

Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer

Erf.-Nr.:

Datum:

Die Selbstberechnung wurde gemäß § 11 GrEStG vorgenommen und die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt. Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer erfolgt durch die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, Rockhgasse 6/6, 1010 Wien

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

1. **MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG**, FN 571832f
Wollzeile 1-3/1/2.4, 1010 Wien
2. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
3. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
4. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
5. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
6. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
7. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**
8. **[noch einzufügen]**, geboren am **[noch einzufügen]**
[Adresse], **[PLZ und Ort]**

als Miteigentümer der Liegenschaft

EZ 3241 KG 01006 Landstraße

1030 Wien, Markhofgasse 2 / Schlachthausgasse 31

wie folgt:

§1 PRÄAMBEL

- 1.1. Die Vertragsparteien sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3241 KG 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2273/2 Bauflächen (Gebäude) und Bauflächen (Gebäudenebenenflächen) im grundbücherlich Gesamtausmaß von insgesamt ca. 825 m² und der Grundstücksadresse 1030 Wien, Markhofgasse 2 / Schlachthausgasse 31 (nachfolgend kurz „**Liegenschaft**“). Ein aktueller Grundbuchauszug der Liegenschaft ist dem Wohnungseigentumsvertrag als Beilage ./1 angeschlossen.
- 1.2. Die in der diesem Vertrag als Beilage ./2 angeschlossenen Tabelle in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien sind zu den im als Beilage ./1 angeschlossenen Grundbuchauszug angeführten Miteigentumsanteilen Miteigentümer der Liegenschaft. Die Vertragsparteien haben einander für sämtliche wohnungseigentumstauglichen Objekte die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG 2002 an den in Spalte E der Tabelle genannten wohnungseigentumstauglichen Objekten zugesichert und wurden diese Zusagen im Grundbuch angemerkt.
- 1.3. Laut Bestandsgutachten der RH+ architekten zt gmbh vom [noch einzufügen] wurden [noch einzufügen] wohnungseigentumstauglichen Objekte, insbesondere [noch einzufügen] errichtet. Weiters gibt es [noch einzufügen], die als Zubehörwohnungseigentumsobjekte qualifiziert werden.
- 1.4. Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002).
- 1.5. Bis zur Wohnungseigentumsbegründung sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorgekommenen Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die im nachstehenden Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

§ 2 FESTSETZUNG DER NUTZWERTE

- 2.1. Die in der Tabelle (Beilage ./2) in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien haben ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft seinerzeit bereits zu dem Zwecke erworben, um Wohnungseigentum an den von ihnen benützten wohnungseigentumstauglichen Objekten zu begründen.
- 2.2. Für die gegenständliche Liegenschaft wurden nun mit Gutachten der RH+ architekten zt gmbh vom [noch einzufügen] (nachfolgend kurz „**Nutzwertgutachten**“) gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 die Nutzwerte berechnet.

- 2.3. Die Vertragsparteien hatten vor Vertragsunterfertigung Kenntnis vom Inhalt des Nutzwertgutachtens. Sie stimmen diesem zu und verzichten auf eine Anfechtung.
- 2.4. Die Vertragsparteien erteilen zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum ihre ausdrückliche Zustimmung zur (unentgeltlichen) Berichtigung der in den Kaufverträgen erworbenen Miteigentumsanteile gemäß § 3 Abs 4 WEG 2002 iVm § 136 BGB. Die Vertragsparteien stimmen sohin der unentgeltlichen Berichtigung ihrer im als Beilage ./1 angeschlossenen Grundbuchauszug angeführten aktuellen Miteigentumsanteile entsprechend dem Nutzwertgutachten derart zu, dass den Vertragsparteien die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte D angeführten Miteigentumsanteile zukommen. Die Vertragsparteien erklären daher wechselseitig, diese zuvor berichtigten Miteigentumsanteile gemäß der Spalte D der Tabelle (Beilage ./2) vor Unterfertigung dieses Vertrages übergeben und übernommen zu haben und sämtliche diesbezügliche Verwaltungshandlungen bereits gesetzt zu haben.

§ 3

WOHNUNGSEIGENTUMSEINRÄUMUNG

- 3.1. Die MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG, FN 571832f ist alleinige Wohnungseigentumsorganisatorin im Sinne des § 2 Abs 6 Satz 2 WEG 2002 und als solche Hauptverantwortliche im Sinne des § 5 Abs 2 WEG 2002 für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte.
- 3.2. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (Beilage ./2) Spalte E angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekte, welche aus den in Spalte E und F ersichtlichen Räumlichkeiten samt Zubehör bestehen, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in der Spalte E der Tabelle (Beilage ./2) ersichtlichen Miteigentumsanteilen einverleibt wird.
- 3.3. Sofern Miteigentumsanteile von zwei Personen je zur Hälfte erworben werden, erfolgt die Begründung des gemeinsamen Partnerwohnungseigentums gemäß § 5 Abs 3 iVm § 13 Abs 3 WEG 2002.
- 3.4. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer nach dem Nutzwertgutachten dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Einheiten der Liegenschaft entsprechen.
- 3.5. Aus der Planskizze ./3 ergibt sich die Lage der als Zubehör zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gewidmeten Liegenschaftsflächen, z.B. Kellerabteile, Abstellräume oder Gang-WCs etc. und Zuordnung zu den in der Tabelle (Beilage ./2) Spalte E angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekten.
- 3.6. Aus der Planskizze ./4 ergibt sich die Lage der KFZ-Abstellplätze.

