

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) **Agnes Buchbinder**, geboren am 20. November 1943
Wilbrandtgasse 1, 1190 Wien
- 2) **Dkfm. Paul Bruckmayr**, geboren am 14. März 1944
Rosittengasse 29, 5020 Salzburg
- 3) **Mag. phil. Rita Bruckmayr**, geboren am 15. November 1953
Rosittengasse 29, 5020 Salzburg
- 4) **Florian Beer**, geboren am 10. Mai 1984
Koschatgasse 32/6, 1190 Wien
- 5) **Dr. Günter Leopold-Messer**, geboren am 17. Dezember 1962
Pötzleinsdorferstraße 50/6, 1180 Wien
- 6) **Dr. Barnabás Gaál**, geboren am 16. April 1971
Muthsamgasse 3/1, 1140 Wien
- 7) **Dr. Leopold Weber**, geboren am 11. August 1948
Gentzgasse 129/2/45, 1180 Wien
- 8) **Mario Haller**, geboren am 5. November 1981
Kirchstraße 20, 6091 Götzens
- 9) **Elisabeth Sibille**, geboren am 4. Mai 1986
Kirchstraße 20, 6091 Götzens
- 10) **Wolfgang-Peter Pacher**, geboren am 9. November 1974
Starkfriedgasse 62/4, 1190 Wien
- 11) **Ursula Maria Reindl-Pacher**, geboren am 26. November 1976
Starkfriedgasse 62/4, 1190 Wien
- 12) **Mag. Patricia Pawlicki**, geboren am 22. Oktober 1965
Buchleitengasse 30, 1180 Wien
- 13) **Dr. Helmut Brandstätter**, geboren am 24. April 1955
Buchleitengasse 30, 1180 Wien

- 14) **Mag. Peter Gerngross**, geboren am 3. Mai 1969
Wallrisstraße 47, 1180 Wien
- 15) **Mag. Brigitte Schönthaler**, geboren am 22. Juni 1972
Ludwiggasse 12/1, 1180 Wien
- 16) **Dipl. Ing. Reinhard Schönthaler**, geboren am 17. August 1966
Ludwiggasse 12/1, 1180 Wien
- 17) **Mag. Michael Sova**, geboren am 28. Mai 1968
Obirstraße 22/7, 9020 Klagenfurt
- 18) **Mag. Suse Zechner-Unteregger**, geboren am 16. August 1958
Dürwaringstraße 75, 1180 Wien
- 19) **Dipl. Ing. Christoph Zechner**, geboren am 10. September 1961
Dürwaringstraße 75, 1180 Wien
- 20) **Mag. Andrea Hable-Fischer**, geboren am 3. Oktober 1969
Taminoweg 11, 1190 Wien
- 21) **Dr. Andreas Hable**, geboren am 11. Dezember 1969
Taminoweg 11, 1190 Wien
- 22) **EHL Immobilien Management GmbH** (FN 332655z)
Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien

alle im Folgenden „*Vertragsparteien*“ genannt

wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien sind Wohnungseigentumsanwärter hinsichtlich der Liegenschaft **EZ 2571 KG 01514 Währing**, Bezirksgericht Döbling, bestehend aus den Grundstücken Nr. 713/2 und 713/12.

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen Mag. (FH) Bernd Kühr, MRICS, vom 15. Juli 2021 gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 zwei Gebäude mit insgesamt 36 wohnungseigentumstauglichen Objekten, und zwar 18 Wohnungen und 18 Abstellplätzen für KFZ, deren Nutzwerte mit den in der Tabelle unter Punkt VIII. in Spalte D angeführten Werten festgesetzt wurden.

II.

Der Wohnungseigentumsbegründung wird das Nutzwertgutachten des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen Mag. (FH) Bernd Kühr, MRICS, vom 15. Juli 2021 über die Ermittlung der Nutzwerte sowie das Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 vom 15. Juli 2021 zugrunde gelegt.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle in Spalte D angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Florian Beer, geboren am 10. Mai 1984 (**Wohnung Haus 161a Top 08 u. Einlagerungsmagazin 18**), **Mag. Patricia Pawlicki**, geboren am 22. Oktober 1965 (**Wohnung Haus 161 Top 07 u. Einlagerungsmagazin 07**) und **Mag. Suse Zechner-Unteregger**, geboren am 16. August 1958 (**Wohnung Haus 161 Top 3 u. Einlagerungsmagazin 03**) haben kein Wohnungseigentum/Anwartschaftsrecht an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug an der gegenständlichen Liegenschaft erworben. In Kenntnis der Bestimmung des § 5 Abs. 2 WEG 2002 verzichten **Florian Beer**, geboren am 10. Mai 1984 (**Wohnung Haus 161a Top 08 u. Einlagerungsmagazin 18**), **Mag. Patricia Pawlicki**, geboren am 22. Oktober 1965 (**Wohnung Haus 161 Top 07 u. Einlagerungsmagazin 07**) und **Mag. Suse Zechner-Unteregger**, geboren am 16. August 1958 (**Wohnung Haus 161 Top 3 u. Einlagerungsmagazin 03**) ausdrücklich auf ihren Anspruch, in den ersten 3 Jahren ab Wohnungseigentumsbegründung ob der Liegenschaft **EZ 2571 KG 01514 Währing**, Bezirksgericht Döbling, einen Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug zu erwerben.

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die ihrer Anwartschaft entsprechenden Miteigentumsanteile, die den ermittelten Nutzwerten entsprechen und in der Tabelle in Spalte D angeführt sind, verbüchert werden.

Im Falle der Neuschaffung von Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, durch welche die Nutzfläche des Hauses vergrößert wird, verpflichten sich die Vertragsparteien, ein Nutzwertfestsetzungsverfahren neuerlich in Gang zu setzen, wobei wiederum ein Gutachten eines Architekten oder Ziviltechnikers als Basis für ein Nutzwertfestsetzungsverfahren einvernehmlich einzuholen sein wird. Die Kosten eines solchen Gutachtens trägt oder tragen zur Gänze der oder die Miteigentümer, die die Neuschaffung von Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten veranlasst haben.

III.

Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht an den jeweils in der Tabelle in Spalte A angeführten Wohnungseigentumsobjekten in der Weise ein, dass hierdurch Wohnungseigentum gemäß § 2 WEG 2002 als ein mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames, Recht entsteht.

Gegenstand dieses Rechtes ist die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte A bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör durch die jeweiligen Eigentümer.

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf sämtliche Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über.

Erfolgt dies nicht, haftet der jeweilige Miteigentümer ungeachtet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

IV.

Hinsichtlich Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes gilt grundsätzlich § 16 WEG 2002.

Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten umfasst:

- a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag, nicht jedoch die tragenden Teile von Decken und Wänden sowie die Unterkonstruktion und Isolierung von Balkonen und Terrassen;
- b) Die innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räumen vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände;
- c) Die Fenster einschließlich der Außenfenster, Fensterbänke und die sich innerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume befindenden Türen, einschließlich der Wohnungseingangstüren;
- d) Die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie z.B. Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper;
- e) Innenstelle der Gegensprechanlage
- f) Die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, TV- und Kommunikationsleitungen jeweils ab der Abzweigung zur einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheit (ausgenommen Durchgangsleitungen), dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der im Wohnungseigentum stehenden Räume befinden, sofern diese Zähler und Messeinrichtungen nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; weiters die Absperrventile und Zonenantriebe;
- g) Die mit den selbstständigen Wohnungen verbundenen offenen Balkone, Terrassen, Loggien, Kellerräume, Hausgärten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, soweit sie keine selbstständigen wohnungseigentumstauglichen Objekte im Sinne des § 2 Abs. 2 WEG 2002 sind.

Das Wohnungseigentum umfasst weiters den Anteil jedes Wohnungseigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern. Im Fall des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benutzen, sofern nicht Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung dem entgegenstehen. Durch diese Nutzung dürfen jedoch der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Ausdrücklich untersagt sind weiters solche Nutzungen, durch die das Ensemble des Hauses beeinträchtigt wird. Untersagt sind vom Gesamtbild des Hauses abweichende Fassadenanstriche, Wohnungseingangstüren oder Außenfenster. Die Vertragsparteien erteilen einander jedenfalls wechselseitig die ausdrückliche Zustimmung zur Teilung/Zusammenlegung ihres/ihrer Wohnungseigentumsobjekts/Wohnungseigentumsobjekte sowie zur Umwidmung eines Objekts von Wohnung in Büro/Ordination oder Geschäftslokal und umgekehrt. Weiters erteilen die Vertragsparteien einander wechselseitig die ausdrückliche Zustimmung, ihre Wohnungseigentumsobjekte mit Zusatzausstattungen (z.B. Sonnenschutzmarkisen, Gartenhütten etc.) zu versehen, sofern dadurch weder die übrigen Eigentümer beeinträchtigt noch die Substanz des gesamten Gebäudes gefährdet werden. Es darf sich darüber hinaus um keine Zusatzausstattungen handeln, für welche die Einholung einer Baubewilligung erforderlich ist.

Auf der Liegenschaft befinden sich zwei Gebäude (Haus 161 und Haus 161a). Die barrierefreie Zugänglichkeit für Haus 161a erfolgt über den Lift in Haus 161 und den daran anschließenden Verbindungsweg. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, den Lift in Haus 161 und den daran anschließenden Verbindungsweg ungehindert zu nutzen.

Jeder Eigentümer eines Garagenabstellplatzes ist berechtigt, innerhalb seines KFZ-Abstellplatzes auf seine Kosten und innerhalb des in der **Beilage ./A** (Garagenplan) rot markierten Bereichs eine Elektroladestation für Elektro-/Hybridfahrzeuge anzubringen, zu installieren und zu verwenden und die dafür erforderlichen Stromleitungen innerhalb des rot markierten Bereichs der **Beilage ./A** über oder unter Putz über die Wand/Decke der Tiefgarage zu führen. Dies auch dann, wenn die Führung der Elektroleitung allgemeine Teile des Hauses innerhalb der Tiefgarage beansprucht. Voraussetzung für die Zustimmung sind eine entsprechende Anschlussleistung sowie die Montage der Ladestation samt Stromzuleitungen durch ein befugtes Unternehmen unter Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, sowie die ordnungsgemäße Wiederherstellung sämtlicher notwendiger Brandabschnitte (z.B. Brandschotte etc.) und die Anbringung eines gesonderten Stromzählers.

