

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in [Spalte D] der **Tabelle** (Anlage ./I)
angeführten Vertragspartnern

1 Projekt „Leo am Teich“, 1220 Wien, Ziegelhofstraße 70 und 72, Edith-Kramer-Weg 11

1.1 Eigentumsverhältnisse

Die WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, FN 127784v, (kurz „WBG“), ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2005, Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, Bezirksgericht Donaustadt.

Die in Spalte D der Tabelle Anlage ./I (die „Tabelle“) namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in Spalte E der Tabelle angeführten Anteilen außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2005, Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, Bezirksgericht Donaustadt. Gemeinsam stehen den Vertragsparteien sämtliche Anteile an dieser Liegenschaft zu.

Auf dieser Liegenschaft wurde von der WBG eine Wohnanlage (die „Wohnanlage“) bestehend aus 99 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen sowie einer Tiefgarage mit 72 Kfz-Abstellplätzen und 3 im Allgemeineigentum verbleibenden Motorradabstellplätzen errichtet. Diese Bebauung wurde mit Baubewilligung vom 03.01.2020 und Richtigstellungsbescheid vom 20.01.2020 der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur GZ.: MA 37/152558-2019-1 (Rechtskraft am 10.02.2020) bewilligt.

Die in der Tabelle in Spalte E angeführten Miteigentumsanteile wurden vorläufig im Verhältnis der voraussichtlichen Nutzflächen des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur voraussichtlichen Nutzfläche sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte der Wohnanlage festgesetzt. Es wurde vereinbart, dass die vorläufig festgesetzten Miteigentumsanteile nach Vorliegen der endgültigen Nutzwertfestsetzung iSd WEG 2002 unentgeltlich zu berichtigen sind.

1.2 Nutzwertgutachten

Mit Gutachten vom [DATUM] des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers **DI Georg Hartel** wurden auf Grundlage der dieser Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplanung die Nutzwerte endgültig festgesetzt. Sämtliche Vertragspartner genehmigen die Nutzwertfestsetzung und die Ergebnisse des Gutachtens des Sachverständigen, dem die Nutzflächen und der Umfang der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zu entnehmen sind.

Die Vertragspartner erklären, dass ihre Anteile an der Liegenschaft die erforderlichen Mindestanteile zum Erwerb von Wohnungseigentum darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihres Objektes zur Gesamtsumme der Nutzwerte des Projektes „Leo am Teich“,

welches eine einheitliche Wohnungseigentumsanlage bildet, entsprechen und dass sie mit dem Gutachten einverstanden sind, dieses als richtig und zutreffend anerkennen und verzichten auf eine Antragstellung iSd § 9 Abs 2 iVm § 10 WEG 2002 an das Gericht.

1.3 Anteilsberichtigung

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die seinerzeit vorläufig festgesetzten Miteigentumsanteile gemäß Spalte E der Tabelle in die jeweils in Spalte G der Tabelle angeführten Anteile berichtigt werden. Die Berichtigung erfolgt unentgeltlich.

2 VEREINBARUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTES

2.1 Die Vertragsparteien vereinbaren sohin die Begründung von Wohnungseigentum iSd § 2 WEG 2002 an der Liegenschaft EZ 2005, KG 01652 Breitenlee, Bezirksgericht Donaustadt an den in Spalte B bzw C der Tabelle angeführten Wohnungseigentumsobjekten und Zubehörobjekten entsprechend der Tabelle. Dabei kommt das Wohnungseigentumsrecht an den jeweils in Spalte B bzw C der Tabelle genannten Objekten den jeweils in Spalte D der Tabelle angeführten Personen zu.

Werden in Spalte B bzw C der *Tabelle* angeführte Wohnungseigentumsobjekte von Eigentumspartnern erworben, so erfolgt die Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs 3 und § 13 Abs 3 WEG 2002, sohin unter Verbindung der den einzelnen Partnern zustehenden Miteigentumsanteile zu dem laut Spalte G der *Tabelle* auf ihr Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Mindestanteil.

Jene Räumlichkeiten und Flächen der Liegenschaft, die zur Benützung bzw. Erreichung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes der Wohnungseigentümer erforderlich sind (wie zB Gänge) bzw. die aufgrund zwingender gesetzlichen Bestimmungen zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehören, verbleiben im gemeinsamen Miteigentum aller Mit- bzw. Wohnungseigentümer, dies nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile bzw. ihrer Mindestanteile gemäß Spalte G der *Tabelle*.