- 3.7. Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt, bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten tatsächlich nichts ändert.

§ 4

REGELUNGEN ZUM WOHNUNGSEIGENTUM

- 4.1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand und die Sicherheit des Gebäudes oder sonst begründete Interessen der übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 4.2. Die Wohnungseigentumsobjekte gliedern sich in die Wohnobjekte und deren Zubehöreigentum (z.B. Einlagerungsräume, Abstellräume etc.). In Abgrenzung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten insbesondere die folgenden Einrichtungen:
- a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der (allfällig auch erst künftig) dazugehörigen Terrassen, Balkone und Gartenflächen, der dazugehörigen Einlagerungsräume sowie die auf den diesbezüglichen Böden angebrachten Beläge;
 - b) die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Gas, Zu- und Abluft, Trink-, Brauch- und Abwasser, Telefon sowie Fernsehempfang, Lichtleitungen, jeweils soweit sie sich in der Wohnungseigentumseinheit (einschließlich der Wohnungszuleitungen bis zu den Steigleitungen) befinden sowie die jeweiligen Sperrvorrichtungen zur Trennung der Wohnungseigentumsobjekte von der Hauptleitung;
 - c) die sanitären Anlagen samt allem Zubehör und die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Heiz- und Kühlanlagen inklusive Warmwasserbereitung durch Wohnraumstationen;
 - d) die innerhalb der Einheiten vorhandenen Türen samt Zargen;
 - e) bei Kastenfenstern: die Innenflügel der Fenster samt Verglasung;
 - f) Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag samt Aufbau bis zur Rohdecke, aber nicht tragende Zwischenwände; nicht jedoch die tragenden Teile der Decken und Wände;
 - g) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, Safes, Heizungs- und Lüftungselemente und Alarmanlagen;
 - h) die Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines anderen Miteigentümers oder eines Dritten, dem die gänzliche oder teilweise Nutzung einer Wohnungseigentumseinheit überlassen wurde, sowie ohne Beeinträchtigung der

gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder benützt werden können;

- i) jene Teile einer allfälligen Gegensprech- und Klingelanlage sowie sonstige Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräumlichkeiten, die sich im Inneren der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte befinden;
 - j) von den jeweiligen Wohnungseigentümern allenfalls (innerhalb der Wohnungseigentumseinheit) eingebaute Kühlgeräte und deren Zu- und Ableitungen;
- 4.3. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dichtheit sämtlicher Dächer einschließlich Terrassen und Balkone von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist, obwohl Terrassen und Balkone vom Umfang des Wohnungseigentums erfasst sind. Die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich Terrassen und Balkone umfasst jedoch nur die tragenden, isolierenden, niederschlagswasserleitenden und sichernden Teile (Betondecken, Estriche, Feuchtigkeits- und Wärmeschutzisolierungen) (nicht jedoch die Bodenbeläge gemäß Punkt 4.2 lit a) und Aufbauten bzw. Anlagen gemäß Punkt 7.1 lit d)). Alle anderen Teile der Terrassen und Balkone (Windfänge, Glas,-Holz- bzw. Metallwände, Pergolen, Pflanzenbehälter, Pflanzenbewässerungssysteme, etc.) fallen in die Erhaltungspflicht jeweils jenes Wohnungseigentümers, zu dessen Wohnungseigentumsobjekt die Terrasse bzw. der Balkon gehört.
- 4.4. Vom Wohnungseigentum erfasst ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern, und, soweit vorhanden, an der Rücklage gemäß Punkt 6.3. Im Falle des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil automatisch auf den Rechtsnachfolger über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.
- 4.5. Der Wohnungseigentümer hat bei der Benutzung bzw. Veränderung seines Wohnungseigentumsobjektes sowie bei Durchführung der entsprechenden Maßnahmen, insbesondere bei allfälligen Erneuerungen, dafür zu sorgen, dass sie weder zu einer Schädigung des Hauses noch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer noch zu einer Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen führen. Ebenso ist von den einzelnen Wohnungseigentümern streng auf die Erhaltung eines einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes zu achten, auch wenn im alleinigen Verantwortungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers gelegen. Allfällige Veränderungen des Wohnungseigentumsobjekts haben die Wohnungseigentümer im Hinblick auf die vertraglich vereinbarte Erhaltung des äußerlichen Erscheinungsbildes mit der bestellten Hausverwaltung abzustimmen.
- 4.6. Soweit dies zur Durchführung von Reinigungs- Wartungs- oder Erhaltungsarbeiten oder anderen erforderlichen Maßnahmen notwendig ist, hat der betroffene Wohnungseigentümer den Zutritt zu seinem Wohnungseigentumsobjekt bzw. das Anbringen von Gerüsten etc. unter angemessener Vorankündigung und unter größtmöglicher Schonung seiner Interessen zu gewähren.

