

GEH
am 23.7.2015 in Wien
VERBODEN RECHTSMITTELMIT NACH
1010 WIEN, RATHHAUSPLATZ 4

WOHNUNGSEIGENTUMVERTRAG

abgeschlossen zwischen

M 148 Immobilienbesitz GmbH
1030 Wien, Salesianergasse 23/19
FN 382830 k des HG Wien

als Wohnungseigentumsorganisator und Hauptverantwortlicher für die
Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte im Sinne
des § 5 Abs. 2 WEG 2002

im Folgenden kurz „Wohnungseigentumsorganisator“ („WEO“) genannt, einerseits, und

Dipl.-Chem. (FH) Sebastian Buhr, Angestellter
geboren am 13.7.1982
Gentzgasse 14-20/2/5
1180 Wien
SV-Vers. Nummer: 6741130782

im Folgenden kurz „Wohnungseigentumsbewerber („WEB“)“ genannt, andererseits,

wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

1. Der WEO und der WEB sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1647 GB 01210 Penzing
Bezirksgericht Fünfhaus, bestehend aus dem Grundstück Nr. 624/20 mit einem im Grundbuch
ausgewiesenen Flächenausmaß von 563 m², und den Grundstücksadressen Neubeckgasse 2
und Märzstraße 148 (im Folgenden kurz „Liegenschaft“ genannt) mit den in der einen
integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (Anhang 1) in Spalte 5
angegebenen Anteilen (im Folgenden kurz „Liegenschaft“ genannt). Auf der Liegenschaft ist
ein Mehrparteienwohnhaus mit insgesamt 23 Wohnungen und 7 sonstigen selbständigen
Räumlichkeiten (3 Geschäftslöke, 4 Lager errichtet, KFZ Stellplätze sind nicht vorhanden).

2. Zugunsten des WEB ist im Grundbuch die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums
gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 (idF der WRN 2006) (in Folgendem kurz „WEG 2002“ genannt)
angemerkt.

II. Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes und Nutzwertfeststellung

Auf der Liegenschaft befinden sich nach dem einen integrierenden Bestandteil dieses
Vertrages bildenden Nutzwertgutachten von Architekt DI Gehard Palfalvi, staatlich befugter
und besideter Zivilingenieur, das am 29.4.2015 erstellt wurde (Anhang 2), die in der Tabelle
(Anhang 1) in den Spalten 1 und 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte samt jeweiligem
Zubehör.

- Die Vertragsparteien stellen die Richtigkeit der im Nutzwertgutachten (Anhang 2) ermittelten
und in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 3 angeführten Nutzwerte fest. Sämtliche
Vertragsparteien erklären sich mit dem Nutzwertgutachten (Anhang 2) einverstanden.
- Soweit zwei natürliche Personen als Wohnungseigentumsbewerber eines
Wohnungseigentumsobjektes (im Folgenden kurz „Partner“ genannt) aufscheinen, begründen
sie gemeinsam eine Eigentümerpartnerschaft gemäß §§ 13 ff WEG 2002. Die Partner nehmen
zur Kenntnis, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil
so verbunden sind, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht
getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet und der Zwangsversteigerung unterworfen
werden würden, sowie dass eine Veräußerung ihrer Anteile am Mindestanteil der Zustimmung
des anderen Partners bedarf. Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem
gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame
Wohnungseigentum nur gemeinsam verfügen.

III. Wohnungseigentumsbegründung

- Die Vertragsparteien kommen überein, dass an der Liegenschaft Wohnungseigentum
begründet wird. Die Vertragsparteien berichten ihre Miteigentumsanteile, und zwar auf die im
Nutzwertgutachten festgesetzten, in Spalte 3 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile. Im
Sinne des WEG 2002 übertragen bzw. übernehmen daher die Vertragsparteien wechselseitig
unenigentlich diejenigen Miteigentumsanteile, die notwendig sind, damit jedem Vertragspartei der
jeweilige nach dem Nutzwertgutachten zur Begründung seines Wohnungseigentums an den in
Spalte 1 und 2 der Tabelle näher beschriebenen Wohnungseigentumsobjekten erforderliche
Mindestanteil, wie er jeweils in Spalte 3 der Tabelle ersichtlich ist, zukommt. Die Übergabe
und Übernahme dieser Miteigentumsanteile wird derart vereinbart, dass die
Rechtswirksamkeit des Übergangs vor Unterfertigung dieses Wohnungs-
eigentumsübereinkommens erfolgte. Die Vertragsparteien räumen einander daher
wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen
Verfüggung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, an den in der Tabelle
(Anhang 1) in den Spalten 1 und 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt
jeweiligem Zubehör zu den in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 3 bezeichneten Anteilen für die
in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 4 genannten Personen, deren Miteigentumsanteile zum
Vertragsabschlusszeitpunkt in Spalte 5 ausgewiesen sind, ein. Die Vertragsparteien, zu deren
Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.
- Die Vertragsparteien stellen fest, dass die mit den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten
verbundenen Mindestanteile, wie sie in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 3 aufscheinen, dem
Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden
Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller
Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.
- Die Vertragsparteien vereinbaren schon jetzt mit Wirksamkeit für sich und ihre
Rechtsnachfolger, dass eine allenfalls erforderliche vollkommene Berichtigung der
Miteigentumsanteile infolge Neu Festsetzung der Nutzwerte vollkommen unentgeltlich zu
erfolgen hat, sofern die zugrunde liegende gerichtlich Entscheidung oder das
zugrundeliegende Nutzwertgutachten innerhalb von 10 (zehn) Jahren ab der erstmaligen
Begründung von Wohnungseigentums an der Liegenschaft (maßgeblich für den Fristbeginn ist
der Tag der Fassung des Grundbuchsbeschlusses in I. Instanz) erlassen/ausgestellt wurde.

Unentgeltlichkeit gilt weiters auch in den von § 10 Abs 4 WEG 2002 (in der Fassung der Grundbuchsnovelle 2012) geregelten Fällen als vereinbart, sofern der einer Notwendigkeit von Anteilsübertragungen zu Grunde liegende Sachverhalt sich innerhalb der ersten 10 (zehn) Jahre ab erstmaliger Begründung des Wohnungseigentumsrechtes an der Liegenschaft (maßgeblich für den Fristbeginn ist der Tag der Fassung des Grundbuchsbeschlusses in I. Instanz) verwirklicht hat, und verzichten alle Wohnungseigentümer für diesen Fall wechselseitig auf den Ausgleichsanspruch gemäß § 10 Abs 4 WEG 2002.

