

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

MENOB Immobilien GmbH

FN 417847g

Marokkanergasse 21/5

1030 Wien

und

VVF Schreiber KG

Handelsregister HRA 11264 Amtsgericht Münster

Josef-Pieper-Str. 9

48149 Münster, Deutschland

in der Folge gemeinsam als „Vertragsparteien“ bezeichnet:

I. Vertragsgegenstand

Aufgrund des am heutigen Tag unterzeichneten Kaufvertrages sind die Vertragsparteien Miteigentümer an der Liegenschaft KG 01403 Neulerchenfeld EZ 536 mit der Adresse Thaliastraße 35, 1160 Wien, an der derzeit vorläufiges Wohnungseigentum begründet und einverleibt ist. Mit Kaufvertrag vom 31.3.2025 wurde die Wohnung Top 14 an **VVF Schreiber KG** verkauft, und das Eigentumsrecht wird gemeinsam mit diesem Wohnungseigentumsvertrag einverleibt.

II. Wohnungseigentumsbegründung

Die Wohnungseigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes der Liegenschaft, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

Weiters erteilen sie die Einwilligung, dass im Falle von Eigentümerpartnerschaften jeweils die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten zwei natürlichen Personen

zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an Wohnungen gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 miteinander verbunden werden.

Die Eigentumspartnerschaften nehmen zur Kenntnis, dass im Sinne der Bestimmung des § 5 Abs 3 WEG 2002 iVm § 13 WEG 2002 durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und nehmen zur Kenntnis, dass sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung nur gemeinsam verfügen dürfen.

Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass die MENO B Immobilien GmbH für die Dauer ihrer (Mit)Eigentümerstellung das alleinige Nutzungs- und Verwertungsrecht an den allgemeinen Flächen des Hauses (Gangflächen, etc.) hat, welche nicht zur widmungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte notwendig sind. Insbesondere hat sie das Nutzungs- und Verwertungsrecht an Gang- und sonstigen Verkehrsflächen, und kann diese in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten (jeweils als Zubehör) übertragen, solange dadurch nicht die Benützungsmöglichkeit einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit, welche nicht im Eigentum der MENO B Immobilien GmbH steht, beeinträchtigt wird. Dieses Verwertungsrecht steht der MENO B Immobilien GmbH unentgeltlich zu. Soweit nach Wohnungseigentumsbegründung allgemeine Teile nicht Teil oder Zubehör eines Wohnungseigentumsobjekts sind und die MENO B Immobilien GmbH an diesen dennoch sich selbst oder einem Dritten Nutzungs- oder Verwertungsrechte einräumt, so hat die MENO B Immobilien GmbH oder der Dritte angemessen zu den darauf entfallenden allgemeinen Betriebskosten beizutragen.

III. Nutzwerte und Umfang des Wohnungseigentums

1. An der Liegenschaft befinden sich gemäß des einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Gutachtens und der Nutzwertberechnung von Ing. Hans-Peter Huber, beide vom 07.02.2025 (Anhang 1 und Anhang 2) 14 wohnungseigentumstaugliche Objekte, nachfolgend Wohnungseigentumsobjekte genannt. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, die Nutzwertberechnung zu kennen und anerkennen deren Richtigkeit.

R

2. Das Wohnungseigentum umfasst nachstehende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes:

- a. Die Gesamfläche der Wohnungseigentumsobjekte samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Malerei, Verfliesung und Fußbodenbeläge samt Aufbau bis zur Rohdecke, jeweils samt deren notwendigen Unterkonstruktionen, jedoch nicht die darunter liegenden Deckenkonstruktionen und tragenden Teile der Wände und Decken;
- b. die zu den Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Loggien, Balkone, Dachausstiege, begehbare Flachdächer, Terrassen und Dachterrassen samt Belägen, Brüstungen, Geländer und ihren sonstigen Teilen, wie insbesondere Windfänge, Glas- bzw. Holz- und Metallwände, Pergolen, innenliegende Beschattungsvorrichtungen (Markisen, Jalousien) sowie die auf den diesbezüglichen Böden angebrachten Holzlattenroste oder sonstige Beläge sowie allfällige auf den Dachflächen, Balkonen, Loggien und Terrassen befindlichen Aufbauten, welcher Art auch immer (zB Geländer, Handläufe etc.) sowie die Zubehör der Wohnungseigentumsobjekte darstellenden Keller- und Einlagerungs- sowie Abstellräumlichkeiten, jeweils samt Zugangstüren und Schließvorrichtungen;
- c. die Innen- und Außenseiten der Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten sowie der zugehörigen Innen-, Balkon-, Loggien- und Terrassentüren, jeweils samt Zargen, Stock, Laibung, Beschlägen, Schließvorrichtungen sowie Klingel- und Klopfleinrichtungen;
- d. die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
- e. Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Beheizung, Kühlung, Zu- und Abluft, Wasser und Abwasser sowie (Tele)Kommunikation, Internetanschluss und Zähl- und Messeinrichtungen, soweit sie sich jeweils in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und/oder ausschließlich für diese bestimmt sind – mit Ausnahme der Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen. Hinsichtlich der Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen gilt, auch wenn sich diese in den Wohnungseigentumsobjekten befinden, soweit sie unter Verputz oder unter Estrich verlegt sind, 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;

- f. die Heizungs-, Warm- und Kaltwasseranlage sowie die sonstigen sanitären Anlagen in dem Wohnungseigentumsobjekt;
 - g. die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Safes, Küchen, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungs-, Klima- und Lüftungselemente und Alarmanlagen;
 - h. die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.
3. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dichtheit sämtlicher Dächer von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist, obwohl Dachterrassen vom Umfang des Wohnungseigentums umfasst sind. Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Dichtheit der Balkone, Loggien und Terrassen umfasst jedoch nur die tragenden, isolierenden, niederschlagswasserleitenden und sichernden Teile (Betondecken, Estriche, Feuchtigkeits- und Wärmeschutzisolierungen, Regenrinnen/rohre/-gully), soweit wasserleitend oder -sichernd. Im Übrigen fallen Beläge sowie alle anderen Teile der Balkone, Loggien und Terrassen (Windschwerter, Glas- bzw. Holz-/Metallwände, Pergolen, Pflanzenbehälter, etc.) in die Erhaltungspflicht jeweils jenes Wohnungseigentümers, zu dessen Wohnungseigentumsobjekt Balkone, Loggien und Terrassen gehören. Die Ableitung von Regenwasser von einzelnen Balkonen, Loggien und Terrassen erfolgt über auf anderen Wohnungseigentumsobjekten befindliche Abflüsse; alle Wohnungseigentümer stimmen dem zu und werden diese Ableitung dulden und keinesfalls behindern oder gar unterbinden.
4. Die Wohnungseigentümer, zu deren Wohnungseigentumsobjekten Balkone, Loggien und Terrassen gehören, sind verpflichtet die aufgestellten Pflanzentröge samt der Bepflanzung zu erhalten. Die Wohnungseigentümer müssen für die laufende Pflege der Pflanzen sorgen und der allfälligen jahreszeitlich bedingten oder sonst regelmäßigen notwendigen Erneuerung der Pflanzen gerecht werden. Bei der Erneuerung der Pflanzen ist auf das ästhetische Gesamterscheinungsbild des Hauses zu achten und in der Erscheinung ähnlich wirkende Pflanzen auszuwählen.
5. Alle von Punkt III.2. nicht erfassten und/oder nicht dem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht einzelner Wohnungseigentümer zugeordneten Teile der Wohnhausanlage sind allgemeiner Teil. Sie gehören nicht zu den Wohnungseigentumsobjekten, sondern stehen den Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zu Verfügung. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Hauses dürfen

