

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

der Miteigentümer der
EZ 237, KG 01802 Erlaa
Bezirksgericht Liesing
Klugargasse 12
1230 Wien

abgeschlossen zwischen

1. Klugargasse 12 GmbH & Co KG, FN 591777 k
2. Dipl.-Ing. Dr. Ena-Barbara Smidt, geboren 08.05.1951
3. Dipl.-Ing. Dr. Stefan Smidt, geboren 26.04.1948
4. Bernhard Müller, geboren 17.07.1967
5. Elke Stabentheiner, geboren 14.03.1959
6. ALPINA Holding Gesellschaft m.b.H., FN 113347 m
7. COR-A Egészségügyi Zrt., Registernummer Cg.20-10-040260
8. AK Holding GmbH, FN 646138 d

(in der Folge gemeinsam kurz die „**Parteien**“ und einzeln jeweils auch kurz eine „**Partei**“)
wie folgt:

1. GRUNDBUCHSTAND

- 1.1. Die laut der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1.1) unter B-LNR, Spalte B, angeführten und in Spalte D namentlich genannten Parteien sind zu den in Spalte E ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 237, KG 01802 Erlaa, Bezirksgericht Liesing, bestehend aus dem Grundstück GSt-Nr 275/48 (Bauflächen (Gebäude), Gärten (Gärten)), mit der Grundstücksadresse 1230 Wien, Klugargasse 12.
- 1.2. Auf der Liegenschaft wurde aufgrund der vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, zu MA37/812272-2021-1 rechtskräftig erteilten Baubewilligung, ein Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) bestehend aus 9 Wohnungen, 4 Reihenhäuser sowie 1 Tiefgarage für 11 KFZ-Abstellplätze, einschließlich einer Rampe für die Garagenein- und -ausfahrt, neu errichtet.
- 1.3. Im Sinn des WEG 2002 wird festgehalten, dass die Klugargasse 12 GmbH & Co KG, FN 591777 k, hauptverantwortlich für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte ist bzw war.
- 1.4. Die *Parteien* nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass auf der Liegenschaft zugunsten Wasser-, Kanal-, Energie- oder sonstiger Versorgungsunternehmen für die Versorgung der Liegenschaft und des Wohngebäudes und der Reihenhäuser sowie für die Durch-/Weiterleitung an Dritte die Duldung der Errichtung der erforderlichen Leitungen und allfälliger Nebeneinrichtungen sowie die Duldung des Bestandes, der Kontrolle, der Instandhaltung, der Instandsetzung und der Benützung der Rohrleitungen für den Betrieb aller Leitungen vereinbart ist und für weitere Bedarfsfälle noch vereinbart werden wird.

2. ANTEILSBERICHTIGUNG

- 2.1. Die *Parteien* haben ihre Liegenschaftsanteile gemäß Tabelle (Beilage ./1.1), Spalte E, bereits zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungseinheiten und/oder KFZ-Abstellplätzen laut Tabelle (Beilage./1.1), Spalte C, erworben.
- 2.2. Die *Parteien* erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit auf Grundlage des vorläufigen Nutzwertgutachtens der ATELIER12 ZT GmbH vom 12.09.2023 vereinbarten Miteigentumsanteile laut Tabelle (Beilage ./1.1), Spalte E, gemäß § 3 Abs 4 WEG 2002 iSd § 136 Abs 1 GBG.
- 2.3. Die *Parteien* berichtigen sohin ihre in der Tabelle (Beilage ./1.1), Spalte E, näher konkretisierten Miteigentumsanteile entsprechend der von ihnen ausdrücklich und unwiderruflich anerkannten, endgültigen Nutzwertfestsetzung vom 23.01.2025 der ATELIER13 ZT GmbH, 1130 Wien, Stadlergasse 4/1 derart, dass den *Parteien* nunmehr die in der Tabelle (Beilage ./1.1) in Spalte F angeführten Anteile zustehen und erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das berichtigte Eigentum entsprechend der, in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1.1) in Spalte F angeführten Anteile für die *Parteien*, Spalte D, einzuverleiben.
- 2.4. Sämtliche hierfür erforderlichen Übernahmen oder Übertragungen von Liegenschaftsanteilen durch alle *Parteien* erfolgen unentgeltlich. Die *Parteien* haben bereits sämtliche Anteile übernommen. Diese Übergabe und Übernahme erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages. Dies alles ist bei der

Bemessung der jeweiligen Kaufpreise in den einzelnen Kaufverträgen bereits berücksichtigt worden.

- 2.5. Alle *Parteien* stellen weiters fest, dass die in der Tabelle (Beilage ./.1.1), Spalte F, angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes des im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf dieser Liegenschaft entsprechen.
- 2.6. Bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages oder im Fall einer nachträglich hervorkommenden Nichtigkeit des Wohnungseigentumsvertrages gelten die darin getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarungen der Miteigentümer untereinander.

3. BEGRÜNDUNG WOHNUNGSEIGENTUM

- 3.1. Die *Parteien* räumen einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (Beilage ./.1.1), Spalte C, angeführten, topographisch bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten, jeweils zugunsten jenes/jener Miteigentümer/s ein, dessen/deren Name/n in der Tabelle (Beilage ./.1.1), Spalte D, angeführt ist/sind, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein und die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses, ihnen eingeräumten Rechts.
- 3.2. Die in der Tabelle (Beilage ./.1.1), Spalte A, unter lfd Nr 15-16 angeführten und in Spalte D namentlich genannten Miteigentümer begründen jeweils gemeinsames Wohnungseigentum der Partner gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 (Eigentümerpartnerschaft).
- 3.3. Die Rechte und Pflichten zwischen den *Parteien* richten sich nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002, BGBl I Nr 70/2002, in der jeweils geltenden Fassung), sowie nach den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB, JGS Nr 946/1811, in der jeweils geltenden Fassung).
- 3.4. Die KFZ-Abstellplätze, die bisher mit Nr [***] bezeichnet wurden, werden nunmehr in der Tabelle (Beilage ./.1.1) gemäß dem endgültigen Nutzwertgutachten vom 23.01.2025 mit Nr P[***] bezeichnet. Festgehalten wird, dass sich sämtliche KFZ-Abstellplätze, sohin Nr P1 bis P11, in der (Tief)Garage befinden.

