. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle **Anlage .II.1** in **Spalte D** angeführten Miteigentumsanteile den Mindestanteilen und somit dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweils im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft entsprechen.

- b. Die Vertragsteile räumen somit einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002, das ist das Recht, die in der Tabelle **Anlage ./II.1. Spalte E** genannten Einheiten, bestehend aus den in der Tabelle **Anlage ./II.1. in Spalte F** ersichtlichen Bestandsgegenständen mit einer Nutzfläche laut Tabelle **Anlage ./II.1. Spalte G**, laut der diesem Vertrag zu Grunde liegenden Nutzwertberechnung, ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein und nehmen dieses wechselseitig an.
- c. Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile von Eigentümerpartnerschaften zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten miteinander verbunden werden.
2. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ihre bisherigen vorläufigen Miteigentumsanteile entsprechend der vorgenannten, diesem Vertrag zugrunde gelegten Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden, und dass bei jedem Mindestanteil laut der beiliegenden Tabelle **Anlage ./II.1.** das Wohnungseigentum am entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt einverleibt wird. Eine allfällige erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte und die damit verbundene Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne jeglichen Ausgleich.

**Anteilsberichtigung:** Zum Zwecke der Erreichung des jeweiligen Mindestanteils übertragen und übernehmen die Miteigentümer jene dafür nötigen Anteile an der Liegenschaft mit allem rechtlichen und faktischen Zubehör, mit allen Rechten und Pflichten, sodass die Miteigentümer nunmehr zu folgenden Anteilen Eigentümer der Liegenschaft sind:

- ..... zu ..... **Anteilen**
- ..... zu ..... **Anteilen**
- ..... zu ..... **Anteilen**
- ..... zu ..... **Anteilen**
- ..... zu ..... **Anteilen**
- ..... zu ..... **Anteilen**
- ..... zu ..... **Anteilen**
- ..... zu ..... **Anteilen**

Festgehalten wird, dass die tatsächliche Übergabe dieser Anteile in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers bereits erfolgt ist.

3. Weiters verpflichten sich sämtliche Vertragsparteien, für den Fall einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 (2) WEG 2002, einer unentgeltlichen Übertragung zuzustimmen und diese anzunehmen. Die Differenzanteile gelten mit Unterfertigung des jeweiligen Vertrages als in den physischen Besitz des Übernehmers übergeben bzw. übernommen.
4. Da Teile der Liegenschaft nicht in Wohnungseigentum oder als Zubehör zum Wohnungseigentum vergeben sind, haben alle Miteigentümer das Recht, die allgemeinen Teile (wie zB Stiegenhäuser, etc) widmungsgemäß im Rahmen ihrer Miteigentümergeinschaft mitzubenefitzen.
5. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Eigentümergeinschaft von Ansprüchen von Hauptmietern seines Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 4 (3) WEG schadlos zu halten.
6. Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung einer Teilungsklage. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder im Falle einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, auch für die Zeit danach, gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

### III. VERWALTUNG

1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt. Dieser hat die Interessen der Eigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft – erforderlichenfalls auch gerichtlich – durchzusetzen sowie überhaupt die dem Verwalter – insbesondere gemäß § 20 WEG 2002 – zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Die näheren Details sind Gegenstand eines gesonderten Verwaltungsvertrages.
2. Die Tätigkeit des Verwalters erstreckt sich nur auf jene Agenden, welche die Gesamtliegenschaft betreffen (z.B. Grundsteuer, Versicherung). Kommt der Eigentümer seiner Erhaltungspflicht nach dem Vertrag bzw. dem WEG nicht nach, wird die Hausverwaltung als Vertreter der Eigentümergeinschaft diesen auffordern, die Maßnahmen binnen einer bestimmten Frist durchzuführen. Kommt der Wohnungseigentümer dieser Aufforderung nicht nach, werden die Arbeiten von der Hausverwaltung in Auftrag gegeben und die Kosten dem säumigen Wohnungseigentümer vorgeschrieben.
3. Zum Verwalter der Liegenschaft wird die **Immobilienverwaltung Manninger KG**, FN 96987 d, 2344 Maria Enzersdorf, Schlossgasse 5, bestellt. Die Bestellung zum Verwalter beginnt mit dem Tag der Übergabe der (ersten) Wohnung des Objektes und wird für die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Sofern von keiner Vertragspartei bis längstens 3

Monate vor Ende des Verwaltungsvertrages schriftlich bekannt gegeben wird, dass sie eine Vertragsverlängerung ablehnt, verlängert sich der Verwaltungsvertrag automatisch um ein Jahr bzw. eine Abrechnungsperiode. Der Verwaltungsvertrag kann sodann sowohl von der Eigentümergeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode gekündigt werden.