Weiters erteilen sämtliche Vertragsparteien bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten mit Eigengarten im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 und 2 WEG 2002 berechtigt sind, auf den zu ihrem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Gartenflächen Gartenhäuschen, Lauben, Saletteln, Geräte- oder Werkzeughütten im Sinne des § 62a Abs 1 Z 5 Wiener Bauordnung zu errichten. Dies sind solche Einrichtungen, welche eine Grundfläche von maximal 12 m² und eine Gebäudehöhe bzw. lotrecht zur bebauten Fläche gemessene Höhe von höchstens 2,50 m aufweisen und weder anzeige- noch bewilligungspflichtig im Sinne der Bauordnung sind.

Für den Fall, dass in den jeweiligen Eigengärten der Wohnungseigentümer bei Übergabe der Wohnungseigentumsobjekte Bäume gepflanzt wurden, so sind die jeweiligen Wohnungseigentümer mit Eigengärten verpflichtet, solche allenfalls gepflanzten Bäume über einen Zeitraum von fünf Jahren ab Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes zu pflegen und zu erhalten. Soweit zum Zeitpunkt der Übergabe Bäume auf gemeinsamen (allgemeinen) Teilen der Liegenschaft gepflanzt wurden, sind die Miteigentümer gemeinsam dazu verpflichtet, diese Bäume über einen Zeitraum von fünf Jahren ab Übergabe der Wohnungseigentumsobjekte zu pflegen und zu erhalten.

Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich dazu, die aus **Beilage ./B1** und **Beilage ./B2** ersichtlichen Nistkästen auf unbeschränkte Dauer zu erhalten.

Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf jede mögliche andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung voll und ganz gebunden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Dritte, an die er Nutzungsrechte weitergibt, vertraglich ausdrücklich an die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung zu binden und Verstöße gegen diese Gemeinschaftsordnung, soweit dem keine gesetzliche Nichtigkeitsfolge entgegensteht, als ausdrückliche Kündigungsgründe schriftlich mit dem Dritten zu vereinbaren. Bei Verstößen gegen die Gemeinschaftsordnung hat der Vertragspartner, soweit dies vertraglich oder gesetzlich zulässig ist, alles zu unternehmen, um das Nutzungsverhältnis zu beenden, in jedem Fall aber die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung auch gerichtlich durchzusetzen.

Alle Teile des Gebäudes bzw. Grundstückes, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur Verfügung. Es ist keinem Miteigentümer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu schaffen oder sonst

Handlungen zu setzen, die die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die übrigen Miteigentümer unmöglich machen oder zumindest beeinträchtigen.

Den Miteigentümern ist bekannt, dass sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 2571 KG 01514 Währing** zu gleichen Teilen verpflichtet sind, die im Plan (**Beilage ./C**) gelb markierten Flächen im Ausmaß von insgesamt ca. 82 m² (ca. 4m x 21m) (das „**abzutretende Grundstück**“) bei entsprechender Aufforderung der Stadt Wien geräumt und lastenfrei an diese abzutreten. Sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 2571 KG 01514 Währing** sind in diesem Falle auf eigene Kosten verpflichtet, auf dem abzutretenden Grundstück einen Gehsteig in der gesetzlich oder behördlich vorgeschriebenen Höhenlage herzustellen. Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich, den in diesem Absatz genannten Verpflichtungen auf erste Aufforderung uneingeschränkt nachzukommen. Die Miteigentümer stimmen weiters zu, dass das abzutretende Grundstück bis zu einer allfälligen Aufforderung der Stadt Wien den Wohnungseigentümern der Top 1 und Top 2 des Hauses 161 A zur präkaristischen Nutzung überlassen wird. Die Wohnungseigentümer der Top 1 und Top 2 des Hauses 161 A verpflichten sich im Gegenzug dazu, den jeweils ihrer Top zugeordneten Teil des abzutretenden Grundstückes entsprechend den gesondert abzuschließenden Prekariumsverträgen bis zur allfälligen Aufforderung durch die Stadt Wien auf eigene Kosten zu pflegen und zu erhalten. Weiters erteilen die Wohnungseigentümer der Top 1 und Top 2, des Hauses 161 A bereits jetzt ihre unwiderrufliche Zustimmung auf den in der **Beilage ./D1** (Top 1) und **Beilage ./D2** (Top 2) jeweils rot eingezeichneten Bereichen auf der Stützmauer nach Übergabe ins öffentlich Gut einen ortsüblichen Zaun anzubringen. Die Wohnungseigentümer der Top 1 und Top 2, des Hauses 161 A verpflichten sich im Falle der Errichtung eines ortsüblichen Zaunes dazu, die hierfür marktüblich anfallenden Kosten zu tragen. Die Miteigentümer sind an die Zweckbestimmung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden und der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Räumlichkeiten, so wie sie im Gutachten des allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen Mag. (FH) Bernd Kühr, MRICS, vom 15. Juli 2021 angeführt werden, gebunden. Von diesen Zweckbestimmungen kann nur durch gemeinschaftlichen Beschluss der Miteigentümer abgegangen werden, es sei denn, diese Änderung der Zweckbestimmung stellt eine nützliche Verbesserung im Sinn des § 29 Abs. 1 WEG 2002 dar. In diesem Fall kann von der Zweckbestimmung abgegangen werden, wenn die nützliche Verbesserung von der Mehrheit beschlossen wird, diese allein die Kosten trägt oder die Kosten aus einer Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können und überstimmte Miteigentümer durch die Änderung der Zweckbestimmung nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernststen Schäden des Hauses in Wohnungseigentumsobjekten sind ebenso wie alle erkennbaren Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum umfassten Räume und Zubehör zur Vornahme von Wartungsarbeiten, Pflegemaßnahmen (z.B. Pflege der zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörigen Grünflächen) und Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden. Darüber hinaus ist jeder Miteigentümer verpflichtet, die Durchführung von Rauchfangkehrerarbeiten zu dulden und zu diesem Zweck den Zutritt zu den vom Wohnungseigentum umfassten Räume und Zubehör im notwendigen Ausmaß zu dulden und den ungehinderten Zugang zu Revisionsöffnungen u.ä. zu gewährleisten.

Die Vornahme baulicher Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt ist unbeschadet der Kostentragungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers nur innerhalb der Grenzen des § 16 Abs. 2 WEG 2002 zulässig. Eine bauliche Maßnahme außerhalb der Grenzen des § 16 Abs. 2 WEG 2002 bedarf in jedem Fall der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer. Sonstige bauliche Maßnahmen, die

das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht verändern und tragende Wände nicht betreffen, sind vor ihrer Inangriffnahme schriftlich dem Verwalter anzuzeigen.

Die Vertragsparteien erteilen darüber hinaus bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten auf ihre Kosten Sonnenschutzmarkisen mit einer maximalen Ausladung von 1,50 Metern auch an der Fassade des Hauses anbringen dürfen, sofern dadurch weder die übrigen Eigentümer beeinträchtigt noch die Substanz des gesamten Gebäudes gefährdet werden.

Die Dachgeschosswohnungen im 1. und 2. Dachgeschoss wurden im Zuge der Errichtung der Gebäude mit einer Klimaanlage ausgestattet. Hinsichtlich der übrigen Wohnungen wurden die für Installation erforderlichen technischen Voraussetzungen geschaffen, sodass für die Installation einer Klimaanlage nur noch das Endgerät einzubauen ist. Für die Außeneinheiten der Endgeräte wurde die im Plan, Beilage ./A rot markierte Zone im Bereich der Fahrradabstellfläche in der Garage vorgesehen. Soin erteilen sämtliche Vertragsparteien bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten berechtigt im Sinne des § 16 Abs. 2 Z 1 u. 2 WEG 2002 sind, Klimaanlagen in ihrem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zu errichten und zu betreiben, indem sie an die bereits geschaffenen technischen Voraussetzungen (e.g. Leitungsführungen) Endgeräte einbauen und die zum Betrieb erforderlichen Außengeräte auf den im angeschlossenen Plan „Aufstellmöglichkeit f. Klimageräte (6x)“ (Beilage ./A) rot gekennzeichneten Aufstellflächen durch befugte Gewerbetreibende anbringen zu lassen, sofern mit dem Betrieb der Klimaanlage, insbesondere des Außengerätes, keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende, akustische oder optische Beeinträchtigung anderer Wohnungen verbunden ist und sämtliche erforderlichen Brandabschnitte (wie z.B. Brandschotte etc.) eingehalten werden. Die akustische und optische Beeinträchtigung ist jeweils von der betroffenen Wohnung aus zu beurteilen. Festgehalten wird, dass eine allfällige Leitungsführung durch Stiegenhäuser oder an der Außenfassade von dieser Zustimmung nicht umfasst ist. Sollte eine baurechtliche Genehmigung notwendig sein, ist diese vom jeweiligen Eigentümer zu erwirken.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis und stimmen zu, dass der Wohnungseigentumsorganisator, die **Peter-Jordan-Straße 161 Immobilienprojekt GmbH** (FN 345037 h), berechtigt ist, zum Zwecke der Vermarktung (Verkauf bzw. Vermietung der noch in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen und KFZ-Abstellplätze) Transparente und Werbeschilder kostenfrei an allgemeinen Teilen des Hauses anbringen zu lassen. Dieses Recht erlischt mit dem Verkauf des letzten im Eigentum der **Peter-Jordan-Straße 161 Immobilienprojekt GmbH** (FN 345037 h) stehenden Wohnungseigentumsobjekts.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten samt der gemäß Punkt IV. lit. a) bis g) vom Wohnungseigentum umfassten Teile der auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Dies gilt auch für die notwendige Wartung bzw. Reinigung aller Rigole, Regenrinnen, Regenabfallrohre, Regensinkkästen und Bodenabläufe etc., soweit diese zum Wohnungseigentum gehören. In den Einlagerungsräumen/Kellerabteilen sind allfällig vorhandene Lüftungsöffnungen unbedingt freizuhalten. Bei Vorhandensein eines Eigengartenanteils ist der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, diesen entsprechend zu pflegen. Alle auftretenden Schäden und Mängel im Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise geeignet sein könnten, die Interessen der übrigen Miteigentümer zu beeinträchtigen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Schäden an Fassade, Dach, Wasserleitung, Zentralheizung, Stromleitungen, Durchfeuchtung von Wänden, Boden oder Decken sowie das Auftreten von Ungeziefer, sind, soweit sie entweder im Wohnungseigentum

oder am Haus im näheren Bereich des Wohnungseigentumsobjekts auftreten, in jedem Fall dem Verwalter zu melden.