4. UMFANG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

- 4.1. Das eingeräumte Wohnungseigentum umfasst insbesondere folgende Teile einer Wohnung bzw eines Reihenhauses:
 - (a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden (Innen-)Räume samt Zubehör (Kellerräume, Gartenflächen und dergleichen) einschließlich der dazugehörenden Balkone, Loggien und Terrassen (inkl Beleuchtung) samt Brüstung bzw Geländern, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbeläge einschließlich der notwendigen Unterkonstruktionen, sowie die Beläge der Balkone, Loggien und Terrassen samt den dazugehörigen Abflüssen, jedoch nicht die darunterliegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken;
 - (b) die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken;

- (c) die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen und Türstöcke sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien- und Terrassentüren;
- (d) Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines Miteigentümers oder eines Dritten, dem ein Miteigentümer die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes überlassen hat, und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des jeweiligen Gebäudes, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;
- (e) die Beschattungseinrichtungen, insbesondere auf Balkonen und Terrassen, wie Markisen und Jalousien auch an der Außenseite der Fensterflächen;
- (f) die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizkörper bzw. Fußbodenheizung;
- (g) die Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, die ausschließlich für ein Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind, jeweils ab der Abzweigung zur einzelnen, im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheit, ausgenommen Durchgangsleitungen, insbesondere für Wärme, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), elektrischen Strom, Gas, Zu- und Abluft, Klima (inklusive deren Außengeräte samt Verkleidung/Komponenten am Dach sowie deren Leitungen/Komponenten zu den/für die betreffenden Wohnungseigentumsobjekte) sowie die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, dazu gehörende Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- (h) die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an;
- (i) Gartenflächen, die einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zum Wohnungseigentum zugeordnet sind, insbesondere die Gartenoberflächen (zB. Gras, Kies, Rindenmulch und Neupflanzungen), Garten- oder Terrassengestaltungen (zB Gartenhütten, Swimmingpools, Whirlpools, Löffelsteine, nicht jedoch Stützmauern).

5. VERWALTUNG DER LIEGENSCHAFT

- 5.1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wurde die Dr. Kohler und Partner Hausverwaltungs GmbH, 1050 Wien, Schönbrunner Straße 53, (die „**Hausverwalterin**“), bestellt.
- 5.2. Die Bestellung und Abberufung der *Hausverwalterin* erfolgt durch die Mehrheit der *Parteien*, als Miteigentümer. Im Fall des Partner-Wohnungseigentums kann das Stimmrecht nur gemeinsam von den beiden Partnern entsprechend den grundbuchmäßigen Anteilen ausgeübt werden.
- 5.3. Die *Hausverwalterin* wird für die *Parteien* als gemeinschaftlicher Verwalter, insbesondere unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002, tätig sein und hat insbesondere auch gemäß § 1008 ABGB die Befugnis
 - (a) zur Entgegennahme von Geld oder Geldeswert, inklusive der Einziehung von Erlösen und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft jeder Art und

Gattung, insbesondere Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Instandhaltungsbeiträge;

- (b) zum Abschluss von Mietverträgen an nicht im Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft, auch mit Wohnungseigentümern;
- (c) zur Vertretung der Miteigentumsgemeinschaft vor Gericht und Verwaltungsbehörden; sowie
- (d) zum Abschluss und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht- und Wasserleitungsschadenversicherungen sowie von Dienstverträgen mit einem Hausbesorger bzw Werkverträgen mit den die Instandhaltung des Wohn-/Geschäftsgebäudes besorgenden Personen und Unternehmen.

Durch die Übertragung der Verwaltung an einen gemeinsamen Verwalter wird der Umfang der Befugnisse des Wohnungseigentümers gemäß § 30 WEG 2002 nur insoweit berührt, als es sich um die Einhebung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002, die Obsorge für die allgemein genützten Hausbestandteile und um Maßnahmen zur Vertretung und Bestandsicherung der Liegenschaft handelt. Alle dem einzelnen Wohnungseigentümer, gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftseigentümern zustehenden, aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Befugnisse werden nach außen hin durch den gemeinsamen Verwalter ausgeübt.

- 5.4. Der Umfang des Verwaltungsauftrages ist durch den Inhalt dieses Vertrages bestimmt. Eine entsprechende Vollmacht (insbesondere zur Vorlage bei Behörden) wurde von den Miteigentümern gesondert unterfertigt. Im Bedarfsfall sind weitere Exemplare dem Verwalter zur Verfügung zu stellen.
- 5.5. Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft bezieht, ist die *Hausverwalterin* auch ohne vorherige Einholung eines Miteigentümerbeschlusses im Interesse einer schnellen und verantwortungsbewussten Disposition allein entscheidungsberechtigt, wobei sie das Interesse der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten Personen zu wahren hat. Sie ist verpflichtet, die Interessen der Eigentümergemeinschaft zu wahren und unter sinngemäßer Anwendung des Punktes 5.6 die Weisungen der Mehrheit zu befolgen.
- 5.6. Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft im Sinn des § 29 Abs 1 WEG 2002 zu beschließen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Eigentümergemeinschaft nach sich ziehen würden und die Einholung der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Die *Hausverwalterin* wird Aufträge, die in die Rechte eines oder mehrerer *Parteien* eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung zwischen den *Parteien* bewirken, nur dann ausführen, wenn ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft oder die rechtskräftige Entscheidung einer Behörde oder eines Gerichtes darüber vorliegt.
- 5.7. Während ihrer Verwaltungstätigkeit verwahrt die *Hausverwalterin* alle auf die Liegenschaft und das Wohngebäude und die Reihenhäuser Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke der

Eigentümergeinschaft. Jede *Partei* ist berechtigt, auf ihre Kosten Kopien davon herzustellen.