IV. Umfang des Wohnungseigentums

1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile der Liegenschaft umfasst:

- a) die Gesamtfäche der Wohnungseigentumsobjekte und ihres Zubehörs, jeweils samt Wand- und Deckenputz und Belägen und allen Einrichtungen und Ausstattungen im Inneren, einschließlich der dazugehörigen Loggien, Balkone, sowie der Terrassen/Dachterrassen samt Belägen, Geländern und ihren sonstigen Teilen (wie insbesondere Windfänge, Glas-, Holz-, und Metallwände, Pergolen, Pflanzenbehälter und Pflanzenbewässerungssysteme);
- b) die Fenster inklusive Stock, Glas und Laibung sowie die Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte;
- c) die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
- 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;
- f) die Zu- und Ableitungen aller Art insbesondere für Strom-, Zu- und Abluft, Wasser- und Abwasser, Telefon, Fernsehempfang - mit Ausnahme jedoch der Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen - sowie Zähl- und Messeinrichtungen, jeweils soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und/oder ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt; hinsichtlich der Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen, gilt, auch wenn sich diese in den WEG-Objekten befinden, soweit sie unter Verputz bzw. unter Estrich liegen als vereinbart, dass diese zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehören, und durch die Eigentümergemeinschaft gegen die üblichen Risiken (Rohrbruch, Dichtungsschäden etc.) inkl. Schäden an angeschlossenen Armaturen/Ventilen versichert zu halten sind;
- g) Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen/Dachterrassen (Markisen), auf Loggien sowie Jalousien und sonstige Beschattungseinrichtungen an den Außenseiten der Fensterflächen und Loggien;
- h) Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Wassermenge für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich diese außerhalb der Wohnung (z.B. im Stiegenhaus) befinden, sofern diese Zähl- und Messeinrichtungen nicht ohnedies von einem Anbieter gegen Mientgelt zur Verfügung gestellt werden;
- i) die befestigte Fläche im Innenhof welche Zubehör zur Wohnung Top Nr. ... darstellt, samt der umgrenzenden Einfriedung;

- j) die jeweils ein Wohnungseigentumsobjekt versorgenden Alarmanlagen und Klimaanlage, sowie die an einer Außenwand des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes angebrachten, diesen Anlagen dienenden Vorrichtungen.

Hinsichtlich der vom Wohnungseigentum umfassten Teile der Liegenschaft trifft die alleinige und ungeteilte Pflicht zur Wartung, Instandhaltung und Erneuerung den jeweiligen Wohnungseigentümer.

2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dichtheit sämtlicher Dächer einschließlich von Dachterrassen von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist, obwohl Dachterrassen vom Umfang des Wohnungseigentums erfasst sind. Jedoch haftet jener Wohnungseigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft für die Dichtheit des Daches, wenn er Änderungen am Dach und/oder an den Dachterrassen vorgenommen hat bzw. vornehmen hat lassen und die Reparaturbedürftigkeit zur Herstellung der Dichtheit des Daches auf diese Änderungen zurückzuführen sind, wobei den jeweiligen Wohnungseigentümer die Beweislast dafür, dass seine Änderungen die Dichtheit des Dachs nicht beeinträchtigt haben, trifft. Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich Loggien, Balkonen, Terrassen und Dachterrassen umfasst jedoch nur die tragenden, isolierenden, niederschlagswasserleitenden und sichernden Teile (Betondecken, Estriche, Feuchtigkeits- und Wärmeschutzisolierungen, Regeninnen-/rohre/-gully), sowie den Balkon-, Terrassen- bzw. Dachterrassenbelag in der ursprünglichen (Standard-)Ausführung, (nicht jedoch den Standardbelag einer Loggia). Geänderte Beläge (insbesondere Cotto, nicht vom WEO bei der Ersterichtung standardmäßig beauftragte Fliesen oder andere Beläge) sowie alle anderen Teile der Balkone, Terrassen, Dachterrassen (Windfänge, Glas- bzw. Holz- Metallwände, Pergolen, Pflanzenbehälter, Pflanzenbewässerungssysteme, etc.) fallen in die Erhaltungspflicht jeweils jenes Wohnungseigentümers, zu dessen Wohnungseigentumsobjekt der Balkon, die Terrasse bzw. die Dachterrasse gehört. Die den befestigten Innenhof umschließenden Zäune sind von dem Miteigentümer, dessen Wohnungseigentumsobjekt die jeweilige Innenhoffläche zugeordnet ist, gänzlich zu erhalten.

3. Alle von Punkt III.1. sowie Punkt IV.1 und Punkt IV.2. letzter Satz nicht erfassten und/oder nicht dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht einzelner Wohnungseigentümer zugeordneten Teile der Wohnhausanlage sind allgemeine Teile. Sie gehören nicht zu den Wohnungseigentumsobjekten, sondern stehen den Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

V. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

1. Jede Vertragspartei ist verpflichtet, ihr Wohnungseigentumsobjekt und jene Teile der Wohnhausanlage, die ihr gemäß Punkt III.1. zur alleinigen Nutzung und Verfügung zugewiesen sind, sowie die von Punkt IV.1. umfassten Teile, zu warten, zu erhalten, und gegebenenfalls zu erneuern und so zu benutzen, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere auch für Um- und Zubauten. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, sich bei Durchführung baulicher Maßnahmen ausschließlich befugter Professionisten zu bedienen sowie nach den Rechtsvorschriften erforderliche Bewilligungen einzuholen, die Maßnahmen zügig abzuschließen und bei Fertigstellung unbeanstandet abnahmefähige baubehörliche Fertigstellungsanzeigen zu erwirken. Jede Vertragspartei hat das Beitreten ihres Wohnungseigentumsobjektes für

notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Wohnhauses zu gestatten.

2. Jede Vertragspartei ist zum Umbau der in ihrer ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gemäß § 16 WEG 2002 berechtigt. Die Vertragsparteien, die Wohnungseigentümer eines im Dachgeschoss befindlichen Wohnungseigentumsobjektes sind, sind berechtigt jeweils auf ihre eigenen Kosten nach behördlicher Genehmigung eine ortsbliche und dem Stand der Technik entsprechende Klimaanlage errichten zu lassen. Jede Vertragspartei ist berechtigt, jeweils auf ihre eigenen Kosten und soweit erforderlich nach behördlicher Genehmigung eine ortsbliche und dem Stand der Technik entsprechende Alarmanlage errichten zu lassen. Diesen Maßnahmen wird hiermit bereits mit Wirkung für die Vertragsparteien und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft die Zustimmung erteilt, auch wenn für die Durchführung derselben Allgemeinflächen in Anspruch genommen werden müssen, vorausgesetzt jedoch, dass keine oder bloß geringfügige Störungen anderer Miteigentümer damit einhergehen.

3. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen, die einer baubehördlichen Bewilligung oder der Befassung der Baubehörde bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer, die erforderlichen Maßnahmen unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften vorzunehmen, sowie alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere Kosten einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, vertraglicher Änderungen und der bürgerlichen Durchführung zu tragen, sowie die Maßnahmen unter Berücksichtigung sämtlicher technischer und statischer Erfordernisse vornehmen zu lassen. Bauliche Maßnahmen, mit denen statisch-konstruktive Auswirkungen auf den Baubestand der Liegenschaft einhergehen, sind vorweg dem Verwalter anzuzeigen; diesem ist nach Abschluss der Arbeiten eine Kopie der Fertigstellungsanzeige und/oder des sonstigen auf die Umbauarbeiten Bezug haben den Schriftverkehrs mit und/oder von den Behörden zu übermitteln. Sämtliche baulichen Maßnahmen sind durch hierzu befugte Unternehmen, die über angemessenen Versicherungsschutz verfügen, vornehmen zu lassen. Bei Umbauten größeren Ausmaßes, insbesondere bei Entfernung von Zwischenwänden, tragenden Wänden und dergleichen ist der durchführende Wohnungseigentümer verpflichtet, eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

4. Weiters erklären die Vertragsparteien unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die in der Tabelle (Anhang 1) in den Spalten 1 und 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte, an denen aufgrund dieses Vertrages Wohnungseigentum begründet wird, künftig Wohnungseigentumsobjekt zwei oder mehrere selbständig benutzbare Wohnungseigentumsobjekte entstehen, zwei oder mehrere bisher selbständige Wohnungseigentumsobjekte zu einem Wohnungseigentumsobjekt zusammengelegt werden und auch an diesem neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekt Wohnungseigentum begründet wird, sowie dass die in der Tabelle (Anhang 1) in den Spalten 1 und 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte in ihrer Widmung geändert werden können, soweit diese Umwidmung Folgendes vorsieht: (i) anstelle eines Geschäftslokals wird eine Wohnung, eine Ferienwohnung, eine Arztpraxis, oder ein Büro geschaffen; (ii) anstelle einer Wohnung wird eine Ferienwohnung, eine Arztpraxis, ein Geschäftslokal oder ein Büro geschaffen; (iii) anstelle eines Lagers wird eine Wohnung, eine Ferienwohnung, eine Arztpraxis, ein Geschäftslokal, ein Büro oder ein Einlagerraum, welcher Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt darstellt, geschaffen; (iv) die jeweilige Rückwidmung; jeweils

jedoch unter Ausschluss gastronomischer Betriebe, und von Betriebsformen, die dem Rotlichtmilieu zugehören. Die Einbeziehung von Allgemeinflächen ist zulässig, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der bürgerlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

5. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich bereits jetzt, für sich und ihre Rechtsnachfolger, Zustimmungserklärungen oder andere rechtserhebliche Erklärungen, die für vorweg genehmigte Maßnahmen im Sinne der Punkte V.2 bis V.4 erforderlich oder für den die Änderung anstrebbenden Wohnungseigentümer zweckmäßig sind, in der erforderlichen Form und zügig abzugeben, wobei der änderungswillige Wohnungseigentümer die auflaufenden Kosten zu tragen hat, und die übrigen Wohnungseigentümer gegen jedwede Inanspruchnahme für derartige Kosten schad- und klaglos zu halten hat.
6. Sollten in Folge von Wohnungsteilungen nach Punkt V.4. Stellplatzverpflichtungen entstehen, und/oder bei Wohnungszusammenlegungen Pflichtstellplätze zu freiwilligen werden, hat der die Maßnahme setzende Wohnungseigentümer die übrigen Wohnungseigentümer und/oder die Eigentümergemeinschaft schad- und klaglos zu halten.
7. Die weitergehenden Sonderrechte der WEO gemäß Punkt X. dieses Vertrages bleiben von den Regelungen gemäß Punkt V.1. bis Punkt V.5. unberührt.
8. Jede Vertragspartei unterwirft sich für sich und ihre Rechtsnachfolger einer Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen und die Benützung des Wohnungseigentumsobjektes nicht beeinträchtigen.
9. Die Wohnungseigentümer haften einander dafür, dass jene Personen, die von einem oder mehreren von ihnen Nutzungsrechte an den jeweils in ihrem Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft ableiten, die sich aus diesem Vertrag ergebende Rücksichtnahmenvorschriften ebenfalls befolgen. Als wesentlicher Teil der Rücksichtnahmenvorschriften vereinbaren die Parteien, dass im Innenhof, und auf den Terrassen, Dachterrassen und Balkonen keine Gartengrillbauten errichtet und betrieben werden dürfen. Der Betrieb offener Küchen und von Grilleinrichtungen ist nur insoweit zulässig, als damit keine Geruchsbelastung der Mitbewohner im Haus und keine Brandgefahr einhergeht.
10. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, den mit der Reinigung und Wartung der Rauchfanganlage beauftragten Unternehmen, nach vorheriger Ankündigung, den ungehinderten Zugang zur Durchführung der genannten Arbeiten zu gewähren. Die Vertragsparteien haben zur Kenntnis genommen, dass für die ordnungsgemäße Durchführung der Kaminreinigungs- und Wartungsarbeiten der Zugang zu den jeweils in ihren Wohnungen gelegenen Nollkaminen und/oder Kaminen, bzw. der Zugang zu den Wartungsschächten der Kamine über den Innenhof bzw. der Zugang zu den Rauchfangmündungen und Kehrtürchen über die Dachterrassen erforderlich ist. Demgemäß verpflichten sich die Wohnungseigentümer hinsichtlich des/der ihnen jeweils gehörigen WE-Objekte(s) für sich und ihre Rechtsnachfolger, den mit der Reinigung und Wartung der Rauchfanganlage beauftragten Unternehmen sowie erforderlichenfalls sonstigen Professionisten jederzeit nach vorheriger Ankündigung den ungehinderten Zugang zur Durchführung der notwendigen Arbeiten zu

gewähren und erklärt sich mit der hieraus resultierenden Einschränkung ihres Eigentumsrechtes einverstanden.

