

Wohnungseigentumsvertrag

für die Liegenschaft
1030 Wien, Schlachthausgasse 13 Würtzlerstraße 10
EZ 1530, KG 01006 Landstraße

abgeschlossen zwischen

1. noma living SHG13 GmbH & Co KG, FN 631303 m
Tuchlauben 14/11
1010 Wien

und

2. noma living WST10 GmbH & Co KG, FN 631304 p
Tuchlauben 14/11
1010 Wien

beide im Folgenden kurz „**Vertragsparteien**“

wie folgt:

Inhaltsverzeichnis

1. Grundbuchsstand
2. Übertragung von Anteilen und Anteilsberichtigung
3. Wohnungseigentumsbegründung
4. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte
5. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft
6. Nutzung und Änderung des Wohnungseigentumsobjektes
7. Aufwendungen für die Liegenschaft
8. Instandhaltung, Instandsetzung und Erhaltung
9. Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage
10. Rechtsnachfolger – Übertragung von Rechten und Pflichten
11. Staatsbürgerschaftserklärung
12. Aufsandungserklärung
13. Vollmacht
14. Neufestsetzung der Nutzwerte
15. Sonstige Bestimmungen

1. Grundbuchsstand

- 1.1 Die in der diesem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossenen Tabelle A (Beilage ./1) in Spalte 1 namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den in der Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentumsanteilen grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 1530 KG 01006, BG Innere Stadt

Wien, bestehend aus dem GST-NR 2285/2, 2285/3 mit der Liegenschaftsadresse Schlachthausgasse 13 sowie dem GST-NR 2308/4 mit der Liegenschaftsadresse Würtzlerstraße 10.

- 1.2 Auf der oben angeführten Liegenschaft in 1030 Wien, Schlachthausgasse 13 Würtzlerstraße 10, wurde aufgrund der vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, mit Bescheid vom 20.01.2026 (GZ: MA37/1714341-2024-1) erteilten Baubewilligung durch die noma living SHG13 GmbH & Co KG (im Folgenden kurz der „**Bauträger**“), ohne Inanspruchnahme einer Förderung eine Wohnhausanlage mit zwei Gebäudeteilen errichtet. Der auf den Grundstücken 2285/2 und 2285/3 mit der Liegenschaftsadresse Schlachthausgasse 13 errichtete Gebäudeteil umfasst ein Wohngebäude bestehend aus 26 Wohnungen samt jeweiligem Zubehör sowie 16 Apartments. Festgehalten wird, dass die im Gebäudeteil Schlachthausgasse 13 im Erdgeschoss befindlichen 16 Apartments einen eigenen Gebäudekomplex darstellen und gemäß Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei, vom XXXXXXXXXXXX ausschließlich der kurzfristigen Vermietung vorbehalten sind.

Der auf dem Grundstück 2308/4 mit der Liegenschaftsadresse Würtzlerstraße 10 errichtete Gebäudeteil umfasst ein Wohngebäude bestehend aus 15 Wohnungen.

Beide Gebäudeteile sind komplett mit einer Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen, 11 Lastenfahrrad- bzw Motorradstellplätzen und Nebenräumen unterkellert.

Wohnungseigentumsorganisator ist die noma living WST10 GmbH & Co KG.

- 1.3 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sämtliche Beschlüsse in Zusammenhang mit der ordentlichen wie auch der außerordentlichen Verwaltung nur mit Dreiviertelmehrheit der im Grundbuch ersichtlichen Nutzwerte rechtswirksam gefasst werden können.
- 1.4 Folgende allgemeine Teile der Wohnhausanlage sind als Gemeinschaftsräume und -anlagen vorgesehen:
Feuerwehrezufahrt, Fahrradraum, Haustechnikraum, Müllraum, Kinderwagenraum, Putzraum/Hund, allgemeine Gehwege und Gangflächen, allgemeine Grünfläche/Gärten, Liftanlage und Stiegenhaus.

2. Übertragung von Anteilen und Anteilsberichtigung

- 2.1 Für die gegenständliche Liegenschaft wurden nun mit Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Markus Bader, vom 16.02.2025, die Nutzwerte berechnet. Allen Vertragsparteien ist das Nutzwertberechnungsgutachten bekannt. Sie stimmen zum Zweck der Begründung von

Wohnungseigentum der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zu und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Richtigstellung.

Die Vertragsparteien stimmen sohin der unentgeltlichen Berichtigung ihrer in Tabelle A in Spalte 4 angeführten aktuellen Miteigentumsanteile entsprechend der Nutzwertfestsetzung des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Markus Bader vom 16.02.2025 (Beilage ./2) derart zu, dass den Vertragsparteien die in Tabelle A in Spalte 5 angeführten Miteigentumsanteile zukommen.