2.2 Die Vertragspartner verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung einer Teilungsklage. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder im Fall einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch für die Zeit danach gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

2.3 Sollte in Zukunft eine Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neuberechnung der Nutzwerte erforderlich sein, verpflichten sich die Vertragspartner, eine allfällige Übertragung von Miteigentumsanteilen zu diesem Zweck ebenfalls unentgeltlich vorzunehmen, sofern dadurch das räumliche Ausmaß der Wohnungseigentumseinheit des jeweiligen Wohnungseigentümers nicht verändert wird.

3 VERWALTUNG, AUFWENDUNGEN

- 3.1 Sofern keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung.
- 3.2 Sämtliche Vertragspartner erteilen die Zustimmung, dass die WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, FN 127784v, 1100 Wien, Triester Straße 40/3/1, gemäß § 19 WEG 2002 mit der Verwaltung der Liegenschaft auf die Dauer von zunächst 3 Jahren ab Erstbezug beauftragt wird. Danach verlängert sich der Verwaltungsvertrag jeweils bis zum Ende der nächsten Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr), sofern der Verwaltungsvertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode gekündigt wird. Die WBG ist berechtigt, zur Erfüllung ihrer Verwalterverpflichtungen Subunternehmer (Subverwalter) zu beauftragen.
- 3.3 Als Hausverwaltungshonorar gelten die gemäß § 6 Abs 1 Z 1 lit b Entgelttrichtlinienverordnung zum WGG in der jeweils gültigen Fassung gültigen Sätze für Eigentumswohnungen und Abstellplätze für KFZ als vereinbart, das ist per (Datum) EUR XX netto pro Wohnung und Jahr. Unabhängig von den Nutzwerten verpflichtet sich jeder Wohnungseigentümer bzw. im Fall der Eigentümerpartnerschaft pro Wohnung ein Pauschalhonorar in gleicher Höhe und pro Garagenabstellplatz ein Pauschalhonorar in Höhe von 50% des pro Wohnung festgesetzten Pauschalhonorars zu bezahlen. Für die Berechnung des Pauschalhonorars für Geschäftsräumlichkeiten ist die Nutzfläche aller Geschäftsräumlichkeiten durch 80 zu dividieren und der sich daraus ergebende Betrag, der kaufmännisch gerundet wird, mit dem für Wohnungen festgesetzten Pauschalhonorar zu multiplizieren. Mindestens gilt jedoch der für Wohnungen festgesetzte Betrag. Das so für die Geschäftsräumlichkeiten errechnete gesamte Pauschalhonorar wird auf die Geschäftsräumlichkeiten nach dem Verhältnis des Nutzwertes des jeweiligen Lokals zur Summe der Nutzwerte aller Geschäftsräumlichkeiten aufgeteilt.
- Für den Fall der Aufkündigung des Verwaltungsvertrages ist der Verwalter darüber hinaus berechtigt, als Entschädigung für die Mehrarbeit anlässlich der Verwaltungsübergabe das dreifache Monatshonorar zu beanspruchen.
- 3.4 Die Mit- und Wohnungseigentümer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die für die vertragsgegenständliche Liegenschaft zu bestellende Hausverwaltung (Punkt 3.2) berechtigt ist, gegebenenfalls auch weitere zur Versorgung und zum notwendigen Betrieb der Liegenschaft erforderlichen Verträge (wie insbesondere Versicherungsverträge betreffend etwaige Feuer-, Haftpflicht-, Sturm-, Leitungswasser- oder Glasbruchschäden) im Namen der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft mit Rechtswirksamkeit für diese abzuschließen, und verpflichten sich, in sämtliche Rechte und Pflichten derartiger Verträge einzutreten sowie diese im Falle der Weiterveräußerung der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ihrerseits auf ihre

Rechtsnachfolger samt der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu übertragen.