- 4.7. Sämtliche wesentlichen Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Wohnungseigentumsobjektes bzw. des Zubehörwohnungseigentums bedürfen der einvernehmlichen Entscheidung aller Wohnungseigentümer. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses darf durch Umbauten, Adaptierungsarbeiten und Wohnungszusammenlegungen keinesfalls verändert werden. Das gilt insbesondere, aber ohne jede Beschränkung, für die folgenden Maßnahmen:
- a) Fenster, Fensterbänke und Gangtüren haben optisch stets den im Zuge der Errichtung einheitlich verwendeten Modellen zu entsprechen.
 - b) Bepflanzungen von Terrassen- oder Balkonflächen sind zu unterlassen, sofern sie Nachteile für bauliche Anlagen des Gesamtobjektes nach sich ziehen können. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung mit Bäumen.
 - c) Bepflanzungen, die durch ihr Wurzelwerk oder durch ihre Eigenart als Kletterpflanzen nachteilige Wirkungen für das Bauobjekt oder für die Feuermauern, insbesondere auch hinsichtlich des Verputzes und der Isolierung derselben, zeitigen können, sind unzulässig.
 - d) Die einheitliche Gestaltung der Terrassen, Balkone, Veranden und Loggien (einschließlich der Geländer und Terrassenbeläge) ist beizubehalten; Änderungen durch einzelne Wohnungseigentümer sind unzulässig.
 - e) Das Anbringen von individuellen Satellitenempfangsanlagen (auf der Fassade, auf eigenen Terrassen, Balkone, Veranden und Loggien) ist generell unzulässig.
 - f) Auf Terrassen und Balkonen dürfen keine Verankerungen vorgenommen werden. Ebenso ist der Behang von Geländern auf Terrassen und Balkonen unzulässig. Davon ausgenommen ist die Anbringung einer Außenbeschattung gemäß Punkt 10.2.
- 4.8. Nach technischer und wirtschaftlicher Möglichkeit hat die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen über einen Kabelnetzbetreiber zu erfolgen.
- 4.9. Sämtliche Agenden betreffend die Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung eines Wohnungseigentumsobjekts fallen in die Zuständigkeit des jeweiligen Wohnungseigentümers. Bei Nutzungsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung, Verpachtung) bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.
- 4.10. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Duldung der Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte als Büro oder Praxis respektive zur Duldung 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. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Verwendung der Wohnungseigentumsobjekte zu

unsittlichen Zwecken ausgeschlossen ist. Die Vertragsparteien verpflichten sich weiters ausdrücklich, diese Vereinbarung auch an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

- 4.11. Die kurzfristige Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte zu touristischen Zwecken („AirBnB“) ist – sofern gesetzlich und behördlich zulässig (insb. Wohnzone) – erlaubt. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat alle bestehenden Gesetze und Rechtsvorschriften einzuhalten sowie allfällige behördliche Bedingungen und Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 4.12. 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 verbundenen Kosten gehen ausschließlich zu Lasten 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. Eine Änderung der Widmung ist mit Ausnahme der Umwidmung auf Ferienwohnungen ausgeschlossen.
- 4.13. Von dem Wohnungseigentum jedenfalls nicht mitumfasst sind insbesondere die nachfolgenden allgemeinen Teile der Liegenschaft, welche gemeinsames Eigentum der Miteigentümer darstellen:
- a) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Außenfassade, letztgenannte sowohl hinsichtlich Abdichtung als auch Dämmung;
 - b) die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, insbesondere für Gas sowie Stark- und Schwachstrom, aber auch sonstige Zu- und Ableitungen bzw. Abfallstränge, insbesondere für Trink-, Gebrauchs- Kühl- und Abwasser;
 - c) Dach samt Abdichtung;
 - d) sonstige nicht dem Wohnungseigentum zugeordneten Räume bzw. Flächen;
 - e) der Zugang vom öffentlichen Gut zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten samt Beleuchtung sowie die sonstigen Verkehrswege, insbesondere Zu- und Abfahrten;
 - f) technische Anlagen (insbesondere die Heizungs- und Warmwasseranlage), soweit diese nicht einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, und der Hausanschlusskasten für die Stromversorgung bzw. für Sicherungstrenner;
 - g) allfällige allgemeine Brandschutz- und Lüftungsanlagen;
 - h) Blitzschutz- und eine allfällige Photovoltaikanlage;