Wohnungseigentumspartner stimmen der Verbindung ihre Mindestanteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum gem § 13 Abs 3 WEG 2002 zu. Alle Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass sie mit dieser Nutzwertfeststellung einverstanden sind und auf eine Antragstellung iSd § 9 Abs 2 WEG 2002 iVm § 10 WEG 2002 an das Gericht verzichten.

- 2.2 Soweit eine Berichtigung gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs 4 WEG 2002 oder des § 10 Abs 3 WEG 2002 iVm § 136 GBG nicht möglich ist und hierdurch Übernahmen oder Übertragungen von Liegenschaftsanteilen erforderlich sind, stimmen die Wohnungseigentümer diesen zu und es erfolgen diese unentgeltlich. Die Vertragsparteien übertragen einander und übernehmen voneinander unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die notwendig sind, damit jede Vertragspartei als Wohnungseigentümer den nach der Berechnung der Nutzwerte zur Begründung ihres Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil gemäß Spalte 5 der Tabelle A erhält.
- 2.3 Die Vertragsparteien erklären daher wechselseitig, diese zuvor berichtigten Mindesteigentumsanteile gemäß Spalte 5 Tabelle A (Beilage ./1) vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages übergeben und übernommen zu haben und sämtliche diesbezügliche Verwaltungshandlungen bereits gesetzt zu haben. Hiermit sind sämtliche Rechte und Nutzungen sowie Lasten, die mit diesen Anteilen verbunden sind, übergegangen, ebenso wie Gefahr und Zufall. Vereinbart wird in diesem Zusammenhang, dass auch künftige Übertragungen von Miteigentumsanteilen, soweit sie aufgrund der Vereinbarung dieses Vertrages oder im Zusammenhang mit seiner Unterzeichnung abgeschlossenen Vereinbarungen, unentgeltlich zu erfolgen haben. Die Vertragsparteien verpflichten sämtliche Buchberechtigte zur Abgabe der notwendigen Zustimmungserklärungen zu verpflichten.
- 2.4 Alle Vertragsparteien stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle A (Beilage ./1) in Spalte 5 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes des im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf dieser Liegenschaft entsprechen.

3. Wohnungseigentumsbegründung

- 3.1 Die noma living WST10 GmbH & Co KG, FN 631304 p ist alleiniger Wohnungseigentumsorganisator iSd § 2 Abs 6 Satz 2 WEG 2002 und als solcher Hauptverantwortlicher iSd § 5 Abs 2 WEG 2002 für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte.
- 3.2 Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in Tabelle A in Spalte 2 angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekten, welche aus den in Spalte 3 ersichtlichen Objekten bzw Räumlichkeiten samt Zubehör bestehen, sohin Wohnungseigentum iSd WEG 2002 ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in Spalte 5 der Tabelle A ersichtlichen Miteigentumsanteilen einverleibt wird.
- 3.3 Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutbestandsblattes der Liegenschaft, dass mit dieser Liegenschaft nunmehr zur Gänze Wohnungseigentum verbunden ist.
- 3.4 Weiteres erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung, dass im Falle von Eigentumspartnerschaften jeweils die Eigentumsanteile der in der Tabelle A des Wohnungseigentumsvertrages angeführten zwei natürlichen Personen zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweiligen in den Spalten 2 und 3 der Tabelle bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte gem § 5 Abs 3 WEG 2002 miteinander verbunden werden.
- 3.5 Die Eigentumspartnerschaften, die mit diesem Wohnungseigentumsvertrag gemeinsames Wohnungseigentum erwerben, nehmen zur Kenntnis, dass iSd Bestimmung des § 5 Abs 3 WEG 2002 iVm § 13 WEG 2002 durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und nehmen zur Kenntnis, dass sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte nur gemeinsam verfügen dürfen.
- 3.6 Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gem § 5 Abs 2 WEG 2002 Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug (Kfz-Abstellplatz) bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden kann, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbstständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekt) zukommt. Hat ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen oder selbstständige Geschäftsräume, kann dieser schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der

Wohnungseigentümer einer Wohnung oder eines selbstständigen Geschäftsraumes während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, wenn auf der Liegenschaft mehr Abstellplätze als Wohnungen und selbstständige Geschäftsräume vorhanden sind. Bei der Berechnung der überzähligen Kfz-Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Kfz-Abstellplatz zu berücksichtigen. Diese Beschränkungen gelten auch dann, wenn das Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz innerhalb dieser dreijährigen Frist durch den Wohnungseigentümer übertragen wird.

4. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte

- 4.1 Zu einem Wohnungseigentumsobjekt, das in ausschließlicher Benutzung und Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers steht, gehören, dies jedoch nur in dem Umfang, als die in den nachstehenden angeführten Einrichtungen in Bezug auf das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt tatsächlich vorhanden sind, insbesondere:
 - 4.1.1 Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, der zugeordneten Kellerflächen (samt Eingangstüren), allfällige Eigengärten, Balkone, Terrassen und Loggien sowie die auf den diesbezüglichen Böden angebrachten Holzlattenroste oder sonstige Beläge.
 - 4.1.2 Die Innen- und Außenseiten der Fenster- und Terrassentüren samt Verglasung und Fensterstöcke und Zargen und Fensterbänke außen sowie zu den Räumen gehörige Türen samt Zargen, insbesondere auch die Wohnungseingangstüren, die Innen- und Außenjalousien und sonstige Beschattungseinrichtungen samt allfälligen elektrischen Antrieb und sonstigem Zubehör. Die äußeren Fenster, Terrassentüren, die Zargen, die Fensterbänke, die Wohnungseingangstüre und die Außenjalousien haben in einheitlicher Farbe und Form zu sein, um eine einheitliche Gestaltung der Hausanlage sicherzustellen.
 - 4.1.3 Die Heizungs-, Warm- und Kaltwasseranlage sowie die sonstigen sanitären Anlagen im dem Wohnungseigentumsobjekt
 - 4.1.4 Die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, die Heizungsrohre, sämtliche Heizungs- und Lüftungselemente und Leitungen der sanitären Anlagen, Telefon, Internetanschluss und -leitungen und dergleichen jeweils ab deren Eintritt von allgemeinen Teilen der Liegenschaft in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte, dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen und Ventil- und Regeleinheiten sowie die Außengeräte der Klimaanlage samt den dazugehörigen Leitungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes befinden, Zähler und Messeinrichtungen gehören nur dann zur ausschließlichen Benutzung und Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers, sofern die Zähler nicht im Eigentum der

- Versorgungsbetriebe, beziehungsweise im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer stehen (wie zB der Hauptwasserzähler)
- 4.1.5 Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt Aufbau bis zur Rohdecke, die in den Räumen vorhandenen, aber nicht tragenden Zwischenwände; nicht jedoch die tragenden Teile der Decke und Wände
 - 4.1.6 Die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenständen wie Wandschränke, Safes, Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungs-, Klima- und Lüftungselemente und Alarmanlagen
 - 4.1.7 Die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an
- 4.2 Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dichtheit sämtlicher Dächer von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist. Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Balkone, Terrassen und Loggien umfasst jedoch nur die tragenden, isolierenden, niederschlagswasserleitenden und sichernden Teile (Betondecken, Estriche, Feuchtigkeits- und Wärmeschutzisolierungen, Regenrinnen/-rohre/-gullys), Geländer/Handläufe/Brüstungen sowie den Balkon, Terrassen- bzw. Loggienbelag (mit Ausnahme von 4.1.1). Geänderte Beläge sowie alle anderen Teile der Balkone, Terrassen, Loggien, (Windfänge, Glas- bzw Holz-, Metallwände, Pergolen, Pflanzenbehälter Pflanzenbewässerungssysteme etc) und Zäune fallen in die Erhaltungspflicht jeweils jenes Wohnungseigentümers, zu dessen Wohnungseigentumsobjekts der Balkon, die Terrasse bzw die Loggia und der Zaun gehört.
- 4.3 Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Wohnungseigentumsvertrag entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Hauses dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Wohnungen dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Sämtliche Miteigentümer stimmen jedoch bereits jetzt zu, sofern die rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, dass die Wohnungseigentumsobjekte auch als Büro oder als Geschäftsräumlichkeiten genutzt werden dürfen, sofern damit kein Kundenverkehr verbunden ist.
- 4.4 Die Kosten des Betriebes, die Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung oder Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, dem die ausschließliche Nutzung an diesem (seinem) Wohnungseigentumsobjekt zukommt.
- 4.5 Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sein Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten ohne Inanspruchnahme der Hausgemeinschaft in ordentlichem Zustand zu erhalten, sodass durch allenfalls auftretende Schäden keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Auftretende

Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen könnten, sind der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des Verwalters unverzüglich zu melden.

- 4.6 Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf eine andere Art bleiben die Vertragsparteien an alle Verpflichtungen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag gebunden. Jede Vertragspartei ist verpflichtet, Verletzungen dieses Wohnungseigentumsvertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Mietvertrag oder sonstigen Nutzungsvertrag, welcher Art auch immer aufzunehmen und bei schwerwiegenden Verstößen, die gem § 30 Abs 2 MRG einen Kündigungsgrund darstellen, alles zu unternehmen, um eine ehestmögliche Räumung der vom betreffenden nutzungsberechtigten Dritten genützten Räumlichkeiten zu erreichen.

Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass jegliche Art der kurzfristigen Vermietung (ausgenommen der im Erdgeschoß des Gebäudeteils Schlachthausgasse 13 befindlichen Wohnungseigentumsobjekte SHG13/Top A-01 bis SHG13/Top A-16 ausdrücklich untersagt ist.

- 4.7 Jede Vertragspartei hat das Betreten ihres Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Hauses zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Verwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen.