Für das Gesamtobjekt, unabhängig, ob es sich um im Wohnungseigentum stehende oder gemeinschaftlich genutzte Teile handelt, sind vom jeweiligen Verwalter für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abzuschließen bzw. wurden bereits abgeschlossen:

- a) Haushaftpflichtversicherung
- b) Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
- c) Versicherung gegen Leitungswasserschäden sowie gegen durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude, einschließlich der Behebung von kleinsten Schäden sowie gegen Elementarschäden;
- d) Sturmschadenversicherung

Jegliche aus diesen Versicherungsverträgen erhaltene Entschädigung ist zur Gänze für die Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

Alle von den Miteigentümern an den Verwalter zu erbringenden Zahlungen sind 7 Tage nach Zustellung der Zahlungsaufforderung fällig. Von den Wohnungseigentümern monatlich zu leistenden Zahlungen, insbesondere Akontozahlungen für Betriebskosten, sind am 5. Tag des Kalendermonats unter dreitägigem Respiro fällig. Sollte dieser Tag auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag fallen, so tritt die Fälligkeit mit dem nächstfolgenden Werktag ein. Sämtliche Zahlungen sind kosten- und abzugsfrei auf das vom Verwalter bekannt gegebene Konto zu leisten. Bei Zahlungsverzug ist der Verwalter berechtigt, dem im Verzug befindlichen Wohnungseigentümer Verzugszinsen in banküblicher Höhe in Rechnung zu stellen. Bei länger währendem Zahlungsverzug ist die Eigentümergemeinschaft bzw. für diese die beauftragte Hausverwaltung berechtigt, die ausstehenden Zahlungen gerichtlich zu betreiben und ein gesetzliches Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG 2002 am Miteigentumsanteil des säumigen Wohnungseigentümers im Grundbuch einverleiben zu lassen.

Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (dies sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten) und dadurch die berechtigten Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht mehr gestört werden, als bei Verwendung zu Wohnzwecken. Voraussetzung für die Ausübung geschäftlicher Tätigkeiten ist jedoch die Einhaltung sämtlicher einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, wie z.B. Widmungen. Soweit für die Ausübung einer geschäftlichen Tätigkeit eine Änderung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben erforderlich ist (z.B. eine Umwidmung), so ist der jeweilige Wohnungseigentümer dazu verpflichtet, die erforderlichen Schritte auf seine Kosten zu veranlassen. Sind mit der Ausübung einer geschäftlichen Tätigkeit erhöhte Betriebskosten (z.B. Reinigung, etc.) verbunden, so sind diese Kosten vom betreffenden Wohnungseigentümer zu tragen.

Weiters wird im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.

V.

Die Verwaltung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sowie der darauf befindlichen

Wohnungseigentumsobjekte obliegt den Miteigentümern. Die Miteigentümer haben ihrerseits mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft die EHL Immobilien Management GmbH (FN 332655 z), Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien, eine behördlich konzessionierte Gebäudeverwaltung bevollmächtigt, sie in allen, die gegenständliche Liegenschaft betreffenden, Angelegenheiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung vor Gerichten und Behörden zu vertreten. Die Hausverwaltung wird erstmalig für den Zeitraum von drei Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums bestellt. Sofern der Vertrag mit der Hausverwaltung nicht entsprechend den Kündigungsbestimmungen gemäß der separat geschlossenen Verwaltervollmacht zum Ende des erstmaligen Beststellungszeitraumes aufgekündigt wird, so wandelt sich das Vertragsverhältnis ohne weiteres Zutun in ein unbefristetes Vertragsverhältnis um. Es gelten die Kündigungsbestimmungen entsprechend der separaten Verwaltervollmacht.

Das Honorar der Hausverwaltung beträgt EUR 0,35 pro Quadratmeter Nutzfläche (umfassend die Nutzflächen sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte) zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe für die Verwaltungstätigkeit im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. Das Honorar der Hausverwaltung ist wertgesichert; als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 (Basisjahr 2015) oder ein an seine Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis ausschließlich 5 % (fünf Prozent) bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat

VI.

Aufwendungen für die Liegenschaft, soweit sie das Innere der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte betreffen, sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer tragen. Zu diesen Aufwendungen zählen insbesondere auch solche für zu den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Balkone, Terrassen, Loggien, Gartenanteile und Kellerabteile. Weiters vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind Aufwendungen für zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Wohnungseingangstüren Außenfenster, Außentüren und Fixverglasungen. Anteilige Gebrauchsabgaben für allenfalls vor die Baulinie ragende Bauteile des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts fallen ebenso unter die vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragenden Aufwendungen.

Sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft – davon umfasst sind insbesondere die Aufwendungen der Bewirtschaftungskosten Gebäude und Aufzug und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage – die nicht einem einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekt zuordenbar sind, sind von den Miteigentümern im Verhältnis der Wohnnutzflächen der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zu tragen (abweichender Verteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002), wobei die Flächen der Balkone, Terrassen, Gartenflächen, Einlagerungsräume und des allenfalls vorhandenen sonstigen Zubehörs unberücksichtigt bleiben. Festgehalten wird, dass ein KFZ-Abstellplatz einer Wohnnutzfläche von 2 m² entspricht.

Die im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage verbundenen und nicht den einzelnen KFZ-Abstellplätzen direkt zurechenbaren Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs- und Betriebskosten, wie insbesondere die Kosten für die Wartung des Garagentores, die Kosten für die Reinigung der Garage, die Kosten für die Wartung der Be- und Entlüftungsanlage der Garage und der Lüftungsleitungen, CO₂-Überwachungsanlage mit Batteriepuffer, die Kosten der TÜV-Abnahme des Garagentors samt laufenden Kontrollmaßnahmen der Garagentore, sowie die den einzelnen

Stellplätzen nicht direkt, jedoch der Nutzung der Tiefgarage zurechenbaren Stromkosten, Aufzugskosten und Verwaltungshonorar werden auf die in der Tiefgarage befindlichen Stellplätze entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzfläche (Punkt VI, zweiter Absatz) aufgeteilt und somit von denjenigen Wohnungseigentümern anteilmäßig im Verhältnis der jeweiligen Stellplätze getragen, denen ein Nutzungsrecht an einem oder mehreren Abstellplätzen zusteht bzw. von den Wohnungseigentümern der Abstellplätze gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 (wohnungseigentumstaugliche Objekte) getragen.

Zu diesen gemeinsamen (allgemeinen) Teilen der Liegenschaft und deren Aufwendungen zählen insbesondere

-) sämtliche Fundamente und tragende Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes (dies beinhaltet auch den Kern tragender Zwischenwände in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten);
-) die Dächer samt allen der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen;
-) die Blitzschutzanlagen (Blitzableiter);
-) Steigleitungen, die der allgemeinen Ver- und Entsorgung der Liegenschaft dienen, Stark- und Schwachstromleitungen sowie Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Zu- und Abluft, Trink-, Gebrauchs-, Kühl- und Abwasser;
-) die technische Ausrüstung und technische Anlagen des Gebäudes, sofern diese nicht den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnen sind, samt darin installierten Einrichtungen (z.B. Be- und Entlüftungsanlage, Lüftungsleitungen, Garagen- und Brandabschnittstore, CO₂-Überwachungsanlage, Brandrauchabsauganlage, etc.);
-) der Hausanschlusskasten für die Stromversorgung (Sicherungskasten);
-) der Heizraum;
-) Gänge und Stiegenhäuser;
-) die Aufzugsanlagen;
-) die allgemeinen Müllräume;
-) Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume;
-) Außenanlagen (inklusive Bepflanzung), soweit diese Aufwendungen nicht den Eigengärten direkt zurechenbar sind;
-) die Reinigung der Garage;
-) die TÜV-Abnahmen
-) nicht den jeweiligen Abstellplätzen direkt, aber der Nutzung der Tiefgarage zurechenbare Stromversorgung und Aufzug;

Verbrauchsabhängige Kosten (Heizkosten, Warmwasser) werden über Messeinrichtungen in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

VII.

Die Miteigentümer haben zur Vorsorge für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen eine

Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden. Ab Fertigstellung des gegenständlichen Wohnhauses bzw. ab Übergabe der Wohnungseigentumsobjekte verpflichten sich die Vertragsparteien zur Entrichtung des vom Verwalter vorgeschriebenen Betrages. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter. Die so gebildete Rücklage ist als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren. Die jeweilige Hausverwaltung verpflichtet sich, dieses Vermögen fruchtbringend anzulegen und nur für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Bei Veräußerung von Mindestanteilen geht die Rücklage auf den Erwerber über, d.h. eine Rückzahlung der Rücklage an die Personen, die sie geleistet haben, ist ausgeschlossen.

Ist unter Bedachtnahme der voraussichtlichen Entwicklung der Aufwendungen eine Änderung der Beiträge notwendig, so hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer über die geänderte Höhe der Beiträge zu entscheiden. Bis zu einer solchen Entscheidung hat die zuständige Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung des Hauses einen neuen Betrag festzulegen.

Mieteinnahmen aus nicht parifizierten Allgemeinflächen (wie etwa Dachantennen) werden der Rücklagenabrechnung zugeordnet.

VIII.

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der unter I. näher bezeichneten Liegenschaft **EZ 2571 KG 01514 Währing**, Bezirksgericht Döbling, bestehend aus den Grundstücken Nr. 713/2 und 713/12, die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen vorgenommen werden:

In der Aufschrift:

Die Löschung „**WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG**“ und die Ersichtlichmachung von „**WOHNUNGSEIGENTUM**“.