Sämtliche Vertragspartner sind zur vollumfänglichen Einhaltung und Erfüllung dieser Vereinbarungen zur gesamten Hand verpflichtet (insbesondere hinsichtlich der dort geregelten Wartungs-, Betriebs-, Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten und Übernahme des jährlichen Entgelts, etc.). Die interne Aufteilung unter den Vertragspartnern hinsichtlich der damit verbundenen Kosten erfolgt gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages. Sie verpflichten sich ferner, diese Vereinbarungen auf allfällige Rechtsnachfolger mit allen Rechten und Pflichten nachweislich schriftlich vollumfänglich zu überbinden und diese ihrerseits zur Überbindung dieser Vereinbarung/Verträge zu verhalten.

- 3.5 Die Vertragspartner verpflichten sich ihre – nach den Bestimmungen dieses Vertrags zu berechnenden – Anteile an den Aufwendungen der Liegenschaft zu tragen und die übrigen Vertragspartner diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Eine allfällige Nichtbenützung vorhandener gemeinsamer Einrichtungen der Liegenschaft entbindet die Mit- und Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, anteilig zum Betrieb und zur Erhaltung dieser Anlagen beizutragen. Allfällige Erträge aus allgemeinen Teilen stehen den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu.
- 3.6 Die Vertragspartner verpflichten sich, die der allgemeinen Benützung dienenden Einrichtungen und Teile, dazu zählen insbesondere auch die Kanal- und etwaige Versickerungsschächte der Liegenschaft in gutem und ordentlichem Zustand instand zu halten, auf eigene Kosten instand zu setzen und zu erhalten.
- 3.7 Jeder Mit- und Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung ihres Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen vorzunehmen. Diese Instandhaltungspflicht betrifft den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster, Wohnungseingangstüren, Terrassentüren und Innentüren, Böden, die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, Kälte, elektrischen Strom, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils ab der Abzweigung zur einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit, weiters die in den Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und Toiletteneinrichtungen und das im Objekt befindliche Modul der Gegensprechanlage; weiters allenfalls vorhandene Außenjalousien, Rollläden und Beschattungsvorrichtungen, Oberflächenbelege (Fliesen, Betonplatten, etc.) – nicht jedoch notwendige Instandhaltungsarbeiten an der Isolierungen bzw. an tragenden Elementen – von Terrassen und Balkonen, einschließlich der Geländer, welche in Bauart und Farbgebung der ursprünglichen Bauführung beschaffen sein müssen.
- 3.8 Die Mit- und Wohnungseigentümer werden das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich behandeln, alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden unverzüglich anzeigen und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender

Inanspruchnahme auch der vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten dulden.

- 3.9 Soweit von einem Mit- und Wohnungseigentümer Aufwendungen für das ihm gehörige Wohnungseigentumsobjekt nicht aus Eigenem zu tragen sind, sind diese einschließlich der Beiträge zur Rücklage im Verhältnis der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzwerte gemäß Nutzwertgutachten zu tragen.
- 3.10 Gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 werden nachstehende Vereinbarungen über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel und abweichende Abrechnungseinheiten getroffen. Diese Vereinbarung wird mit Begründung von Wohnungseigentum grundbücherlich ersichtlich gemacht. Die Vertragspartner erteilen hierzu ihre ausdrückliche Zustimmung.
- a) Die Mit- und Wohnungseigentümer sind darüber informiert und erklären sich damit einverstanden, dass die Wärme- und Kälteversorgung sowie die Verrechnung von Abwasser über einen externen Versorger, nämlich der Wien Energie GmbH, erfolgen wird, mit welcher der „Wärmeliefer- und Kaufvertrag“ vom 21.12.2021 (Beilage ./C) sowie der Rahmenvertrag vom **XX.XX.XXXX** über die Versorgung mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser, die Kostenaufteilung sowie die Verrechnung von Abwasser geschlossen wurde (Beilage ./D). Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, einen entsprechenden Einzelvertrag mit der Wien Energie GmbH abzuschließen bzw. haben einen solchen teilweise bereits abgeschlossen, sodass die Einzelabrechnung der Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten nach den Bestimmungen des HeizKG sowie der Kalt- und Abwasserkosten durch die Wien Energie GmbH bzw. das von Wien Energie GmbH beauftragte Abrechnungsunternehmen direkt mit den jeweiligen Wohnungseigentümer nach Verbrauch erfolgen kann.
 - b) Für die Verrechnung der Verwaltungskosten wird ein abweichender Aufteilungsschlüssel gemäß Punkt 3.3 vereinbart.
 - c) Die Kosten betreffend
 - i. den liegenschaftsübergreifenden Garagenbetrieb gem Servitutsvertragbilden gem § 32 Abs 2 WEG eine eigene Abrechnungseinheit und werden unter den Wohnungseigentümern der Kfz-Stellplätze im Verhältnis der Nutzwerte der in ihrem jeweiligen Wohnungseigentum stehenden Kfz-Stellplätze zur Summe der Nutzwerte aller Kfz-Stellplätze der Liegenschaft aufgeteilt.
 - d) Eine eigene Abrechnungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG insofern, als die Geschäftslokale von der Tragung der Aufwendungen ausgenommen sind, wird für nachfolgende Aufwendungen vereinbart:
 - i. Allgemeine Müllkosten (Die Verrechnung der jeweiligen Müllkosten der Geschäftslokale