- 4.8 Jeder Wohnungseigentümer hat Bepflanzungen der allfälligen Balkon-, Garten-, Loggien- oder Terrassenflächen zu unterlassen, die Nachteile für bauliche Anlagen des Gesamtobjektes nach sich ziehen können. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung mit Bäumen. Ferner gilt dies für Bepflanzungen, die durch ihr Wurzelwerk oder durch ihre Eigenart als Kletterpflanzen nachteilige Wirkungen für das Bauobjekt oder für die Feuermauern angrenzend an die Nachbarliegenschaften, insbesondere auch das Verputzen und der Isolierung derselben, zeitigen können. Eigengärten sind in einem, ordentlichen Zustand zu erhalten. Unterhalb der Eigengärten befindet sich die Garage, weshalb insbesondere darauf zu achten ist, dass auf die Garagendecke bzw die Decke oberhalb einer Unterkellerung keine statische Belastung ausgeübt wird. Die Errichtung von Gartenhütten, Nebengebäuden oder Wintergärten ist aus baurechtlichen Gründen verboten. Hinsichtlich der Bewuchshöhe sind die Interessen der Nachbarn bzw anderen Wohnungseigentümer zu wahren. Der jeweilige Wohnungseigentümer ist für einen entsprechenden Baum/Strauchschnitt selbst verantwortlich. Die Entlüftungen der Tiefgarage, die sich in Eigengärten befinden, sind freizuhalten; ein Zuwachsen ist vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu verhindern.

- 4.9 Bei Veränderungen des Wohnungseigentumsobjekts sind die Vertragsparteien verpflichtet, diese Änderung dergestalt vorzunehmen, dass das äußere

Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet. Dieser Grundsatz ist sinngemäß auf jede bauliche Änderung bzw nach außen sichtbarer Adaptierung anzuwenden, insbesondere Farbänderungen bedürfen der einvernehmlichen Festlegung zwischen den Vertragsparteien.

- 4.10 Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis und stimmen ausdrücklich zu, dass sie den Zugang zu den Revisionstüren und den Kamintüren insbesondere zu Kehrzwecken jederzeit freizuhalten haben.
- 4.11 Die Vertragsparteien stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte wie auch der Trennung einzelner oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumsobjekten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden und § 16 WEG 2002 der beabsichtigten Änderung nicht entgegensteht. Sämtliche mit einer diesbezüglich notwendig werdenden Nutzwertänderung anfallende Kosten gehen ausschließlich zulasten des jeweiligen Wohnungseigentümers dieser Teilflächen. Sämtliche übrigen Wohnungseigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung zu leisten.
- 4.12 Weiteres vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumsobjekten oder Zubehör möglich ist. Insbesondere verpflichten sich die Vertragsparteien zur Duldung der Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte als Büro, Praxis respektive zu einer geschäftlichen Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden kann, sofern dadurch keine schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden und davon keine Gefahren für Personen, Sachen oder das Haus ausgehen und solche Tätigkeiten auch nicht dem Rotlichtmilieu zuzuordnen sind.
- 4.13 Im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in einem ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gestattet. Die Beurteilung hierfür obliegt dem Hausverwalter; dessen Entscheidung kann über Antrag eines Wohnungseigentümers von der Miteigentümergeinschaft überprüft werden.
- 4.14 Kommt ein Wohnungseigentümer einer Aufforderung der Verwaltung zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Diese Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

5. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft

- 5.1 Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht Gegenstand eines auf Wohnungseigentum gestützten ausschließlichen Nutzungsrechtes oder eines Sondernutzungsrechtes einer Vertragspartei sind, stehen allen Vertragsparteien zur ordnungs- und widmungsgemäßen Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Neben den in Punkt 1.5 aufgezählten allgemeinen Teilen der Liegenschaft, zählen dazu insbesondere auch:
- 5.1.1 Das Dach samt Abdichtung sowie sämtliche Isolierungen/Abdichtungen auch von Flachdächern
 - 5.1.2 Der tragende Kern der Wände und der Kern der Wände zu anderen Wohnungseigentumsobjekten; und
 - 5.1.3 Die Außenfassade
 - 5.1.4 Die Photovoltaikanlage
 - 5.1.5 Die Luft-Wärmepumpen
- 5.2 Es ist keiner Vertragspartei gestattet, ohne Zustimmung aller anderen Vertragsparteien allgemeine Teile des Wohnhauses, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen. Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen in welcher Art immer – zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen. Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind nachstehende Arbeiten, hinsichtlich derer vorweg die Zustimmung erteilt wird. Die Vertragsparteien erteilen ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass die Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, zu welchen Terrassen, Loggien oder Balkone gehören, berechtigt sind, im Bereich dieser Terrassen, Loggien oder Balkone Sonnenschutzeinrichtungen, wie zB Markisen, anzubringen, dies auch unter Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen, wenn dies für eine Montage technisch erforderlich sein sollte. Solche Sonnenschutzeinrichtungen haben aber so beschaffen zu sein, dass sie sich möglichst harmonisch in das äußere Erscheinungsbild des Hauses einfügen. Sichtschutzmaßnahmen, die durch die Stabstangengeländer gefädelt werden, sind ausnahmslos unzulässig.
- 5.3 Festgehalten wird, dass für einige Dachgeschoßwohnungen Klimageräte am Dach vorinstalliert werden. Aufgrund baulicher Gegebenheiten können Prüfungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten nur von Allgemeinflächen aus durchgeführt werden. Die Wohnungseigentümer nehmen diesen Umstand zur Kenntnis und stimmen der Nutzung der dafür erforderlichen Bereiche auf Allgemeinflächen ausdrücklich zu. Weiteres erteilen die Vertragsparteien ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass Wohnungseigentümer im 1. und 2. Dachgeschoss zur unentgeltlichen Installation von Klimageräten-Außeneinheiten auf dem Dach auf eigene Kosten und Gefahr in Abstimmung mit der Hausverwaltung und unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit ohne Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer berechtigt sind, wenn diese durch