- 5.8. Jede *Partei* ist verpflichtet, der *Hausverwalterin* von ihrem Wohnsitzwechsel unverzüglich Mitteilung zu machen. Bis zu einer solchen Mitteilung gelten Zustellungen unter der alten Anschrift als wirksam vollzogen.
- 5.9. Die *Hausverwalterin* ist berechtigt, für laufende Aufwendungen (Betriebskosten) monatlich im Vorhinein von ihr zu ermittelnde Akontobeträge einzuheben. Die *Hausverwalterin* ist jedoch verpflichtet, jedem Wohnungseigentümer über die Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft gemäß § 32 und § 33 WEG 2002 spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres Jahresabrechnungen für die gesamte Liegenschaft sowie Wohnungseigentümerabrechnungen für den Miteigentumsanteil der einzelnen Wohnungseigentümer zu übermitteln. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.10. Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge sind von den Wohnungseigentümern binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden auf die nächste Abrechnungsperiode vorgetragen.
- 5.11. Die *Parteien* vereinbaren, dass Eigentüerversammlungen in einvernehmlicher Abänderung des § 25 WEG 2002 nur bei Bedarf und aus wichtigem Grund einberufen und abgehalten werden. Die Verpflichtung der *Hausverwalterin*, alle zwei Jahre eine Eigentüerversammlung einzuberufen, wird somit einvernehmlich abbedungen und auf längstens alle vier Jahre abgeändert. Die Minderheitenrechte in § 25 WEG 2002 bleiben davon unberührt.

6. NUTZUNGSUMFANG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

- 6.1. Jede *Partei* ist berechtigt, ihr Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benutzen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Wohngebäudes (Mehrfamilienhaus) und der Reihenhäuser (gemeinsam kurz die „**Wohnanlage**“) dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 6.2. Die Wohnungseigentumsobjekte dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Die Verwendung einzelner Räume der Wohnungseigentumsobjekte für die Ausübung von unternehmerischen Bürotätigkeiten, welche auch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (zB Architekt, Masseur, Privatordination, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge, etc), ist nur gestattet, sofern damit kein störender Kunden-, Patienten-, oder Parteienverkehr verbunden ist. Zudem dürfen durch diese Tätigkeiten die berechtigten Interessen der übrigen Wohnungseigentümer und Bewohner in keiner Weise beeinträchtigt werden, wobei insbesondere die Sicherung höchstmöglicher Ruhe und entsprechender Wohnqualität zu berücksichtigen ist.

Nicht zulässig sind „kurzfristige“ Vermietung, Wohnungsprostitution oder sonstige, diesem Milieu zuzuordnende Tätigkeiten, Drogenberatung, Glücksspiel, Handel(sgewerbe) mit hoher Fluktuation (Kunden, Lieferanten, etc) in allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder vergleichbare Tätigkeiten.

Des Weiteren sind alle Nutzungsformen, bei denen es zu erheblicher Lärm- oder Geruchsbelästigung oder sonstigen Emissionen kommt, unzulässig. Es werden daher sämtliche Miteigentümer bei künftiger Übertragung von Eigentumsrechten oder

Einräumung von Mietrechten diese Bestimmung weiter überbinden und die *Parteien* erklären, dass ein Zuwiderhandeln gegen diese Vereinbarung von einer der *Parteien* oder ihrem Rechtsnachfolger als Ausschließungsgrund gemäß § 36 WEG 2002 zu qualifizieren ist. Tätigkeiten, die im Bereich des Mietrechts für Mieter anderer Wohnungen im Haus zu einer Mietzinsminderung führen würden, insbesondere mit beträchtlichem Lärm oder Gerüchen verbundene Tätigkeiten (zB lautes häufiges Musizieren, häufiges Zubereiten bestimmter Gerichte usw) sind zu unterlassen.

Änderungen der Nutzung der Räumlichkeiten von Wohnzwecken zu anderen Zwecken (Widmung) bedürfen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, der Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer. Es dürfen mit anderen Tätigkeiten aber keine unzumutbaren Belästigungen (Lärm, Geruch, Personenverkehr etc.) verbunden sein. Punkt 6.2 bleibt davon unberührt.

- 6.3. Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf eine andere Art bleiben die *Parteien* an alle Verpflichtungen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag gebunden und ist für sämtliche Handlungen des/der nutzungsberechtigten Dritten verantwortlich. Jede *Partei* ist verpflichtet, Verletzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Bestand- oder 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. Jeder Miteigentümer der Liegenschaft hält die übrigen Miteigentümer hinsichtlich der ihm zurechenbaren Ansprüche aus den jeweiligen Mietverhältnissen schad- und klaglos, wobei Miteigentümer die Bestimmungen des § 4 WEG 2002 zur Kenntnis nehmen.
- 6.4. Jede *Partei* hat das Betreten ihres Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz der *Wohnanlage* zu gestatten. Der Zugang zu den Kaminen oder Rauchfängen ist von den *Parteien* jederzeit zu gewährleisten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige der *Hausverwalterin* bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen.
- 6.5. Jede *Partei* 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 Benutzung der Wohnungseigentumsobjekte nicht beeinträchtigen.
- 6.6. Wohnungseigentümer werden, auch aufgrund von Sonder- und Zusatzwünschen, uU erst nach vollzogener Übergabe des jeweils erworbenen Wohnungseigentumsobjektes noch Bauarbeiten vornehmen lassen. Diese (Fertigstellungs-)Arbeiten werden im Hinblick auf etwaige Lärmentwicklung, Personenverkehr, etc von sämtlichen *Parteien* wechselseitig akzeptiert und geduldet. Auf möglichst schonenden Umgang mit Emissionen und Beeinträchtigungen ist Bedacht zu nehmen.
- 6.7. Bei Balkonen und Terrassen ist eine Gewichtsbeschränkung von 200 kg/m² (maximale Gesamtnutzlast; inkl Bepflanzung, diese samt Gefäßen und Komponenten) zu beachten.

- 6.8. In Einlagerungsräumen ist das Aufladen von Batterien, Akkus (zB von E-Bikes) etc und das Lagern von gefährlichen Gegenständen aus Sicherheitsgründen untersagt.

7. NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE DER WOHNANLAGE

- 7.1. Alle allgemeinen Teile der *Wohnanlage*, die nicht gemäß Punkt 3. Gegenstand eines auf Wohnungseigentum gestützten ausschließlichen Nutzungsrechtes oder eines Sondernutzungsrechtes einer *Partei* sind, stehen allen *Parteien* zur ordnungs- und widmungsgemäßen Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Insbesondere der Müllraum, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum, die Tiefgaragenverkehrsflächen, die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, die technischen Räume (zB Liftmaschinenraum), die zur Benützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte erforderlichen Gangflächen und Stiegenhaus sowie der Lift sind allgemeine Flächen.
- 7.2. Die *Parteien* vereinbaren, dass die Klugargasse 12 GmbH & Co KG, FN 591777 k, das alleinige Nutzungs- und Verwertungsrecht an allgemeinen Flächen der *Wohnanlage* hat, welche nicht zur widmungsgemäßen Nutzung und Mitbenützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte notwendig sind. Insbesondere hat sie das Nutzungs- und Verwertungsrecht an Gang- und sonstigen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der von den *Parteien* gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, nämlich Müllraum, Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum, die technischen Räume (zB Liftmaschinenraum), sowie das für die Erschließung der Wohnungseigentumsobjekte im Wohngebäude notwendige Stiegenhaus, die für die Erschließung der Reihenhäuser notwendigen Wege/Gänge und allgemeine Versorgungsflächen, einschließlich der Tiefgaragenverkehrsflächen. Sie ist berechtigt, dieses in ihr Wohnungseigentumsrecht oder in das Wohnungseigentumsrecht eines Dritten (jeweils als Zubehör) zu übertragen, solange dadurch nicht die Benützungsmöglichkeit einer einzelnen Wohnungseigentumseinheit, welche nicht im Eigentum der Klugargasse 12 GmbH & Co KG, FN 591777 k, steht, beeinträchtigt wird. Dieses Verwertungsrecht verbleibt der Klugargasse 12 GmbH & Co KG, FN 591777 k, unentgeltlich gegenüber den sonstigen Wohnungseigentümern, zumal der Vorbehalt dieser Rechte bereits bei den jeweiligen Kaufpreisen für die Wohnungseigentumsobjekte angemessen berücksichtigt wurde. Dies schließt auch das Recht zur Werbung im ortsüblichen Ausmaß durch Anbringung einer Tafel, eines Plakats oder ähnlicher Werbemittel an der Außenfassade ein, wozu die Wohnungseigentümer bereits jetzt ihre Zustimmung erteilen.
- 7.3. Unbeschadet der Regelungen des Punktes 7.2 ist es keiner *Partei* gestattet, ohne Zustimmung aller anderen *Partei* allgemeine Teile der *Wohnanlage*, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (zB Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen udgl).
- 7.4. Jede *Partei* ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind der *Hausverwalterin* unverzüglich anzuzeigen. Jede *Partei* ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch ihres/ihrer Wohnungseigentumsobjekte/s zu dulden.
- 7.5. Jede *Partei* haftet der Eigentümergemeinschaft für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

- 7.6. Das Rauchen in Allgemeinflächen im Wohngebäude, wie zB Stiegenhaus, Lift, etc, sowie Allgemeinflächen im Freien ist untersagt.

8. BAULICHE MASSNAHMEN

- 8.1. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte bedarf, unabhängig von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, keiner Zustimmung der übrigen *Parteien*, es sei denn, das Vorhaben hat Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Wohngebäudes, der Reihenhäuser oder der baulichen Anlagen oder bewirkt eine Änderung der äußeren Gestaltung der *Wohnanlage* oder nimmt gemeinsame Teile der *Wohnanlage* oder der Liegenschaft in Anspruch. Alle baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte sind jedoch der *Hausverwalterin* rechtzeitig bekannt zu geben. Diese hat die übrigen *Parteien* von den geplanten baulichen Maßnahmen zu verständigen. Die Installation von Emissionen verursachenden Geräten, wie insbesondere Lüftungen und PV-Anlagen (optisch + Wechselrichter) benötigen aber jedenfalls die Zustimmung der übrigen *Parteien*. Die *Parteien* erklären ihr unwiderrufliches Einverständnis dazu, dass von der vormaligen Bauträgerin bzw deren Rechtsnachfolgern für das Anbringen von Außengeräten von Klimaanlage am Dach der Anlage Vorsorge getroffen werden kann sowie, dass Außengeräte von der vormaligen Bauträgerin bzw deren Rechtsnachfolgern sowie von Wohnungseigentümern dort in Zukunft auch tatsächlich angebracht und in Betrieb genommen werden.
- 8.2. Die *Parteien* stimmen weiters einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Auflösung einzelner bzw mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumseinheiten zu, vorausgesetzt die übrigen Wohnungseigentümer werden nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt. Bei der Trennung von Wohnungseigentumsobjekten werden dadurch entstehende Gangflächen zu allgemeine Flächen iSd Punktes 7.1.
- 8.3. Sämtliche im Zusammenhang mit den in den Punkten 8.1 und 8.2 beschriebenen baulichen Maßnahmen anfallenden Kosten, wie insbesondere auch die Kosten für ein allfällig notwendig werdendes neues Nutzwertgutachten, gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers oder Erwerbers dieser Teilflächen, der die baulichen Maßnahmen und die Nutzwertänderung zu vertreten hat. Sämtliche übrigen Wohnungseigentümer sind schad- und klaglos zu halten. Diese verpflichten sich jedoch, allfällige erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen dieser Nutzwertänderung ausdrücklich zu.
- 8.4. Sollten sich Änderungen beim Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes oder dem Gesamtnutzwert der *Wohnanlage* ergeben, so gilt als vereinbart, dass die jeweils gültigen Nutzwerte als Basis für die Aufteilung der Aufwendungen herangezogen werden. Die Änderung erfolgt ab der auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der neuen Nutzwertfestsetzung folgenden Abrechnungsperiode. Es finden keinerlei Rückverrechnungen aufgrund der geänderten Nutzwerte statt. Die Miteigentümer verzichten daher auf eine diesbezügliche Berichtigung im laufenden Abrechnungsjahr bzw auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung.
- 8.5. Abgesehen von bereits bestehenden Benützungsregelungen zugunsten einzelner *Parteien*, ist das Anbringen von Schildern und Reklametafeln durch einzelne *Parteien*

nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes der *Wohnanlage* gestattet. Die Beurteilung dafür obliegt der *Hausverwalterin*; deren Entscheidung kann über Antrag einer *Partei* von der Eigentümergemeinschaft überprüft werden.

- 8.6. Die *Parteien* erteilen schon jetzt - vorbehaltlich einer allfällig notwendigen behördlichen Genehmigung – ihre ausdrückliche Zustimmung zur Errichtung von Markisen und Ähnlichem sowie deren Befestigung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder des Wohngebäudes oder eines Reihenhauses für Terrassen, Balkone und Ähnliches. Die optische Ausgestaltung oder Ausstattung der Markisen udgl (insbesondere die Farbwahl) hat im Einklang mit der Architektur und dem ästhetischen Erscheinungsbild der *Wohnanlage* sowie nach vorheriger Abstimmung mit der *Hausverwalterin* und deren schriftlichen Genehmigung zu erfolgen.

