

Grundsteuer und Eintragungsgebühr  
selbstberechnet Erfassungsnummer 10-217643/2023  
für das Erfassungsbuch Wien  
Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, Wien



Vavrovsky Heine Marth

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am Tag der allseitigen Unterfertigung zwischen den in Spalte 4 der einen integrierende Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (**Anlage 1.1**) angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 11 Katastralgemeinde 01501 Gersthof, Bezirksgericht Döbling, nachfolgend auch gemeinsam „Vertragsparteien“ genannt, wie folgt:

### INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundbuchstand	2
2. Baubewilligung, Projekt	2
3. Anteilsberichtigung	3
4. Wohnungseigentumsbegründung	4
5. Übertragung von Rechten und Pflichten	4
6. Bäume auf der Liegenschaft	5
7. Benutzungsregelungen	5
8. Anlagen auf der Liegenschaft	5
9. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte	7
10. Laufende Aufwendungen für die Liegenschaft	9
11. Instandhaltung, Instandhaltungsrücklagen	11
12. Begrünung und Bepflanzung, Nutzung von Gärten und Dachterrassen	13
13. Verwaltung der Liegenschaft	14
14. Bauliche Maßnahmen	15
15. Versicherungen	16
16. Rechtsnachfolger	17
17. Ausfertigungen	17
18. Vollmacht	17
19. Aufsandungserklärung	17
20. Kosten, Abgaben	18
21. Sonstige Bestimmungen	18
22. Inländererklärung	18



## 1. Grundbuchstand

1.1 Im Grundbuch der Liegenschaft EZ 11 Katastralgemeinde 01501 Gersthof, Bezirksgericht Döbling, mit der Liegenschaftsadresse Hockegasse 49, 1180 Wien (nachfolgend Liegenschaft genannt), ist unter B-LNr 2 die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1, unter Nr 2, 3, 5, 17, 20, 21 sowie 53 angeführte HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s, als Alleineigentümerin eingetragen; zugunsten der in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1, unter Nr 1, 4, 6-16, 18, 19, 22-52 sowie 54-56 angeführten und in Spalte 4 jeweils namentlich genannten Vertragspartei ist ob dem 1/1 Anteil der HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739 s, jeweils die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an den in Spalte 3 angeführten Einheiten angemerkt.

1.2 Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass folgende Belastungen, Verpflichtungen und Eintragungen ob der Liegenschaft einverleibt und zu übernehmen sind:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 2948/2005 Zuschreibung Gst 21/4 aus EZ 1236
- 2 a 4070/2017 Vereinbarung eines anderen Aufteilungsverhältnisses gemäß § 76 Abs. 10 Wiener Bauordnung im Sinne des Pkt. IV. Vereinbarung 2017-07-24
- 4 a 4439/2017 Bauplatz (auf) Gst 22 (Bauplatz A)
- 5 a 4439/2017 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 2016-03-07
- 6 a 4439/2017 Verpflichtung zum Kostenersatz gem Pkt 2 Bescheid 2016-03-07
- 7 a 4439/2017 Verpflichtung zur Einhaltung des Bauverbotes gem Pkt 3 Bescheid 2016-03-07
- 9 a 2617/2023 Gestundete Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges Gemäß Punkt II.) Bescheid 2018-07-09

1.3 Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass allfällig zur Erschließung der Liegenschaft und/oder der Nachbarliegenschaften zwischen den Eigentümern der Liegenschaft und den Eigentümern der angrenzenden Liegenschaften noch weitere Servitutsvereinbarungen abzuschließen und zu verbüchern sind.

1.4 Die Vertragsparteien erteilen hiermit Auftrag und Vollmacht sowohl an Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114b, als auch an HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739 s, und beide von ihnen einzeln, alle im Zusammenhang mit den in Punkt 1.2 und 1.3 beschriebenen Verpflichtungen notwendigen Verträge zu errichten, grundbuchstauglich zu unterfertigen und alles Erforderliche vorzukehren, um diese grundbücherlich durchzuführen.