11. Die Wohnungseigentümer, deren Wohnungseigentumsobjekten Innenhöflächen oder Terrassen/Dachterrassen zugeordnet sind, sind verpflichtet, bei der Gestaltung darauf Bedacht zu nehmen, dass Feuerwehruzugänge und Feuerwehr-Manipulationsflächen, Brandrauchentlüftungen, sowie Rettungswege und Leiteraufstiege für den Rauchfangkehrer frei zu halten sind und keine Blumenkübel, keine dichten Buschreihen, keine sonstigen Zugänglichkeitshindernisse auf den freizuhaltenden Bereichen aufgestellt respektive errichtet werden dürfen. Das Eingraben oder Aufstellen von Swimmingpools, Whirlpools, Gartengrillbauten und Gartenhütten ist auch dann untersagt, wenn damit keine Zugänglichkeitshindernisse einhergehen. Die betroffenen Wohnungseigentümer übernehmen diese Belastung und Verpflichtung auf Dauer des Bestandes der Wohnhausanlage und verpflichten sich zu deren ausdrücklichen Überbindung an Rechtsnachfolger, wie in Punkt XVI. geregelt.

12. Die Vertragsparteien/Wohnungseigentümer sind - vorbehaltlich der Einholung von allfällig notwendigen Behördengenehmigungen - jeweils berechtigt, nach vorheriger Anzeige an den Verwalter und unter Berücksichtigung sämtlicher technischer und statischer Erfordernisse an den Außenfassaden Sonnensegel, Markisen, und sonstige Beschattungseinrichtungen anzubringen, sofern damit keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer und keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses einhergeht.

VI. Nutzung der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage

1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Wohnungseigentümers zugewiesen sind, stehen den Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.
2. Die Vertragsparteien halten fest, dass, die befestigte Innenhöfläche und die Terrassen/Dachterrassen nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören. Diese werden den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugewiesen, respektive im Falle der befestigten Innenhöfläche als Zubehör-Wohnungseigentum behandelt. Sollte die Einbeziehung solcher Nebenflächen in das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt oder eine Zuordnung als Zubehör zu diesem nicht möglich sein oder nicht erfolgen, so anerkennen die Vertragsparteien das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht desjenigen Wohnungseigentümers, dem diese zuletzt zur Nutzung zugeordnet waren.
3. Hinsichtlich des Kellers gilt, dass die einzelnen Kellerabteile als Zubehör-Wohnungseigentum behandelt werden, soweit das Nutzwertgutachten dies vorsieht. Sollte eine Zuordnung als Zubehör nicht möglich sein oder nicht erfolgen, so anerkennen die Wohnungseigentümer das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht desjenigen Wohnungseigentümers, dem das Kellerabteil zuletzt zur Nutzung zugeordnet war.
4. Sofern ein Kellerabteil als Lageraum ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt darstellt, wird dieses von der WEO in das Eigentum eines Wohnungseigentümers übertragen werden, wobei der Eigentümergeinschaft daraus kein Anspruch auf Entgelt zukommt.

VII. Aufwendungen für die Liegenschaft

1. Die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft, sofern diese Aufwendungen nicht gemäß Vertragspunkt VIII.1 vom jeweiligen Wohnungseigentümer für die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes, insbesondere im Umfang der in Punkt IV. 1. angeführten Teile zu tätigen sind, und bei welchen es sich nicht um Erhaltungsaufwendungen handelt erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur gesamten Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft mit Ausnahme derjenigen Wohnungseigentumsobjekte, die im Kellergeschoss gelegen sind. Die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft, sofern diese Aufwendungen nicht gemäß Vertragspunkt VIII.1 vom jeweiligen Wohnungseigentümer für die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes, insbesondere im Umfang der in Punkt IV. 1. angeführten Teile zu tätigen sind, bei welchen es sich um Erhaltungsaufwendungen handelt, erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur gesamten Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft. Sollten sich Änderungen bei den Nutzflächen ergeben, so wird der Aufteilungsschlüssel in der auf die Änderung folgenden Abrechnungsperiode entsprechend angepasst. Eine Rückverrechnung ist ausgeschlossen. Betreffend die durch den Ausbau des Rohdachbodens neu zu schaffenden Wohnungen vereinbaren die Parteien mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass die entsprechenden Nutzflächen erst ab dem auf die faktische bauliche Fertigstellung (Möglichkeit der Aufnahme der Benutzung zu Wohnzwecken) folgenden Monatsersten, spätestens jedoch ab 1.1. 2017 (auch wenn die bauliche Fertigstellung zum 31.12.2016 noch nicht gegeben war) als abrechnungs- und aufteilungsrelevante Nutzflächen anzusehen sind und demnach in die Nutzflächenaufstellung einzustellen und für die Bestimmung des Aufteilungsschlüssels heranzuziehen sind. Sofern in Kaufverträgen mit dem/den Miteigentümern, welcher(r) den Rohdachboden ausbaut und/oder mit einzelnen Erwerbern von durch Ausbau des Rohdachbodens geschaffenen Wohnungen eine Beteiligung an den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen zu einem früheren Zeitpunkt vereinbart wurde oder wird, sind die entsprechenden Zahlungen anrechnungsfrei in die Rücklage zu leisten.
2. Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gehören unter anderem:
 - a) Betriebskosten;
 - b) Öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft;
 - c) Kosten für die Versorgung der Liegenschaft samt der darauf gelegenen Baulichkeiten mit Wasser;
 - d) sämtliche Aufwendungen für den Betrieb, die Instandhaltung, Verbesserung und Erhaltung des Personenaufzuges, beginnend mit der Abnahme des Personenaufzuges durch den TÜV, wobei für diese gemäß Punkt XV. eine eigene Abrechnungseinheit gebildet wird;
 - e) Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Gebäudes und der sonstigen Bestandteile der Liegenschaft;
 - f) Kosten einer angemessenen Versicherung Liegenschaft (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschäden inkl. Schäden an angeschlossenen Armaturen/Ventilen Sturmschaden-, Glasbruchversicherung);
 - g) die Kosten für die Betreuung und Instandsetzung der gesamten des Gebäudes und der sonstigen Bestandteile der Liegenschaft mitsamt allen allgemeinen Außenanlagen

h) Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe;