9. INSTANDHALTUNG - INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

- 9.1. Jede *Partei* ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung ihres Wohnungseigentumsobjektes (zum Umfang vgl Punkt 4.1) zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf ihre Kosten vorzunehmen.

Hinsichtlich der Wohnungen im Wohngebäude gilt:

Von diesen Instandhaltungspflichten sind nicht erfasst: notwendige Instandhaltungsarbeiten an der Isolierung oder an tragenden Elementen von Terrassen, Dachterrassen und Balkonen, Loggien, begehbaren Flachdächern und Eigengärten, sofern solche einen integrierten Teil eines Wohnungseigentumsobjektes bilden, einschließlich Geländer in gleicher Art und Farbgebung, die dem Bestand entspricht. Solche Kosten sind ausschließlich von den Eigentümern der Wohnungen Top 1 bis 9 im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Die Eigentümer der Reihenhäuser und der KFZ-Abstellplätze sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Insoweit bilden die 9 Wohnungen im Wohngebäude eine gemeinsame gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit. Dazu gehören insbesondere die Kosten für sämtliche allgemeinen Teile im Bereich der Wohnungen Top 1 bis 9 und jener Bereiche/Räume und Anlagen, die ausschließlich für die Eigentümer der Wohnungen Top 1 bis 9 bestimmt sind. Für diese gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit ist eine gesonderte Rücklage gemäß § 31 WEG zu bilden.

Hinsichtlich der Reihenhäuser gilt:

Die *Parteien* vereinbaren, dass zusätzlich zum Umfang gemäß Punkt 4.1 auch die tragenden Elemente, die dem jeweiligen Reihnhaus zuordenbare Außenhaut samt Isolierung sowie Dachflächen samt darauf befindlichen Dachrinnen und -ablaufrohre von der Erhaltungspflicht durch den jeweiligen Wohnungseigentümer unter Ausschluss der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft mitumfasst sind. Der erhaltungspflichtige Miteigentümer hat daher auch die Kosten einer allfällig notwendigen Erneuerung oder eines Austausches der von seiner Erhaltungspflicht umfassten, zuvor genannten Objekte alleine zu tragen und hält die übrigen Wohnungseigentümer in diesem Zusammenhang schad- und klaglos.

Die *Parteien* kommen weiters überein, dass der erhaltungspflichtige Eigentümer eines Reihenhauses zum Austausch bzw Erneuerung der von seiner Erhaltungspflicht umfassten Objekte nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf, sofern das

äußere Erscheinungsbild des jeweiligen Reihenhauses gleich und der Charakter der *Wohnanlage* im Gesamten erhalten bleibt.

Weiters wird ausdrücklich vereinbart, dass von der Erhaltungspflicht des einzelnen Reihenseigentümers auch ernste Gebäudeschäden (Schäden an der Gebäudesubstanz) seines Reihenhauses oder dessen Zubehörs mitumfasst sind, soweit diese nicht von einer allgemeinen Hausversicherung abgedeckt sind. Um dies abzuklären sind ernste Gebäudeschäden im Inneren eines Reihenhauses oder dessen Zubehörs der Hausverwalterin daher unverzüglich anzuzeigen.

Insoweit bildet jedes Reihenhaus eine eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheit für das keine gesonderte Rücklage gemäß § 31 WEG zu bilden ist.

- 9.2. Für den Fall eines Austausches von Fenstern und/oder Außentüren wird vereinbart, dass ein solcher nur unter Beibehaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Außenbereich erfolgen darf.
- 9.3. Der Sichtschutz zwischen und auf einzelnen Terrassen, Balkonen, begehbaren Flachdächern oder Eigengärten darf ausschließlich durch flachwurzelnnde Pflanzen erfolgen
- 9.4. Gartenflächen, die einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zum Wohnungseigentum zugeordnet sind, sind von den Wohnungseigentümern dieser Wohnungseigentumsobjekte auf eigene Kosten und Gefahr zu pflegen und stets in einem kultivierten Zustand zu erhalten.
- 9.5. Sofern eine *Partei* ihrer Erhaltungspflicht, insb gemäß den Punkten 9.1 und 9.2 dieses Vertrages, nicht nachkommt und dadurch die Substanz der *Wohnanlage* gefährdet oder beeinträchtigt ist/wird, ist die Eigentümergemeinschaft berechtigt, entsprechende Maßnahmen zu beauftragen und zu bezahlen und sich an diesem Wohnungseigentümer schad- und klaglos zu halten.
- 9.6. Im Übrigen haben die einzelnen Wohnungseigentümer ihre Wohnungseigentumsobjekte zu erhalten, instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern; dies jedoch nur insoweit, als diese Arbeiten nicht in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen; davon ausgenommen sind abweichende Regelungen im Rahmen des gegenständlichen Vertrages.
- 9.7. Die Erhaltung des Wohngebäudes und der Tiefgarage sowie die Behebung von Schäden im und am Wohngebäude und der Tiefgarage hat die *Hausverwalterin* zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten, soweit sie nicht aus der gesonderten Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für das Wohngebäude gedeckt werden, haben die Wohnungseigentümer der Wohnungen im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Einzelne Wohnungseigentümer haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen beherbergten oder sonst aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

Die Erhaltung eines Reihenhauses obliegt alleine dem jeweiligen Wohnungseigentümer.
- 9.8. Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft wird unter Berücksichtigung der gesonderten Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten von der *Hausverwalterin* eine Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gebildet,

zu welcher die Wohnungseigentümer der Wohnungen und der Reihenhäuser im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungseigentumsobjekte sowie hinsichtlich der Tiefgarage im Verhältnis der auf den jeweiligen KFZ-Abstellplatz entfallenden Nutzflächen zur Gesamtzahl der Nutzflächen aller KFZ-Abstellplätze beizutragen haben.

Die Festsetzung und Wertsicherung dieser Rücklage erfolgen gemäß § 31 WEG 2002.

Die Beiträge zur Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden den Wohnungseigentümern von der *Hausverwalterin* zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben.