## 2. Baubewilligung, Projekt

2.1 Für die auf der Liegenschaft errichteten Gebäude samt Tiefgarage liegt eine Baubewilligung zu GZ MA37/327876-2017-1 vom 09.07.2018, rechtskräftig seit 18.04.2019, samt folgender Planwechsel vor:



- a) 1. Planwechsel MA37/327876-2017-84 vom 22.05.2019, rechtskräftig gemäß Bestätigung der Rechtskraft vom 28.2.2020;
- b) 2. Planwechsel MA37/327876-2017-95 vom 18.10.2021, rechtskräftig gemäß Bestätigung der Rechtskraft vom 23.06.2023.

2.2 Auf der Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage mit zwei Wohngebäuden (Haus 1 und Haus 2) und einer gemeinsamen 1-geschossigen Tiefgarage mit Garagenein- und -ausfahrt auf der Liegenschaft mit folgenden wohnungseigentumstauglichen Objekten errichtet:

- a) 31 Wohnungen, davon 15 Wohnungen in Haus 1 und 16 Wohnungen in Haus 2, mit jeweils einem Einlagerungsraum als Zubehör-Wohnungseigentum. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen Top 01/08 (Stiege 1) und Top 01/12 (Stiege 1) jeweils über einen zweiten Einlagerungsraum als Zubehör-Wohnungseigentum.

- b) 1 Storage im 2. Tiefgeschoß.

((a) und b) nachfolgend zusammen Wohnhausanlage genannt).

- c) 24 KFZ-Stellplätze in der 1-geschossigen Tiefgarage im 1. Tiefgeschoß (nachfolgend zusammen Tiefgarage genannt).

2.3 Sämtliche nicht in der Tabelle (**Anlage 1.1**) und der entsprechenden Beschreibung des Zubehör-Wohnungseigentums im Nutzwertgutachten des Ziviltechnikers DI Erwin Bolldorf vom 26.07.2023 genannten und daher nicht einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Teile der Liegenschaft sollen als allgemeiner Teil der Liegenschaft genützt werden und werden daher auch als allgemeiner Teil der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs 4 iVm § 3 Abs 3 WEG 2002 gewidmet.

## 3. Anteilsberichtigung

3.1 Die Vertragsparteien haben ihre Liegenschaftsanteile bereits zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungseigentumsobjekten erworben. Die Vertragsparteien erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit aufgrund von vorläufig berechneten Nutzwerten vereinbarten Miteigentumsanteile.

3.2 Die Vertragsparteien berichtigen ihre in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**) in der Spalte 5 angeführten Miteigentumsanteile entsprechend der endgültigen Nutzwertfestsetzung des Ziviltechnikers Arch. DI Erwin Bolldorf vom 26.07.2023 derart, dass den Vertragsparteien nunmehr die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**) in der Spalte 6 angeführten Anteile zustehen; sie erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das berichtigte Eigentum entsprechend den in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**) in der Spalte 6 angeführten Anteilen einzuverleiben.

3.3 Soweit hierdurch Übernahmen bzw. Übertragungen von Liegenschaftsanteilen erforderlich sind, erfolgen diese unentgeltlich. Auch im Falle einer zukünftigen



Änderung der Nutzwerte vereinbaren die Vertragsparteien Unentgeltlichkeit. Sämtliche Anteile wurden von den jeweiligen Vertragsparteien bereits übernommen. Die Übergabe und Übernahme erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.

3.4 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 Miteigentumsanteilen erforderlich sind, stimmen die Vertragsparteien diesen zu und 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 6 der Tabelle (**Anlage 1.1**) erhält.

3.5 Bis zur Berichtigung der seinerzeit vorläufig berechneten Nutzwerte stellen diese die Bemessungsgrundlage für die Vorschreibung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten dar. Eine Nachverrechnung bei Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Bewirtschaftungskosten auf die endgültigen berichtigten Mindestanteile findet nicht statt und verzichtet der Wohnungseigentümer auch auf eine Zwischenabrechnung zu diesem Zeitpunkt. Die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt ab dem auf das gesamte Kalenderjahr, in welchem die Berichtigung im Grundbuch erfolgt ist, folgenden 1. Jänner gemäß den berichtigten Mindestanteilen.

3.6 Alle Vertragsparteien stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 6, angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf dieser Liegenschaft entsprechen.

#### 4. Wohnungseigentumsbegründung

4.1 Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 3, angeführten Einheiten, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein. Die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter Nr 6-8, 14, 15, 23, 27, 30, 33, 36, 37, 44, 49, 52, 54 und 55 angeführten und in Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer begründen gemeinsames Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002. Das Zubehör-Wohnungseigentum richtet sich nach der entsprechenden Beschreibung im Nutzwertgutachten des Ziviltechnikers Arch. DI Erwin Bolldorf vom 26.07.2023.