- erfolgt gesondert)
- ii. Kosten für die „§ 53-Flächen“ gem Servitutsvertrag

Diese Kosten werden zwischen den Wohnungseigentümern der Wohnungen und der Kfz-Stellplätze im Verhältnis der Nutzwerte der in ihrem jeweiligen Wohnungseigentum stehenden Wohnungen bzw. Kfz-Stellplätze zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und Kfz-Stellplätze der Liegenschaft aufgeteilt.

- e) Eine eigene Abrechnungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG bilden weiters die Aufwendungen für
 - i. die Waschküche gem Servitutsvertrag und
 - ii. die sonstigen Außenanlagen (sonstige Grünflächen und Kinder- und Jugendspielplätze) gem Servitutsvertrag,

welche zwischen den Wohnungseigentümern der Wohnungen im Verhältnis der Nutzwerte der in ihrem jeweiligen Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen der Liegenschaft aufgeteilt werden.

- f) Festgehalten wird, dass an den Kosten der Liftwartung und -erhaltung sowie -erneuerung alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Nutzwerte anteilig mitzuzahlen haben.

3.11 Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung des Gebäudes samt Anlagen sowie zukünftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, welche sich nicht ausschließlich auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte beziehen, vereinbaren die Vertragspartner die Bildung einer Rücklage, welche zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung mit monatlich EUR 0,90 pro m² der Nutzfläche_{[KH[RG1]} festgelegt wird. Auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen ist bei der Festlegung der Höhe der Rücklage Bedacht zu nehmen. Die Beiträge zur Rücklage werden den Mit- und Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung vorgeschrieben. Der jeweilige Anteil an der Rücklage sowie Aktive oder Passiva aus der Betriebskostenabrechnung gehen im Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentumsobjektes auf den jeweiligen Erwerber über. Ein ausscheidender Wohnungseigentümer hat daher keinen Anspruch auch Rückzahlung seines Anteiles an der Rücklage oder aus der Betriebskostenabrechnung.

3.12 Die Hausverwaltung wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von Akontozahlungen pro Kalenderjahr in monatlichen Raten den Mit- und Wohnungseigentümern vorschreiben. Die Hausverwaltung ist berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung eines Ersten jeden Monats die monatlichen Akontozahlungen neu festzusetzen, wenn die abgelaufenen Monate eine Änderung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Gebühren ergeben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.

3.13 Die Vertragspartner halten fest, dass sämtliche von den Wohnungseigentümern zu erbringenden

vorgeschriebenen Vorauszahlungen in Entsprechung des § 32 Abs. 9 WEG jeweils am Fünften Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- und abzugsfrei an die Hausverwaltung gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen sind. Bei Zahlungsverzug ist die Hausverwaltung berechtigt, angemessene Verzugszinsen einzuheben.

- 3.14 Der jeweilige Anteil an der Rücklage sowie Aktiva oder Passiva aus der Betriebskostenabrechnung gehen im Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentumsobjektes auf den jeweiligen Erwerber über. Ein ausscheidender Wohnungseigentümer hat daher keinen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteiles an der Rücklage oder aus der Betriebskostenabrechnung.
- 3.15 Sämtliche Vertragspartner erteilen die Zustimmung, dass die BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. GenmbH, FN 94623b, als Verwalterin der Liegenschaft im Grundbuch der KG 19544 St. Pölten ob der EZ 5623 ersichtlich gemacht wird.