ein konzessioniertes Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Auflagen errichtet werden.

- 5.4 Wohnungseigentümern von Wohnungseigentumsobjekten, welchen Balkone, Loggien bzw Terrassen zugeordnet sind, ist gestattet, auf dem jeweiligen Balkon, der jeweiligen Loggia bzw Terrasse ein Klimaaußengerät zu installieren, sofern die Wohnungseigentümer der beiden oberhalb gelegenen Wohnungseigentumsobjekte sowie des links und rechts gelegenen Wohnungseigentumsobjektes vorher ausdrücklich und schriftlich zustimmen
- 5.5 Jede Vertragspartei ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jede Vertragspartei ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch ihres/ihrer Wohnungseigentumsobjekte/s zu dulden.
- 5.6 Jede Vertragspartei haftet den übrigen Vertragsparteien für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- 5.7 Die Wohnungseigentümer halten fest, dass die Kellerabteile, Eigengärten, Terrassen und Loggien nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören. Diese werden den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugewiesen, respektive im Fall der Kellerabteile und Eigengärten als Zubehör-Wohnungseigentum behandelt. Sollte eine Wohnungseigentumsbegründung an diesen wohnungseigentumstauglichen Objekten oder eine Zuordnung als Zubehör zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nicht möglich sein oder nicht erfolgen, so anerkennen die Wohnungseigentümer für den Fall der Nichtbegründung von Wohnungseigentum das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht desjenigen Miteigentümers an, dem diese zuletzt zugeordnet waren.
- 5.8 Auf der Liegenschaft wird ein Kinderspielplatz errichtet, der allen Wohnungseigentümern zur Benutzung zur Verfügung steht.
- 5.9 Festgehalten wird, dass den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsobjekte SHG13/Top A-01 bis SHG13/Top A-16 (Apartments) lediglich die Benützung des Müllraums des Gebäudeteils Schlachthausgasse 13 gestattet ist. Den Gebäudeteil Schlachthausgasse 13 betreffend ist die Benützung der Liftanlage, des Haustechnikraums, des Fahrradraums, des Kinderwagenraums sowie des Putzraumes/Hund ausschließlich den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsobjekte SHG13/Top W-01 bis SHG13/Top W-26 vorbehalten.
Der im Gebäudeteil Würtzlerstraße 10 befindliche Müllraum, Fahrradraum, Kinderwagenraum sowie Haustechnikraum steht der ausschließlichen Benützung der Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsobjekte WÜRT10/Top W-01 bis WÜRT10/Top W-15 zur Verfügung.

- 5.10 Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Feuerwehrezufahrt und die für die Feuerwehr frei zu haltende Fläche ausnahmslos frei zugänglich zu halten sind und weder vorübergehend, noch dauerhaft in irgendeiner Form blockiert oder verstellt werden dürfen.
- 5.11 Generell sind sämtliche Revisionsflächen frei zugänglich zu halten und im Bedarfsfall zugänglich zu machen. Festgehalten wird, dass es aus baulichen Gründen zur Ausführung von Kanalputztürchen und sonstige Revisionstürchen auf KFZ-Abstellplätzen kommen kann. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Reinigung bzw Wartung und Revision bestimmter Kanalleitungen, sonstiger Leitungen und Rohre nur durch das Betreten von bestimmten KFZ-Abstellplätzen möglich ist und es stimmen diese bereits jetzt der Zugänglichmachung zu diesem Zweck im üblichen Ausmaß und der Duldung der Durchführung der Arbeiten nach vorheriger Verständigung ausdrücklich zu.