#### 5. Übertragung von Rechten und Pflichten

5.1 Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass ob der Liegenschaft noch folgende Rechte und Pflichten aus den folgenden Verträgen übernommen werden und mit Wohnungseigentumsbegründung auf die Eigentümergemeinschaft übergehen:



a) Verwaltungsvertrag mit Monreal Immobilienmanagement GmbH vom 18.10.2022 und Vollmacht vom 04.11.2022

b) Vereinbarung zum Concierge-Service gemäß Punkt 8.9 mit William Premium Services GmbH vom April 2021

5.2 Die Vertragsparteien sind in Kenntnis folgender Vereinbarungen und treten in sämtliche diesbezügliche Rechte und Pflichten, die mit Wohnungseigentumsbegründung auf die Eigentümergemeinschaft übergehen, vollinhaltlich ein:

a) Vereinbarung mit Stadt Wien vom 24.07.2017

b) Vereinbarung mit div. Nachbarn EZ 1235 vom 13.08.2018 und Vereinbarung vom 11.12.2020

c) Vereinbarung mit Nachbarn EZ 1235 (at home Immobilien-GmbH) vom 23.01.2019 und Vereinbarung vom 03.03.2021

d) Vereinbarung mit div. Nachbarn EZ 1032 vom 18.03.2019 und Zustimmungserklärung (Auszug) samt Anlagen

#### 6. Bäume auf der Liegenschaft

6.1 Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass sich auf der Liegenschaft, und zwar sowohl auf den allgemeinen Teilen, als auch allfällig in Eigengärten (Zubehör-Wohnungseigentum) einzelner Wohnungseigentümer, dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegende Bäume befinden.

6.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Einhaltung der Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes. Die jeweiligen Eigentümer der betreffenden Gärten sind verpflichtet, zur notwendigen Baumpflege den Zutritt zum Garten nach vorheriger Terminabstimmung zu gewährleisten.

6.3 Die Kosten für die Erhaltung und Pflege dieser Bäume tragen alle Vertragsparteien im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte.

#### 7. Benutzungsregelungen

7.1 Bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrags oder im Fall der Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch für die Zeit danach gelten die in diesem Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Regelungen als Benutzungsvereinbarungen der Vertragsparteien.

#### 8. Anlagen auf der Liegenschaft

8.1 Versorgung mit Fernwärme

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Versorgung der Liegenschaft mit Wärme, Kälte, Kalt- und Warmwasser durch Fernwärme erfolgt und verpflichten sich demgemäß, die entsprechenden, von dem Versorgungsunternehmen vorgelegten branchenüblichen Einzellieferungs-Verträge, welche auch die Anmietung



dazugehöriger messtechnischer Einrichtungen beinhalten, zu unterfertigen und deren Bedingungen einzuhalten, insbesondere die darin vorgeschriebenen allfälligen (anteiligen) Anschluss- und laufenden (Grundpreis und Arbeitspreis) Entgelte zu bezahlen, Einrichtungen und Anlagen des Versorgungsunternehmens auf der Liegenschaft zu dulden und soweit erforderlich auch unentgeltliche Dienstbarkeiten an das Versorgungsunternehmen einzuräumen. Hierfür erteilen hiermit die Vertragsparteien sowohl der Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114b, als auch der HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739 s, und beide von ihnen einzeln, bereits jetzt Auftrag und Vollmacht, die entsprechenden Verträge grundbuchstauglich zu unterfertigen und alles Erforderliche vorzukehren, um diese grundbücherlich durchzuführen. Siehe dazu auch Punkt 10.3.

## 8.2 Kühlung in den Wohnungen

Die Kühlung der Wohnungen erfolgt über bauteilaktivierte Decken in Wohn- und Schlafräumen. Eine zentrale Kältestation befindet sich im Kellergeschoß, die einzelnen Wohnungen sind mit einer eigenen Bedienstation ausgestattet.

Das Montieren und/oder Aufstellen von Kälteaußengeräten auf zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt allfällig gehörigen Außenflächen, wie Balkonen, Terrassen, Dachterrassen, Loggien, Gärten, an Außenwänden und/oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist ausnahmslos untersagt.