Im Eigentumsblatt:

Die Teilung von Anteilen bzw. die Einverleibung des gemäß § 3 Abs. 4 WEG 2002 berechtigten Eigentumsrechts für die in der nachstehenden Tabelle in Spalte B angeführten Miteigentümer, soweit Eigentümerpartner in der Tabelle genannt sind, unter Verbindung der Anteile für gemeinsames Wohnungseigentum der Eigentümerpartnerschaft (§ 2 Abs. 10 WEG 2002) gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002 zu den in Spalte D genannten Anteilen und Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalte A bezeichneten Objekten:

A Top	B B-LNr Name	C Nutzwerte alt in 1.582 (3.164)	D Nutzwerte neu in 1.654 (3.308)	E Bestandgegenstand
Wohnung Haus 161 Top 01 u. Eigengarten 01 u. Einlagerungsmaga zin 01	21 Dr. Leopold Weber, geboren am 11. August 1948	68/1.582	60/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161 Top 02 u.	19 Dr. Barnabás Gaál,	89/1.582	80/1.654	Wohnung

Eigengarten 02 u. Einlagerungsmaga zin 02	geboren am 16. April 1971			
Wohnung Haus 161 Top 03 u. Einlagerungsmaga zin 03	40 Mag. Suse Zechner- Unteregger, geboren am 16. August 1958	70/1.582	66/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161 Top 04 u. Einlagerungsmaga zin 09	49 u. 50 Mag. Andrea Hable- Fischer, geboren am 3. Oktober 1969 und Dr. Andreas Hable, geboren am 11. Dezember 1969	je 97/3.164	je 47/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Wohnung
Wohnung Haus 161 Top 05 u. Einlagerungsmaga zin 10	34 u. 35 Mag. Brigitte Schönthaler, geboren am 22. Juni 1972 und Dipl. Ing. Reinhard Schönthaler, geboren am 17. August 1966	je 35/1.582	je 33/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Wohnung
Wohnung Haus 161 Top 06 u. Einlagerungsmaga zin 06	27 u. 28 Wolfgang-Peter Pacher, geboren am 9. November 1974 und Ursula Maria Reindl- Pacher, geboren am 26. November 1976	je 97/3.164	je 47/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Wohnung
Wohnung Haus 161 Top 07 u. Einlagerungsmaga zin 07	29 Mag. Patricia Pawlicki, geboren am 22. Oktober 1965	61/1.582	59/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161 Top 08 u. Einlagerungsmaga zin 08	11 u. 12 Dkfm. Paul Bruckmayr, geboren am 14. März 1944 und Mag. phil. Rita Bruckmayr, geboren am 15. November 1953	je 41/1.582	je 41/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Wohnung
Wohnung Haus 161 Top 09 u. Einlagerungsmaga zin 05	5 Agnes Buchbinder, geboren am 20. November 1943	103/1.582	115/1.654	Wohnung

Wohnung Haus 161a Top 01 u. Eigengarten 01a u. Einlagerungsmaga zin 11	38 Mag. Michael Sova, geboren am 28. Mai 1968	75/1.582	71/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 02 u. Eigengarten 02a u. Einlagerungsmaga zin 12	23 u. 24 Mario Haller, geboren am 5. November 1981 und Elisabeth Sibille, geboren am 4. Mai 1986	je 50/1.582	je 48/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 03 u. Einlagerungsmaga zin 13	45 u. 46 Mag. Andrea Hable- Fischer, geboren am 3. Oktober 1969 und Dr. Andreas Hable, geboren am 11. Dezember 1969	je 35/1.582	je 34/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 04 u. Einlagerungsmaga zin 14	41 Dipl. Ing. Christoph Zechner, geboren am 10. September 1961	97/1.582	97/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 05 u. Einlagerungsmaga zin 15	32 Mag. Peter Gerngross, geboren am 3. Mai 1969	70/1.582	68/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 06 u. Einlagerungsmaga zin 16	16 Dr. Günter Leopold- Messer, geboren am 17. Dezember 1962	97/1.582	97/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 07 u. Einlagerungsmaga zin 17	30 Dr. Helmut Brandstätter, geboren am 24. April 1955	61/1.582	59/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 08 u. Einlagerungsmaga zin 18	15 Florian Beer, geboren am 10. Mai 1984	82/1.582	82/1.654	Wohnung
Wohnung Haus 161a Top 09 u. Einlagerungsmaga zin 04	8 Agnes Buchbinder, geboren am 20. November 1943	103/1.582	115/1.654	Wohnung

A Abstellplatz für KFZ	B Name	C Nutzwerte alt	D Nutzwerte neu	E Bestandgegenstand
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 1	17 Dr. Günter Leopold- Messer, geboren am 17. Dezember 1962	5/1.582	11/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 2	18 Dr. Günter Leopold- Messer, geboren am 17. Dezember 1962	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 3	47 u. 48 Mag. Andrea Hable- Fischer, geboren am 3. Oktober 1969 und Dr. Andreas Hable, geboren am 11. Dezember 1969	je 5/3.164	je 11/3.308 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 4	6 Agnes Buchbinder, geboren am 20. November 1943	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 5	7 Agnes Buchbinder, geboren am 20. November 1943	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 6	36 u. 37 Mag. Brigitte Schönthaler, geboren am 22. Juni 1972 und Dipl. Ing. Reinhard Schönthaler, geboren am 17. August 1966	je 5/3.164	je 5/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 7	20 Dr. Barnabás Gaál, geboren am 16. April 1971	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 8	13 u. 14 Dkfm. Paul Bruckmayr, geboren am 14. März 1944 und Mag. phil. Rita Bruckmayr, geboren am 15. November 1953	je 5/3.164	je 11/3.308 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Tiefgaragenplatz

KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 9	39 Mag. Michael Sova, geboren am 28. Mai 1968	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161 Nr. 10	31 Dr. Helmut Brandstätter, geboren am 24. April 1955	5/1.582	11/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 1A	42 Dipl. Ing. Christoph Zechner, geboren am 10. September 1961	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 2A	25 u. 26 Mario Haller, geboren am 5. November 1981 und Elisabeth Sibille, geboren am 4. Mai 1986	je 5/3.164	je 5/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 3A	9 Agnes Buchbinder, geboren am 20. November 1943	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 4A	10 Agnes Buchbinder, geboren am 20. November 1943	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 5A	33 Mag. Peter Gerngross, geboren am 3. Mai 1969	5/1.582	10/1.654	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 6A	43 u. 44 Wolfgang-Peter Pacher, geboren am 9. November 1974 und Ursula Maria Reindl- Pacher, geboren am 26. November 1976	je 5/3.164	je 5/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Tiefgaragenplatz
KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 7A	22 Dr. Leopold Weber, geboren am 11. August 1948	5/1.582	11/1.654	Tiefgaragenplatz

KFZ-Stellplatz Haus 161a Nr. 8A	51 u. 52 Mag. Andrea Hable- Fischer, geboren am 3. Oktober 1969 und Dr. Andreas Hable, geboren am 11. Dezember 1969	je 5/3.164	je 5/1.654 unter Verbindung der Anteile gem. §§ 5 Abs. 3, 13 WEG 2002	Tiefgaragenplatz
--	--	-------------------	--	-------------------------

Sämtliche Miteigentümer stimmen der Berichtigung der Anteile auch hinsichtlich der ob ihrer bisherigen Miteigentumsanteile allenfalls einverleibten Pfandrechten und sonstigen Lasten dahingehend zu, dass sich diese nunmehr auf die berichtigten Miteigentumsanteile gemäß Spalte D beziehen.

Weiters erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der unter I. näher bezeichneten Liegenschaft **EZ 2571 KG 01514 Währing**, Bezirksgericht Döbling, bestehend aus den Grundstücken Nr. 713/2 und 713/12, nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden:

- Die Ersichtlichmachung des Verwalters EHL Immobilien Management GmbH (FN 332655 z)
- Die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002

IX.

Die Vertragsparteien treten weiters in die bestehenden Versorgungsverträge, in die bestehenden Dienstbarkeitsverträge sowie in allfällig weitere Dienstbarkeitsverträge, die im Zuge der Errichtung der gegenständlichen Wohnhausanlage noch abgeschlossen wurden, und in die bestehenden Wartungsverträge für technische Anlagen (Aufzug, Heizungsanlage etc.) ein.

X.

Soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird, hat der Verwalter alle 2 Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung sind so zu wählen, dass voraussichtlich möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können. Das Recht jedes Wohnungseigentümers, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung auch ohne Tätigwerden des Verwalters hinzuwirken, bleibt davon unberührt.

Die nach dem WEG zwingend vorgesehenen Übersendungen sowie sonstigen Benachrichtigungen können – über ausdrücklichen Wunsch eines Wohnungseigentümers – auch an eine Zustellanschrift im Ausland erfolgen.

Sofern Wohnungseigentümern das Wohnungseigentum an mehreren Objekten der Liegenschaft zukommt, haben sie dem Verwalter eine Zustellanschrift bekannt zu geben. Diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an diese Zustellanschrift aus.

Die Änderung der Zustellanschrift eines Wohnungseigentümers ist dem Verwalter unaufgefordert bekannt zu geben. Bis zur Bekanntgabe einer neuen Zustellanschrift können Zustellungen an die

bisherige Zustellanschrift wirksam vorgenommen werden. Ebenso ist die beabsichtigte Widmungsänderung einer in der Tabelle in Spalte D bezeichneten Räumlichkeit samt Zubehör unverzüglich der Hausverwaltung bekannt zu geben.

Jeder Wohnungseigentümer kann den Verwalter ermächtigen, Übersendungen an ihn (an sie) auf elektronischem Weg (insbesondere per Mail oder per Fax) vorzunehmen.

Soweit nach dem Gesetz eine Verständigung (auch) per Hausanschlag vorgesehen ist, muss dieser unter Beachtung der hierfür in § 24 Abs. 5 WEG vorgesehenen Anordnungen angebracht werden.

XI.

Änderungen und Ergänzungen des gegenständlichen Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.

Sollten für die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrages zusätzliche Urkunden erforderlich sein, verpflichten sich die Vertragsteile, diese in gehöriger Form unverzüglich zu errichten.