4 NUTZUNG

- 4.1 Alle jene Teile der Liegenschaft, die nicht den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden bzw. nicht in unmittelbarer Verbindung mit dem eingeräumten Wohnungseigentum stehen, verbleiben im gemeinsamen Miteigentum aller Mit- bzw. Wohnungseigentümer und stehen allen Liegenschaftseigentümern zur gemeinschaftlichen freien Nutzung zur Verfügung (wie zum Beispiel Wegflächen). Es ist keinem Mit- und Wohnungseigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsanteile – welcher Art immer – eigenmächtig zu verschaffen oder ausschließlich zu nutzen.
- 4.2 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Einbau von Außenrollläden, Außenjalousien und Markisen sowie das Aufstellen von Gartenhütten unter Einhaltung der im Zeitpunkt der Errichtung gültigen Bestimmungen und Vorschriften sowie unter Einholung der im Zeitpunkt der Errichtung erforderlichen Baubewilligungen auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden darf, sofern hierbei auf ein einheitliches äußeres Gesamtbild der Wohnhausanlage und auf die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer (z.B. hinsichtlich Lärmbelästigung) geachtet wird. Insbesondere sind die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schad- und klaglos zu halten. Weiters sind diese vorerwähnten Einbauten, sowie dafür bestimmte Einrichtungen vom jeweiligen Wohnungseigentümer derart zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil entsteht. Im Falle von Instandsetzungsarbeiten im Bereich dieser Einbauten sind diese zeitgerecht auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers von diesem vorübergehend abzumontieren und zu lagern, sodass eine ungehinderte Durchführung der Instandsetzungsarbeiten gewährleistet ist.
- 4.3 Das Errichten von Zäunen [KH[RG2] sowie das Ausgestalten (zum Beispiel durch Setzen von

Sträuchern oder Hecken) ist nur innerhalb der entsprechend der zum Zeitpunkt der Fertigstellung festgelegten Grenzen der den Wohnungen zugeordneten Gärten und nur unter Berücksichtigung der aufgrund von allfälligen technischen Einbauten unter Niveau gegebenen Möglichkeiten gestattet, nicht jedoch hinsichtlich der im allgemeinen Eigentum stehenden Bereiche. Auf den Zäunen dürfen jedoch keinesfalls Aufbauten montiert werden, insbesondere keine Windschutzvorkehrungen. Weiters ist das Setzen von Bäumen untersagt.

- 4.4 Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Erhaltung, Instandhaltung und Erneuerung von Fenstern, Markisen, Rollläden und die Eigengärten umfassenden Zäune sowie von den Eingangstüren für das ihm zur ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung überlassenen Wohnungseigentumsobjektes aus Eigenem. Für gemeinsame Zäune von zwei Wohnungseigentümern sind die genannten Kosten von diesen zwei Wohnungseigentümern auch gemeinsam zu tragen.
- 4.5 Die Vertragsparteien stimmen in Kenntnis des mit der WIEN ENERGIE GmbH abgeschlossenen Wärmeliefer- und Kaufvertrages vom 21.12.2021, des ebenso mit der WIEN ENERGIE GmbH abgeschlossenen Rahmenvertrages vom XX.XX.XXXX (Beilage ./D) sowie des mit der WIENER NETZE GmbH abgeschlossenen Servitutsbestellungsvertrages vom 21.03.2022 (Beilage ./E), in welche Verträge die Wohnungseigentümer eingetreten sind, der Errichtung und Nutzung der Transformatorstation samt Zubehör entsprechend des genannten Dienstbarkeitsvertrages zu. Die Wohnungseigentümer haben alle Handlungen zu unterlassen, die eine Beeinträchtigung des Nutzungsrechtes zur Folge haben könnten.
- 4.6 Diese Regelungen gelten bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages als eine zwischen den Wohnungseigentümern getroffene Benützungsvereinbarung und gelten ab grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages als integrierende Bestimmung vollinhaltlich fort.
- 4.7 Sämtliche Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage sind mit Leerrohren bzw. Kabeltrassen ausgestattet, um die zukünftige Installation der elektrischen Zuleitung für Wallboxen zu ermöglichen. Zu dieser Installation erteilen sich die Wohnungseigentümer bereits jetzt die wechselseitige Zustimmung. Die Errichtung bzw. Installation einer Wallbox darf stets nur unter Einhaltung der gesetzlichen und baubehördlichen Bestimmungen erfolgen und lediglich in dem Ausmaß, als die zusätzliche Stromkapazität auch tatsächlich vorhanden ist und zu keinerlei Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer führt. Im Falle einer Verletzung dieser Bestimmung, insbesondere bei Überschreiten der zulässigen Stromkapazität von 6 kW_{[KH[RG3]]}, hat der jeweilige Wohnungseigentümer die übrigen Wohnungseigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis des mit der illwerke vkw AG abgeschlossenen Vertrages „e-mobility ready“ vom XX.XX.XXXX (Beilage ./F), in welchen die Wohnungseigentümer eingetreten sind, und stimmen der Nutzung der für die Wallboxen errichteten Einrichtungen