i) Mahnspesen und Barauslagen;

j) Kosten der Erhaltung des Gebäudes und der sonstigen Bestandteile der Liegenschaft mitsamt allen allgemeinen Außenanlagen;

k) Kosten von Gemeinschaftsanlagen;

l) Beitrag zur Rücklage im Sinne von § 31 WEG 2002 in der Höhe von monatlich zumindest EUR 0,15/m² Nutzfläche (zuzüglich allfälliger USt. in der jeweils geltenden Höhe); Beitrag zur Sonderrücklage Aufzug im Sinne von § 31 WEG 2002 in der Höhe von monatlich zumindest EUR 0,05/m² Nutzfläche (zuzüglich allfälliger USt. in der jeweils geltenden Höhe); eine Erhöhung dieses Betrages für die Rücklagen erfolgt gemäß dem VPI 2010 bzw. einem an dessen Stelle nachfolgenden Index, wenn dieser nicht mehr veröffentlicht wird, wobei als Ausgangsbasis der Monat der Wohnungseigentumsbegründung vereinbart wird. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem zuvor angeführten Betrag um einen Mindestbetrag handelt, und dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, eine angemessene Rücklage im Sinne des § 31 Abs. 1 WEG 2002 zu bilden.

3. Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von Akontozahlungen pro Kalenderjahr in monatlichen Raten den Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen. In Abänderung des § 32 Abs. 9 WEG 2002 halten die Vertragsparteien fest, dass die von den Vertragsparteien zu erbringenden Zahlungen jeweils am fünften Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- und abzugsfrei an den Hausverwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind.

4. Der Hausverwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 und gemäß diesem Vertrag u.a. verpflichtet,

a) bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche Rechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahres zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren;

b) spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zuzuteilen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben.

Eine allfällige Nachzahlung aus der Jahresabrechnung inkl. Heizkosten-, Kaltwasser-, Warmwasserabrechnung ist am auf den Abrechnungsschichttag zweitfolgenden Monatsersten fällig. Die Zahlung/Guthaben aus diesen Abrechnungen trifft/begünstigt jenen Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit grundbücherlicher Eigentümer ist. Ein allfälliges Guthaben wird mit den laufenden Vorauszahlungen verrechnet. Der Hausverwalter hat hinsichtlich der Rücklage nach § 31 WEG 2002 im Rahmen der Bewirtschaftungskostenabrechnung Rechenschaft abzulegen. Diesbezüglich vorhandene Überschüsse werden jeweils auf die neue Rechnung vorgetragen. Im Falle von über die Rücklage hinausgehenden erforderlichen Aufwendungen kann der Hausverwalter Zahlungen für solche außerordentlichen Aufwendungen gesondert ausweisen und deren sofortige Begleichung mit der nächsten Zahlung begehren.

5. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge durch einen Wohnungseigentümer ist der Hausverwalter berechtigt, im Vollmachtsnamen für die

Eigentümergeinschaft Verzugszinsen aus der auszahrenden Forderung zu einem Verzugszinssatz von bis zu 7,5 % p.a. einzuheben. Die Verwaltung hat die Interessen der Eigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters gemäß § 20 Abs. 5 WEG 2002, rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bürgerliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen.

VIII. Instandhaltung der Wohnungseigentumsobjekte

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und wiederkehrende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen und Wartung auf seine Kosten vorzunehmen. Balkone, Terrassen/Dachterrassen bzw. Terrassengeländer hat jeder Wohnungseigentümer zusätzlich zu seiner Erhaltungspflicht zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohnhausanlage ordentlich zu warten und zu pflegen bzw. bei der Erneuerung dieser Teile darauf zu achten, dass sie in Form und Farbe zum Bestand passen. Zur Erhaltungspflicht jedes Wohnungseigentümers zählt insbesondere auch die Reinigung von Terrassen und Balkonen (Abläufe und Oberflächen) mindestens zwei Mal im Jahr durch befugte Professionisten und die unverzügliche Entfernung von Bewuchs oder Moos auf der Terrassenoberfläche. Jeder Wohnungseigentümer haftet der Eigentümergeinschaft für den durch unsachgemäße Nutzung verursachten Schaden an den Dichtungen der Dachterrassen und Terrassen.

2. Bei einem Tausch der Fenster ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Fenster samt Stock, Verblechung und Laibung in Form und Farbe dem Bestand anzupassen; die bestehenden Proportionen sind beizubehalten; die Ausführung hat als Holzfenster oder Holz/Alufenster zu erfolgen.

3. Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden.

IX. Verwaltung der Liegenschaft

1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wurde die Immobilienverwaltung und -vermittlung Helga BRUN, geb. 31.3.1972, 1150 Wien, Grimgasse 31 auf die Dauer von drei Jahren ab Übergabe des ersten zur Übergabe gelangenden Wohnungseigentumsobjektes bestellt. Diese fertigt diesen Vertrag als „Urkunde über die Bestellung“ im Sinne des § 19 Satz 2 WEG 2002 mit.

2. Der Hausverwalter wird für die Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter tätig. Er hat insbesondere die in § 20 WEG 2002 verankerten Aufgaben sorgfältig zu erfüllen.

3. Der Hausverwalter wird mit dem Abschluss der erforderlichen Versicherungsverträge beauftragt und ist daher bevollmächtigt und ermächtigt, nach Maßgabe der Erfordernisse diese Versicherungsverträge abzuschließen, deren Höhe dem jeweiligen Wiederbeschaffungswert anzugleichen und die Geltungsdauer dieser Verträge zu verlängern.