dadurch nicht beeinträchtigt werden. Zur Wahrung des öffentlichen Erscheinungsbildes sowie zur Wahrung und Erhaltung der Architektur und dem ästhetischen Erscheinungsbild des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes, wird die Errichtung von permanenten Einrichtungen, das Aufhängen von Blumenkisten (mit Ausnahme der bauseits vorgegebenen), das Aufhängen und Montieren von Gegenständen (Wäscheleinen etc.), das Aufstellen von großen Kästen und leichten/windanfälligen Gegenständen (Plastikmöbeln, Sichtschutzmatten etc.), sowie deren Befestigung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Geländer, Außenfassade, etc.) auf den als Balkon, Terrasse oder Loggia gewidmeten Flächen, sowie sämtliche Maßnahmen und Handlungen, wie etwa auch das Aufhängen von Wäsche(-leinen), die das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigen, zwischen den Wohnungseigentümern einvernehmlich nicht gestattet. Die Aufstellung von Kaminöfen (Schwedenöfen) ist ausdrücklich verboten. Die Aufstellung eines Jacuzzis auf bestimmten Balkonen, Terrassen oder Loggien ist unter Aufrechterhaltung des ästhetischen Erscheinungsbildes der Liegenschaft gestattet, sofern die statischen und bautechnischen Voraussetzungen vorliegen. Zur Wahrung des einheitlichen und ästhetischen Erscheinungsbildes des Hauses und aus Brandschutzgründen dürfen nur Fußmatten verwendet werden, welche geeignet und in ihrer Qualität, Art und Farbgebung ähnlich sind. Der Verwalter kann einheitliche Fußmatten (Farbe, Fabrikat) vorschreiben.

IV. Erhaltungspflichten der Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und wiederkehrende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Darüber hinaus vereinbaren die Wohnungseigentümer einstimmig, dass die Kosten für die Erhaltung der gemäß Punkt II.2. zum Wohnungseigentum gehörenden Teile, der jeweilige Wohnungseigentümer zu tragen hat. Dies gilt nicht, soweit die Erhaltungsarbeiten am Wohnungseigentumsobjekt aufgrund eines Schadens an einem allgemeinen Teil des Gebäudes notwendig werden. Balkone, Terrassen/Dachterrassen, Terrassengeländer und Dachausstiege 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.

N

2. Jeder Wohnungseigentümer, auf dessen Balkon, Terrasse und/oder Dachterrasse sich eine wasserableitende Vorrichtung (Gully, Dachrinne, etc.) befindet, ist zur sorgfältigen Reinigung und Wartung dieser Vorrichtung verpflichtet, sodass Nachteile für die weiteren Wohnungseigentümer und/oder die Eigentümergemeinschaft vermieden werden.
3. Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insb. Schäden an Zu- oder Abwasserleitungen oder sonstigen Leitungen, sind der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.
4. Zu- und Umbauten einschließlich der Anschlüsse wie z.B. Außenbeschattungen, Pergolen, Überdachungen, Gartenhütten etc., die der einzelne Wohnungseigentümer nach Maßgabe dieses Vertrages und des § 16 WEG 2002 durchführt, fallen ausschließlich in seine Erhaltungspflicht. Es obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer in der Folge daher die Erhaltung und laufende Erneuerung der erfolgten Zu- und Umbauten jedenfalls selbst, ohne Rückersatz diesbezüglicher Kosten durch die Eigentümergemeinschaft oder andere Wohnungseigentümer.
5. Jene Flächen der Liegenschaft, die der ständigen gemeinsamen Benutzung aller Wohnungseigentümer dienen (Punkt II.4.), sind von den Wohnungseigentümern pfleglich zu behandeln; kein Wohnungseigentümer ist berechtigt, auf diesen Flächen ohne Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer Gegenstände - auch nicht vorübergehend - abzustellen; diese Flächen sind auf Kosten aller Wohnungseigentümer durch, von der Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu beauftragende, Fachunternehmen im erforderlichen Ausmaß vom Schnee räumen zu lassen und bei Glätteis streuen zu lassen.
6. Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung oder Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, dem die ausschließliche Nutzung an diesem (seinem) Wohnungseigentumsobjekt zukommt.
7. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sein Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten ohne Inanspruchnahme der Hausgemeinschaft im ordentlichen Zustand zu erhalten, sodass durch allenfalls auftretende Schäden keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen könnten, sind

der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters unverzüglich zu melden.

8. Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch (auch kurzfristige) Vermietung, Verpachtung oder auf eine andere Art bleiben die Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Verletzungen dieses Vertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Nutzungsvertrag, welcher Art auch immer aufzunehmen und bei schwerwiegenden Verstößen die gemäß § 30 Abs 2 MRG einen Kündigungsgrund darstellen, alles zu unternehmen, um eine ehestmögliche Räumung der vom betreffenden nutzungsberechtigten Dritten genützten Räumlichkeiten zu erreichen.
9. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes samt dem zugeordneten Einlagerungsraum für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Hauses zu gestatten (zB Reparaturarbeiten an den Revisionsöffnungen). Bei Gefahr im Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Verwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen.
10. Bei Veränderungen sind die Vertragsparteien verpflichtet, diese Änderung dergestalt vorzunehmen, dass das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet. Dieser Grundsatz ist sinngemäß auf jede bauliche Änderung bzw. nach außen sichtbarer Adaptierung anzuwenden, insbesondere Farbänderungen bedürfen der einvernehmlichen Festlegung.
11. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, an den Außenfassaden Markisen oder Sonnensegel anzubringen, selbst wenn damit keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer einhergehen.
Die Außenseiten der zu den Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster inklusive Stock, Verglasung, Laibung, Fensterbänke und Beschattungseinrichtungen (Fensterläden, Markisen, Jalousien, etc.), die äußeren Fenster und Terrassentüren haben in einheitlicher Farbe und Form zu sein, um eine einheitliche Gestaltung der Hausanlage sicherzustellen; gleiches gilt für Innen- und Außenjalousien und sonstige Beschattungseinrichtungen samt elektrischem Antrieb und sonstigem Zubehör.
12. Jeder Wohnungseigentümer unterwirft sich der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelungsgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen und die die Benutzung der Wohnungseigentumsobjekte nicht beeinträchtigen.

13. Die Wohnungseigentümer kommen überein und nehmen zur Kenntnis, dass gravierende und hartnäckige Verstöße gegen die Hausordnung als Ausschließungsgrund gelten. Insbesondere ist die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution oder irgendwelche rassistischen, extremistischen Tätigkeiten ausdrücklich verboten und führt dies unweigerlich im Falle des Verstoßes dagegen zum Ausschluss des betreffenden Wohnungseigentümers.
14. Die Wohnungseigentümer stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Auflösung einzelner oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumseinheiten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche mit einer diesbezüglich notwendig werdenden Nutzwertänderung anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Erwerbers dieser Teilflächen. Sämtliche übrigen Wohnungseigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten.
15. Stehen nebeneinander liegende Wohnungseigentumseinheiten im Wohnungseigentum des selben Wohnungseigentümers, so ist dieser berechtigt, unter Berücksichtigung gesetzlicher (insbesondere baurechtlicher) Beschränkungen bei Zusammenlegung dieser Wohnungseigentumseinheiten die Gangfläche vor diesen Wohnungseigentumseinheiten bis zur Wandkante zum Stiegenhaus in die zusammengelegte Wohnungseigentumseinheit mit einzubeziehen, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Die Einbeziehung der Gangflächen erfolgt zugunsten der Miteigentümergeinschaft entgeltlich zum jeweils aktuell marktüblichen Preis pro m² Nutzfläche.
16. Weiters vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist. Insbesondere verpflichten sich die Wohnungseigentümer zur Duldung der Nutzung der Objekte als Büro, Praxis respektive zu einer geschäftlichen Nutzung der Objekte, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden kann. Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit einer Kurzzeitvermietung („Serviced Apartments“) der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte samt der Errichtung von damit einhergehenden Zutrittssystemen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere gewerberechtliche, baupolizeiliche und behördliche Maßnahmen unter

