

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in Spalte 1 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle angeführten Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 1941 Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt** (die *Liegenschaft*) wie folgt:

1. Präambel:

- 1.1 Die Vertragsteile sind Eigentümer der in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle angeführten ideellen Anteile der *Liegenschaft* **EZ 1941 Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt** bestehend aus dem Grundstücken Nr. 690/4 Baufl. (10), Baufl. (20), Grundstücksadresse **Springergasse 9**. In ihren Erwerbsurkunden haben sie sich verpflichtet, Wohnungseigentum an den selbständigen Objekten der *Liegenschaft* zu begründen.
- 1.2 Die Nutzwerte der selbständigen Objekte wurden von architektin dipl.ing. verakrab zt-gmbh im Nutzwertgutachten vom 16.09.2015 (das *Nutzwertgutachten*) gemäß §§ 8 ff. WEG 2002 errechnet. Die Nutzwertberechnung wird diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt und von den Vertragsparteien ausdrücklich als richtig anerkannt.

2. Wohnungseigentumsbegründung:

- 2.1 Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, dass die in Spalte 2 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile entsprechend dem *Nutzwertgutachten* unentgeltlich berichtigt (aufgespalten) werden, sodass den Miteigentümern sodann die in Spalte 4 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile (die Mindestanteile) zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die berechtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen und übertragen bzw. übernehmen unentgeltlich die in Spalte 3 angeführten Differenzanteile, die zur Herstellung der in Spalte 4 der Tabelle angeführten Mindestanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind.
- 2.2 Die tatsächliche Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz der Miteigentümer hat vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrags stattgefunden. Die Übernahme bzw. Übertragung der Differenzanteile erfolgt, ohne dass dafür ein gesondertes Entgelt bedungen wird, wobei jedoch deshalb keine Schenkung vorliegt, da der in den einzelnen Erwerbsurkunden vereinbarte Kaufpreis bereits unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Abtretung bzw. Übernahme von Differenzanteilen festgelegt wurde. Dies bedeutet, dass die Anteilsabtretung und Übernahme ohne Entgelt, jedoch in Entsprechung einer durch frühere Rechtsgeschäfte eingegangenen und aus dem WEG 2002 entspringende Rechtspflicht erfolgt. Für den Fall, dass mit der Übernahme der Differenzanteile Gebühren und Ab-

gaben anfallen, sind sie vom jeweiligen Erwerber der Differenzanteile zu tragen bzw. zu ersetzen.

- 2.3 Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren berechtigten, in Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum und wird daher den Miteigentümern jeweils das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 5 der Tabelle angeführten selbständigen Räumlichkeiten eingeräumt.
- 2.4 Soweit in der angeschlossenen Tabelle zwei Personen als Eigentümer je eine halben Mindestanteils ausgewiesen sind, wird festgestellt, dass sie die Liegenschaftsanteile zum Zwecke der Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002 erworben haben.

3. Bewirtschaftung:

- 3.1 Die Aufwendungen für die *Liegenschaft* im Sinne des § 32 Abs 1 WEG werden von den Miteigentümern verhältnismäßig nach Nutzflächen in analoger Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes getragen.
- 3.2 Im Falle der Errichtung einer Aufzugsanlage ist eine von der *Liegenschaft* abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 in der Weise festzulegen, dass die im Erdgeschoss des Hauses liegenden Wohnungseigentumsobjekte an der Aufteilung der Aufwendungen für die Aufzugsanlage nicht teilnehmen sodass die Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sowie die Betriebskosten und Beiträge zu den Errichtungskosten der Aufzugsanlage von den Eigentümern der ab dem ersten Obergeschoß des Hauses gelegenen selbstständigen Objekten des Hauses nach dem Nutzflächenverhältnis zu tragen zu tragen sind.
- 3.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung bzw. Instandsetzung seiner Wohnung einschließlich (i) der dazugehörigen Terrassen, Kellerabteile und Gartenflächen, (ii) der Wohnungseingangstüren, (iii) der Innen- und Außenseiten der Außenfenster samt Verglasung und der Fensterstöcke, (iv) der Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Wasser, Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen (v) der dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen, und (vi) der Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, sowie der Markisen und Jalousien.
- 3.4 Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden, die nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.
- 3.5 Für die gegenständliche *Liegenschaft* wird eine Feuer-, Sturmschaden-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch- sowie Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten, wobei die Eigentümergemeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

4. Veränderungen:

- 4.1 Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, nach Maßgabe allenfalls erforderlicher baubehördlicher Bewilligungen innerhalb ihrer Wohnungseigentumseinheiten Umbauten vorzunehmen, die Widmung einzelner Bestandobjekte des Hauses zu ändern (Büro oder Wohnung), ihren Räumlichkeiten vorgelagerte Gangflächen und Gang-WC's in Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten einzubeziehen, Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten zusammenzulegen oder zu teilen. All diese Maßnahmen aber nur in der Weise, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumseinheiten nicht in unangemessener Weise beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- 4.2 Die jeweiligen Miteigentümer verpflichten sich, bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beauftragen. Jedenfalls darf durch diese Umbauarbeiten das äußere einheitliche Erscheinungsbild des Wohnhauses nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3 Für den Fall, dass sich aus den oben beschriebenen Baumaßnahmen die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragsparteien einer solchen zu und verpflichten sich des weitern, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen bzw. die zur Herstellung der Mindestanteile erforderlichen Differenzanteile unentgeltlich zu übertragen, wobei die damit im Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.