entsprechend dem genannten Vertrag zu.

- 4.8 Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass jeder Mit- und Wohnungseigentümer alleine berechtigt ist, innerhalb des eigenen Wohnungseigentumsobjektes bauliche Veränderungen unter Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen vorzunehmen (einschließlich Zusammenlegung und Teilung von Wohnungseigentumsobjekten), sofern das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage erhalten bleibt und die Arbeiten von gewerberechtlich befugten Professionisten auf Kosten des jeweiligen Eigentümers durchgeführt werden.

Die Vertragspartner stimmen möglichen Veränderungen im gesetzlichen Rahmen des § 16 Abs. 2 WEG 2002 schon jetzt zu und verpflichten sich, sämtliche diesbezüglich erforderlichen Unterschriften zu leisten.

Die Vertragsparteien stimmen somit auch einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumsobjekte oder von Teilen derselben, wie etwa Zubehörobjekten, und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumsobjekten zu, sofern hiedurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche übrigen Miteigentümer sind diesbezüglich vom betreffenden Wohnungseigentümer schad- und klaglos zu halten.

- 4.9 Die Wohnungseigentümer erklären sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass die Wohnungen jeweils zu Wohnzwecken und zur Ausübung solcher unternehmerischer Tätigkeiten verwendet werden dürfen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (wie beispielsweise Arzt, Rechtsanwalt, Steuerberater etc.), sofern dadurch weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Mit- und Wohnungseigentümer, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen oder des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind. Ausdrücklich untersagt ist die Ausübung von ethisch oder moralisch anstößigen Tätigkeiten in den Wohnungseigentumsobjekten. Ein Verstoß führt zum Ausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers aus der Eigentümergemeinschaft.

Im Hinblick auf die aktuellen umsatzsteuerlichen Bestimmungen wird die Hausverwaltung davon ausgehen, dass sämtliche Wohnungen zu Wohnzwecken und nicht zu unternehmerischen Zwecken (wie z.B. als Büro, Ordination) genutzt werden. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Hausverwaltung über eine allfällige, für die Eigentümergemeinschaft steuerlich relevante Nutzungsänderung seiner Wohneinheit unverzüglich unter Anschluss entsprechender Nachweise zu informieren und der Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf deren Nachweispflicht gegenüber den Finanzbehörden zudem auf Verlangen die notwendigen Auskünfte und Nachweise zu (über)geben. Die Hausverwaltung wird für den Fall, dass Wohnungen nicht zu Wohnzwecken sondern unternehmerisch genutzt werden, für diese Wohnungen gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz 1994 die Option zur Regelbesteuerung ausüben, sofern gesetzlich möglich.

Sollte der Wohnungseigentümer allerdings seine Wohneinheit nicht nahezu ausschließlich (im Sinne von § 6 Abs. (2), letzter Absatz UStG idF des 1. StabG 2012, BGBl I 22/2012) für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, und damit nach aktueller Rechtslage die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein, verpflichtet er sich, sämtliche, der Eigentümergemeinschaft daraus entstehenden Nachteile, wie z.B. Entfall der Vorsteuerabzugsberechtigung und Berichtigung von geltend gemachten Vorsteuern, auszugleichen bzw. zu ersetzen. Für die Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die schon wegen ihrer Widmung nicht zur Verwendung für Wohnzwecke bestimmt sind (wie allenfalls Geschäftslokale), gelten ebenfalls die vorgenannten Informations- und Nachweispflichten sowie für den Fall, dass die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein sollte, auch die vorgenannten Ausgleichs- bzw. Ersatzpflichten.