Alle Vertragsteile bevollmächtigen hiermit unwiderruflich und für sich und ihre Rechtsnachfolger, die HSP Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Gonzagagasse 4, alle Erklärungen, insbesondere auch Aufsandungserklärungen und Ergänzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages vorzunehmen, die zu einer erforderlichen grundbücherlichen Durchführung notwendig und zweckdienlich sind. Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Intabulierung und Löschung von Pfandrechten und sonstigen Lasten, insbesondere auch zur Anmerkung von Rangordnungen sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

XII.

Die Vertragspartner verzichten auf eine Anfechtung, Aufhebung oder Abänderung des gegenständlichen Vertrages wegen geänderter Verhältnisse.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, berührt dies die Geltung der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Vielmehr werden die Vertragsparteien in einem solchen Fall die betroffenen Bestimmungen durch wirksame und durchführbare Bestimmungen ersetzen, die dem Parteiwillen soweit wie möglich entsprechen.

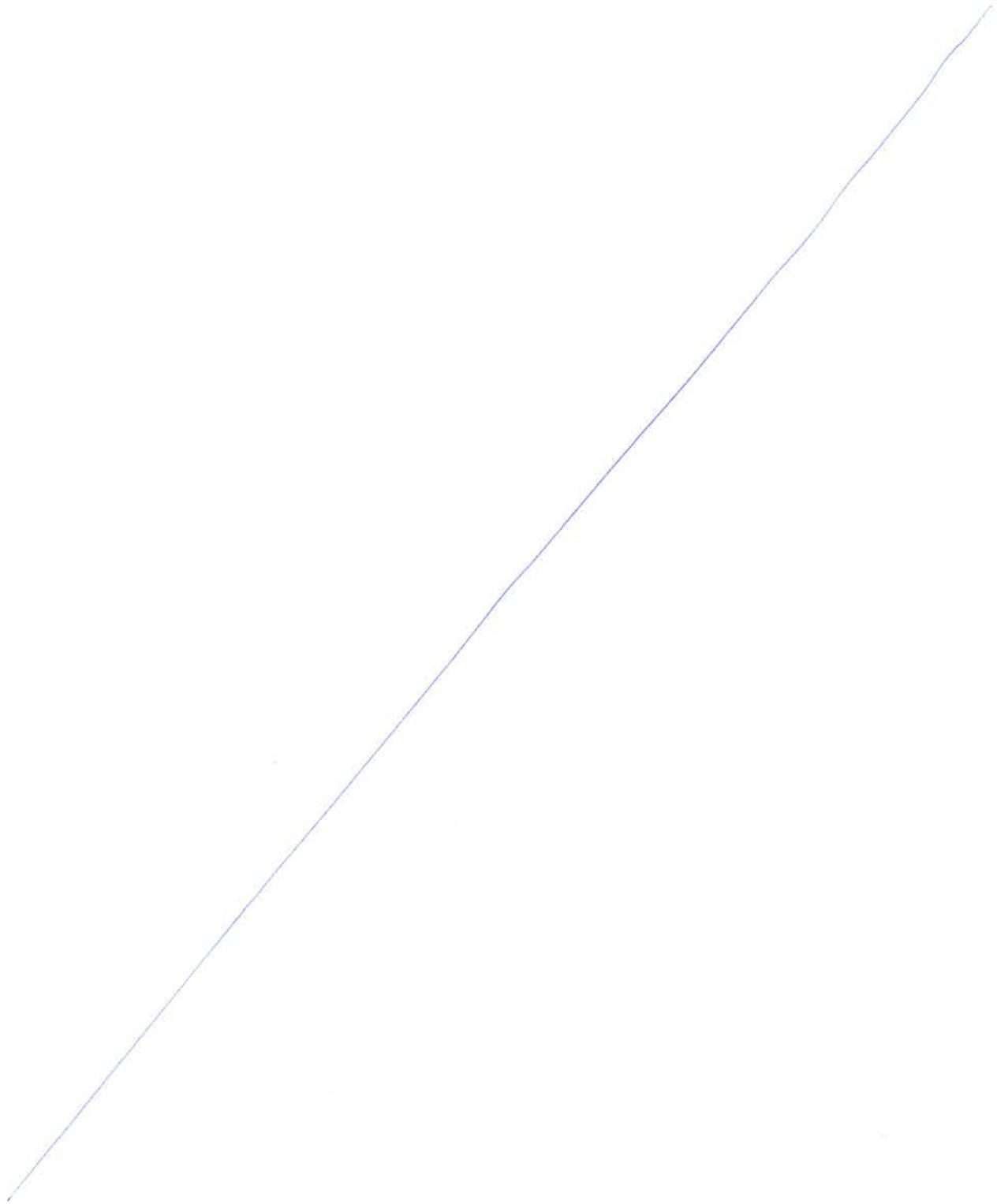
XIII.

Der gegenständliche Wohnungseigentumsvertrag wird in einer verbücherungsfähigen, beglaubigten Ausfertigung errichtet. Diese erhält nach der grundbücherlichen Durchführung die Hausverwaltung. Die Wohnungseigentümer erhalten eine Ablichtung der beglaubigten Ausfertigung.

XIV.

Die Kosten der erstmaligen Nutzwertberechnung und der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages trägt der Wohnungseigentumsorganisator. Die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung trägt jede Vertragspartei selbst.

*****Beilagenverzeichnis, Datum und Unterschriften umseits*****



Beilagen:

<u>Beilage ./A</u>	Garagenplan
Beilage ./B1	Nistkästen PJS 161
Beilage ./B2	Nistkästen PJS 161A
Beilage ./C	Plan Abtretungsverpflichtung
Beilage ./D1	Plan Zaun (Top 1)
Beilage ./D2	Plan Zaun (Top 2)

Wien, am 1.12.21

HSP.
LAW
HSP Rechtsanwälte GmbH
A-1010 Wien, Gonzagagasse 4
Tel.: +43 1 533 0 533

Agnes Buchbinder, geboren am 20. November 1943
HSP Rechtsanwälte GmbH FN 276631g

Wien, am

11.11.21

P. Bruckmayr

Dkfm. Paul Bruckmayr, geboren am 14. März 1944

Wien, am

17.11.21

Bruckmayr Rita

Mag. phil. Rita Bruckmayr, geboren am 15. November 1953

Wien, am

13.10.21

Florian Beer

Florian Beer, geboren am 10. Mai 1984

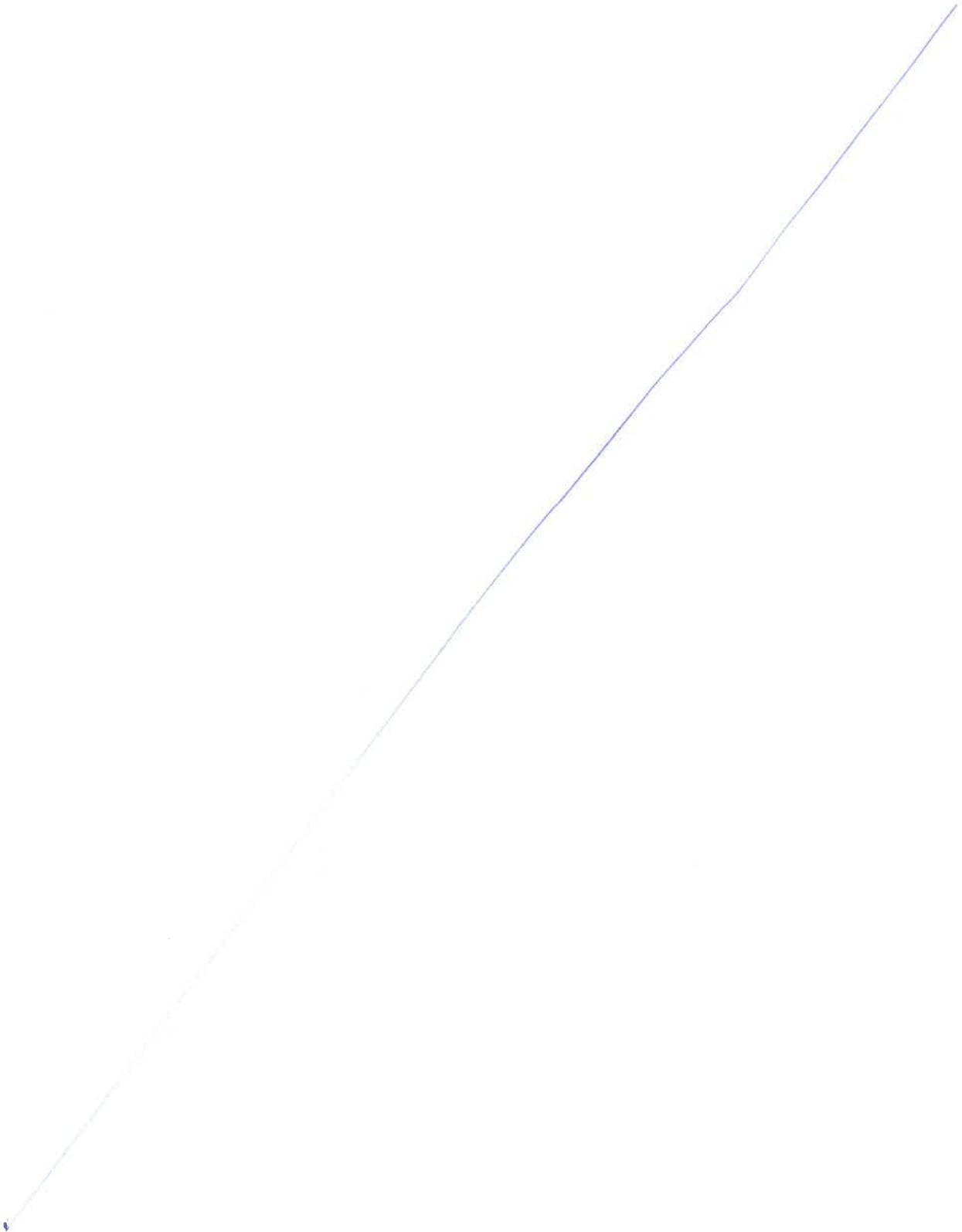
Wien, am

29.10.21

G. Leopold-Messer

Dr. Günter Leopold-Messer, geboren am 17. Dezember 1962

Fortsetzung nächste Seite



Wien, am 29.10.2021

Dr. Barnabás Gaál, geboren am 16. April 1971

Wien, am 19.10.2021

Dr. Leopold Weber, geboren am 11. August 1948

Wien, am 9.11.2021

Mario Haller, geboren am 5. November 1981

Wien, am 9.11.2021

Elisabeth Sibille, geboren am 4. Mai 1986

Wien, am 19.10.2021

Wolfgang-Peter Pacher, geboren am 9. November 1974

Wien, am 19.10.2021

Ursula Maria Reindl-Pacher, geboren am 26. November 1976

Fortsetzung nächste Seite

Wien, am 1.12.21

HSP.
LAW
HSP Rechtsanwälte GmbH
A-1010 Wien, Gonzagagasse 4
Tel.: +43 1 533 0 533