6. Nutzung und Änderung des Wohnungseigentumsobjekts

- 6.1 Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu. Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Die Änderungen bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist.
- 6.2 Unter den folgenden Voraussetzungen darf eine Zustimmung des Wohnungseigentümers nicht verweigert und kann eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzt werden: Die Änderung darf weder eine Schädigung des Wohnhauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Wohnhauses oder von anderen Einrichtungen zur Folge haben (vgl § 16 Abs 2 WEG 2002). Werden für solche Maßnahmen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen, einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen oder einer der Fälle des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 vorliegen. Für die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen sowie für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft darf aus diesem Grunde die Zustimmung jedenfalls nicht verweigert werden. Dies gilt auch für die Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Werden für eine solche Änderung auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer

Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so muss überdies der betroffene Wohnungseigentümer der Änderung nur zustimmen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Jedenfalls dürfen etwaige bauliche Veränderungen des Wohnungseigentumsobjektes nur erfolgen, wenn der Wohnungseigentümer zuvor alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen eingeholt hat und die Arbeiten von einer hierzu befugten Fachfirma durchgeführt werden.

- 6.3 Benötigt ein Wohnungseigentümer für Änderungen in seinem Wohnungseigentumsobjekt die Zustimmung eines oder mehrerer anderer Eigentümer gilt die Zustimmung als erteilt, wenn der geplanten Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprochen wird. Diese Zustimmungsfunktion gilt kraft gesetzlicher Regelung insbesondere für die Anbringung einer Solaranlage, der Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes sowie des Einbaus von einbruchsicheren Türen.
- 6.4 Das Anbringen von Schildern und Reklametafeln durch einzelne Vertragsparteien ist nur in einem ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gestattet. Die Beurteilung hierfür obliegt dem Verwalter; dessen Entscheidung kann über Antrag eines Wohnungseigentümers von der Miteigentümergeinschaft überprüft werden.

7. Aufwendungen für die Liegenschaft

- 7.1 Bis zur Begründung von Wohnungseigentum werden sämtliche Betriebskosten, Hausverwaltungskosten, Beträge zur Rücklage, öffentliche Abgaben und dergleichen, durch die Hausverwaltung im Verhältnis der vorläufig geschätzten, ideellen Miteigentumsanteile verrechnet. Ab dem, der Verbücherung des Wohnungseigentums folgenden, Monatsersten sind alle diese Aufwendungen, einschließlich allfälliger Beträge zur Rücklage, entsprechend den nachstehenden Bestimmungen zu tragen.
- 7.2 Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit einen vom Gesetz abweichenden Verteilungsschlüssel:
- 7.2.1 Apartments Erdgeschoß Gebäudeteil Schlachthausgasse 13:
Sämtliche Aufwendungen, welche eindeutig den im Erdgeschoss des Gebäudeteils Schlachthausgasse 13 befindlichen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet werden können, werden ausschließlich von den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsobjekte SHG13/Top A-01 bis SHG13/Top A-16 getragen. Festgehalten wird jedoch, dass die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsobjekte

SHG13/Top A-01 bis SHG13/Top A-16 Aufwendungen, welche den Betrieb, die Erhaltung und Instandsetzung der Liftanlage betreffen nicht mittragen.

7.2.2 Wohnungseigentumsobjekte SHG13/Top W-01 bis SHG13/Top W-26: Sämtliche Aufwendungen, welche eindeutig den Wohnungseigentumsobjekten SHG13/Top W-01 bis SHG13/Top W-26 des Gebäudeteils Schlachthausgasse 13 zugeordnet werden können, werden ausschließlich von den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsobjekte SHG13/Top W-01 bis SHG13/Top W-26 getragen.

7.2.3 Wohnungseigentumsobjekte WÜRT10/Top W-01 bis WÜRT10/Top W-15:

Sämtliche Aufwendungen, welche eindeutig den Wohnungseigentumsobjekten WÜRT10/Top W-01 bis WÜRT10/Top W-15 des Gebäudeteils Würtzlerstraße 10 zugeordnet werden können, werden ausschließlich von den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsobjekte WÜRT10/Top W-01 bis WÜRT10/Top W-15 getragen.

7.2.4 Aufwendungen, welche eindeutig und ausschließlich den Betrieb, den Erhalt und die Instandsetzung der Tiefgarage betreffen, werden ausschließlich von den Wohnungseigentümern der PKW-Stellplätze Garage Top 01 bis Top 21 getragen.

7.3 Sämtliche übrigen Aufwendungen werden nach Nutzwerten abgerechnet.

7.4 Die Kosten für Wärme inklusive Warmwasser und des Kaltwasserverbrauchs sind, sofern Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind, entsprechend dem Verbrauch durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen, sofern die entsprechenden Einzelzähler für jedes Wohnungseigentumsobjekt installiert sind.

7.5 Festgehalten wird, dass sowohl die Wärmemengenzähler als auch die Kaltwasserzähler nicht im Eigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer respektive der Wohnungseigentumsgemeinschaft stehen, sondern diese angemietet wurden. Die hierfür anfallenden Kosten der Anmietung, Wartung und Erhaltung werden als allgemeine Liegenschaftsaufwendungen (Betriebskosten) abgerechnet.