Berücksichtigung allfällig notwendiger Widmungsänderungen) einverstanden und stimmen einer solchen ausdrücklich zu. Nicht gestattet sind jedoch eine industrielle Nutzung, die Führung eines nach allgemeinem Verständnis nicht familien- oder kinderfreundlichen Betriebes (wie insbesondere Nachtclub, Bordell, Peepshow, Wettbüro, Unterhaltungsspielapparatehalle, Tattoo-Shops, Spielhalle oder Casino), den Betrieb eines Restaurants oder einer Bar oder eines Privatkindergartens ab einer Gruppengröße von 10 Kindern und Gastronomie, den Betrieb eines Kinos, einer Spedition, einer KFZ- Werkstätte oder emissionsbelastende Tätigkeiten gewerblicher Art.

17. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gestattet. Das Anbringen von Leuchtreklame oder Schildern an der Fassade und im Hauseingangsbereich oder sonstige, auf die in den Wohnungseigentumsobjekten allenfalls ausgeübten beruflichen Tätigkeiten hinweisende Anbringungen sind ausschließlich nach schriftlicher Zustimmung durch die zu bestellende Hausverwaltung gestattet. Die Hausverwaltung hat bei der Zustimmung bzw. Ablehnung darauf zu achten, dass die Schilder bzw. Reklame mit dem allgemeinen Erscheinungsbild des Hauses in Einklang stehen.
18. Die Wohnungseigentümer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die Wohnungseigentümer der als Geschäftslokale und Büros gewidmeten Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss und gegebenenfalls im 1. Stock berechtigt sind, auf der einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellenden Außenfassade des Gebäudes nach schriftlicher Zustimmung durch die Hausverwaltung und nach entsprechender Absprache und Freigabe mit bzw. durch die MA 19, Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung, beleuchtete Werbeaufschriften und Werbeschilder (Werbeflächen) unter möglicher Schonung der Substanz an den von den Architekten freigegebenen und vorgegebenen Stellen (im Hinblick auf Positionierung und Ausblick) anzubringen und zu unterhalten. Die Wohnungseigentümer der Geschäftslokale und Büros haben bei vorgenannten Werbeaktivitäten darauf zu achten, dass die übrigen Wohnungseigentumsobjekte dadurch nicht beeinträchtigt werden und die Beschilderung ausschließlich auf die von der Hausverwaltung freigegebene Art und Weise und ausschließlich auf den vorgesehenen Flächen erfolgt. Die Wohnungseigentümer der Geschäftslokale und Büros haben alle damit verbundenen Kosten alleine zu tragen, die dafür allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten zu erwirken, sowie alle

damit verbundenen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu erfüllen, die übrigen Wohnungseigentümer sowie sonstige Dritte hinsichtlich der Installation und des Unterhaltes der Werbeaufschriften und Werbeschilder (Werbeflächen) schad- und klaglos zu halten und nach deren Entfernung den früheren Zustand der Außenfassade des Gebäudes auf eigene Kosten wieder herzustellen.

19. Die Errichtung von Schanigärten durch Wohnungseigentümer der als Geschäftslokale gewidmeten Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss ist auf der einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellenden Fläche untersagt.
20. Eigenmächtige Änderungen des Gebäudes, insbesondere der Außenhaut des Gebäudes sowie eigenmächtige Änderungen der Gestaltung der Außenfenster, sind ausdrücklich nicht gestattet.
21. Der Verwalter ist berechtigt, die Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten zu überwachen und zu diesem Zweck, erforderlichenfalls nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
22. Kommt ein Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Diese Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

V. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Wohnungseigentumsobjekt und jene Teile der Wohnhausanlage, die ihm gemäß Punkt III.2. zur alleinigen Nutzung und Verfügung zugewiesen sind, sowie die von Punkt IV. umfassten Teile, so zu erhalten und zu benützen, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumsobjekte oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, im Inneren seines Wohnungseigentumsobjekts einer freiberuflichen, geschäftlichen oder gewerblichen Tätigkeit nachzugehen, sofern damit keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer einhergeht und die Widmung baubehördlich zulässig ist; genaueres ist oben unter III.16. bestimmt. Die Pflicht zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gilt auch für Um- und Zubauten. Jede

Vertragspartei verpflichtet sich, bei Durchführung baulicher Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beauftragen.

2. Da (größere) Baumaßnahmen in den Wohnungseigentumsobjekten geeignet sein können, Beschädigungen an anderen (allgemeinen) Teilen des Gebäudes zu verursachen (etwa iZm der Anlieferung und Transport von Baumaterial, Abtransport von Bauschutt), verpflichten sich die Vertragsparteien, beabsichtigte Baumaßnahmen größeren Umfangs im Voraus der Hausverwaltung und den übrigen Miteigentümern anzuzeigen und auf deren Verlangen vor Beginn und nach Abschluss der fraglichen Baumaßnahmen jeweils einen Befund über den Ist-Zustand der durch die fraglichen Baumaßnahmen potentiell gefährdeten sonstigen (allgemeinen) Teilen der Liegenschaft von dazu geeigneten Personen (Bausachverständige) erstellen zu lassen, und allenfalls festgestellte Schäden umgehend auf ihre Kosten beheben zu lassen.
3. Für behördliche Genehmigungen, welche für die vorgenannten Nutzungen bzw. Maßnahmen benötigt werden, hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu sorgen. Die Miteigentümer dürfen ihre allenfalls notwendige Zustimmung nur verweigern, falls und soweit ihr Recht auf ungestörte Nutzung des eigenen Wohnungseigentumsobjekts gefährdet ist.
4. Jeder Wohnungseigentümer hat bei der Nutzung seines Wohnungseigentumsobjekts auf die Interessen der anderen Miteigentümer an der ungestörten Nutzung ihrer eigenen Objekte, insb. am Unterbleiben von Handlungen, welche Lärm, Staub, Geruch und andere Immissionen sowie sonstiges Ärgernis verursachen, Rücksicht zu nehmen und ist in diesem Zusammenhang auch für das Verhalten jener Personen verantwortlich, die sich mit seiner Zustimmung oder Duldung auf der Liegenschaft aufhalten, sofern in diesem Vertrag nicht anderes vorgesehen ist.
5. Jeder Wohnungseigentümer unterwirft sich für sich und seine Rechtsnachfolger der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung.
6. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, allfällige Bestandnehmer seines Objektes an die in Punkt IV. enthaltenen Nutzungsregeln vertraglich zu binden und Verstöße gegen diese Regeln als Grund für die Auflösung des Bestandverhältnisses vorzusehen, und hat – im Falle grober und wiederholter Verstöße des Bestandnehmers – alles zu unternehmen, um diesen ehest aus dem Haus zu entfernen.