- i) allfällige gemeinsame Empfangsanlagen;
 - j) der Aufzug, einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen, Lüftungen etc.;
 - k) die Dächer (Dachkonstruktion samt Dachdeckung, Dachstuhl, Isolierung, etc., dies auch unter Terrassen) inklusive aller der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen sowie der für den Rauchfangkehrer erforderlichen Vorrichtungen;
- 4.14. Die Kellerabteile, Abstellräume und Gang-WCs stehen im Zubehöreigentum der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte wie im Nutzwertgutachten ausgewiesen. Die Zu- und Abgänge bilden hingegen allgemeine Teile der Liegenschaft.
- 4.15. Es ist keinem Miteigentümer gestattet, ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grünflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Grünflächen, udgl.).
- 4.16. Hinsichtlich sämtlicher allgemeiner Teile verpflichten sich alle Vertragsparteien, dafür Sorge zu tragen, dass diese in einem Zustand erhalten und in einer Art und Weise genutzt werden, der/die dem Status des gegenständlichen Objekts bzw. der gegenständlichen Wohnhausanlage und dessen Nutzungen gerecht werden. Entsprechendes gilt auch für eine allfällige Erneuerung von allgemeinen Teilen, sofern die behördlichen Vorschriften zumindest dem ursprünglich gebauten Standard entsprechen.
- 4.17. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
- 4.18. Jeder Wohnungseigentümer unterwirft sich der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung und die Garagenordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelungsgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen und die die Benutzung der Wohnungseigentumsobjekte nicht beeinträchtigen.
- 4.19. Jeder Wohnungseigentümer haftet den Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

§ 5

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

- 5.1. Die Vertragsparteien vereinbaren gem § 32 Abs 2 und 3 WEG 2002 einen abweichenden Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten für die Verrechnung der sich aus der Verwaltung der Liegenschaft ergebenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Beiträge zur

Rücklage) entsprechend den untenstehenden Absätzen. Dieser Aufteilungsschlüssel sowie die Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gem § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

- a) Die in den §§21ff MRG aufgezählten, die Liegenschaft betreffenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten sind von den Miteigentümern nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes zur Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte des Hauses zu tragen.
 - b) Die nicht von Punkt 5.1 lit a) umfassten Aufwendungen für die Liegenschaft sind von den Wohnungseigentümern gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (Nutzwerte) zu tragen. Insbesondere gehören zu solchen Liegenschaftsaufwendungen die Kosten der Behebung (auch Wiederherstellung) von Abnützungsschäden und sonstigen Schäden der allgemeinen Teile der Liegenschaft, soweit diese nicht einem Verursacher zugeordnet werden können, die Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen sowie die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der Haustechnikeinrichtungen und die mit dem Betrieb von Anlagen der Liegenschaft verbundene Kosten, insbesondere für die Aufzüge, Brandschutzanlage, Lüftungsanlagen, etc., (sofern diese nicht unter Punkt 5.2. fallen) und weiters die Beiträge zur Rücklage.
 - c) Die jeweiligen Kosten für Heizung, Warmwasser, Strom, individuelle Versicherungen (z.B. Haushaltsversicherungen), Telefon, TV, Rundfunk, EDV bzw. Internet und dergleichen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer der betreffenden Wohnungseigentumseinheit selbst zu zahlen und zu tragen.
 - d) Sofern in Wohnungseigentumsobjekten weitere Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung (z.B. Kaltwasser) eingerichtet sind, sind die Kosten entsprechend dem Verbrauch durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen.
- 5.2. Alle zu leistenden Akontozahlungen sind – sofern nichts anders vereinbart wird – jeweils am 5. eines Kalendermonats fällig und werden, sofern keine gegenteilige Zahlungswidmung erklärt wird, immer auf die älteste Schuld angerechnet. Salden aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung zweitfolgenden monatlichen Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Wohnungseigentümern gesondert bekannt gegeben und sind binnen 14 Tagen nach deren Bekanntgabe zu bezahlen. Überschüsse werden gesondert abgerechnet.

- 5.3. Die Jahresabrechnung, die bis zum 30.6. des Folgejahres zu erstellen ist, gilt seitens der Miteigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 3 Monaten nach Zustellung an den jeweiligen Miteigentümer schriftlich Einspruch dagegen erhoben wird. Nach Verstreichen dieser Frist ohne Einspruch durch die Miteigentümer gilt die Abrechnung seitens der Miteigentümer unwiderruflich als genehmigt.

- 5.4. Der nach obigen Bestimmungen von der Regel des § 32 WEG abweichende Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 32 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.
- 5.5. Bis zur Begründung von Wohnungseigentum werden sämtliche Betriebskosten, Hausverwaltungskosten, Beiträge zur Rücklage, öffentliche Abgaben und dergleichen, durch die Hausverwaltung entsprechend der Bestimmungen des Punktes 5.1 verrechnet.