7.6 Die Heiz- und Warmwasserkosten werden auf Basis des HeizKG abgerechnet.

8. Instandhaltung, Instandsetzung und Erhaltung

8.1 Jede Vertragspartei ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung ihres Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf ihre Kosten vorzunehmen. Insbesondere betrifft diese Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungspflicht jene Punkte, die in Punkt 4.1 des Wohnungseigentumsvertrages angeführt sind, weiters den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenseiten der Fenster,

Wohnungseingangstüren und allfällige Terrassentüren innen und außen, sämtliche Innentüren, Böden, Vor- und Entsorgungsleitungen bis zu den Wohnungstrennwänden (mit Ausnahme der Gas-, Wasser und Stromleitung die außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte liegen), weiters die allenfalls vorhandenen Außenjalousien, weiters Oberflächenbeläge (Fliesen, Betonplatten etc) – nicht jedoch notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten an der Isolierung und an tragenden Elementen – von Terrassen, Balkonen und Loggien, sofern solche einen Teil des Wohnungseigentumsobjektes bilden, in gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist, auszugestalten.

- 8.2 Festgehalten wird, dass für einige im Wohnungseigentum befindlichen Wohnungen Klimageräte am Dach vorinstalliert wurden. Die betroffenen Wohnungseigentümer sind im Falle der Installation eines Klimagerätes verpflichtet, das jeweilige Klimagerät samt den dazugehörigen Leitungen auf ihre Kosten zu warten, instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern, eine diesbezügliche Erhaltungspflicht der anderen Wohnungseigentümer oder Eigentümergemeinschaft wird ausgeschlossen.

Ebenso sind die von den einzelnen Wohnungseigentümern auf eigene Kosten installierten Klimageräte gem Punkt 5.4 dieses Vertrages von diesen samt den dazugehörigen Leitungen auf ihre Kosten zu warten, instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Auch hier wird eine diesbezügliche Erhaltungspflicht der anderen Wohnungseigentümer oder Eigentümergemeinschaft ausgeschlossen.

- 8.3 Die Erhaltung des Hauses und die Behebung von Schäden im und am Haus hat der Verwalter zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten, soweit sie nicht aus der Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gedeckt werden, haben alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben solche Kosten allein zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familiengehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

- 8.4 Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Vertragsparteien gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leistungen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.

- 8.5 Kommt eine Vertragspartei der Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln im Sinne des Punktes 8.4 dieses Wohnungseigentumsvertrages binnen einer Frist von einem Monat nicht nach, so ist der Verwalter für den Fall, dass diese Mängel in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Vertragsparteien gefährden oder beeinträchtigen können, berechtigt, die Mängel auf Kosten des betroffenen Vertragspartners in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen.

- 8.6 Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind von der pflichtverletzenden Vertragspartei den übrigen geschädigten Vertragsparteien zu ersetzen.
- 8.7 Der Vertragspunkt 8 ist gem § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

9. Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage

- 9.1 Mit der Verwaltung der Liegenschaft wurde die Dr. Marhold Immobilien GmbH, FN 90385 w, beauftragt. Der Verwaltungsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei von beiden Parteien ein 1-jähriger Kündigungsverzicht abgegeben wurde.
- 9.2 Der Aufgabenbereich des Verwalters umfasst alle laufenden Angelegenheiten, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung, den Aufwendungen eines Wohnungseigentumsobjektes üblicherweise verbunden sind, einschließlich der Vertretung der Miteigentumsgemeinschaft vor Behörden, Anrainern, Versicherungsunternehmen sowie auch gegenüber einzelnen Miteigentümern. Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten bekannt zu geben sind. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern eine ordentliche und richtige Betriebskostenabrechnung sowie die Abrechnung über Heiz- und Warmwasserkosten zu legen. Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis vorhanden ist. Der Verwalter ist verpflichtet, rückständige Beiträge eines Wohnungseigentümers auf die Liegenschaft längstens binnen sechs Monaten gerichtlich geltend zu machen.
- 9.3 Festgehalten wird, dass der Verwalter berechtigt ist, für die Notwendigkeit und Vergabe der Aufträge, für Instandhaltungsarbeiten sowie Instandsetzungsarbeiten, die nicht über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbstständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Reparaturrücklage zu verfügen. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Höhe dieser monatlichen Beiträge aufgrund seiner Erfahrung festzusetzen, solange es hierfür keinen wirksamen Eigentümerbeschluss gibt. Eine Änderung der Dotierung der Rücklage kann

in Entsprechung der tatsächlichen Erfordernisse unter Berücksichtigung des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen.