VI. Nutzung der allgemeinen Teile des Geschäfts-/Wohnhauses

1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht Gegenstand eines auf Wohnungseigentum gestützten ausschließlichen Nutzungsrechtes oder eines Sondernutzungsrechtes eines Wohnungseigentümers sind, stehen allen Wohnungseigentümern zur ordnungs- und widmungsgemäßen Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Insbesondere der Müllraum, der Kinderwagenraum, Fahrradraum, Traforaum, Technikraum, die zur Benützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte erforderlichen Gangflächen und der Lift sind allgemeine Flächen. Zudem zählt zu den allgemeinen Teilen das für die Erschließung des Objekts notwendige Foyer (Lobby), das Stiegenhaus und die Gänge; das Dach samt Abdichtung sowie sämtliche Isolierungen/Abdichtungen von begehbaren Flachdächern, Balkonen und Terrassen; der tragende Kern der Wände und der Kern der Wände zu anderen Wohnungseigentumsobjekten sind gemeinsamer Bestandteil; die Außenfassade.
2. Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer allgemeine Teile des Wohnhauses, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch seines/seiner Wohnungseigentumsobjekte/s zu dulden.
4. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
5. Die Wohnungseigentümer halten fest, dass die den Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Einlagerungsmöglichkeiten, Balkone, Loggien und Terrassen nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören. Diese werden den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugewiesen, respektive im Falle der Einlagerungsmöglichkeiten als Zubehör-Wohnungseigentum behandelt. Sollte eine Wohnungseigentumsbegründung an diesen Einheiten oder eine Zuordnung als Zubehör zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nicht möglich sein oder nicht erfolgen, so anerkennen die Wohnungseigentümer für den Fall der Nichtbegründung von Wohnungseigentum das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht desjenigen Miteigentümers an, dem diese zuletzt zugeordnet waren.
6. Weiters stimmen die Wohnungseigentümer zu, dass die Errichtung von E-Ladestationen entlang der Straße möglich ist. Insbesondere verpflichten sich die

2

Wohnungseigentümer zur Duldung der Errichtung und Benutzung der E-Ladestationen und der E-Tankstellen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere gewerberechtliche, baupolizeiliche und behördliche Maßnahmen).

VII. Aufwendungen für die Liegenschaft

1. Die Aufteilung aller Aufwendungen für die Liegenschaft erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzwerte des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts zur Summe der Nutzwerte aller wohnungseigentumsfähigen Objekte der Wohnhausanlage gemäß den Begriffsbestimmungen des WEG idgF.
2. Die von § 32 Abs 1 WEG abweichende Abrechnungseinheit ist gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.
3. Für die Aufwendungen für den laufenden Betrieb und die Erhaltung der Personenaufzugsanlage gilt grundsätzlich der Verteilungsschlüssel wie in Punkt VII.1. Die im Erdgeschoß gelegenen Wohnungseigentumsobjekte Top 1, Top 2 und Top 3 sind jedoch von diesen Aufwendungen ausgenommen.
4. Falls und soweit eigene Zähler vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung und Abrechnung der Beiträge zu den Kosten der Wasserversorgung der Liegenschaft nach Maßgabe des laut Zähler gemessenen Verbrauchs (§ 32 Abs 3 WEG).
5. Sollte infolge baulicher Veränderungen eine Änderung der Nutzflächen eintreten, ist erst ab der der Änderung folgenden Abrechnungsperiode, sohin dem nächsten Kalenderjahr ein neuer Schlüssel für die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten festzusetzen. Die Miteigentümer verzichten auf eine diesbezügliche Berichtigung im laufenden Abrechnungsjahr bzw. auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung.
6. Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft zählen insbesondere:
 - die Betriebskosten, auch wenn sie in der folgenden Auflistung nicht gesondert angeführt sind;
 - öffentliche Abgaben für die Liegenschaft, einschließlich der Grundsteuer;
 - die Kosten für die Versorgung der Liegenschaft, samt der darauf gelegenen Baulichkeiten mit Wasser, sofern keine Aufteilung gem. Punkt VII.4. erfolgt;
 - die Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile der Baulichkeiten und der sonstigen Bestandteile der Wohnhausanlage;
 - die Kosten der angemessenen Versicherung des Hauses (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden-, inkl. Schäden an angeschlossenen Armaturen/Ventilen, Sturmschaden-, Glasbruchversicherung)

- die Kosten für die Betreuung, Wartung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage mitsamt allen allgemeinen Innen- und Außenanlagen;
- das Verwaltungshonorar samt USt in der jeweils geltenden Höhe;
- die Kosten des Erhaltens der gesamten Wohnhausanlage mitsamt allen allgemeinen Innen- und Außenanlagen;
- die Kosten von Gemeinschaftsanlagen;
- der Beitrag zur Rücklage gem. Punkt VI.

VIII. Rücklage

1. Die Rücklagen sind nach Erfordernis zu dotieren, und die einzelnen Wohnungseigentümer haben ab der ersten Vorschreibung einen Beitrag in Höhe von EUR 0,20 (zwanzig Euro Cent) pro Nutzwert pro Monat zu leisten. Diese Zahlungen werden von der Hausverwaltung verwaltet und unterliegen keiner Rückverrechnung im Falle der Weitergabe bzw. Veräußerung der Wohnungseigentumseinheit, weil sie ins Gemeinschaftsvermögen übergehen; sie werden auf den jeweiligen Rechtsnachfolger bzw. Wohnungseigentümer übertragen, egal ob der Saldo positiv oder negativ ist.
2. Eine Änderung der Dotierung der Rücklage kann in Entsprechung der tatsächlichen Erfordernisse unter Berücksichtigung des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen. Die Verwaltung und Verwahrung der Rücklage obliegt dem Verwalter. Die so gebildete Rücklage ist als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren. Bei Veräußerung von Mindestanteilen gehen Ansprüche des jeweiligen Wohnungseigentümers in Bezug auf diese Rücklage auf den Erwerber über, sodass eine (Teil-) Rückzahlung der Rücklage an die Personen, die sie geleistet haben, nach Eigentümerwechsel ausgeschlossen ist.
3. Ist unter Bedachtnahme der voraussichtlichen Entwicklung der Aufwendungen eine Änderung der Beträge notwendig, so hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer über die geänderte Höhe der Beiträge zu entscheiden. Bis zu einer solchen Entscheidung hat der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung des Hauses einen neuen Betrag festzusetzen.
4. Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.

5. Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung ein Wohnungseigentumsobjekt auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
6. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, alle zur Instandhaltung des Hauses und zur Behebung von Schäden erforderlichen Arbeiten bis zu einer Höhe von EUR 10.000,00 (Euro zehntausend) ohne vorherige Genehmigung durch die Wohnungseigentümer zu veranlassen.
7. Kommt ein Wohnungseigentümer nach Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln im Sinn des Punktes VIII.1. binnen einer Frist von einem Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des betroffenen Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
8. Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind vom pflichtverletzenden Wohnungseigentümer den übrigen geschädigten Wohnungseigentümern zu ersetzen.
9. Dieser Vertragspunkt ist gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

IX. Verwaltung

1. Die Verwaltung der Liegenschaft, sohin die Wahrnehmung und Regelung aller Belange, welche die Liegenschaft in ihrer Gesamtheit oder die der gemeinsamen Nutzung dienenden Teile der Liegenschaft betreffen, erfolgt durch eine durch die Wohnungseigentümer zu bestellende konzessionierte Hausverwaltung.
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 bestellte Verwalter wird ermächtigt, zur Deckung der Aufwendungen der Gebäude und der gegenständlichen Liegenschaft den Wohnungseigentümern nach erfolgter Übergabe monatliche Akontobeträge in einer angemessenen Höhe vorzuschreiben.
4. Der Verwalter hat alle die Eigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen (§ 20 Abs. 6 WEG 2002).