§ 6

VERWALTUNG

- 6.1 Zur Verwaltung der Liegenschaft wird Gebäudeverwaltung Kurt Kreissl GmbH & Co KG (FN 5805m), Wollzeile 9/II/34, A-1010 Wien, auf unbestimmte Zeit bestellt.
- 6.2 Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung des Hauses wird vom Verwalter eine Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Wohnungen im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte beizutragen haben.
- 6.3 Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund seiner Erfahrung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 31 Abs 1 WEG 2002 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.
- 6.4 Der Verwalter wird insbesondere zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft vor Gericht und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung von Erlösen und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Instandhaltungsbeiträgen, zum Abschluss und zur Kündigung von Feuer-, speziellen Brandschutz-, Haftpflicht und Wasserleitungsschadenversicherungen sowie Werkverträgen mit den die Instandhaltung der Wohngebäude besorgenden Personen und Firmen beauftragt. Er ist verpflichtet, sämtliche von ihm verwahrten und verwalteten Gelder der Eigentümergemeinschaft über ein auf die Eigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto zu führen, welches den Bestimmungen des § 20 Abs 6 WEG 2002 entspricht.
- 6.5 Der Verwalter ist berechtigt, für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches aufgrund des Mietrechtsgesetzes (MRG) ermittelt wird. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsfünften.
- 6.6 Der Verwalter verwahrt alle auf das Wohnhaus Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art und Gattung als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer.

§7

ERHALTUNG/INSTANDHALTUNG

- 7.1 Jeder Wohnungseigentümer hat für die Wartung, Instandhaltung, Erhaltung und Behebung ernster Schäden (einschließlich etwaiger Erneuerung) im Inneren seines

Wohnungseigentumsobjektes (dh der Wohnung samt Zubehöreeigentum) selbst und auf seine Kosten zu sorgen, insbesondere auch alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Eigentümergemeinschaft, sodass den anderen Wohnungseigentümern kein Schaden erwächst. Von dieser den jeweiligen Wohnungseigentümer treffenden Wartungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Behebungspflicht sind darüber hinaus mitumfasst:

- a) die Innen- und Außenseite der Fenster der Wohnungseigentumseinheit samt Verglasung sowie allfällige Dachflächenfenster, Fensterbänke und allfällige Balkontüren samt Zargen und Fenster- bzw. Türstöcken, Jalousien und Markisen;
- b) die Wohnungseingangs- und Terrassentüren (samt Zargen);
- c) allfällige auch außerhalb der Wohnungseigentumseinheit liegende Versorgungseinrichtungen samt deren Zu- und Ableitungen, soweit diese der ausschließlichen Versorgung eines bestimmten Wohnungseigentumsobjektes dienen (z.B. Kühlgeräte);
- d) allfällige auf Dachflächen, Terrassen, Balkonen, Veranden oder Loggien befindliche Aufbauten, welcher Art auch immer (z.B. Geländer, Handläufe, Gullys und Rigole etc.) samt Wand- und Deckenverputz, sowie allfällige innen- bzw. außenliegende Sonnenschutz- und Beschattungsanlagen, jedoch nicht die darunter befindliche Deckenkonstruktion, Isolierung sowie tragende Teile der Decken und Wände;

In diesem Zusammenhang sind alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt und außerhalb davon gemäß den obigen Punkten i. bis iv., die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen und Zentralheizungen oder das Auftreten von Ungeziefer.

- 7.2 Insbesondere ist der Wohnungseigentümer bei sonstiger Schadenersatzpflicht zur ordnungsgemäßen Reinigung und Pflege von Terrassen und Balkonen verpflichtet und hat dafür Sorge zu tragen, dass keine Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer und des Gebäudes entsteht, widrigenfalls bei Gefahr im Verzug der Verwalter das Recht hat, auf Kosten des Wohnungseigentümers für eine ordnungsgemäße und fristgerechte Räumung zu sorgen. Dies betrifft auch die Erhaltung/Erneuerung der entsprechenden Bodenbeläge und die Reinigung von Schnee und Eis. Die vorgenannte Reinigung beinhaltet auch die der Regenrinnen und Gullys sowie die laufende Entfernung von Wildwuchs. Terrassenbepflanzung darf nur in Trögen aufgestellt werden, da jede Verwurzelung mit der Terrassenisolierung untersagt ist.
- 7.3 Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
- 7.4 Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentum anderer

Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von einem Monat nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise zu beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.

- 7.5 Der Schaden, der durch die Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen.