10. Rechtsnachfolger – Übertragung von Rechten und Pflichten

- 10.1 Die in diesem Wohnungseigentumsvertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Fall einer Übertragung des Wohnungseigentums-anteiles ist die jeweilige Vertragspartei 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 dem Verwalter nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet die jeweilige Vertragspartei unbeschadet der Veräußerung für alle ihr zurechenbaren Pflichtverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen Vertragsparteien und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Wohnungseigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.
- 10.2 Für den Fall, dass noch weitere Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Liegenschaft und deren Betrieb durch den Verwalter abgeschlossen werden müssen, erteilen die Vertragsparteien schon jetzt hierzu ihre Zustimmung und verpflichten sich in diese Vereinbarungen einzutreten.
- 10.3 Die Vertragsparteien nehmen duldend zur Kenntnis, dass in der Wohnhausanlage an geeigneter Stelle Boxen für die Annahme von Paketen angebracht werden dürfen.
- 10.4 Die Vertragsparteien stimmen zu, dass sowohl die noma living SHG13 GmbH & Co KG, die hero group GmbH als auch die Dr. Marhold Immobilien GmbH berechtigt sind, an geeigneten Stellen je eine Tafel anzubringen, die auf die Errichtung bzw Verwaltung durch sie hinweist.

11. Staatsbürgerschaftserklärung

- 11.1 Die Vertragsparteien als natürliche Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger zu sein.
- 11.2 Die handelnden Organe der Vertragsparteien als juristische Personen erklären an Eides statt, dass an der betreffenden Gesellschaft ausschließlich oder mehrheitlich österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger beteiligt sind.

12. Aufsandungserklärung

- 12.1 Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 5 Abs 1 WEG 2002 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung,

dass ob der Liegenschaft EZ 1530, KG 01006, Grundbuch BG Innere Stadt Wien, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

12.1.1 In der Aufschrift:

- Die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“
- Die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentums untrennbar verbunden ist
- Die Ersichtlichmachung des Verwalters Dr. Marhold Immobilien GmbH, FN 90385 w, Mariahilfer Straße 101/17, 1060 Wien

12.1.2 Im Eigentumsblatt:

- Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes und (Aufspaltung) für die in der angeschlossenen Tabelle A (Beilage ./1) in der Spalte 1 namentlich genannten Wohnungseigentümer zu den in der Spalte 5 genannten Anteilen
- Die Einverleibung des mit den in der angeschlossenen Tabelle A (Beilage ./1) in der Spalte 5 genannten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in den Spalten 2 und 3 genannten Wohnungseigentumsobjekten

12.1.3 Im Lastenblatt:

- Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung nach Punkt 8.2 dieses Vertrages gem § 32 Abs 8 WEG 2002

13. Vollmacht

Sämtliche Vertragsparteien erteilen Herrn Dr. Bernhard Hofmann, Rechtsanwalt, Schnirchgasse 9/I/1408, 1030 Wien, unwiderruflich Vollmacht, in ihrem Namen allfällige Ergänzungen oder Änderungen dieses Wohnungseigentumsvertrages, die zur Begründung oder Berichtigung von Wohnungseigentum und somit insbesondere zur Verbücherung dieser Urkunde erforderlich sind, in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auch wiederholt vorzunehmen und diese Urkunde zu verbüchern. Diese Vollmacht ermächtigt insbesondere auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen.

14. Neufestsetzung der Nutzwerte

- 14.1 Sofern nach Fertigstellung der Wohnungseigentumsobjekte eine Neufestsetzung der Nutzwerte notwendig sein sollte, verpflichten sich die Wohnungseigentümer bereits jetzt, den aufgrund der Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlichen Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag über Aufforderung von Seiten des Vertragserrichters, Dr. Bernhard Hofmann, Rechtsanwalt, Schnirchgasse 9/I/1408, 1030 Wien, innerhalb von zwei Wochen ab Aufforderung beglaubigt zu unterfertigen.

- 14.2 Zur Sicherung der Einhaltung dieser hier getroffenen Verpflichtungen erteilen die Wohnungseigentümer Herrn Dr. Bernhard Hofmann, Rechtsanwalt, Schnirchgasse 9/I/1408, 1030 Wien, die einseitig unwiderrufliche, seitens der Wohnungseigentümer über deren Tod hinausgehende Vollmacht zur Unterfertigung sämtlicher Nachträge sowie sonstiger allenfalls notwendig werdender weiterer Nachträge (auch im Zusammenhang mit mehrmaligen Neufestsetzung der Nutzwerte) zum Wohnungseigentumsvertrag zur Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie sämtlicher hierzu erforderlicher Verfahrensschritte.

15. Sonstige Bestimmungen

- 15.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine wirksame Vorschrift zu vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das Gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- 15.2 Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002 und des ABGB oder eines an ihre Stelle tretenden Gesetzes.
- 15.3 Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass dieser Vertrag sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen zur Gänze der Schriftform unterliegen. Mündliche Vereinbarungen sind ungültig.
- 15.4 Alle diesem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages.
- 15.5 Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung des Verwalters zu übergeben ist. Alle Vertragsparteien sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten vom Originalvertrag einfache oder beglaubigte Abschriften anfertigen zu lassen.

Wien, am ...

...