5. Der Verwalter wird beauftragt, namens der Eigentümergemeinschaft eine angemessene Gebäudeversicherung beinhaltend eine Versicherung gegen Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neubauwert des Gebäudes, Haftpflicht, Glasbruch-, Sturmschadenversicherung (inklusive insbesondere unbewegliche Sachen, Katastrophenschutz) - und Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude einschließlich der Behebung von Gainzenschäden, Korrosionsschäden, Rohrsatz, Ableitungsrohre, Dachrinnen, Vandalismusschädenversicherung; und weitere in Zukunft zweckmäßig werdende Versicherungen für die in Punkt I. dieses Vertrages genannte Liegenschaft und die auf dieser errichteten Gebäude abzuschließen, nach Maßgabe der Erfordernisse zu ändern, zu verlängern, zu kündigen und dergleichen. Jegliche Sachversicherungsleistung ist zur Gänze für die Instandsetzung und dabei zweckgebunden zur Behebung des damit abgegoltenen Schadens zu verwenden. bzw. Wiederherstellung des Hauses bzw. der Häuser zu verwenden. Der Verwalter wird weiters beauftragt, die sich aus § 93 StVO ergebenden Eigentümerpflichten schriftlich auf ein befugtes Unternehmen zu übertragen.
6. Die näheren Bestimmungen und Bedingungen der Hausverwaltung ergeben sich aus dem Gesetz und einer allenfalls abzuschließenden Verwaltervereinbarung, in den jeder neue Miteigentümer im vollen Umfang eintritt
7. Als Verwaltungsentgelt steht der Hausverwaltung für die gesetzmäßige Verwaltung der Liegenschaft gegen ordnungsgemäße Rechnungslegung ein angemessenes Entgelt zu. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer seinen Beitrag zu den Betriebs- und Verwaltungskosten nicht fristgerecht bezahlt, steht der Hausverwaltung ein zusätzliches Entgelt für die Mahnung und Eintreibung zu, welches die Höhe der gesetzlich zulässigen Inkassokosten, gemäß der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Höchstsätze der Inkassoinstituten gebührenden Vergütungen BGBl. Nr. 141/1996 nicht übersteigen darf. Sollte der Verwalter sich zum Zwecke der Eintreibung von im Rahmen der Hausverwaltung sich ergebenden Außenständen eines Rechtsanwaltes bedienen, so ist der Wohnungseigentümer auch verpflichtet, die dem Verwalter dadurch entstehenden zur Rechtsverfolgung notwendigen außergerichtlichen und gerichtlichen Kosten und Spesen zu ersetzen.
8. Die Wohnungseigentümer verzichten ausdrücklich darauf, gegen Forderungen der Eigentümergemeinschaft auf Bezahlung der Aufwendungen eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Wohnungseigentümers im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung der

Eigentümergeinschaft stehen, gerichtlich festgestellt oder von der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt worden sind. Der Verzicht des Wohnungseigentümers gilt außerdem nicht im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft.

9. Der Verwalter ist ausdrücklich von den Wohnungseigentümern ermächtigt, im Rahmen der Abrechnung den übrigen Wohnungseigentümern bekanntzugeben, wenn ein Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungen auf das genannte Konto der Eigentümergeinschaft säumig ist. Er ist weiters verpflichtet, das kontoführende Bankinstitut vom Bankgeheimnis gegenüber jedem Wohnungseigentümer der Liegenschaft zu entbinden und dieses zu beauftragen, jedem Wohnungseigentümer der Liegenschaft auf dessen Kosten Kopien der Kontoauszüge und Bezug habenden Belege zur Verfügung zu stellen.
10. Vereinbart wird, dass der Verwalter verpflichtet sein soll zumindest alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen, sowie nach Bedarf oder über Aufforderung von so vielen Wohnungseigentümern, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben und vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes dafür die Einberufung der Eigentümerversammlung verlangen.

X. Änderung der Nutzwerte

1. Eine Änderung der von den Wohnungseigentümern erworbenen Mindestanteile auf Grund einer – aus welchem Grund auch immer – nachträglich stattfindenden (neuen) Festsetzung der Nutzwerte nach § 9 WEG 2002 lässt alle anderen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren schon jetzt mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass eine allenfalls erforderlich werdende Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte jedenfalls unentgeltlich zu erfolgen hat. Die mit der Neuparifizierung und der Errichtung eines allfälligen Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Wohnungseigentümer, dessen Objekt errichtet, vergrößert oder sonst geändert wird. Trifft dies auf mehrere Wohnungseigentümer zu, tragen sie die vorgenannten Kosten und Abgaben im Verhältnis der Abänderung ihrer jeweiligen Nutzwerte.

XI. Aufsandung

Sohin erklären die Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft **KG 01403 Neulerchenfeld, EZ 536** nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können

- Im Gutbestandsblatt (A2-Blatt) die Ersichtlichmachung des Verwalters Aurea Hausverwaltung KG, Prinz-Eugen-Straße 18/Stiege 2/21, 1040 Wien.
- Im Gutbestandsblatt (A2-Blatt) die Ersichtlichmachung des von § 32 Abs 1 WEG abweichenden Verteilungsschlüssels gem. § 32 Abs 8 WEG.

XII. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger, Rechtsanwalt Dr. Johannes Pepelnik, geb. 14.06.1970, Czerninplatz 4, 1020 Wien und Mag. Marina Wolff, geb. 26.04.1994, sämtliche Urkunden und Eingaben – auch nach Begründung des Wohnungseigentums – zu verfassen zu fertigen und durchzuführen, insbesondere auch Erklärungen zur Anteilsberichtigung und Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und zu fertigen, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen, die notwendig sind, um neuerliche Nutzwertfestsetzungen grundbücherlich durchzuführen, vorausgesetzt, das jeweils zugrundeliegende Nutzwertgutachten wurde innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages ausgestellt; alle 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 Vertrages sowie zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist. Diese Vollmacht ermächtigt insbesondere auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen.

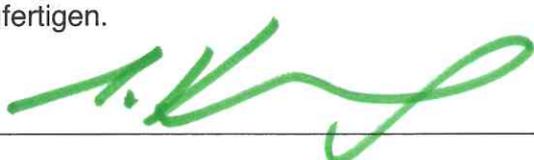
XIII. Überbindungspflicht

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 die jeweils anderen Wohnungseigentümer aus jeder Verletzung der Überbindungspflicht vollkommen schad- und klaglos halten.