§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 Vertragsparteien, es sei denn, schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer können beeinträchtigt werden (wie insb. wenn das Vorhaben Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage hat oder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes bewirkt oder gemeinsame Teile des Hauses oder der Liegenschaft in Anspruch nimmt). Alle baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte, die einer Zustimmung der übrigen Vertragsparteien bedürfen, sind dem Verwalter rechtzeitig bekannt zu geben. Jeder Eigentümer hat die übrigen Vertragsparteien von den geplanten baulichen Maßnahmen selbst zu verständigen und die nötige Zustimmung einzuholen. Die Kosten eines in diesem Zusammenhang allfällig notwendig werdenden neuen Nutzwertgutachtens gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Miteigentümers, der die Veränderung vornimmt, und sind sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezügliche erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung zu leisten.
- 8.2 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. 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.

§9

DACHGESCHOSSAUSBAU

- 9.1. Die Wohnungseigentümer stellen fest und vereinbaren hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass das Recht der alleinigen und ausschließlichen Benützung des Dachbodens sowie das Recht, den Dachboden nach Maßgabe der baurechtlichen Möglichkeiten & Vorschriften, jedoch im Übrigen nach eigenen Vorstellungen auszubauen, parafizieren zu

lassen, daran Wohnungseigentum zu begründen und darüber in jeder denkbaren Verwertungsform zu verfügen der MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihrem Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] zeitlich unbeschränkt zusteht.

9.2. Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich unwiderruflich, alle für den Dachbodenausbau und der etwaigen Lifterneuerung erforderlichen Unterschriften, Zustimmungserklärungen und Vollmachten – auch vor Behörden bzw. zur Vertretung vor Behörden – über erste Aufforderung unverzüglich (spätestens binnen 14 Tage) abzugeben bzw. einzuholen sowie Einreich- und Auswechslungspläne aller Art zu unterfertigen (hier ist die Prüfung, ob die einzureichenden und von allen Wohnungseigentümern zu unterfertigenden Pläne und Ansuchen der Bauordnung entsprechen, allein der Baubehörde vorbehalten).

9.3. Die MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihr Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] verpflichtet sich, den Ausbau des Dachgeschoßes unter möglichster Schonung der Interessen der übrigen Wohnungseigentümer fertig zu stellen. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich den Dachbodenausbau zu dulden. Sämtliche Kosten, die notwendigerweise mit dem Ausbau des Dachgeschoßes verbunden sind (auch wenn diese grundsätzlich allgemeine Teile darstellen), wie insbesondere die Neueindeckung des Daches, allfällige statische Ertüchtigungen, etc, gehen zu Lasten MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihrem Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] und werden nicht auf die Wohnungseigentümergeinschaft überwält.

Für die Ausbauarbeiten des Dachgeschoßes dürfen ausschließlich Professionisten beauftragt werden

9.4. Die MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihr Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] verpflichtet sich weiters, vor Beginn des Dachbodenausbaus eine Bauherrenhaftpflichtversicherung im erforderlichen Deckungsumfang abzuschließen.

9.5. Darüber hinaus verpflichtet sich die MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihr Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] vor Beginn der Bauführung eine Beweissicherungsverfahren der allgemeinen Teile der Liegenschaft durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen (Ziviltechniker) unter Beiziehung der Hausverwaltung durchführen zu lassen.

9.6. Nach Durchführung der Rohbauarbeiten des Dachbodenausbaus (Zwischendecke, Dachaufbau und Eindeckung) erfolgt auf Kosten der MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihrem Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] eine neuerliche Begehung durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zur Feststellung allfälliger Schäden infolge Bauarbeiten.

- 9.7. die MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihr Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] verpflichtet sich jeweils eine Kopie der Beweissicherung / Schadensdokumentation gemäß den Punkten 9.5 und 9.6 an die Hausverwaltung zu übergeben.
- 9.8. Die Kosten der allenfalls auf Basis eines Beschlusses der Wohnungseigentümer im Zuge des Dachgeschoßausbaus mitgemachten Sanierungen an allgemeinen Teilen des Hauses, wie insbesondere die Sanierung der Fassaden (allenfalls samt Wärmeschutz), die Sanierung des Stiegenhauses, die Sanierung der Steigleitungen (soweit notwendig und nicht alleine durch den Dachgeschoßausbau bedingt), etc. werden nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übernommen, wobei für die Berechnung des Verteilungsschlüssels die im Dachgeschoß zu schaffenden Wohnungseigentumsobjekte bereits zu berücksichtigen sind.
- 9.9. Die mit dem Dachbodenausbau verbundenen Kosten der notwendigen Neuparifizierung und Begründung von Wohnungseigentum an den neu geschaffenen Dachwohnungen, wie auch der grundbücherlichen Durchführung, sind allein von der MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG (FN 571832f) bzw. ihr Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjekts [noch einzufügen] zu tragen.
- 9.10. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich in Zusammenhang mit dem Dachbodenausbau gemäß Punkt § 9 unwiderruflich, alle hierfür erforderlichen Unterschriften, Zustimmungserklärungen und Vollmachten – auch vor Gerichten bzw. zur Vertretung vor Behörden – über erste Aufforderung unverzüglich (spätestens binnen 14 Tagen) abzugeben bzw. einzuholen sowie Zusätze zum bestehenden Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Berichtigung der Nutzwerte, etc. zu unterfertigen.