Die Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage sowie die allgemeine Photovoltaik-Anlage, einschließlich der Kosten für damit zusammenhängende Serviceleistungen und Arbeiten, werden ebenfalls von der *Hausverwalterin* vorgeschrieben und abgerechnet. Der Verbrauch wird von der *Hausverwalterin* anhand von Wärmemengenzählern je Einheit (Wohnung bzw Reihnhaus) abgerechnet.

- 9.9. 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 der *Hausverwalterin* unverzüglich zu melden.
- 9.10. Die *Hausverwalterin* oder ihre Vertretung 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.
- 9.11. Kommt eine *Partei* einer Aufforderung der *Hausverwalterin* zur Beseitigung von Mängeln im Sinn dieses Punktes 9. Binnen einer Frist von einem Monat nicht nach, so ist die *Hausverwalterin* berechtigt, die Mängel auf Kosten der betroffenen *Partei* in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
- 9.12. Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind von der pflichtverletzenden *Partei* den übrigen geschädigten Wohnungseigentümern zu ersetzen.
- 9.13. Dieser Punkt 9. (Instandhaltung – Instandhaltungsrücklage) ist gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

10. AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

- 10.1. Die Aufwendungen der der Eigentümergemeinschaft obliegenden Aufwendungen, wie Betriebskosten und Beträge für eine angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG 2002, außer jener, für die eine gesonderte Rücklage gebildet wird, werden von den Wohnungseigentümern abweichend von § 32 Abs 1 WEG 2002 im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte getragen.
- 10.2. Zu Betriebskosten im Sinne des Punktes 10.1. zählen unter anderem öffentliche Abgaben, der Versicherungsaufwand für Feuer-, Haftpflicht-, Wasserleitungsschadensversicherungen, einschließlich Korrosionsschäden-, Sturmschaden- und Glasbruchversicherung, allgemeine Stromkosten, die Kosten der Hausbetreuung, die spezifischen Aufwendungen für Brandschutz, Reinigung (auch der

Fassade) und Instandhaltung, die Kosten der Betreuung allgemeiner Außenanlagen (Grünflächen), Kosten der Reinhaltung von allgemeinen Wegen und Gehsteigen, der Bestreuung bei Glatteis und die Kosten der Schneeräumung, der am Dach bzw allfällig sonst auf der Liegenschaft befindlichen, für die Allgemeinheit bestimmten Empfangsanlage/n für TV und Internet, Betriebs- und Wartungskosten der Garage – unter Berücksichtigung des Punktes 10.3 –, Fassade, etc und, sofern nicht gemäß Punkt 10.6 abgerechnet wird, sowie die Aufwendungen für die Gerätschaften zur zentralen Energie- und Wärmeversorgung.

Wohnungen im Wohngebäude

Die Wohnungen Top 1 bis 9 im Wohngebäude bilden eine gemeinsame gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit, für die eine gesonderte Rücklage zu bilden ist.

Reihenhäuser

Für jedes Reihnhaus wird, soweit es sich um vom jeweiligen Wohnungseigentümer gemäß Punkt 9.1 zu tragende Aufwendungen sowie um die mit dem jeweiligen Reihnhaus verbundenen verbrauchsabhängigen Kosten (jedes Reihnhaus verfügt über einen eigenen Strom- und Wasserzähler) handelt, eine eigene Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit festgelegt.

Im Hinblick auf die pro Reihnhaus zu bildende Abrechnung- und Abstimmungseinheit beschließen die *Parteien* ausdrücklich auf die Bildung einer gesonderten Rücklage und die Einhebung derselben durch die *Hausverwalterin* zu verzichten und dies in die Verantwortung des jeweiligen Wohnungseigentümers zu übertragen.

- 10.3. Die Tiefgarage bildet eine eigenständige Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit für deren Garagenbetrieb, einschließlich aller notwendigen Aufwendungen (Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten).

Die mit der Nutzung der Tiefgarage im Zusammenhang stehenden und nicht den einzelnen KFZ-Abstellplätzen direkt zurechenbaren Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs- und Betriebskosten, insbesondere die Kosten für die Wartung der Schrankenanlage, Rampenheizung, des Garagentors (Schnelllauftor), die Kosten für die Reinigung der Tiefgarage, die Kosten für die Wartung der Garagenlüftung (kein Motor – Querlüftung) und der CO-Warnanlage, die Kosten der TÜV-Abnahme des Garagentors sowie die den einzelnen KFZ-Abstellplätzen nicht direkt, jedoch der Nutzung der Tiefgarage zurechenbaren Heiz- und Stromkosten werden nur von jenen Wohnungseigentümern getragen, die Eigentümer eines KFZ-Abstellplatzes in der Tiefgarage sind und zwar im Verhältnis der auf den jeweiligen KFZ-Abstellplatz entfallenden Nutzfläche zur Gesamtzahl der Nutzflächen aller KFZ-Abstellplätze. Für Angelegenheiten, die diese Abrechnungseinheit betreffen, sind nur jene Wohnungseigentümer stimmberechtigt, die Eigentümer von KFZ-Abstellplätzen sind. Für das Stimmverhältnis gilt das Verhältnis wie beim zuvor beschriebenen Aufteilungsschlüssel.

- 10.4. Die mit dem Betrieb und der Erhaltung des Lifes und Aufzugsanlagen verbundenen Aufwendungen werden von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzfläche ihres Wohnungseigentumsobjektes zur Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte getragen.

- 10.5. Die *Parteien* sind mit der Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels im Grundbuch einverstanden. Dieser Punkt 10. (Aufwendungen für die Liegenschaft) ist daher gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen. Zwingende gesetzliche Regelungen wie die des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG, BGBl Nr 827/1992 in der jeweils geltenden Fassung) werden durch diesen Vertragspunkt nicht berührt.
- 10.6. Verbrauchsabhängige Kosten (wie Heizkosten, Warm-/Kaltwasser, Strom, etc) werden, sofern eigene Zähler und Messgeräte vorhanden sind, von diesen erfasst und abgerechnet. In der Abrechnung finden sämtliche Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung, Betreuung und den Betrieb der Anlagen Berücksichtigung. Die *Parteien* verpflichten sich, die ihnen vorgeschriebenen Kosten zusätzlich zu den Hausbetriebskosten zu übernehmen und etwaig notwendige Verträge mit den Energieversorgern abzuschließen.