Mag. Patricia Pawlicki, geboren am 22. Oktober 1965
HSP Rechtsanwälte GmbH FN 2266319

Wien, am 1.12.21

HSP.
LAW
HSP Rechtsanwälte GmbH
A-1010 Wien, Gonzagagasse 4
Tel.: +43 1 533 0 533

Dr. Helmut Brandstätter, geboren am 24. April 1955
HSP Rechtsanwälte GmbH FN 2266319

Wien, am 28.10.2021



Mag. Peter Gerngross, geboren am 3. Mai 1969

Wien, am 5.11.2021



Mag. Brigitte Schönthaler, geboren am 22. Juni 1972

Wien, am 5.11.2021



Dipl. Ing. Reinhard Schönthaler, geboren am 17. August 1966

Wien, am 2.11.2021



Mag. Michael Sova, geboren am 28. Mai 1968

Fortsetzung nächste Seite

Wien, am 20.10.2021



Mag. Suse Zechner-Unteregger, geboren am 16. August 1958

Wien, am 19.10.2021



Dipl. Ing. Christoph Zechner, geboren am 10. September 1961

Wien, am 1.12.21


HSP.
LAW
HSP Rechtsanwälte GmbH
A-1010 Wien, Gonzagagasse 4
Tel.: +43 1 533 0 533

Mag. Andrea Hable-Fischer, geboren am 3. Oktober 1969
HSP Rechtsanwälte GmbH FN 2266319

Wien, am 1.12.21


HSP.
LAW
HSP Rechtsanwälte GmbH
A-1010 Wien, Gonzagagasse 4
Tel.: +43 1 533 0 533

Dr. Andreas Hable, geboren am 11. Dezember 1969
HSP Rechtsanwälte GmbH FN 2266319

Wien, am 15.12.2021



EHL Immobilien Management GmbH (FN 332655z)

PETER JORDAN STRASSE 161
1.DACHGESCHOSS

PETER JORDAN STRASSE 161A
1.DACHGESCHOSS

PETER JORDAN STRASSE

Baulinie

-20.80-

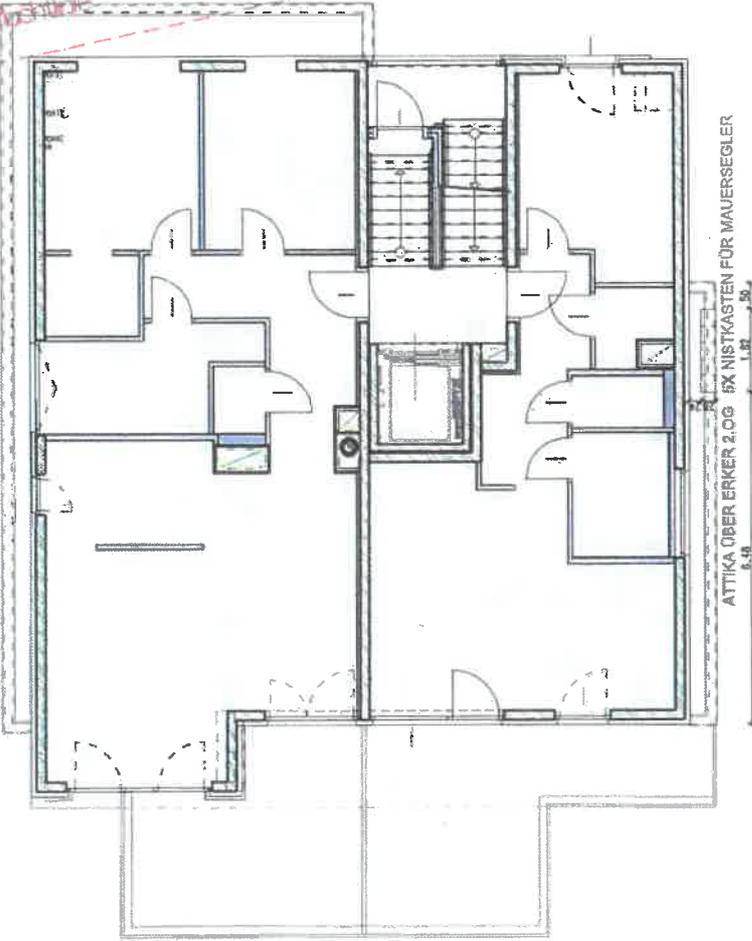
Baulinie

2868

181

Baufuchtnie

Baufuchtnie



ATTIKA ÜBER ERKER 2.OG 5X NISTKASTEN FÜR MAUERSEGLER
8.48
1.18

ANSICHT

2.DG

ATTIKA ÜBER ERKER

1.DG

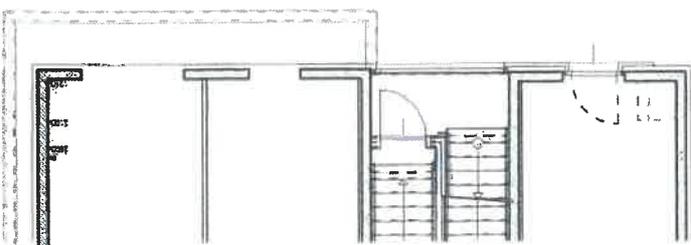
5X NISTKASTEN FÜR MAUERSEGLER

2.OG

-20.25-

2869

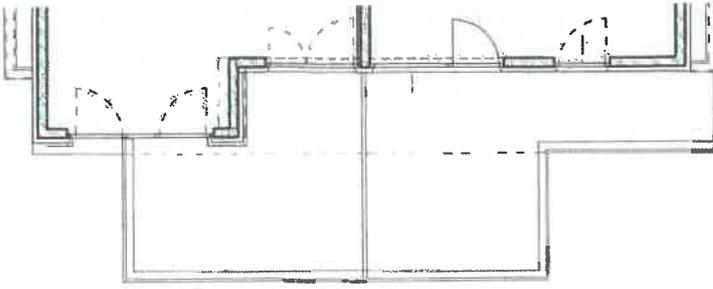
30.59



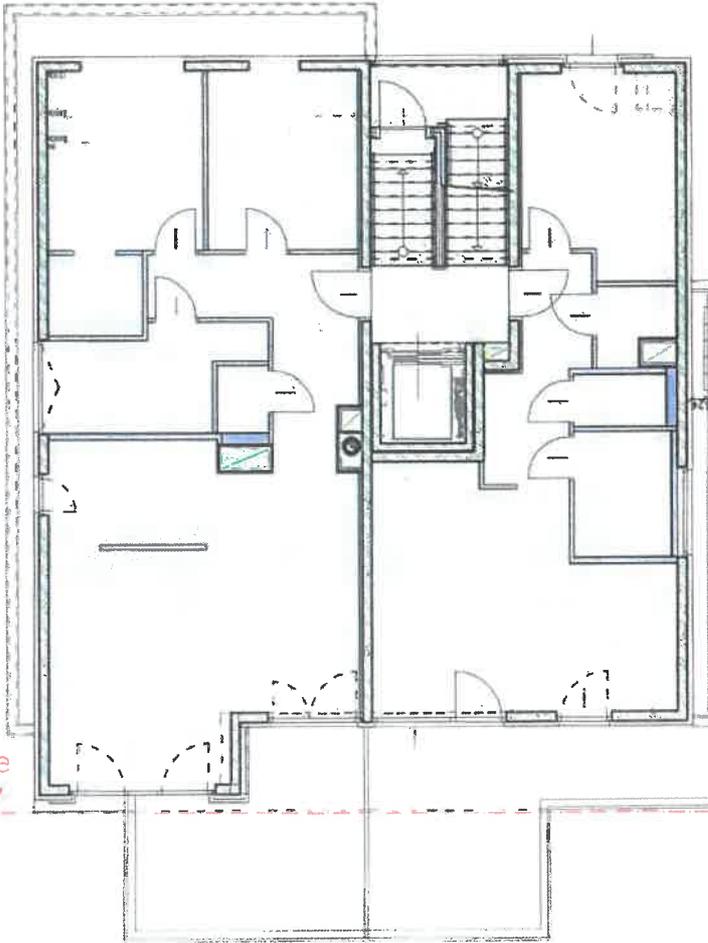
PROJEKTANT	PETER JORDAN STRASSE 141	KAT. GEMEINDE WÄHRING 0151.1	EXST. NR. 713/2	EZ. 23/1	LAGEPLAN NISTKÄSTEN M. 1:100
PROJEKTANT	WOHNHAUPTANLAGE 1180 WIEN				BEILAGE B
PROJEKTANT	ARCH. DI. EDDA BANNERIT, T. GE. M. B. H.	GRUNDRISSPLAN	PETER JORDAN STRASSE 141 IMMOBILIENPROJEKT GMBH		
PROJEKTANT	MITZINGER KAI S/16	BAUVERBÄHR	SCHWARZENBERGSTRASSE 51/1		
PROJEKTANT	1130 WIEN	VERBÄHR	1030 WIEN		