- 4.10 Sollte sich durch zulässige bzw. genehmigte Änderungen eines Eigentümers (insbesondere durch Zusammenlegungen, Teilungen oder Änderungen in der Nutzungsart) eine Änderung der Nutzwerte ergeben, hat der diese Änderung veranlassende Eigentümer die Kosten der Neufestsetzung der Nutzwerte (inkl. Nutzwertgutachten, grundbücherliche Durchführung etc.) zu tragen. Eine dadurch bedingte Übertragung von Differenzanteilen erfolgt unentgeltlich, wozu die Vertragspartner ihre Zustimmung erteilen.
- 4.11 Die Wohnungseigentümer verpflichten sich bereits jetzt ausdrücklich und unwiderruflich, für sich und ihre Rechtsnachfolger, bei Änderungen im Sinne der vorgenannten Punkte Zustimmungserklärungen oder andere rechtserhebliche Erklärungen, die für Baueinreichungen, Umwidmungen etc. erforderlich oder für den die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer zweckmäßig sind, abzugeben. Sämtliche Umbauarbeiten udgl. sind jedoch nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes und sofern dadurch weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen oder des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind, zulässig. Alle mit derartigen Änderungen zusammenhängende Kosten, wie insbesondere der Errichtung von Verträgen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen und die Kosten der bürgerlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.
- 4.12 Im Falle der Ausübung einer Geschäftstätigkeit in einem der Wohnungseigentumsobjekte ist die Anbringung von entsprechenden unbeleuchteten Schildern, Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses in ortsüblicher Art und Weise und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der anderen Mit- und Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer gestattet. Die Beurteilung dieser Umstände obliegt der Hausverwaltung, die vorab ihre Zustimmung zu erteilen hat. Die Entscheidung der Hausverwaltung kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers durch die Eigentümergemeinschaft überprüft werden, die diesfalls mit einfacher Mehrheit entscheidet. Die Anbringung. Der **BWS und/oder deren Tochterunternehmen und/oder deren verbundenen Unternehmen** wird zusätzlich das Recht eingeräumt zwecks Anbringung ihrer

Firmentafeln/Logos/beleuchtete Tafeln mit Aufschrift Flächen im/am Gebäude unentgeltlich zu nutzen sowie Tafeln/Schilder betreffend "Objektbewerbung" (insbesondere Verkaufs- und Vermietungstransparente/-schilder etc.) an den allgemeinen Flächen innerhalb und außerhalb Hauses unentgeltlich anzubringen, jedoch nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes und sofern dadurch weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen oder des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind. Die diesbezüglichen Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungskosten werden durch die **BWS**_{[KH[RG4]} getragen.

- 4.13 Bei unentgeltlicher/entgeltlicher Gebrauchsüberlassung jeglicher Art an Dritte bleibt der Mit- und Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und ist er für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

5 RECHTSNACHFOLGE

- 5.1 Die Vertragspartner verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Wohnungseigentumsvertrag auf ihre Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.
- 5.2 Die Vertragspartner werden die Verwaltung von einem allfälligen Eigentümerwechsel ohne Verzug benachrichtigen.

6 ANMERKUNG

- 6.1 Sämtliche Vertragspartner stimmen der Löschung der Anmerkungen aller Zusagen zur Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 zu.
- 6.2 Sämtliche Vertragspartner stimmen der Löschung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG 2002 zu.

7 AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

Sohin erteilen die in Spalte D der Tabelle namentlich angeführten Personen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 2005, Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, Bezirksgericht Donaustadt, nachstehende Eintragungen, auch auf Antrag nur eines Vertragsteiles, durchgeführt werden:

a) Im Gutbestandsblatt

- die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist und in der Aufschrift der Einlage die Eintragung des Wortes "WOHNUNGSEIGENTUM";
- die Ersichtlichmachung der WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, FN 127784v, als Verwalterin der Liegenschaft.

b) Im Eigentumsblatt

- die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes gemäß den in Spalte G der Tabelle angeführten, den Nutzwertberechnungen entsprechenden Miteigentumsanteilen für die in Spalte D der Tabelle namentlich genannten Personen im Range der Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002;
- ob den in Spalte G der Tabelle angeführten Miteigentumsanteilen, die Einverleibung von Wohnungseigentum an den in Spalte B und C der Tabelle angeführten Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör
- bei den in Spalte A der Tabelle unter Nr. [...] angeführten und in der Spalte D der Tabelle namentlich genannten Miteigentümern die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002;

c) Im Lastenblatt

- die Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungseinheiten und des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 WEG 2002 entsprechend Punkt 3.10. dieses Vertrages
- die Löschung der angemerkten Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002.