X. Sonderrechte des WEO

1. Die Parteien vereinbaren mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger die Berechtigung der WEO, Wohnungseigentumsobjekte umzuwidmen, und dabei Geschäftsräume zu Wohnungen, Ferienwohnungen, Arztpraxen, oder Büros zu widmen, Lager zu Wohnungen, Ferienwohnungen, Arztpraxen, Geschäftsräumen oder Büros zu widmen; die Berechtigung zu Ferienwohnungen, Arztpraxen, Geschäftsräumen oder Büros zu widmen; die Berechtigung umfasst auch die jeweilige Rückwidmung, jeweils jedoch unter Ausschluss gastronomischer Betriebe, und von Betriebsformen, die dem Rotlichtmilieu zugehören. Die Parteien vereinbaren weiters mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger die Berechtigung der WEO, Gangflächen und sonstige Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Innenhof, Hauseingangsbereich) in Wohnungen und sonstige Wohnungseigentumsobjekte einzubeziehen und die einbezogenen allgemeinen Flächen entsprechend Satz 1 umzuwidmen, Wohnungen und sonstige Wohnungseigentumsobjekte zusammenzulegen oder zu teilen, am Gebäude insbesondere am Dachgeschoss, Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkone auszubilden, sowie Veränderungen an den Fassaden (Hof und Straße) und Fenstern vorzunehmen, soweit durch die Maßnahmen laut Satz 1 und/oder Satz 2 die Nutzbarkeit der von der WEO verschiedenen Wohnungseigentümern gehörigen Wohnungseigentumsobjekte und/oder die in dicht verbauten Gebieten ortsübliche Wohnqualität in den Wohnungseigentumsobjekten der von der WEO verschiedenen Wohnungseigentümer nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Weiters vereinbaren die Parteien mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass die WEO berechtigt ist, die allgemeinen Flächen der Liegenschaft (mit Ausnahme des Rohdachbodens, hinsichtlich dessen diese Rechte dem Wohnungseigentumsbewerber zustehen) wie insbesondere den Innenhof, die Restflächen im Keller, Gangteile, das Stiegenhaus und den Hauseingangsbereich zur Gänze unentgeltlich zu nutzen und ausschließlich zu ihren Gunsten zu verwerten, sofern die allgemeinen Flächen nicht zur ordentlichen Benutzung der anderen Wohnungseigentümer gehörigen Wohnungseigentumsobjekte notwendig sind (wie zB die für die Aufschließung erforderlichen Gangflächen). Die WEO ist weiters berechtigt, das Kellergeschoss baulich umzugestalten, und Teile des Innenhofes einzelnen Wohnungen zur ausschließlichen Nutzung zuzuordnen, ohne dass den anderen Wohnungseigentümern ein Anteil am Gewinn oder Ertrag zusteht, und ohne dass diese berechtigt sind, eine Abgeltung für die bei einer nachträglichen Feststellung der Nutzwerte abzutretende Anteile zu erhalten.

2. Der WEB erteilt sein Einverständnis dazu, dass die WEO oder ein Rechtsnachfolger der WEO die im Rohdachboden gelegenen Wohnungseigentumsobjekte auf eigenes Risiko auf Grundlage der rechtskräftigen Baubewilligung, GZ MA37/14-46211-2014-3 vom 10.4.2015, zu fünf neu zu schaffenden Wohnungen ausbaut, und die neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss veräußert oder vermietet, ohne dass dem WEB und/oder den Wohnungseigentümern, die keine Ausbauleistungen erbracht haben, ein Anteil am Gewinn oder Ertrag zusteht, und ohne dass diese berechtigt sind, eine Abgeltung für die bei einer nachträglichen Neufeststellung der Nutzwerte abzutretenden Anteile zu erhalten. Die WEO oder der Rechtsnachfolger der WEO, welcher die im Rohdachboden gelegenen Wohnungseigentumsobjekte zwecks Ausbau erwirbt, ist weiters berechtigt und verpflichtet, im Einklang mit der rechtskräftigen Baubewilligung, GZ MA37/14-46211-2014-3 vom 10.4.2015, im Gebäude einen Personenaufzug zu errichten; er ist verpflichtet, diesen nach Fertigstellung an die Eigentümergemeinschaft zu übergeben. Festgehalten wird, dass ungeachtet der Errichtung des Personenaufzugs durch und auf Kosten der WEO oder des/der

Rechtsnachfolger der WEO, welcher die im Rohdachboden gelegenen Wohnungseigentumsobjekte zwecks Ausbau erwirbt, der Personenaufzug als allgemeiner Teil des Hauses gilt.

3. Die Parteien vereinbaren ferner, dass die Planungskompetenz betreffend die Sanierung der Liegenschaft ausschließlich der WEO zukommt (etwa in Bezug auf Größe und/oder Anordnung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, sowie Umbau und Umgestaltung der allgemeinen Teile, mit Ausnahme betreffend den Ausbau des Rohdachbodens, für welchen die Planungskompetenz beim Wohnungseigentumsbewerber liegt).

Weiters vereinbaren die Parteien die Berechtigung der WEO, namens der von der WEO verschiedenen Wohnungseigentümer alle erforderlichen Erklärungen zur Neufestsetzung der Nutzwerte infolge der oben genannten Änderungen abzugeben, um die Änderungen im Grundbuchstand der Liegenschaft zu vollziehen.

In diesem Zusammenhang verpflichten sich die Parteien, im Sinne ihrer hier und im Kaufvertrag zwischen der WEO und dem Wohnungseigentumsbewerber und/oder der WEO und weiteren Erwerbern von Wohnungseigentumsobjekten erteilten Zustimmung zu Gunsten der WEO unverzüglich nach erster Aufforderung eine Vollmacht, auch in beglaubigter Form, zu erteilen, welche die WEO ermächtigt, namens des jeweiligen Vollmachtgebers Erklärungen an Gerichte und sonstige Behörden abzugeben, und Nachträge zum vorliegenden Wohnungseigentumsvertrag zu vereinbaren, um eine Neufestsetzung der Nutzwerte, welche dem jeweils tatsächlichen Zustand der Liegenschaft nach Abschluss der Sanierung, Ausbau des Rohdachbodens und Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte in den Regelgeschossen entspricht, und deren grundbücherliche Durchführung zu erwirken.

4. Es besteht Einvernehmen der Vertragsteile darüber, dass im Sinne einer zeitgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft die Hausbetreuungsleistungen auf Werkvertragsbasis zu vergeben sind.

XI. Einverleibungserklärung

Die Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 1647 GB 01210 Penzing Bezirksgericht Fünfhaus ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) Im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist, und in der Aufschrift der Einlage die Eintragung des Wortes "Wohnungseigentum";
- b) im Eigentumsblatt die Teilung des jeweiligen Anteils der in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 5 ausgewiesenen Anteile und die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 4 genannten Personen zu den in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 3 angeführten Anteilen;
- c) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle (Anhang 1) in Spalte 4 genannten Personen an den in der Tabelle (Anhang 1) in den Spalten 1 und 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten;
- d) im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung des Verwalters, nämlich der Immobilienverwaltung und -vermittlung Helga BRUN, geb. 31.3.1972, 1150 Wien, Grimminggasse 31 Wien gemäß § 19 WEG 2002, und

e) im Lastenblatt die Ersichtlichmachung des von § 32 Abs. 1 WEG abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt VII.1. und des von § 32 Abs. 1 WEG abweichenden Verteilungsschlüssels gem. Punkt XV.;

f) im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der von § 32 Abs. 1 WEG abweichenden Abstimmungseinheit und der abweichenden Abrechnungseinheit jeweils gemäß Punkt XV.