4. Gemäß § 19 WEG 2002 werden Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich gemacht. Der Verwalter nimmt seine Bestellung an und stimmt der Ersichtlichmachung im Grundbuch zu. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die für die Verwaltung notwendigen Vollmachten zu erteilen.

#### **IV. REGELUNG DER RECHTE UND PFLICHTEN**

1. Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehung untereinander gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesem Vertrag nicht abweichende oder ergänzende Bestimmungen vorgesehen sind.
2. Alle Wohnungseigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten.

#### **A. INSTANDHALTUNG**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm im Umfang gemäß Punkt E. zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte stets in gutem Zustand zu erhalten. Dies inkludiert die Verpflichtung zur Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der in Punkt E. genannten Liegenschaftsteile und Einrichtungen.
2. Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objekts nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, etc.), haben gemäß dem Bestand zu erfolgen und bedürfen einer schriftlichen Einverständniserklärung der Verwaltung, die die Zustimmung der Eigentümergeinschaft ersetzt.
3. Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung Schäden an seiner Wohnungseigentumseinheit bzw. ausgehend von seiner Wohnungseigentumseinheit, die die übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes zur Ersatzvornahme durch hierzu befugte Gewerbetreibende auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass zur Vorsorge für künftige Aufwendungen, insbesondere zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, das sind jene, die nicht in der Sondernutzung eines einzelnen Wohnungseigentümers

stehen, eine Rücklage gebildet wird und die Beiträge zu dieser Rücklage gem. Punkt B.1 aufgeteilt werden.

## **B. AUFWENDUNGEN / ABRECHNUNG / ABSTIMMUNG**

1. Sämtliche Wohnungseigentümer vereinbaren hiermit einvernehmlich die Bildung folgender Rechnungs- und Abstimmungskreise:

### **a. Allgemeine Teile**

Sämtliche übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage, der Kosten für Erhaltung und Verbesserung sowie der Kosten des Betriebes, der Wartung und der Instandhaltung, inklusive der mit dem Personenaufzug verbundenen Kosten werden gemäß WEG im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt (§ 32 Abs 2 WEG 2002).

### **b. Individuelle Kostentragung**

Sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit den nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen sind – unabhängig davon, dass es sich hierbei auch um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt - von jenem Wohnungseigentümer zu tragen, der den ausschließlichen Nutzen aus diesen zieht:

- i. alle zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden (Außen)Fenster, samt im Außenbereich gelegene Fensterbänke, Fensterstöcke und Verglasungen;
- ii. Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien an den Außenseiten der Fensterflächen;
- iii. allfällige den jeweiligen Wohnungen individuell zugeordneten Photovoltaikanlagen, Satellitenanlagen, Klimageräte und ähnliche Einrichtungen;
- iv. Geländer und Verblechungen der Balkone und Terrassen sowie Gartenzäune.

Sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, obliegen der Betrieb, die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung ausschließlich dem jeweiligen nutznießenden Wohnungseigentümer. Die individuelle Kostentragungspflicht ersetzt nicht allfällige Zustimmungserfordernisse zur erstmaligen Anbringung der genannten Einrichtungen.

2. Der abweichende Aufteilungsschlüssel aufgrund der schriftlichen Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern ist gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.
3. Sollten sich aufgrund von Änderungen der Nutzwerte der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Änderungen der grundbücherlichen Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer ergeben, so gilt bei jenen Kosten, die nach den obigen Bestimmungen im Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile aufgeteilt werden, als vereinbart, dass die Anteilsänderungen erst ab dem ihrer grundbücherlichen

Durchführung folgenden Jahresersten eine Änderung des Aufteilungsschlüssels bewirken; es finden daher keine Rückverrechnungen aufgrund der geänderten Miteigentumsanteile statt.

4. Zu den Aufwendungen gehören unter anderem:

- a. die Betriebskosten samt sämtlichen öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, insbesondere aber nicht ausschließlich die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, die angemessene Versicherung des Hauses (z.B. Leitungswasser, Feuer, Haftpflicht), Kosten für die Betreuung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage, das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und Barauslagen sowie die Kosten der Erhaltung der Wohnhausanlage; und sämtliche mit dem Personenlift und sonstigen Gemeinschaftsanlagen in Zusammenhang stehenden Kosten.
- b. der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002. Die Höhe der Rücklage berechnet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und ist vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Als Ausgangswert kommt ein Beitrag von **0,75 Euro** je Nutzwertanteil zur Vorschreibung. Der jeweilige Betrag unterliegt einer jährlichen Wertanpassung. Ein abweichender Beschluss der Miteigentümer ist mit Mehrheit im gesetzlichen Rahmen des § 31 iVm § 28 Abs 1 Z 2 WEG 2002 zu fassen.