§10

ZUSTIMMUNG ZUR ERRICHTUNG VON KLIMAAANLAGEN, AUSSENBSCHATTUNG UND BALKONEN

- 10.1. Die Wohnungseigentümer erteilen sich die Zustimmung zur Herstellung von Klimasystemen mit ausschließlich auf der Hoffassade anzubringenden Außenkühlgeräten.

Bei der Ausstattung der Wohnungen mit Klimasystemen haben die jeweiligen Wohnungseigentümer folgende Vorgaben einzuhalten:

- a) Die Montage von Kühlsystemen samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrung erfolgt auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers.
- b) Allerfalls erforderliche behördliche Genehmigungen sind, ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen.
- c) Die Montage ist ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute nach dem zum Zeitpunkt der Errichtung anerkannten Regeln der Technik und so vorzunehmen, dass beim

zukünftigen Betrieb jede Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von Kühlsystemen mit Außenkühlgeräten gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, vermieden wird. Die Leitungen müssen unter Putz verlegt werden.

- d) Die Außengeräte dürfen ausschließlich an der hofseitigen Außenfassade angebracht werden.
- e) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre Kühlsysteme samt zugehörigen Anlageteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Kühlsysteme keine Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von derartigen Anlagen gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, und kein Schaden am Haus verursacht wird. Bei Entfernung des Kühlsystems ist der vorherige Zustand des Hauses durch vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beauftragende befugte Gewerbsleute wiederherzustellen.
- f) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich auch verpflichtet, Mehrkosten, die allenfalls bei der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage durch das Vorhandensein ihrer Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen verursacht werden (z.B. durch vorübergehendes Entfernen und Wiederanbringen von Anlagenteilen), jeweils alleine zu tragen. Sind die allfälligen Mehrkosten nicht einzelnen Kühlsystemen verursachergerecht zuordenbar, sondern sind diese untrennbar durch mehrere Kühlsysteme bedingt, sind diese Mehrkosten unter den betroffenen Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.

10.2. Sämtliche Wohnungseigentümer erteilen die Zustimmung zur Montage von Außenbeschattungen, wie insbesondere Markisen, Rollläden, Raffstores, wobei ein allfälliger Schattenwurf keinesfalls andere Wohnungseigentumsobjekte erreichen (es sei denn die betroffenen Wohnungseigentümer stimmen zu) und die Außenbeschattung das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen darf. Die Außenbeschattungen sind nach einheitlicher Vorgabe (Code: Grau RAL 9007) und im Einklang mit dem äußeren Erscheinungsbild des Hauses zu stehen hat, zu errichten. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zum Schattenwurf auf sein Wohnungseigentumsobjekt gilt zwar nur für die der Zustimmung konkret zugrunde gelegene Ausgestaltung der Außenbeschattung, bindet aber auch die Rechtsnachfolger im Eigentum an seinem Wohnungseigentumsobjekt.

Die Montage ist ausschließlich am Mauerwerk (nicht an Glaselementen) durch hierzu befugte Gewerbsleute nach den zum Zeitpunkt der Montage anerkannten Regeln der Bautechnik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht wird. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihre Außenbeschattung samt zugehörigen Anlagenteile, Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind)

entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen. Die Regelung des Punktes 10.1.f) gilt sinngemäß.

- 10.3. Sämtliche Wohnungseigentümer sind berechtigt, soweit dadurch wichtige Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden und die Errichtung nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften erfolgt, einen Balkon auf eigene Kosten an der Hausfassade anzubringen. Die Balkone sind nach einheitlicher Vorgabe, welche von den Wohnungseigentümern mit Beschluss festgelegt wird und im Einklang mit dem äußeren Erscheinungsbild des Hauses zu stehen hat, zu errichten. Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Bauordnung, sind die jeweiligen Wohnungseigentümer selbst verantwortlich und haben die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Umbauarbeiten, deren Dauer und der Lärmpegel in Rücksicht auf die übrigen Hausparteien im unbedingt notwendigen Ausmaß gehalten werden müssen und unter höchstmöglicher Schonung der Liegenschaft zu erfolgen haben.

Soweit Änderungen gemäß Punkt 10.3 eine Neuparifizierung notwendig machen, haben sämtliche übrigen Wohnungseigentümer alle dafür notwendigen Unterschriften zu leisten; sämtliche damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des bzw. der die Änderung auslösenden Wohnungseigentümer(s).