PETER JORDAN STRASSE 161
1. DACHGESCHOSS

PETER JORDAN STRASSE 161A
1. DACHGESCHOSS



-20.25-



ATTIKA ÜBER ERKER 2.OG: 5X NISTKASTEN FÜR MAUERSEGLER

ANSICHT

2.DG

ATTIKA ÜBER ERKER

1.DG

5X NISTKASTEN FÜR MAUERSEGLER

2.OG

Baufuchlinie

Baufuchlinie

2869
30.59

6027
2870

172

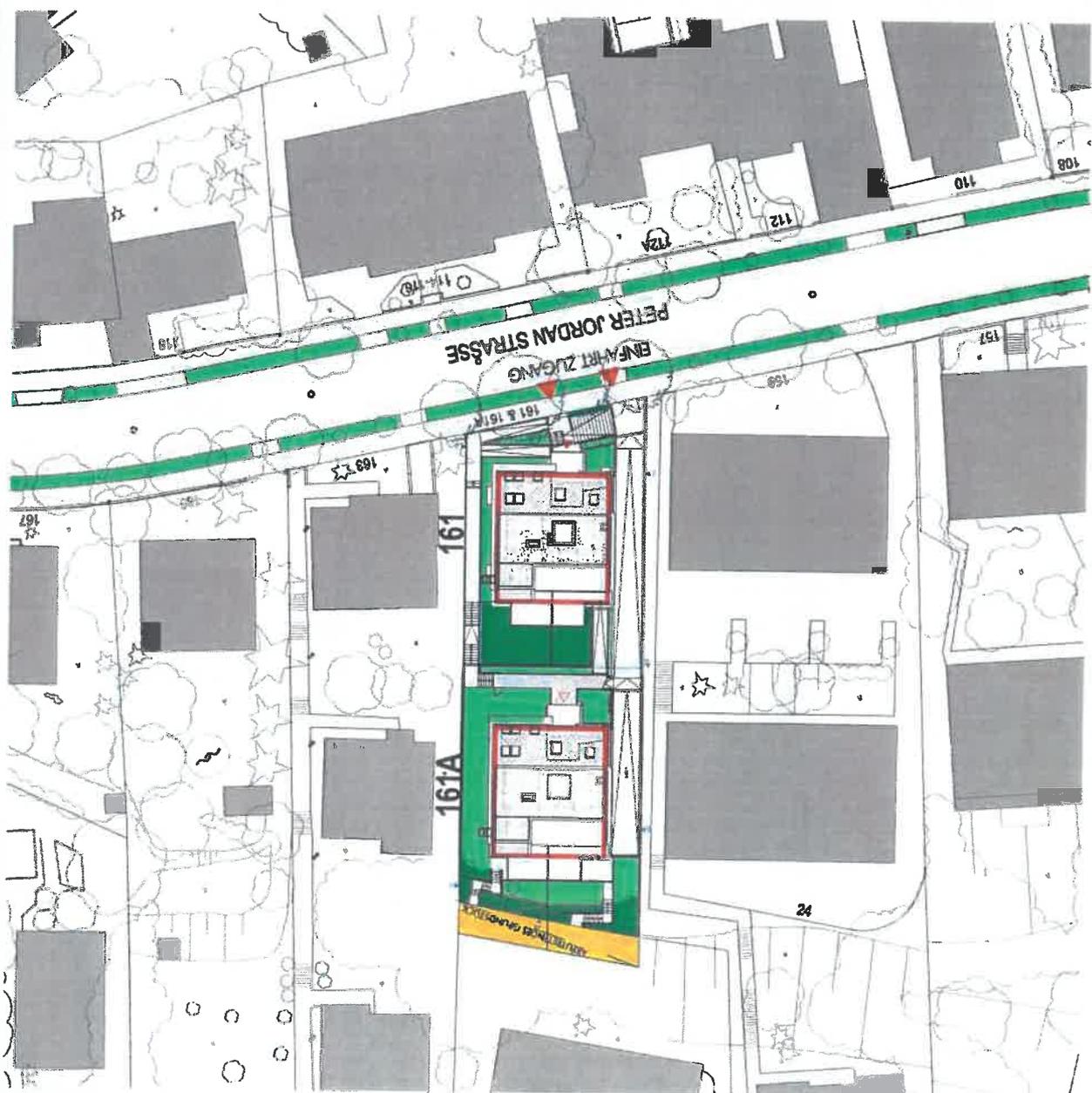
BAUVEREIN WOLFEISENSTRASSE 1180 WIEN ARCH. DI. EDUARD BANNERT ZT. GES.M.B.H. HIFTENGR. KAL. 5/16 1130 WIEN	MAT. GEMEBE WÄHRING 01514 GST.NR. 713/12 EZ. 25271	LAGEPLAN NISTKASTEN M 1:100 BEILAGE B PETER-JORDAN-STRASSE 161 IMMOBILIENPROJEKT GMBH SCHWARZENBERGERPLATZ 5/17 1150 WIEN
--	--	---



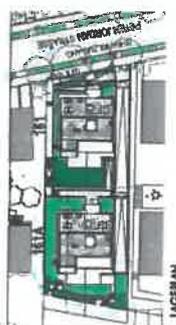
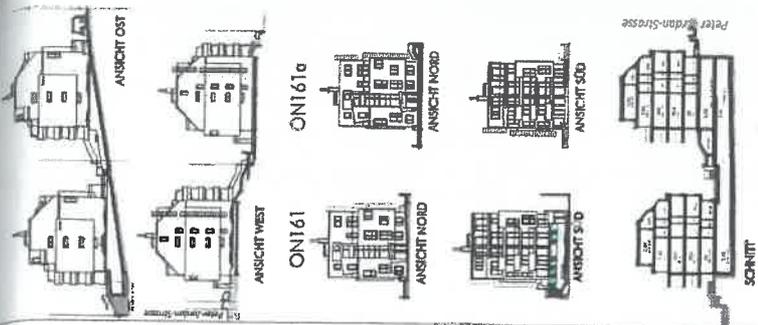
UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG

ON161a - TOR 1 & 02
 AUSSENANLAGEN VORBEHALTLICH
 BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNG !

Peter-Jordan-Straße 161
 Immobilienprojekt GmbH
 Schwarzenbergplatz 5 / 7.1
 A - 1030 Wien
 Tel: +43 / 1 / 513 12 41
 Fax: +43 / 1 / 513 88 63
 email: immobilien@b-p.com
 www.bip-immobilien.at



1C



PETER-JORDAN-STRASSE
 161 & 161A 1180 WIEN

ÜBERSICHT
 Beilage C

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE
 DATUM: 12.04.2018 INDF C

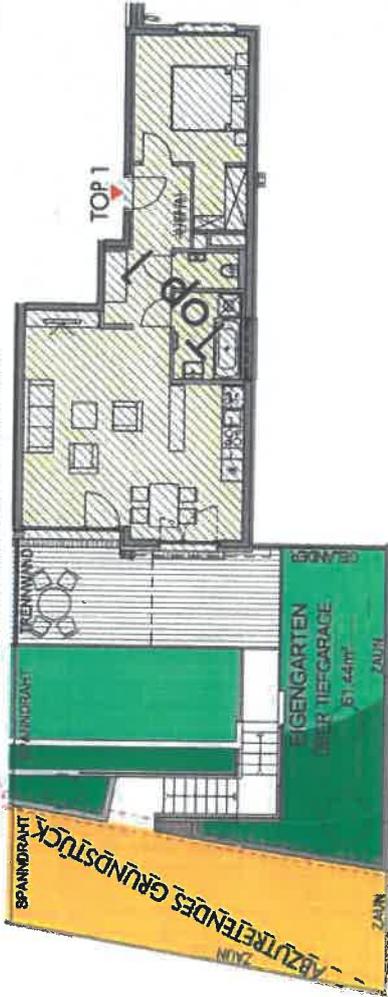




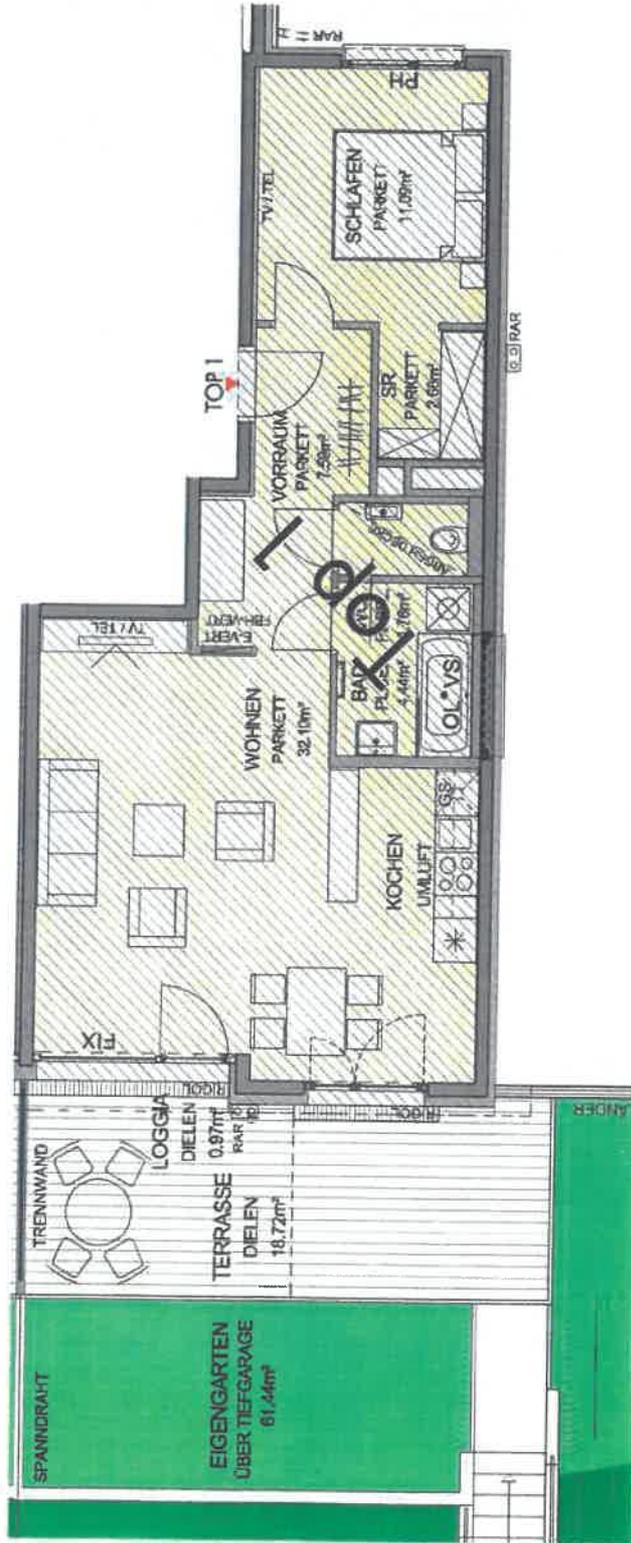
UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG

AUSSENANLAGEN VORWÄRTS
BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNG!