11. VERSICHERUNGEN

- 11.1. Für die *Wohnanlage* werden vom Wohnungseigentumsorganisator oder der *Hausverwalterin* nachstehende Versicherungen abgeschlossen:

- (a) eine Gebäude-Haftpflichtversicherung;
- (b) eine Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neubauwert der *Wohnanlage*;
- (c) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden an den Gebäuden einschließlich der Behebung von Gainzenschäden; sowie
- (d) eine Versicherung gegen Sturmschäden.

Die *Parteien* nehmen die vom Wohnungseigentumsorganisator oder der *Hausverwalterin* abgeschlossenen Versicherungsverträge zustimmend zur Kenntnis.

- 11.2. Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.

12. ZAHLUNGSMODALITÄTEN

- 12.1. Den Wohnungseigentümern obliegende Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten sowie Rücklagen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind auf das von der *Hausverwalterin* bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein am 1. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen.
- 12.2. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist die *Hausverwalterin* berechtigt, einen monatlichen Akontobetrag in gleichbleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen, insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen, vorzuschreiben.

13. STIMMRECHTE

- 13.1. Die Stimmrechte der Wohnungseigentümer richten sich nach den grundbücherlich einverleibten Nutzwerten, bei Vorliegen einer späteren, davon abweichenden Nutzwertfestsetzung, nach diesen Nutzwerten. Außerbücherliche Eigentümer sind ab Rechtsgültigkeit des jeweiligen Kaufvertrages dann stimmberechtigt, wenn ihnen das kaufgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt übergeben und der Kaufpreis bezahlt

wurde. Diese Umstände und Voraussetzungen sind der *Hausverwalterin* vor der Stimmabgabe nachzuweisen.

14. ANTENNEN

- 14.1. Die Wohnungseigentümer stimmen bereits jetzt der allfälligen Errichtung einer Gemeinschaftsantenne auf deren anteiligen Kosten gemäß Punkt 10.1 zu.
- 14.2. Die Anbringung einer gesonderten Satellitenanlage (Parabolspiegel) in einem Wohnungseigentumsobjekt ist somit ebenso ausdrücklich ausgeschlossen wie die Errichtung sonstiger Empfangs- oder Sendeanlagen (Funk-, Fernseh- und Radioantennen oder Mobiltelefonsendeanlagen etc).
- 14.3. Individuelle Nutzungsgebühren (zB Rundfunkgebühren, Telefonie, Internet) sind von jedem Wohnungseigentümer direkt zu tragen.

15. RECHTSNACHFOLGER

- 15.1. Die in diesem Wohnungseigentumsvertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen *Parteien* uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles (Mindestanteils) ist die jeweilige *Partei* verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit einer für diesen vertraglich festgelegten Verpflichtung zur weiteren Pflichtenüberbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu übertragen und dies der *Hausverwalterin* nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet die jeweilige *Partei* unbeschadet der Veräußerung für alle ihr zurechenbaren Pflichtenverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen *Parteien* und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Eigentümer eines Mindestanteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.
- 15.2. Sollte ein Miteigentümer der Liegenschaft seine Anteile teilweise oder zur Gänze vor Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages veräußern oder sollten die Liegenschaftsanteile versteigert werden, so ist der jeweilige Erwerber berechtigt bzw verpflichtet, diesem Vertrag durch Unterschriftsleistung beizutreten, sodass dieser als mit dem Erwerber abgeschlossen gilt, ohne dass eine neue Unterschriftsleistung durch alle anderen Miteigentümer erforderlich ist.

16. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

- 16.1. Ergänzend zu den Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages gelten die gesetzlichen Regelungen, insbesondere des WEG 2002 und des ABGB oder eines an deren Stelle tretenden Gesetzes.

17. ÄNDERUNG DER NUTZWERTE

- 17.1. Sofern nach Fertigstellung der Wohnungseigentumsobjekte eine Änderung der Nutzwerte notwendig sein sollte, verpflichten sich die Wohnungseigentümer bereits jetzt, den aufgrund der Änderung der Nutzwerte erforderlichen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag über erste Aufforderung von Seiten des Vertragsserrichters innerhalb einer Woche ab Aufforderung beglaubigt zu unterfertigen.
- 17.2. Zur Sicherung der Einhaltung dieser hier getroffenen Verpflichtungen erteilen die *Parteien* (Wohnungseigentümer) der Klemm & Koutny Rechtsanwalts-GmbH & Co KG,

FN 594551 s, A-1010 Wien, Biberstraße 3/4, die einseitig unwiderrufliche, seitens der *Parteien* (Wohnungseigentümer) über deren Tod hinausgehende Vollmacht zur Unterfertigung sämtlicher Nachträge, sonstiger allenfalls notwendig werdender weiteren Nachträge (auch im Zusammenhang mit mehrmaligen Änderungen der Nutzwerte) zum Wohnungseigentumsvertrag sowie sämtlicher hierzu erforderlicher Verfahrensschritte.

- 17.3. Die Klemm & Koutny Rechtsanwalts-GmbH & Co KG, FN 594551 s, A-1010 Wien, Biberstraße 3/4, ist bei fruchtlosem Verstreichen der vereinbarten Frist berechtigt, von der vorgenannten Vollmacht Gebrauch zu machen.
- 17.4. Im Übrigen, falls aufgrund einer Neufestsetzung der Nutzwert infolge Wohnungszusammenlegungen, des Ausbaus von Wohnungseigentumsobjekten etc eine Änderung der Miteigentumsanteile erforderlich sein sollte, verpflichten sich die *Parteien* bereits jetzt, ihre Miteigentumsanteile entsprechend der dann anzuwendenden Nutzwertfestsetzung unentgeltlich zu berichtigen (abzutreten oder zu übernehmen) und allenfalls diesbezüglich Teilfreilassungserklärungen von Pfandgläubigern sowie sonstigen grundbücherlich Berechtigten zu erwirken, soweit ihre Miteigentumsanteile grundbücherlich belastet sein sollten oder die Zustimmungspflicht solcher Dritter aus sonstigen Gründen notwendig ist. Sie verpflichten sich auch, der allfälligen Ausdehnung ihrer Pfandrechte auf ihnen, neu zukommende oder zuwachsende Miteigentumsanteile zuzustimmen. Sie erklären ihre Einwilligung zu einer solchen Änderung der Miteigentumsanteile mit der Verpflichtung, sämtliche zur Änderung dieser Miteigentumsanteile erforderlichen Urkunden in der zur Erreichung dieses Zwecks erforderlichen Form zu unterfertigen oder, soweit diese in ihrer Sphäre liegen (insbesondere Zustimmungserklärungen ihrer Pfandgläubiger) ohne Säumnis beizubringen. Die daraus resultierenden Kosten (Beglaubigung, Bankspesen etc) gehen zulasten des Verursachers, ebenso wie die Kosten der Nutzwertfestsetzung und der grundbücherlichen Durchführung.