§11 RECHTSNACHFOLGE – ÜBERTRAGUNG VON RECHTEN UND PFLICHTEN

- 11.1. Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles 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 Miteigentumsanteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.
- 11.2. Festgehalten wird, dass der Wohnungseigentumsorganisator als bisheriger Alleineigentümer zu üblichen Bedingungen abgeschlossene Vereinbarungen über die Ver- und Entsorgung des Wohngebäudes mit Strom, Wasser, Heizung betreffend die Hausverwaltung, die Wartung- und Instandhaltung der Liftanlagen und der Heizungsanlage, sowie sämtliche sonstigen Vereinbarungen (z.B. Gebäudebündelversicherung), die im Zusammenhang mit der Wohnhausanlage notwendig sind, abgeschlossen hat, in denen er sich verpflichtet hat, diese

mit allen Rechten und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Vertragsparteien anerkennen diese Überbindung.

- 11.3. Für den Fall, dass noch weitere Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Liegenschaft und deren Betrieb durch den Wohnungseigentumsorganisator oder den Verwalter abgeschlossen werden müssen, erteilen die Vertragsparteien schon jetzt hierzu ihre Zustimmung und verpflichten sie sich in diese Vereinbarungen einzutreten.

§12 VOLLMACHT

- 12.1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, FN 564933 i, Rockgasse 6/6, 1010 Wien, einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie aller in diesem Zusammenhang vorzunehmenden tatsächlichen und rechtlichen Handlungen und ermächtigen ihn, diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.
- 12.2. Die Vertragsparteien erlegen diesen Originalvertrag und alle für dessen vereinbarungsgemäße grundbücherliche Durchführung notwendigen Urkunden bei Vertragsunterzeichnung bei der Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.
- 12.3. Weiters bevollmächtigen die Vertragsparteien einseitig unwiderruflich die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, FN 564933 i, Rockgasse 6/6, 1010 Wien, Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und die Aufsandungserklärungen abzugeben und zu ergänzen, soweit diese Nachträge und Erklärungen zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich sein sollten und diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren. Die Bevollmächtigte ist vom Verbot des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung befreit.

§ 13 AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 5 (1) WEG 2002 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der EZ 3241 KG 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2273/2 Bauflächen (Gebäude) und Bauflächen (Gebäudenebenflächen) im grundbücherlich Gesamtausmaß von insgesamt ca. 825 m², nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

- (i) in der Aufschrift:
 - a. die Löschung der Ersichtlichmachung „WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG“
 - b. die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist,
- (ii) Im Eigentumsblatt:

- a. die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes sowie des (berechtigten) Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümer zu den in der Spalte D genannten Miteigentumsanteilen;
 - b. Die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümer an den in der Spalte E genannten Wohnungseigentumsobjekten;
 - c. bei den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümern die Verbindung dieser Miteigentumsanteile zu gemeinsamem Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002.
- (iii) Im Lastenblatt:
- a. Die Anmerkung der Vereinbarung über die Festlegung der abweichenden Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gem § 5 dieses Vertrages.

§ 14

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 14.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Vorschrift zu vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- 14.2. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002 und des ABGB oder eines an ihre Stelle tretenden Gesetzes.
- 14.3. Alle diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.
- 14.4. Die Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Gerichts- und Eintragungsgebühren, sowie die Notariatskosten trägt die Wohnungseigentumsorganisatorin.
- 14.5. Die Vertragsparteien als natürliche Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger zu sein.
- 14.6. 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.
- 14.7. Sollte für eine der Vertragsparteien die Erklärung laut Punkt 14.5 oder 14.6 nicht zutreffen, wird darauf verwiesen, dass bereits dem Kaufvertrag betreffend den Ankauf der Miteigentumsanteile die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung rechtskräftig erteilt worden ist.

14.8. Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet. Die Vertragsparteien beauftragen die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, FN 564933 i, Rockgasse 6/6, 1010 Wien, diese Ausfertigung nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentums an die Hausverwaltung auszufolgen. Jede Vertragspartei erhält eine einfache oder auf Wunsch und auf ihre Kosten eine beglaubigte Kopie.

Wien, am [noch einzufügen]

MRG 2 Immobilien GmbH & Co KG
FN 571832f

Jacqueline Weißborn
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

[noch einzufügen]
geboren am [noch einzufügen]

Beilagenverzeichnis:

Beilage ./1	Grundbuchauszug Liegenschaft
Beilage ./2	Tabelle
Beilage ./3	Planskizze Zubehör

Beilage ./1
Grundbuchauszug Liegenschaft

Beilage ./2
TABELLE

A	B Geschoss	C Wohnungseigentümer	D Nutzwert, Miteigentumsanteile ab Wohnungseigentumsbegründung	E Wohnungseigentumsobjekt	F Zubehör lt. Nutzwertgutachten und gemäß Planskizze Beilage ./3
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					

29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					

Beilage ./3
Planskizze Zubehör

Beilage ./4
Planskizze KFZ-Abstellplätze