### **C. ZAHLUNGSMODALITÄTEN**

1. Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von monatlichen Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.
2. Die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Beiträge sind bis zum 5. des Kalendermonats zur Zahlung fällig.
3. Der Hausverwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 verpflichtet,
  - a. bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung der Aufwendungen des vorangegangenen Kalenderjahrs zu legen;
  - b. spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahrs jedem Wohnungseigentümer eine Vorausschau über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur

Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen zur Kenntnis zu bringen.

4. Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch Verzug bzw. Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche entsteht, ist von der Gemeinschaft vorrangig aus der Rücklage zu tragen. Der Verwalter hat Regressansprüche gegenüber dem Säumigen nach Möglichkeit unter Ausnützung des Vorzugspfandrechtes nach § 27 WEG 2002 geltend zu machen.
5. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge ist der Hausverwalter berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, derzeit 4 % p.a., einzuheben. Der Eigentümergeinschaft steht gemäß § 27 WEG 2002 ein Vorzugspfandrecht zugunsten dieser Forderungen gegen einen Wohnungseigentümer zu. Sind vom Hausverwalter Zahlungen von den Wohnungseigentümern trotz Exekutionsführung nicht innerhalb von acht Wochen beginnend ab Exekutionsführung einbringlich zu machen, sind die daraus entstehenden Kosten den übrigen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte anzulasten.

#### **D. NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE**

1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht gemäß Punkt E. zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Wohnungseigentümers zugewiesen sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
2. Die Vertragsparteien halten fest, dass die Gartenanteile nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören sondern Zubehör zu den einzelnen Wohnungen sind.
3. Die Bereiche der Dachterrassen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes, dem diese Dachterrassen als Zubehör zugeordnet sind, dem Rauchfangkehrer bei Bedarf zugänglich zu machen.
4. Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume und Flächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen.
5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
6. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

## **E. UMFANG DES WOHNUNGSEIGENTUMS**

1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:
  - a. die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone, Loggien und Terrassen samt Wand- und Deckenputz;
  - b. alle zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Innenfenster, sowie im Inneren gelegene Fensterbänke, Fensterstöcke, Verglasungen und Jalousien der Wohnungseigentumsobjekte;
  - c. die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände, sofern sie sich nur in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden;
  - d. die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;
  - e. die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen und Heizungsanlagen;
  - f. die Zu- und Ableitungen aller Art (sowie Zähl- und Messeinrichtungen) – sofern nicht spezifiziert – ab der letzten nur für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt vorgesehenen Abzweigung oder Absperrung, insbesondere jedoch für Strom (ab der Vorzählersicherung), Wasser (ab der dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Absperrung), die Abwasserleitung, Telefon, Fernsehempfang, Internet und Zuleitung zu den einzelnen Wohnungen zugeordneten Anlagen, soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt;
  - g. Zähl- und Messeinrichtungen für Wassermenge für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich dieser außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes (z.B. im Stiegenhaus) befinden.
  - h. Böden oberhalb des Estrichs,
  - i. sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Steigsträngen
  - j. Terrassen, Loggien und Balkone inklusive des Fußbodenaufbaus oberhalb der Feuchtigkeitisolierung; sofern aber an Terrassen, Loggien und Balkonen ernste Schäden des Hauses auftreten, ist die Eigentümergemeinschaft zur Erhaltung verpflichtet,
  - k. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer von der Allgemeinheit zu verantworten ist, obwohl Dachterrassen und Loggien vom Umfang des Wohnungseigentums umfasst sind.

2. Die Miteigentümer kommen überein und nehmen zur Kenntnis, dass die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution, der Betrieb von Bordellen, oder Diskotheken, Sexshops sowie Wett- und Glücksspiellokalen ausdrücklich verboten ist, und dies unweigerlich im Falle des Verstoßes dagegen zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers gemäß § 36 WEG 2002 führen kann.