18. STAATSBÜRGERSCHAFTSERKLÄRUNG

- 18.1. Die *Parteien* (Wohnungseigentümer) als natürliche Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger zu sein. Drittstaatsangehörige erklären an Eides statt, das Vorliegen der rechtskräftigen ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw Vorliegen einer rechtskräftigen Negativbestätigung der zuständigen Ausländergrundverkehrskommission (Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 35) oder das Wohnungseigentumsobjekt gemeinsam mit einem österreichischen Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger als Eigentümerpartnerschaft zu erwerben.
- 18.2. Die handelnden Organe der *Parteien* (Wohnungseigentümer) als juristische Personen erklären an Eides statt, dass an der betreffenden Gesellschaft ausschließlich oder mehrheitlich österreichische Staatsbürger beteiligt sind.

19. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

- 19.1. Sämtliche *Parteien* erteilen hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 5 Abs 1 WEG 2002 und § 3 Abs 4 WEG 2002 iVm § 136 Abs 1 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 237, KG 01802 Erlaa, Bezirksgericht Liesing, bestehend aus dem Grundstück GSt-Nr 275/48 (Bauflächen (Gebäude), Gärten

(Gärten)), mit der Grundstücksadresse 1230 Wien, Klugargasse 12, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

1. In der Aufschrift:
 - (a) die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“,
 - (b) die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.
2. Im A2-Blatt:
 - (a) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft gemäß Punkt 7. dieses Wohnungseigentumsvertrages
 - (b) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die Liegenschaft gemäß den Punkten 9. und 10. dieses Wohnungseigentumsvertrages
3. Im Eigentumsblatt:
 - (a) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1.1), Spalte A, unter lfd Nr 1 bis lfd Nr 25 angeführten und in Spalte D namentlich genannten Miteigentümer zu den in Spalte F genannten Anteilen;
 - (b) die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1.1), Spalte A, unter lfd Nr 1 bis lfd Nr 25 angeführten und in Spalte D namentlich genannten Miteigentümer an den in Spalte C genannten Wohnungseigentumsobjekten;
 - (c) bei den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1.1), Spalte A, unter lfd Nr 15-16 angeführten und in Spalte D namentlich genannten Miteigentümer die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamem Wohnungseigentum der Partner gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002, § 13 Abs 3 WEG 2002; sowie
 - (d) hinsichtlich des verbleibenden Miteigentumsanteils der Klugargasse 12 GmbH & Co KG, FN 591777 k, die Teilung des Anteils (B-LNR 4) in die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1.1) in Spalte F ausgewiesenen weiteren Anteile und die Einverleibung des Wohnungseigentums hinsichtlich der in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./1.1) in Spalte C genannten Wohnungseigentumsobjekte.

20. KOSTEN – ABGABEN

- 20.1. Die durch diesen Wohnungseigentumsvertrag und seine grundbücherliche Durchführung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen alle *Parteien* im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile, soweit nicht in den Kaufverträgen einzelner Wohnungseigentümer ausdrückliche andere Regelungen getroffen wurden.

21. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 21.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages 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 Fall einer Lücke.

- 21.2. Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Wohnungseigentumsvertrag ist Wien, Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.
- 21.3. Alle diesem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierten Vertragsbestandteil.

22. VOLLMACHT

- 22.1. Sämtliche *Parteien* haben mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger die Klemm & Koutny Rechtsanwalts-GmbH & Co KG (FN 594551 s) in den jeweiligen Kaufverträgen beauftragt und bevollmächtigt, die Errichtung und Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages, samt allen damit im Zusammenhang stehenden Schritten, zu bewirken, insbesondere auch die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zu veranlassen.
- 22.2. Sämtliche *Parteien* mit Wirkung für sich, auch über ihren Tod hinaus, und ihre Rechtsnachfolger beauftragen und bevollmächtigen die Klemm & Koutny Rechtsanwalts-GmbH & Co KG (FN 594551 s) unwiderruflich mit der Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie auch Abänderungen und Ergänzungen in diesem Wohnungseigentumsvertrag oder Nachträgen hierzu durchzuführen und mit Wirkung für die *Parteien* zu unterfertigen, sollten diese zur Erwirkung einer grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein, ferner sie diesbezüglich in gerichtlichen und behördlichen Verfahren zu vertreten, alle behördlichen oder gerichtlichen Bescheide, Beschlüsse oder sonstigen Entscheidungen zu erwirken und/oder an sich zustellen zu lassen und etwaige Aufsandungserklärungen im Sinn der Bestimmungen des § 32 Abs 1 GBG abzugeben oder Grundbuchgesuche einzubringen, insbesondere auch Rangordnungsgesuche, schließlich alle begleitenden Maßnahmen zu setzen, die zur Durchführung der in diesem Punkt 22.2 angeführten Handlungen notwendig oder nützlich sind, insbesondere Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren (Inkassovollmacht), und alle diese erforderlichen Urkunden in jeder erforderlichen Form, somit auch als Notariatsakt oder in beglaubigter Form, zu erstellen oder zu unterzeichnen.
- 22.3. Die Klemm & Koutny Rechtsanwalts-GmbH & Co KG (FN 594551 s) ist berechtigt, im Rahmen der erteilten Vollmacht Untervollmachten an natürliche oder juristische Personen sowie Personengesellschaften ihrer Wahl zu erteilen.

23. AUSFERTIGUNGEN

- 23.1. Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung der *Hausverwalterin* zu übergeben ist.
- 23.2. Alle *Parteien* sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten vom Originalvertrag einfache oder beglaubigte Abschriften anfertigen zu lassen.

Wien, am