5. Nutzungen:

- 5.1 Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten).
- 5.2 Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes stimmen alle Vertragsparteien der Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich bzw. an der Fassade des Hauses im ortsüblichen Ausmaß zu.
- 5.3 Die Nutzung von Räumlichkeiten durch Betriebe des Rotlichtmilieus ist ebenso untersagt wie die Nutzung durch Spielcasinos, Spielautomatenbetreiber und Gastronomiebetriebe. Die Nutzung zur Vermietung von Gäste-Apartments ist hingegen zulässig.
- 5.4 Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Mietern, die sich nach den Bestimmungen des § 4 WEG 2002 gegen die Eigentümergemeinschaft richten können, hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Mieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

6. Allgemeine Vertragsbestimmungen:

- 6.1 Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner Durchführung im Grundbuch verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, tragen die Parteien nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile, soweit in den Erwerbssurkunden keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden.

- 6.2 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Verwalter der Liegenschaft zur Aufbewahrung erhält.
- 6.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 6.4 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.

7. Bevollmächtigung:

- 7.1 Die Vertragsteile bevollmächtigen den Urkundenverfasser, Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, geb. 29.08.1942, 1010 Wien, Fichtegasse 2A, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und einzubringen sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich seiner Aufsandungserklärung und der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen, soweit dies zur Grundbucheintragung erforderlich ist. Die Vertragsteile bevollmächtigen den oben genannten darüber hinaus, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG vorzunehmen.

8. Aufsandungserklärung:

- 8.1 Die Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der *Liegenschaft* **EZ 1941 Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt** bestehend aus dem Grundstücken Nr. 690/4 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenfl.) Grundstücksadresse Springergasse 9 bewilligt werden:
- 8.2 Im Gutsbestandsblatt:
- Die Ersichtlichmachung, dass mit dieser *Liegenschaft* Wohnungseigentum verbunden ist.
- 8.3 Im Eigentumsblatt:
- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 4 ersichtlichen Mindestanteilen.
- b) Die Einverleibung des mit den in der Spalte 4 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 5 angeführten Objekten.
- c) die Löschung der Anmerkungen § 40 Abs 2 WEG 2002 in B-LNr. 1.

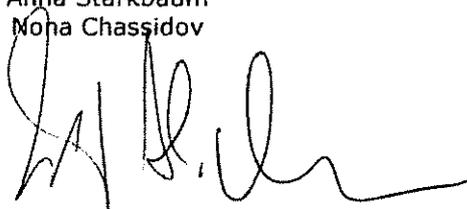
8.4 Im Lastenblatt:

- a) Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 und gemäß Punkt 3. des Wohnungseigentumsvertrages.

Wien, am 25.11.2015

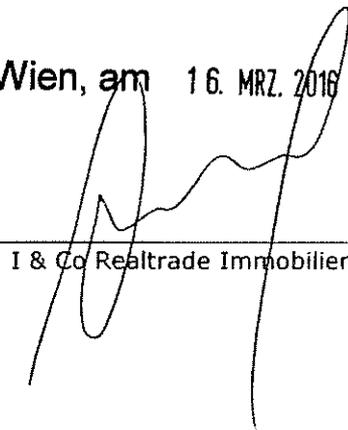
für
Mag. Anita Riepl
Mag. Jan Riepl
MMag. Monika Smetana
Klaus Kubo
Mag. (FH) Lisa Steigenberger
MMag. Martin Krammer
Mag. Katharina Detzlhofer
Peter Slattenschek
Dipl.-Ing. Helmut Nauschnig
Elke Schönmaier, BA
Dipl.-Ing. Stephan Lohwasser
Olympia Revel
Jimmy Louis Rene Allaire
Caroline Lichtenberg, LL.B.
Alfred Pahr
Mag. Claudia Frölich
Dipl.-Ing. Dr. Klaus Woltron
Anna Starkbaum
Noha Chassidov