XII. Durchführung und Abänderung dieses Vertrages

1. Abänderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dasselbe gilt für die Vereinbarung des Abgehens von dieser Formvorschrift.

2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle zur Erfüllung und Durchführung dieses Vertrages erforderlichen und nützlichen Maßnahmen zu treffen und Erklärungen in der jeweils gebotenen Form abzugeben.

XIII. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger den Treuhänder, die Weber Rechtsanwälte GmbH, FN 279648 y des HG Wien, 1010 Wien, Rathausplatz 4:

a) Sämtliche zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ1647, Bezirksgericht Fünfhaus 01210 Penzing, noch erforderlichen oder ihm zweckmäßig erscheinenden Urkunden, Eingaben oder noch notwendigen Verträge, zu verfassen und zu überreichen sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen;

b) sämtliche Urkunden und Eingaben – auch nach Begründung des Wohnungseigentums – zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen, insbesondere auch Erklärungen zur Anteilsberechtigung und Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und zu fertigen, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen, die notwendig sind, um neuerliche Nutzverfestsetzungen grundbücherlich durchzuführen, vorausgesetzt, das jeweils zugrundeliegende Nutzwertgutachten wurde innerhalb der Frist von 3 (dre) Jahren ab Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages ausgestellt; und

c) alle jene Ergänzungen dieses Vertrags zu vereinbaren, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form zu errichten, Anträge einzubringen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Umsetzung dieses Vertrags sowie zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.

2. Diese Vollmacht ist von Seiten der Vollmachtgeber unwiderruflich und berechtigt die Bevollmächtigte zum Selbstkontrahieren. Sie erlischt auch nicht mit dem Tod des Vollmachtgebers. Der Vollmachtgeber verzichtet ausdrücklich darauf, im Tätigkeitsbereich des Bevollmächtigten Handlungen zu setzen, die denen des Bevollmächtigten widersprechen oder zuwiderlaufen.

3. Die in diesem Punkt XII. getroffenen Regelungen lassen die im Kaufvertrag zwischen dem WEB und den WEO getroffenen Regelungen über die der Vertragsrichterin erteilten Vollmachten und Aufträge und Vollmacht gemäß der gesonderten Vollmachtsurkunde, die bei der Kauftragsunterfertigung unterfertigt wurde unberührt.

XIV. Ausländergrundverkehr

Der WEO erklärt hiermit an Eides statt, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Österreich zu sein, an welcher keine Ausländer im Sinne des § 2 Z 1 oder 2 Ausländergrundverkehrsgesetz für Wien überwiegend beteiligt sind.

Der WEB erklärt hiermit an Eides statt, als Staatsbürger der Bundesrepublik Deutschland EU-Bürger zu sein und beim Ankauf gemäß diesem Kaufvertrag die EU-Freiheiten, insbesondere die gemeinschaftsrechtliche Freizügigkeit sowie die Freiheit des Kapitalverkehrs in Anspruch zu nehmen.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der WEO.

XV. Personenaufzug

1. Für die Aufwendungen für den Personenaufzug einschließlich der Beiträge zur Rücklage ist eine getrennte Abrechnungseinheit zu bilden. Zur Benützung des Personenaufzugs sind die Wohnungseigentümer berechtigt, deren Wohnungseigentumsobjekte ab dem 1. Obergeschoß (das ist das 1. Stockwerk gerechnet vom Erdgeschoß) gelegen sind. Die Aufwendungen sind im Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur Summe der Nutzflächen aller Wohnungseigentumsobjekte, deren Eigentümer gemäß dem Satz 2 zur Nutzung des Aufzugs berechtigt sind, aufzuteilen. Betreffend die durch den Ausbau des Rohdachbodens neu zu schaffenden Wohnungen vereinbaren die Parteien mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass die entsprechenden Nutzflächen erst ab dem auf die faktische bauliche Fertigstellung (Möglichkeit der Aufnahme der Benutzung zu Wohnzwecken) folgenden Monatsersten, spätestens jedoch ab 1.7. 2016 (auch wenn die bauliche Fertigstellung zum 30.06.2016 noch nicht gegeben war) als abrechnungs- und aufteilungsrelevante Nutzflächen anzusehen sind und demnach in die Nutzflächenaufstellung einzustellen und für die Bestimmung des Aufteilungsschlüssels der Abrechnungseinheit Personenaufzug heranzuziehen sind.

2. Sofern ein Wohnungseigentümer sein Recht zur Nutzung des Personenaufzuges nicht ausübt, befreit ihn dies nicht von seiner Verpflichtung, sich nach dem oben vereinbarten Verteilungsschlüssel an den Aufwendungen für den Personenaufzug zu beteiligen. Stimmberechtigt bei Beschlüssen, die auf die Abrechnungseinheit Personenaufzug Bezug nehmen sind nur die Wohnungseigentümer, die an der gesonderten Abrechnungseinheit teilnehmen. Das Verhältnis des Stimmgewichtes für die Abrechnungseinheit Aufzug ist ebenfalls wie im vorherigen Satz zu bestimmen. Die Willensbildung für den Personenaufzug erfolgt somit aufgrund der getrennten Abrechnungseinheit gesondert.

3. Bei Säumnis eines Wohnungseigentümers mit der Leistung der Beiträge zur Abrechnungseinheit Personenaufzug steht der Mehrheit der Miteigentümer die Möglichkeit offen, den säumigen Miteigentümer von der Benützung des Personenaufzuges auszuschließen, bis der Verzug behoben wurde. Die Beitragspflicht ist, davon nicht betroffen, diese besteht - unabhängig von den entfallenen Benützungs- und Mitwirkungsrechten - allenfalls aus dem Titel des Schadenersatzes, weiter. Diese Regelung gilt unbeschadet der Einhebung der Forderungen unter Verwendung des Vorzugspfandrechts im Sinne des § 27 WEG 2002.