8 VOLLMACHT

8.1 Sämtliche Vertragspartner erteilten für sich und ihre Rechtsnachfolger der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Stubenring 16/2, FN 443661 v, die einseitig unwiderrufliche Vollmacht und Ermächtigung, den Wohnungseigentumsvertrag samt Anlagen/Nachträgen sowie allfälligen ergänzenden Urkunden und Nachträgen zu diesen, insbesondere auch in beglaubigter Form, zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen, weiters Aufsandungserklärungen und sonstige Erklärungen, (insbesondere auch in beglaubigter Form) abzugeben und entgegenzunehmen, sowie sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die der Vollmächtsnehmerin zur Besorgung dieses Rechtsgeschäftes notwendig, förderlich oder nützlich erscheinen, alle zur grundbücherlichen Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages samt Anlagen/Nachträgen erforderlichen Änderungen und Ergänzungen (insbesondere Anteilsberichtigungen) mit Rechtswirksamkeit für sie, insbesondere auch in beglaubigter Form, die insbesondere zur Begründung bzw Berichtigung von

Wohnungseigentum(Anteilsberichtigung) erforderlich sind, zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen – dies auch in beglaubigter Form, Grundbuchsanträge zu stellen, Aufsandungserklärungen abzugeben und alle sonstigen notwendigen Erklärungen, insbesondere auch in beglaubigter Form, im Namen der Vertragspartner zur Erreichung des Vertragszweckes abzugeben, sie bevollmächtigen und ermächtigen Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, FN 443661 v, weiters unwiderruflich, bei allen Behörden im Namen der Vertragspartner Anträge zu stellen, Entscheidungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben oder zurückzuziehen, soweit diese Aktionen zur Vervollständigung dieses Rechtsgeschäftes dienlich erscheinen, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige in diesem Zusammenhang erforderlichen Verbesserungen oder Ergänzungen des Vertrages vorzunehmen, auch in beglaubigter Form, zu verfassen, zu fertigen; (Teil-)Löschungserklärungen, Zustimmungserklärungen im Zusammenhang mit einem allfälligen Rücktritt des Käufers, Urkunden über die Verschiebung der Miteigentumsanteile etc. zu unterfertigen; dies einschließlich der Berechtigung zum Selbstkontrahieren. Weiters ist die Vollmächtsnehmerin auch berechtigt Subvollmachten zu erteilen.

Diese oben angeführten Vollmachten und Ermächtigungen sind extensiv zu interpretieren um den Zweck ihrer Erteilung zu verwirklichen. Diese Vollmachten erlöschen auch nicht mit dem Tod des/der Vollmächtsgeber(s).

- 8.2 Diese oben angeführten Vollmachten/Ermächtigungen erstrecken sich ferner sowohl auf ein Vorgehen nach § 136 GBG als auch erforderlichenfalls auf die Aufhebung des bisherigen Wohnungseigentums unter Neubegründung auf Grundlage eines berechtigten Nutzwertgutachtens.

9 URKUNDENAUSFERTIGUNG/VERWAHRUNG

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die in Verwahrung der jeweiligen Hausverwaltung bleibt. Jeder Mit- und Wohnungseigentümer ist berechtigt, auch wiederholt, auf seine Kosten unbeglaubigte oder beglaubigte Abschriften dieses Vertrages zu verlangen.

Anlage ./A	Tabelle
Anlage ./B	Nutzwertgutachten vom ...
Anlage ./C	Wärmeliefer- und Kaufvertrag vom 21.12.2021
Anlage ./D	Rahmenvertrag vom ...
Anlage ./E	Servitutsvertrag vom 21.03.2021
Anlage ./F	Vertrag mit der illwerke vkw AG

Tabelle zum Wohnungseigentumsvertrag

EZ 2005 KG 01652 BREITENLEE

A	B	C	D	E	F	G
lfd. Nr.	Top Nr.	Bestandgegenstand (Widmung)	Wohnungseigentümer	Bisheriger Miteigentumsanteile	Nutzwert	Anteile neu
1	Top 1					