XIV. 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 anzufertigen.



MENOB Immobilien GmbH

pro Vollmacht

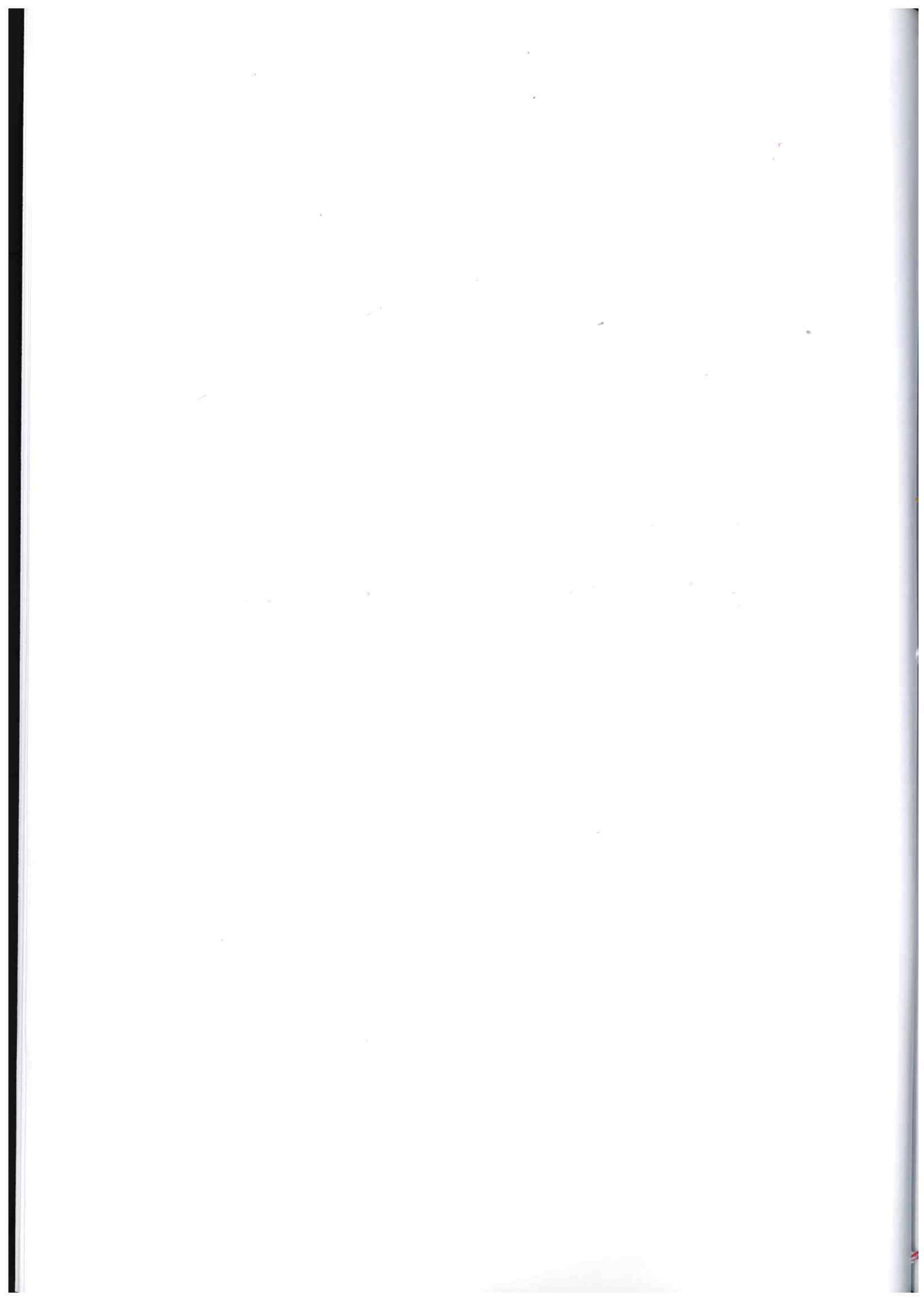


VVF Schreiber KG

pro Vollmacht

Anhang

- Nutzwertberechnung
- Gutachten nach § 6 WEG



Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Nutzwertberechnung

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile von 14 Wohnungseigentumsobjekten (3 Lokalen und 11 Wohnungen) zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF BGBl. I Nr. 124/2006.

Bezirksgericht: Hernals
KG: 01403 Neulerchenfeld
EZ: 536
GST-NR: .336
Adresse: Thaliastraße 35
 1160 Wien

Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Inhalt

Auftraggeber.....	3
Zweck.....	3
Ausgangslage	3
Grundlagen.....	3
Bestand.....	4
Erläuterungen	4
Wohnungseigentumstaugliche selbständige Räumlichkeiten	5
Nutzflächen	5
Flächenaufstellung	6
Nutzwertermittlung gemäß § 8 WEG 2002 idgF	9
Nutzwertberechnungstabelle	10
Zusammenfassung.....	12
Grundbuchauszug.....	14

Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Auftraggeber

MENOB Immobilien GmbH
Marokkanergasse 21/5
1030 Wien

Zweck

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohneinheiten und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 536, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, zum Zwecke der geplanten Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002.

Festgehalten wird, dass dieses Nutzwertgutachten exakt nach den Vorgaben des Auftraggebers zum aktuellen Stand mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen angefertigt wurde, unter der Voraussetzung einer exakten Ausführung laut diesen Unterlagen.

Zusätzlich verpflichtet sich der Auftraggeber, bei relevanten baulichen Änderungen/Abweichungen gegenüber der zur Verfügung gestellten Unterlagen, den gezeichneten Sachverständigen darüber zu informieren, um diese Änderungen auch im Nutzwertgutachten nachzupflegen. Bei Nichtanwendung hält sich der zeichnende Sachverständige für schad- und klaglos.

Ausgangslage

Auf der Liegenschaft befindet sich ein nicht unterkellertes, inkl. Dachgeschoss sechsgeschossiges Wohngebäude.

Die gutachterliche Stellungnahme basiert auf den letztgültigen Grundrissplänen vom 08.01.2025.

Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006.
- Übermittelte Unterlagen
 - Grundbuchsauszug vom 13.09.2024.
 - Grundrisspläne.
- Nutzflächenaufstellung auf Basis der übermittelten Unterlagen.
 - Auftragsgemäß auf Basis der z.a. Pläne.
- Die Nutzflächenaufstellung ist integrierender Bestandteil des Nutzwertgutachtens.
- Die Topisierung erfolgte gemäß Planstatus - eine chronologische Nummerierung ist hier nicht erfolgt.
- Eine Begehung und ggf. Vermessung der einzelnen Objekte wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen.
- Es wird vorausgesetzt, dass der baubehördliche Konsens, der dem Gutachten zugrunde liegt, sowie die flächenmäßige Korrektheit außer Streit steht.

Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Bestand

Auf der Liegenschaft befinden sich gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

- 3 Lokale
- 11 Wohnungen
- 0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Das Wohnungseigentum soll nicht nur die Wohnungen selbst, sondern auch für:

- Balkone und Terrassen

die als Zuschlag gewertet werden, umfassen.

Sämtliche Allgemeinflächen und Allgemeinräumlichkeiten (wie z.B. Zugänge, Gänge, Heizraum, Keller, Fahrrad / KIWA, etc.) verbleiben im schlichten Miteigentum. Sämtliche nicht ausdrücklich angeführten Teile der Liegenschaft verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Erläuterungen

- Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird auf zwei Dezimalstellen berechnet und anschließend unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
- Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- Als Normwohnung und Bezugsgröße in diesem Nutzwertgutachten wird eine fiktive Wohnung im 1. Obergeschoss herangezogen.
- Alle Wohnungen werden mit einem Regelnutzwert von 1,00 bewertet.
- Die Balkone sowie die Terrasse werden mit 20 % bzw. 25 % des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts berechnet.
- Die Loggien werden mit 50 % des baulich verbundenen Wohnungseigentumsobjekts berechnet.

Ing. Hans-Peter Huber

Allgemein beideter und

gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Wohnungseigentumstaugliche selbständige Räumlichkeiten

Auszug § 2 Abs. 2 WEG: *Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.*

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.¹

Nutzflächen

Zu ermitteln ist die Gesamtnutzfläche durch Summierung der Nutzflächen der Nutzungsgegenstände, welche als Hauptsache zur Sondernutzung, zu Wohn- oder sonstigen Zwecken, als Wohnung oder sonstige Raumeinheit (Räumlichkeit) bestimmt sind. Zu ermitteln ist die Bodenfläche bezogen auf die räumlichen Nutzungsgegenstände einer Liegenschaft, eines Gebäudes, eines Hauses. Die Unterschiede der nach den einzelnen Rechtsvorschriften zu ermittelnden Nutzflächen ergeben sich durch die Ungleichartigkeit der Abzüge bzw. Ausschlüsse bei der Flächenermittlung und die unterschiedliche Behandlung des Zubehörs, seien es mitgenutzte Garagen oder Keller und Dachbodenräume.²

Gemäß § 7 WEG erfolgt die Berechnung der Nutzfläche wie folgt³:

§ 7. Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

Dem Sachverständigen liegen für die Nutzwertberechnung aktuelle Pläne vor. Die Flächen werden vom Sachverständigen auftragsgemäß aus diesen Plänen entnommen.