## **F. BAULICHE ÄNDERUNGEN**

1. Die Vornahme von baulichen Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedarf, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung, der ausdrücklichen Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Umbau der in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gemäß § 16 WEG 2002 berechtigt. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte und Zubehörobjekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Miteigentümer eine solche zu erwirken, alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung zu tragen. Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich allfällige, diesbezügliche, von Ihnen als Miteigentümer erforderliche Erklärungen bzw. Zustimmungen unverzüglich zu unterfertigen bzw. zu erteilen. Umbauten, die in die tragenden Elemente des Objekts eingreifen, dürfen jedenfalls nur nach vorheriger Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden.
3. Weiters erklären die Vertragspartner unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Einheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, soweit die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können, und verpflichten sich, die dafür erforderlichen Zustimmungen zu erteilen und Erklärungen abzugeben. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

4. Jedenfalls sind die mit baulichen Änderungen verbundenen Kosten, insbesondere Kosten der Neufestsetzung der Nutzwerte, vertragliche Änderungen oder Ergänzungen sowie der grundbücherlichen Durchführung vom bauführenden Miteigentümer zu tragen. Die durch die baulichen Änderungen erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt **ohne Gegenleistung**, sofern sich am Ausbau der übrigen Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte de facto nichts ändert.

## G. NUTZUNG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentums- und Zubehörobjekte so zu warten, instandzuhalten, zu erhalten und zu benützen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten; der jeweilige Miteigentümer verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der übrigen Miteigentümer abzuschließen und sich bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugter Professionisten zu bedienen. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten und die Benützung seines Wohnungseigentums- bzw. Zubehörobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Hausverwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen. Zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes verpflichten sich die Miteigentümer, die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten optisch nicht zu verändern.
2. Außenanlagen;
  - a. Klimageräte dürfen nach Maßgabe der baulichen und öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten auf Kosten und Gefahr des Wohnungseigentümers auf der jeweiligen Loggia/Balkon/Terrasse bzw. dem Dach errichtet werden.
  - b. Satellitenanlagen dürfen nach Maßgabe der baulichen und öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten auf Kosten und Gefahr des Wohnungseigentümers ausschließlich auf dem Dach errichtet werden.

Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass an der Außenfassade des Hauses weder Klimageräte noch SAT-Anlagen montiert werden dürfen. Die baulichen Maßnahmen dürfen nur durch behördlich konzessionierte und befugte Gewerbsleute vorgenommen werden, wobei schutzwürdige Interessen anderer Miteigentümer bei der Installation nicht beeinträchtigt werden dürfen. Der Wohnungseigentümer hat für die ordnungsgemäße Installation zu sorgen, dies unter Schadloshaltung der übrigen Miteigentümer. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich bereits jetzt ihre Zustimmungen zur Installation solcher Klimageräte und SAT-Anlagen an diese Eigentümer zu erteilen.

3. Die Kosten der Reinigung und Pflege der Terrassen, Balkone und Loggien und Gärten (wie beispielsweise Rigole) wie auch die Erhaltung der entsprechenden Bodenbeläge und die Reinigung von Schnee und Eis obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Außenliegender Sonnenschutz und von Wohnungseigentümern eingebaute Klimageräte (einschließlich Kühlanlagen) sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu warten, zu erhalten und allenfalls zu erneuern. Im Falle einer Sanierung bzw. Instandsetzung von Fassade oder Dach, sind diese Geräte auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers zu entfernen bzw. wieder zu montieren.
4. Das Gebäude dient zu Wohnzwecken. Das Recht in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro oder Kanzlei) ist auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zulässig. Ebenso ist, soweit gesetzlich zulässig, eine Kurzzeitvermietung der einzelnen Wohnungen an Touristen (Airbnb, Booking.com, udgl.) ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer gestattet. Jede geschäftliche Nutzung hat unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien, insbesondere Beachtung, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Im Fall der geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß und nach Abstimmung mit der Hausverwaltung über Größe und Position gestattet.
5. Weiters verpflichten sich die Wohnungseigentümer unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auch einer **Umwidmung** von Wohnung auf Büro/Geschäftsraum und umgekehrt zuzustimmen, erforderlichenfalls Miteigentumsanteile unentgeltlich abzutreten oder zu übernehmen und alle dafür erforderlichen Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit einer Umwidmung sind von jenem Eigentümer zu tragen, der eine Umwidmung seines Wohnungseigentumsobjektes beabsichtigt.

## H. VERSICHERUNGEN

1. Der Verwalter ist ermächtigt, notwendige Versicherungen für die Liegenschaft bzw. das Haus, sei es für gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, abzuschließen.
2. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Hauses zu verwenden.