Wien, 26. 11. 2015



Dr. Hartmut Mayer, geb. 29.08.1942

Wien, am 16. MRZ. 2016



I & Co Realtrade Immobilien GmbH, FN 387231h

TABELLE

B-L.Nr.	Spalte 1 Name, Geb. Dat. Anschrift	Spalte 2 derzeitige Miteigentumsanteile	Spalte 3 Differenzanteile in /2.325.000	Spalte 4 berichtigte Miteigentumsanteile	Spalte 5 Wohnungseigentums- objekte
1	I & Co Realtrade Immobilien GmbH FN 387231h Taborstraße 33/16 1020 Wien	406/1500	-536300	62/1550 55/1550 44/1550 55/1550 46/1550	W 7, ER 7 W 8+9, ER 8-9 W 10, ER 10 W 14+15, ER 14+15 W 16, ER 16
2	Mag. Anita Riepl geb. 1979-05-24 Springergasse 9/23 1020 Wien	50/1500		109/3100 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002	W 23-25, Balkon ER 23-25
3	Mag. Jan Riepl Geb. 1979-05-31 Springergasse 9/23 1020 Wien	50/1500	+8500	109/3100 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002	W 23-25, Balkon ER 23-25
4	MMag. Monika Smetana geb. 1974-06-03 Wilhelminenstraße 216/2 1160 Wien	46/1500	+15700	58/1550	W 30, Terrasse ER 30
5	Klaus Kubo geb. 1966-04-15 Springergasse 9/12 1020 Wien	48/1500	+5100	53/1550	W 12, Balkon ER 12
6	Mag. (FH) Lisa Steigenberger geb. 1979-03-09 Röggasse 24-26/2/11 1090 Wien	100/1500	+8500	109/1550	W 26, Terrasse ER 26

7	MMag. Martin Krammer geb. 1981-01-08 Hohlweggasse 24/9-10 1030 Wien	23/1500	121/3100	W 28, Terrasse ER 28 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002
8	Mag. Katharina Detzhofer geb. 1983-01-06 Hohlweggasse 24/9-10 1030 Wien	23/1500	121/3100	W 28, Terrasse ER 28 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002
9	Peter Slattenschek geb. 1989-07-14 Im Gsperr 21 4810 Gmunden	44/1500	58/1550	W 27, Terrasse ER 27
10	Dipl.-Ing. Helmut Nauschnig geb. 1968-01-20 Grillparzerstraße 4/9 8010 Graz	24/1500	27/1550	W 11, Balkon ER 11 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002
11	Elke Schönmaier, BA geb. 1968-11-21 Grillparzerstraße 4/9 8010 Graz	24/1500	27/1550	W 11, Balkon ER 11 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002
12	Dipl.-Ing. Stephan Lohwasser geb. 1981-01-27 Josefinengasse 8/10 1020 Wien	96/1500	118/1550	W 29, Terrasse ER 29
13	Olympia Revel geb. 1957-11-28 Sandwirtgasse 1/3 1060 Wien	59/1500	65/1550	W 18-20, Balkon ER 18-20 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002
14	Jimmy Louis Rene Allaire geb. 1976-04-07 Sandwirtgasse 1/3 1060 Wien	59/1500	65/1550	W 18-20, Balkon ER 18-20 Verbindung gem § 13 Abs 2 WEG 2002

15	Caroline Lichtenberg, LL.B. geb. 1990-02-18 Martinstraße 90 1180 Wien	44/1500	+12800	54/1550	W 17, Balkon ER 17
16	Alfred Pahr geb. 1960-01-26 Weidweg 11 CH-5415 Hertenstein	61/1500	-1550	62/1550	W 13 ER 13
17	Mag. Claudia Frölich geb. 1976-08-20 Taborstraße 98/14 1020 Wien	50/1500	+2000	53/1550	W 6, Balkon ER 6
18	Dipl.-Ing. Dr. Klaus Woltron geb. 1945-10-15 Ahrenweg 41 2630 Ternitz	57/1500	-4350	56/1550	W 21+22 ER 21+22
19	Anna Starkbaum geb. 1979-12-20 Floßgasse 9/25 1020 Wien	118/1500	+15100	132/1550	W 3-5 Garten 3, ER 3-5
20	Nona Chassidov geb. 1971-08-19 Neubaugasse 53/1/15 1070 Wien	118/1500	-1400	121/1550	W 1+2 Garten 1, ER 1

Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 8561/2015/ct

Die Echtheit vorstehender Unterschrift des Herrn Doktor Hartmut **Mayer**, geboren am 29. (neunundzwanzigsten) August 1942 (neunzehnhundertzweiundvierzig), 1010 Wien, Fichtegasse 2A, wird bestätigt. -----

Wien, am 26. (sechszwanzigsten) November 2015 (zweitausendfünfzehn) -----



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Bieber".

DR. CHRISTOPH BIEBER
öff. Notar





Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 1810/2016

MG/eh

Die Echtheit vorstehender Firmazeichnung des Herrn Israel **Abramov**, geboren am 17. (siebzehnten) September 1979 (neunzehnhundertneunundsiebzig), als Geschäftsführer der **I & Co Realtrade Immobilien GmbH** (FN 387231h), mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Rotenturmstraße 29/8, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die alleinige Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für die unter FN 387231h eingetragene **I & Co Realtrade Immobilien GmbH**. -----

Wien, am 16. (sechzehnten) März 2016 (zweitausendsechzehn) -----




DR. RUPERT BRIX
off. Notar