Gemäß § 2 Abs. 7 ist die Nutzfläche wie folgt definiert⁴: *Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen.*

¹ Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002

² vgl. Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl - Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage

³ Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002

⁴ Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002

Ing. Hans-Peter Huber
 Allgemein beeideter und
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Flächenaufstellung

Die Flächen der einzelnen Objekte wurden vom Sachverständigen aus den Plänen entnommen.

Top 1	Lokal	Erdgeschoss	Nutzfläche
	Lokal 1		59,52 m ²
	Lokal 2		83,57 m ²
			143,09 m²

Top 2	Lokal	Erdgeschoss	Nutzfläche
	Lokal 1		36,07 m ²
			36,07 m²

Top 3	Lokal	Erdgeschoss	Nutzfläche
	Geschäftsraum 1		12,77 m ²
	Geschäftsraum 2		49,08 m ²
	Bad		3,00 m ²
			64,85 m²

Top 4	Wohnung	Obergeschoss 1	Nutzfläche
	Küche		9,02 m ²
	Wohnzimmer		23,83 m ²
	Zimmer 1		14,65 m ²
	Bad		5,85 m ²
			53,35 m²

Top 5+6	Wohnung	Obergeschoss 1	Nutzfläche
	Gang		6,31 m ²
	Küche		13,54 m ²
	Wohnzimmer		20,00 m ²
	Zimmer 1		12,55 m ²
	Zimmer 2		11,17 m ²
	Bad		4,75 m ²
			68,32 m²

	Loggia		6,08 m ²
	Terrasse Top 5+6		23,06 m ²

Top 7	Wohnung	Obergeschoss 1	Nutzfläche
	Gang		5,57 m ²
	Wohnküche		27,73 m ²
	Zimmer 1		10,91 m ²
	Zimmer 2		12,77 m ²
	Bad		5,22 m ²
			62,20 m²

	Terrasse		32,60 m ²
--	----------	--	----------------------

Ing. Hans-Peter Huber
 Allgemein beeideter und
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Top 8	Wohnung	Obergeschoss 2	Nutzfläche
	Küche		14,78 m ²
	Wohnzimmer		17,84 m ²
	Zimmer 1		11,72 m ²
	Zimmer 2		10,41 m ²
	Bad		6,04 m ²
			60,79 m²

Terrasse	5,03 m ²
----------	---------------------

Top 9	Wohnung	Obergeschoss 2	Nutzfläche
	Vorraum		6,22 m ²
	Küche		14,21 m ²
	Wohnzimmer		18,87 m ²
	Zimmer 1		12,51 m ²
	Zimmer 2		13,37 m ²
	Bad		4,54 m ²
			69,72 m²

Loggia	5,49 m ²
Balkon	6,40 m ²

Top 10	Wohnung	Obergeschoss 2	Nutzfläche
	Vorraum		6,62 m ²
	Wohnküche		18,75 m ²
	Zimmer		14,20 m ²
	Bad		6,30 m ²
			45,87 m²

Terrasse	7,70 m ²
----------	---------------------

Ing. Hans-Peter Huber
 Allgemein beeideter und
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Top 11	Wohnung	Obergeschoss 3	Nutzfläche
	Küche		15,83 m ²
	Wohnzimmer		16,64 m ²
	Zimmer 1		11,70 m ²
	Zimmer 2		10,45 m ²
	Bad		6,16 m ²
			60,78 m²

Loggia	5,92 m ²
Balkon	4,25 m ²

Top 12	Wohnung	Obergeschoss 3	Nutzfläche
	Vorraum		6,00 m ²
	Küche		14,05 m ²
	Wohnzimmer		18,54 m ²
	Zimmer 1		13,03 m ²
	Zimmer 2		13,25 m ²
	Bad		4,56 m ²
			69,43 m²

Loggia	5,58 m ²
Balkon	6,40 m ²

Top 13	Wohnung	Obergeschoss 4	Nutzfläche
	Vorraum		4,67 m ²
	Wohnzimmer		28,26 m ²
	Zimmer 1		13,06 m ²
	Zimmer 2		13,10 m ²
	Bad		4,95 m ²
			64,04 m²

Loggia	2,94 m ²
Balkon	4,73 m ²

Top 14	Wohnung	Obergeschoss 4	Nutzfläche
	Vorraum		2,51 m ²
	Abstellraum		3,56 m ²
	Wohnzimmer		35,22 m ²
	Zimmer 1		16,28 m ²
	Zimmer 2		12,05 m ²
	Gang		1,71 m ²
	Bad		4,72 m ²
	WC		1,10 m ²
			77,15 m²

Balkon	7,87 m ²
--------	---------------------

Top 15+16	Wohnung	Dachgeschoss	Nutzfläche
	Vorraum		5,38 m ²
	Abstellraum		1,66 m ²
	Wohnküche		71,86 m ²
	Zimmer 1		14,11 m ²
	Zimmer 2		18,30 m ²
	Zimmer 3		16,45 m ²
	Gang		3,81 m ²
	Bad 1		8,01 m ²
	Bad 2		4,00 m ²
	WC		1,45 m ²
			145,03 m²

Balkon	15,30 m ²
Terrasse	3,52 m ²
Dachterrasse	43,03 m ²

Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Nutzwertermittlung gemäß § 8 WEG 2002 idgF

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die dem Regelnutzwert zugrundeliegende Fläche gilt es zu beschreiben. Befinden sich auf der Liegenschaft ausschließlich sonstige selbstständige Räumlichkeiten und/oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge als bewertungsfähige WE-Objekte, gilt dies sinngemäß.⁵

Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt gemäß § 8 WEG wie folgt⁶:

- § 8. (1) Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3.
- (2) Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.
- (3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Regelnutzwerte

➤ Lokale (SWE)	1,30
➤ Wohnungen (SWE)	1,00
➤ Loggien	0,50
➤ Terrassen und Balkone (ZS)	0,20 / 0,25

SWE... selbstständiges Wohnungseigentum inkl. Teile davon
ZS.....Zuschlag
ZB.....Zubehör-Wohnungseigentum

⁵ vgl. Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl - Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3. Auflage – „Empfehlung für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002“
⁶ Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002

Ing. Hans-Peter Huber
 Allgemein beeideter und
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Abschläge	Höhe	Kommentar
A1	10,00%	Reine Straßenlage bzw. Lage an belebten Plätzen für Wohnungen (Einsichtigkeit) - gilt nicht für (Ober)-Dachgeschosse
A2	2,50%	Fehlender Vorraum / Gang
A3	2,50%	Große Nutzfläche > 90 m ²
A4	10,00%	Dachschräge im DG
Zuschläge	Höhe	Kommentar
Z1	2,50%	Kleine Wohnnutzfläche < 40 %
Z2	5,00%	Lage ausschließlich hofseitig
Z3	5,00%	Zusätzlicher Sanitärraum
Z4	15,00%	Penthouselage/Belichtung/Ausblick im Dachgeschoss

Loggien werden mit 50% des jeweiligen Wohnungsnutzwertes bewertet.
 Terrassen und Balkone werden bis zu einer Größe von 50% der dazugehörigen Wohnung mit 25% des Wohnungsnutzwertes bewertet, bei einer Größe von 50-100% mit 20% und bei einer Größe von über 100% der Wohnung mit 15% des Wohnungsnutzwertes der betreffenden Wohnung.

Nutzwertberechnungstabelle

Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt auf Basis der Flächen und der Regelnutzwerte.

Die Nutzwerte wurden, von der Nutzfläche ausgehend, unter Bedachtnahme auf die Lage, Ausstattung, Gestaltung und Zweckbestimmung der Wohnungen und Räumlichkeiten, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, sowie unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Fakten ermittelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002 wurden werterhöhende bzw. wertmindernde Unterschiede, die sich nicht auf die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne § 2 Abs. 3 WEG 2002 beziehen und die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, vernachlässigt.