NACH ÜBERGABE DES ABZUTRETENDEN GRUNDSTÜCKS IN DAS
ÖFFENTLICHE GUT IST IN DIESEM BEREICH (AUF STÜTZMAUERN)
EIN ORTSÜBLICHER ZAUN ZU ERRICHTEN

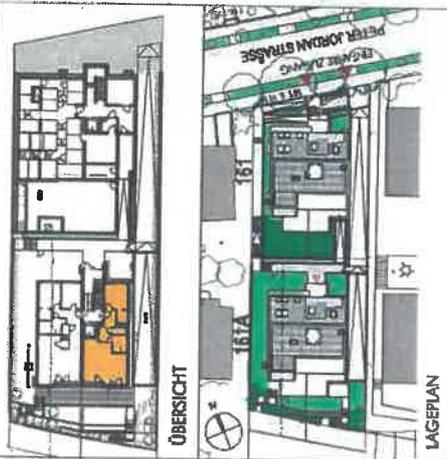
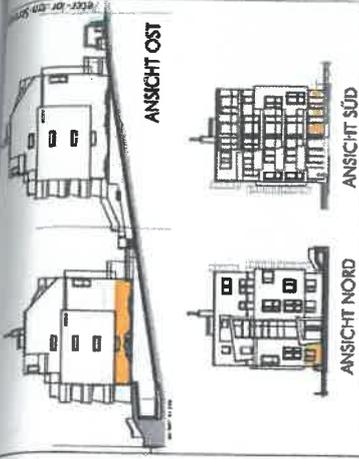


ÜBERSICHT GARTEN



Peter-Jordan-Straße 161
Immobilienprojekt GmbH
Schwarzenbergplatz 5 / 7.1
A - 1030 Wien

Tel: +43 / 1 / 513 12 41
Fax: +43 / 1 / 513 83 63
email: immobilien@b-i-p.com
www.bip-immobilien.at



**PETER-JORDAN-STRASSE
161 & 161A 1180 WIEN**
TOP 1 ERDGESCHOSS
Beilage D ON161A

Ausstattung gemäß Beschreibung, die deposited Möblierung =
ausgenommen Badewanne und / oder Dusche, Wäschekorb und WC = ist
nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als
Erichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben
keinen Anspruch auf Lieferung. Die Möblierung ist als
bauliche Angelegenheit zu betrachten. Die Möblierung ist
Cifra - Angaben und ist als Beispiel für die Möblierung
Änderungen aufgrund Strukt., Haustechnik, Bauphysik
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE



DATUM: 12.04.2018 INDEX C

191

B.R.ZZ. 1125/2021, 1139/2021, 1141/2021, 1142/2021, 1148/2021, 1174/2021, 1177/2021 und 1178/2021

Die Echtheit der vorstehenden-----

a) Unterschrift des Herrn Florian BEER, geboren am 10.5.1984 (zehnten Mai neunzehnhundertvierundachtzig), 1190 Wien, Peter-Jordan-Straße 161A/8, -----

gefertigt am 13.10.2021 (dreizehnten Oktober zweitausendeinundzwanzig), -----

b) Unterschrift des Herrn Wolfgang-Peter PACHER, geboren am 9.11.1974 (neunten November neunzehnhundertvierundsiebzig), 1190 Wien, Peter-Jordan-Straße 161/6, -----

c) Unterschrift der Frau Ursula REINDL-PACHER, geboren am 26.11.1976 (sechszwanzigsten November neunzehnhundertsechundsiebzig), ebenda, -----

d) Unterschrift des Herrn Christoph ZECHNER, geboren am 10.9.1961 (zehnten September neunzehnhunderteinundsechzig), 1180 Wien, Dürwaringstraße 75, -----

e) Unterschrift des Herrn Dr. Leopold WEBER, geboren am 11.8.1948 (elften August neunzehnhundertachtundvierzig), 1180 Wien, Gentzgasse 129/2/45, -----

gefertigt am 19.10.2021 (neunzehnten Oktober zweitausendeinundzwanzig), -----

f) Unterschrift der Frau Mag. Suse ZECHNER-UNTEREGGER, geboren am 16.8.1958 (sechzehnten August neunzehnhundertachtundfünfzig), 1180 Wien, Dürwaringstraße 75, -----

gefertigt am 20.10.2021 (zwanzigsten Oktober zweitausendeinundzwanzig), -----

g) Unterschrift des Herrn Mag. Peter GERNGROSS, geboren am 3.5.1969 (dritten Mai neunzehnhundertneunundsechzig), 1180 Wien, Wallrisstraße 47, -----

gefertigt am 28.10.2021 (achtundzwanzigsten Oktober zweitausendeinundzwanzig) -----

h) Unterschrift des Herrn Dr. Barnabas GAAL, geboren am 16.4.1971 (sechzehnten April neunzehnhunderteinundsiebzig), 1190 Wien, Peter Jordan-Straße 161/2, -----

i) Unterschrift des Herrn Dr. Günter LEOPOLD-MESSER, geboren am 17.12.1962 (siebzehnten Dezember neunzehnhundertzweiundsechzig), 1180 Wien, Pötzleinsdorfer Straße 50/6, -----

gefertigt am 29.10.2021 (neunundzwanzigsten Oktober zweitausendeinundzwanzig) -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgte.-----

Wien, am 29.10.2021 (neunundzwanzigsten Oktober zweitausendeinundzwanzig).-----

Gebühr € 14,30 entrichtet.



Dr. Kirchl
öffentlicher Notar

B.R.ZZ. 1180/2021, 1188/2021, 1205/2021 und 1213/2021

Die Echtheit der vorstehenden-----

j) Unterschrift des Herrn Mag. Michael SOVA, geboren am 28.5.1968
(achtundzwanzigsten Mai neunzehnhundertachtundsechzig), 9020 Klagenfurt, Obirstraße 22/7, -----

gefertigt am 2.11.2021 (zweiten November zweitausendeinundzwanzig), --

k) Unterschrift der Frau Mag. Brigitte SCHÖNTHALER, geboren am
22.6.1972 (zweiundzwanzigsten Juni neunzehnhundertzweiundsiebzig),
1180 Wien, Ludwiggasse 12/1, -----

l) des Herrn DI Reinhard SCHÖNTHALER, geboren am 17.8.1966 (sieb-
zehnten August neunzehnhundertsechundsechzig), 1180 Wien, Lud-
wiggasse 12/1, -----

gefertigt am 5.11.2021 (fünften November zweitausendeinundzwanzig) ----

m) des Herrn Mario HALLER, geboren am 5.11.1981 (fünften November
neunzehnhunderteinundachtzig), 6091 Götzens, Kirchstraße 20, -----

n) der Frau Elisabeth SIBILLE, geboren am 4.5.1986 (vierten Mai neun-
zehnhundertsechundachtzig), ebenda, -----

gefertigt am 9.11.2021 (neunten November zweitausendeinundzwanzig) --

o) des Herrn Dkfm. Paul BRUCKMAYR, geboren am 14.3.1944 (vierzehn-
ten März neunzehnhundertvierundvierzig), 5020 Salzburg, Rositten-
gasse 29, -----

p) der Frau Mag. Rita BRUCKMAYR, geboren am 15.11.1953 (fünfzehn-
ten November neunzehnhundertdreiundfünfzig), ebenda, -----

gefertigt am 11.11.2021 (elften November zweitausendeinundzwanzig) ----
wird bestätigt.-----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt
der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von
Zwang erfolgte.-----

Wien, am 11.11.2021 (elften November zweitausendeinundzwanzig).-----

Gebühr € 14,30 entrichtet.



Michael Sova
öffentlicher Notar



Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 9549/2021/nh

Die Echtheit der fünffachen Firmazeichnung der HSP Rechtsanwälte GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 226631g, und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Gonzagagasse 4, durch Herrn Magister Wilhelm HUCK, geboren am 14.05.1965 (vierzehnten Mai neunzehnhundertfünfundsechzig), als Geschäftsführer, wird bestätigt. -----

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass Herr Magister Wilhelm HUCK als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 226631g eingetragene HSP Rechtsanwälte GmbH selbständig zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am ersten Dezember zweitausendeinundzwanzig. -----



ÖFFENTLICHER NOTAR



Gebühr EUR 14,30 entrichtet
Doktor Christoph Beer,
öffentlicher Notar, Wien-Döbling

BRZ 1095/2021 -----

Die Echtheit der Unterschriften -----

- a) des Herrn Bruno **Schwendinger**, Master of Arts, geboren am 28.8.1981
----- (achtundzwanzigsten August eintausendneuhunderteinundachtzig), und -----
b) der Frau Magister (Fachhochschule) Andrea **Dissauer**, geboren am
----- 23.9.1974 (dreiundzwanzigsten September eintausendneuhundertvierundsiebzig), ---
beide als Geschäftsführer zur Zeichnung der **EHL Immobilien Management GmbH**, 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 8-10, wird bestätigt. Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und diese frei von Zwang zu unterfertigen. -----

Desweiteren bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung auf Grund der am heutigen Tage vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, dass Herr Bruno **Schwendinger**, Master of Arts, geboren am 28.8.1981 (achtundzwanzigsten August eintausendneuhunderteinundachtzig), und der Frau Magister (Fachhochschule) Andrea **Dissauer**, geboren am 23.9.1974 (dreiundzwanzigsten September eintausendneuhundertvierundsiebzig), als Geschäftsführer berechtigt sind, die zur Firmenbuchnummer 332655 z eingetragene **EHL Immobilien Management GmbH** mit dem Sitz in Wien gemeinsam zu vertreten.
Wien, am fünfzehnten Dezember zweitausendeinundzwanzig -----



Mag. Andreas Tschugguel eh.
Substitut des öffentlichen Notars
DR. CHRISTOPH BEER
in Wien-Döbling