## V. SPEZIALVOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen der Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG, FN 278224 d, 1070 Wien, Gutenberggasse 1/10, die nachstehende

### SPEZIALVOLLMACHT:

1. Die Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG, FN 278224 d, ist unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und zu unterfertigen, insbesondere auch Aufsandungserklärungen, gegenüber Gerichten, Behörden und sonstigen Dritten abzugeben und Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien abzuschließen, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen und sonstige dafür erforderlichen Handlungen vorzunehmen. Ebenso ist die Bevollmächtigte im Fall einer allfälligen Neuberechnung der Nutzwerte (Nachparifizierung) ermächtigt sämtliche oben genannten Handlungen für sämtliche Vertragsparteien vorzunehmen. Sie ist weiters berechtigt in diesem Zusammenhang Rechtsmittel zu erheben. Die Vollmacht gilt auch für jene Fälle, die dem Vollmachtgeber nicht zum Vorteil gereichen.
2. Da alle Miteigentümer wechselseitig zur Begründung von Wohnungseigentum verpflichtet sind, ist die erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Der Bevollmächtigte ist zur Doppel- bzw. Mehrfachvertretung berechtigt. Festgehalten wird, dass die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Vertrages zu den Geschäften gehört, welche keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod des Gewaltgebers oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, dass diese Vollmacht, soweit sie Rechtshandlungen betrifft, substituierbar ist.

## VI. AUFSANDUNG

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft EZ 1133 Katastralgemeinde 01660 Kagran mit der Liegenschaftsadresse 1220 Wien, Maurichgasse 31, die nachfolgenden Eintragungen vorgenommen werden können:

- die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft **WOHNUNGSEIGENTUM** untrennbar verbunden ist
- die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt IV.B. gemäß § 32 (8) WEG 2002
- die Ersichtlichmachung des Verwalters gemäß § 19 WEG 2002: nämlich der  
**Immobilienverwaltung Manninger KG**, FN 96987 d  
2344 Maria Enzersdorf, Schlossgasse 5
- die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für die in Tabelle **Anlage .II.1 in Spalte B** laufende Nummer 1 bis 28 genannten Miteigentümer zu den in der Tabelle **Anlage .II.1 in Spalte D** angeführten Anteilen und ob dieser Anteile die Einverleibung des

Wohnungseigentumsrechtes an den in der Tabelle **Anlage .II.1** in **Spalte E** genannten Wohnungseigentumsobjekten sowie

- ob den unter lfd. Nr. .... und ..... angegebenen Anteilen die Anmerkung der Verbindung der Anteile gem. § 13 WEG 2002.

## **VII . RECHTSNACHFOLGE**

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

## **VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

1. Diese Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung dem Verwalter zur treuhändigen Verwahrung übergeben wird. Jeder Vertragsteil ist berechtigt, auf seine Kosten eine einfache oder beglaubigte Kopie dieses Wohnungseigentumsvertrages zu verlangen.
2. Die Vertragsparteien erklären durch ihre gefertigten Vertreter und diese erklären auch im eigenen Namen, dass die Vertragsparteien österreichische Staatsbürger sind bzw. ihren satzungsmäßigen Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben und dass an Ihnen nicht überwiegend Ausländer bzw. ausländische Gesellschaften im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes beteiligt sind.
3. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrags verbundenen Kosten, Steuern und sonstigen Abgaben sowie die Kosten der Nutzwertfestsetzung werden zur Gänze von der ES 108 Wohnbau GmbH getragen.
4. Die Vertragsparteien halten fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt und dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Im Fall der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung bestmöglich entspricht.

6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit Bestimmungen der Kaufverträge über die Veräußerung der Miteigentumsanteile im Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages.
7. Die dem Wohnungseigentumsvertrag als **Anlage .II.1** angeschlossene Tabelle bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Wien, am .....

.....

**Projekt M31 Immobilien GmbH**

Wien, am .....

.....

**MMag. Thomas Passeyrer, LL.M.**, geb. 26.6.1972 für

Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG, FN 278224d und diese für  
sämtliche Miteigentümer

Wien, am .....

.....

**Immobilienverwaltung Manninger KG**

**Anlage .I.2**

| <b><u>Name</u></b> | <b><u>Geburtsdatum/FN</u></b> | <b><u>Kaufvertragsdatum</u></b> |
|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |
|                    |                               |                                 |

**Anlage ./II.1**

| Tabelle     |       |                                     |                                  |         |                        |                     |
|-------------|-------|-------------------------------------|----------------------------------|---------|------------------------|---------------------|
| A           | B     | C                                   | D                                | E       | F                      | G                   |
| Lfd.<br>Nr. | Name  | vorläufige/<br>bisherige<br>Anteile | Anteile<br>neu<br>in 737-<br>tel | Top Nr. | Bestand-<br>Gegenstand | Nutzfläche<br>in m² |
| 1           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 2           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 3           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 4           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 5           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 6           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 7           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 8           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 9           | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 10          | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 11          | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 12          | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 13          | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 14          | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |
| 15          | ..... | .....                               | ...                              | -       | .....                  | .....               |