Ermittlung der Mindestanteile gem. § 11 (1) iVm § 2 (9) WEG idgF

Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit oder Kfz-Stellplätze zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten und Kfz-Stellplätze der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte und Mindestanteile werden sohin wie folgt berechnet und festgesetzt, wobei zur Vereinfachung der Begründung von gemeinsamem Wohnungseigentum bei der Ermittlung der Mindestanteile eine Verdoppelung der Zähler und Nenner vorgenommen wird.

Ing. Hans-Peter Huber
 Allgemein beideter und
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Top 1 / Lokal EG	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert Einzel gerundet	Nutzwert Gesamt
Lokal	143,09 m²	1,3000	A3	1,275	182,440	182,00	182
Top 2 / Lokal EG	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Lokal	36,07 m²	1,3000		1,300	46,891	47,00	47
Top 3 / Lokal EG	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Lokal	64,85 m²	1,3000		1,300	84,305	84,00	84
Top 4 / OG 1	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	53,35 m²	1,0000	A1,A2	0,875	46,681	47,00	47
Top 5+6 / OG 1	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	68,32 m²	1,0000	A1	0,900	61,488		
Loggia	6,08 m²	0,5000		0,450	2,736		
Wohnung inkl. Loggia	74,40 m²				64,224	64,00	
Terrasse	23,06 m²	0,2500		0,225	5,189	5,00	69
Top 7 / OG 1	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	62,20 m²	1,0000	Z2	1,050	65,310		
Wohnung	62,20 m²				65,310	65,00	
Terrasse	32,60 m²	0,2000		0,210	6,846	7,00	72
Top 8 / OG 2	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	60,79 m²	1,0000	A1,A2	0,875	53,191		
Wohnung	60,79 m²				53,191	53,00	
Terrasse	5,03 m²	0,2500		0,219	1,100	1,00	54
Top 9 / OG 2	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	69,72 m²	1,0000	A1	0,900	62,748		
Loggia	5,49 m²	0,5000		0,450	2,471		
Wohnung inkl. Loggia	75,21 m²				65,219	65,00	
Balkon	6,40 m²	0,2500		0,225	1,440	1,00	66
Top 10 / OG 2	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	45,87 m²	1,0000	A4,Z2	0,950	43,577		
Wohnung	45,87 m²				43,577	44,00	
Terrasse	7,70 m²	0,2500		0,238	1,829	2,00	46
Top 11 / OG 3	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	60,78 m²	1,0000	A2	0,975	59,261		
Loggia	5,92 m²	0,5000		0,488	2,886		
Wohnung inkl. Loggia	66,70 m²				62,147	62,00	
Balkon	4,25 m²	0,2500		0,244	1,036	1,00	63
Top 12 / OG 3	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	69,43 m²	1,0000		1,000	69,430		
Loggia	5,58 m²	0,5000		0,500	2,790		
Wohnung inkl. Loggia	75,01 m²				72,220	72,00	
Balkon	6,40 m²	0,2500		0,250	1,600	2,00	74
Top 13 / OG 4	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	64,04 m²	1,0000		1,000	64,040		
Loggia	2,94 m²	0,5000		0,500	1,470		
Wohnung inkl. Loggia	66,98 m²				65,510	66,00	
Balkon	4,73 m²	0,2500		0,250	1,183	1,00	67
Top 14 / OG 4	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	77,15 m²	1,0000	Z3	1,050	81,008		
Wohnung	77,15 m²				81,008	81,00	
Balkon	7,87 m²	0,2500		0,263	2,066	2,00	83
Top 15+16 / DG	Nutzfläche	Regel NW	Zu- und Abschläge	NW/m²	Nutzwert E	Nutzwert E gerundet	Nutzwert G
Wohnung	145,03 m²	1,0000	A3,A4,Z3,Z3,Z4	1,125	163,159		
Wohnung	145,03 m²				163,159	163,00	
Wohnung	15,30 m²	0,2500		0,281	4,303	4,00	
Balkon	3,52 m²	0,2500		0,281	0,990	1,00	
Terrasse				0,281	12,102	12,00	
Dachterrasse	43,03 m²	0,2500					180

Zusammenfassung

Die Summe der Gesamtnutzwerte und Liegenschaftsanteile der geplanten Baulichkeiten stellt sich anhand der vorliegenden Unterlagen wie folgt dar:

Summe der Nutzwerte aller Gesamtnutzwerte: 1134

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1134 / 1134

Anteile der einzelnen Objekte samt prozentueller Aufteilung untereinander:

Top 1 / Lokal EG	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	182	364	16,05
Top 2 / Lokal EG	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	47	94	4,14
Top 3 / Lokal EG	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	84	168	7,41
Top 4 / OG 1	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	47	94	4,14
Top 5+6 / OG 1	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	69	138	6,08
Top 7 / OG 1	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	72	144	6,35
Top 8 / OG 2	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	54	108	4,76
Top 9 / OG 2	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	66	132	5,82
Top 10 / OG 2	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	46	92	4,06
Top 11 / OG 3	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	63	126	5,56
Top 12 / OG 3	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	74	148	6,53
Top 13 / OG 4	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	67	134	5,91
Top 14 / OG 4	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	83	166	7,32
Top 15+16 / DG	Nutzwert Gesamt	Nutzwert Gesamt	Prozentanteil
	180	360	15,87
Geamt	1134	2268	100



Ing. Hans-Peter Huber
 Allgemein beideter und
 gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien

Diese Nutzwertberechnung umfasst 14 Seiten.



 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Ing. Hans-Peter Huber

07.02.2025

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
 Ing. Hans-Peter Huber

Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01403 Neulerchenfeld EINLAGEZAHL 536
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 3830/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.336	GST-Fläche	374	
	Bauf. (10)	332	
	Bauf. (20)	42	Thaliastraße 35

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

20 ANTEIL: 1/1

MENOB Immobilien GmbH (FN 417847g)

ADR: Marokkanergasse 21/5, Wien 1030

a 211/2021 IM RANG 6731/2020 Kaufvertrag 2020-12-04 Eigentumsrecht

***** C *****

10 a 211/2021 Pfandurkunde 2020-12-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 4.500.000,--

für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

12 a 1192/2022 Pfandurkunde 2022-03-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 700.000,--

für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

14 a 3605/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag

EUR 650.000,--

bis 2025-08-07

für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

13.09.2024 13:48:02

Ing. Hans-Peter Huber
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgebiete Bauwesen und Immobilien



GUTACHTEN

über die Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß
§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft

Bezirksgericht: Hernals
KG: 01403 Neulerchenfeld
EZ: 536
GST-NR: .336
Adresse: Thaliastraße 35
1160 Wien

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

14 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

3 Lokale

11 Wohnungen

0 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)

0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

davon wurden bewertet:

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnung	11	0
Lokale	3	0

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genützt wird.

Auf der Liegenschaft befinden sich **k e i n e Abstellplätze für KFZ**

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die Baupläne.



07.02.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Ing. Hans-Peter Huber



Gebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet

Dr. Philipp Wappel, öff. Notar, Wien-Leopoldstadt

Beurkundungsregisterzahl: 470/2025

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn Dr. Johannes Pepelnik, geboren am 14.06.1970 (vierzehnten Juni neunzehnhundertsiebzig), 1020 Wien, Czerninplatz 4, mit dem Beisatz "MENOB Immobilien GmbH per Vollmacht" und "VVF Schreiber KG per Vollmacht", wird hiemit bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 04.06.2025 (vierten Juni zweitausendfünfundzwanzig). -----



ÖFFENTLICHER NOTAR



OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL



1875