XVI. Überbindungspflicht

Die Vertragsparteien erklären, dass sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger übergehen. Sie verpflichten sich zur Überbindung dieses Vertrages an Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterüberbindung an weitere Rechtsnachfolger. Sie werden den anderen Vertragsteil aus jeder Verletzung der Überbindungspflicht vollkommen schad- und klaglos halten. Insbesondere verpflichtet sich der WEB, den Weiterverkauf der von ihm im Dachgeschoss geschaffenen Wohnungen nur vorzunehmen, soweit der jeweilige Erwerber bei Kaufvertragsabschluss die in Punkt X. geregelte Vollmacht zugunsten der WEO beglaubigt fertigt, und im Kaufvertrag seine ausdrückliche Zustimmung zu den der WEO nach Punkt X. zukommenden Rechten erteilt.

XVII. Sonstiges

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Vorschrift als vereinbart, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Falle einer Vertragslücke.
2. Für sämtliche Streitigkeiten aus bzw. im Zusammenhang mit diesem Vertrag, einschließlich aller Vor- und Nachwirkungen, ist das jeweils sachlich zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig. Auf alle diese Streitigkeiten ist österreichisches Recht, unter Ausschluss von dessen Kollisionsnormen, anzuwenden.
3. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in der Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Jede Vertragspartei hat das Recht, auf ihre Kosten beliebig viele, auch beglaubigte, Abschriften dieses Vertrages anzufertigen.

Anhänge:

- 1 Tabelle
- 2 Nutzwertgutachten von Architekt DI Gerhard Palfalvi, staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur, vom 29.4.2015

Wien, am 30.6.2015

Wien, am 30.6.2015

Helga Brun 31.03.1972 *Sebastian Buhr* 13.07.1982

M 148 Immobilienbesitz GmbH, FN 382830 k Dipl.-Chem. (FH) Sebastian Buhr, geb. 13.7.1982

Wien, am 06.07.2015

Helga Brun 31.03.1972

Immobilienverwaltung und -vermittlung Helga
BRUN, geb. 31.3.1972

Anhang 1 zum Wohnungseigentumsvertrag EZ 1647, Grundbuch 01210 Penzing

TABELLE

Spalte 1 Geschloß / Haus / Top Nr.	Spalte 2 Wohnungs- eigentumsobjekt	Spalte 3 Nutzwert, Miteigentums- anteile ab Wohnungs- eigentums- begründung	Spalte 4 Wohnungseigentümer	Spalte 5 Schlichte Anteile vor Wohnungs- eigentums- begründung
1 Kellergeschloß / Lager 1	Lager Hof	25; 25/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
2 Kellergeschloß / Lager 2	Lager	9; 9/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
3 Kellergeschloß / Lager 3	Lager	6; 6/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
4 Kellergeschloß / Lager 4	Lager	7; 7/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
5 Erdgeschloß / Top 1-2	Geschäftslokal Einlagerungsraum 1	43; 43/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
6 Erdgeschloß / Top 3-4	Wohnung Einlagerungsraum 2	48; 48/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
7 Erdgeschloß / Top 5	Geschäftslokal	58; 58/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
8 Erdgeschloß / Top 6	Geschäftslokal Einlagerungsraum 3	54; 54/1576	Dipl.-Chem. (FH) Sebastian Buhr geb. 13.7.1982 Gentzgasse 14-20/2/5 1180 Wien	54/1576
9 Erdgeschloß / Top 7	Wohnung Gang WC Einlagerungsraum 4	23; 23/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
10 Erdgeschloß / Top 8	Wohnung Balcon gem. § 2/3 Garten Einlagerungsraum 5	45; 45/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
11 1. Stock / Top 9-10	Wohnung Abstellraum Einlagerungsraum 6	91; 91/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
12 1. Stock / Top 11-12	Wohnung Einlagerungsraum 7	71; 71/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
13 1. Stock / Top 13-14	Wohnung Einlagerungsraum 8	57; 57/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576

Spalte 1 Geschloß / Haus / Top Nr.	Spalte 2 Wohnungs- eigentumsobjekt	Spalte 3 Nutzwert, Miteigentums- anteile ab Wohnungs- eigentums- begründung	Spalte 4 Wohnungseigentümer	Spalte 5 Schlichte Anteile vor Wohnungs- eigentums- begründung
14 1. Stock / Top 15-16	Wohnung Balcon Einlagerungsraum 9	75; 75/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
15 2. Stock / Top 17	Wohnung Einlagerungsraum 10	41; 41/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
16 2. Stock / Top 18	Wohnung Einlagerungsraum 11	29; 29/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
17 2. Stock / Top 19	Wohnung Einlagerungsraum 12	28; 28/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
18 2. Stock / Top 20	Wohnung Einlagerungsraum 13	63; 63/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
19 2. Stock / Top 21-22	Wohnung Einlagerungsraum 14	57; 57/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
20 2. Stock / Top 23-24	Wohnung Balcon Einlagerungsraum 15	75; 75/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
21 3. Stock / Top 25	Wohnung Gang WC Einlagerungsraum 16	40; 40/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
22 3. Stock / Top 26-27	Wohnung Einlagerungsraum 17	53; 53/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
23 3. Stock / Top 28	Wohnung Einlagerungsraum 18	63; 63/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
24 3. Stock / Top 29-30	Wohnung Einlagerungsraum 19	57; 57/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
25 3. Stock / Top 31-32	Wohnung Balcon Einlagerungsraum 20	79; 79/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
26 1. Dachgeschloß / Top 33	Wohnung Anteil 1. DG Wohnung Anteil 2. DG Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 21	87; 87/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
27 1. Dachgeschloß / Top 34	Wohnung Anteil 1. DG Wohnung Anteil 2. DG Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 22	66; 66/2120	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576

TOP SECRET

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Geschoß / Haus / Top Nr.	Wohnungs- eigentumsobjekt	Nutzwert, Miteigentums- anteile ab Wohnungs- eigentums- begründung	Wohnungseigentümer	Schlichte Anteile vor Wohnungs- eigentums- begründung
28 1. Dachgeschoß / Top 35	Wohnung Terrasse (1. DG) Einlagerungsraum 23	51; 51/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
29 1. Dachgeschoß / Top 36	Wohnung Anteil 1. DG Wohnung Anteil 2. DG Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 24	85; 85/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576
30 1. Dachgeschoß / Top 37	Wohnung Anteil 1. DG Wohnung Anteil 2. DG Balkon (1. DG) Terrasse (2. DG) Einlagerungsraum 25	90; 90/1576	M 148 Immobilienbesitz GmbH FN 382830 k des HG Wien Salesianergasse 23/19 1030 Wien	1552/1576