## 8.3 Kamine

In den Wohnungseigentumsobjekten jeweils im Dachgeschoß sind Kaminanschlüsse vorhanden.

## 8.4 Alarmanlage

Die Vertragsparteien räumen sich wechselseitig das Recht ein, die Wohnungseigentumsobjekte mit ortsüblichen Alarmanlagen auszustatten und, soweit unbedingt erforderlich, unter vollkommener Schad- und Klagloshaltung der übrigen Wohnungseigentümer auch allgemeine Teile der Liegenschaft dafür in Anspruch zu nehmen. Allfällig notwendige behördliche Genehmigungen sind vorab vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten und Risiko einzuholen. Die notwendigen Arbeiten sind anschließend ausschließlich von entsprechenden Professionisten auf Kosten und Risiko des jeweiligen Wohnungseigentümers durchzuführen, der die übrigen Wohnungseigentümer in diesem Zusammenhang schad- und klaglos hält. Vor Durchführung ist verpflichtend das Einvernehmen mit der Hausverwaltung herzustellen.

## 8.5 E-Steckdosen

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auf Kosten und Risiko der jeweiligen Wohnungseigentümer und je nach Möglichkeit und Verfügbarkeit entsprechender Leitungen, Anschlüsse und Kapazitäten seitens des Energieversorgungsunternehmens, einen Stromanschluss für ein Elektro-Kraftfahrzeug auf einem KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage durch einen entsprechenden



Professionisten dem Stand der Technik entsprechend zu installieren und die dazu nötigen Versorgungsleitungen über allgemeine Teile der Liegenschaft zu führen respektive vorhandene Leitungsschächte zu verwenden und erteilen die Vertragsparteien hierzu ihre ausdrückliche Zustimmung. Die Anzahl der möglichen E-Steckdosen ist begrenzt; ein Rechtsanspruch der Vertragsparteien auf eine E-Steckdose besteht nicht.

Das Aufladen von Elektro-Kraftfahrzeugen ist ausnahmslos nur an entsprechenden, dafür vorgesehenen und einzeln abrechenbaren E-Steckdosen zulässig.

## 8.6 Medien-Empfangseinrichtungen

8.6.1 Auf der Liegenschaft stehen Kabelanschlüsse für den Hörfunk, Fernsehempfang sowie Multimedienetze zur Verfügung. Entsprechende Basisverträge werden vom Bauträger abgeschlossen. Die jeweiligen Wohnungseigentümer schließen entsprechende Einzelverträge ab.

## 8.7 Paketfachanlage

Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass an geeigneter Stelle in der Wohnhausanlage eine Paketfachanlage errichtet wird.

## 8.8 Bewässerungsanlage zur Pflanzenbewässerung

Siehe dazu auch Punkt 12.4.

## 8.9 Mobiler Concierge

Zu den Kosten des Betriebs der Liegenschaft zählen ausdrücklich auch die Aufwendungen für eine erweiterte Hausbetreuung durch einen Dienstleister (Concierge-Service), der mobil zum Einsatz kommen wird. Dieser wird sich in Absprache mit der Hausverwaltung um die Liegenschaft kümmern (Kontrolle von Dienstleistern, Kontrollrundgänge, etc.) und diverse vom jeweiligen Wohnungseigentümer im Bedarfsfall gesondert zu honorierende branchentypische Leistungen anbieten.

## 9. Nutzungsumfang der Wohnungseigentumsobjekte

9.1 Jede Vertragspartei ist berechtigt, ihr Wohnungseigentumsobjekt ungehindert als Wohnung respektive Stellplatz bzw. Storage zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag entgegenstehen, oder dieser Vertrag abweichende Vereinbarungen enthält. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild der einzelnen Häuser sowie der gesamten Wohnhausanlage samt Tiefgarage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

9.2 Jede Vertragspartei hat das Betreten ihres Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungs- und/oder Reinigungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder der Substanz der Häuser zu gestatten. Der Zugang zu den Kaminen/Rauchfängen ist von den Vertragsparteien jederzeit zu gewährleisten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich bei sonstiger



- Schadenersatzpflicht zu ermöglichen. Die Bestimmungen des § 16 Abs 3 WEG bleiben davon unberührt.
- 9.3 Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf eine andere Art bleiben die Vertragsparteien an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jede Vertragspartei ist verpflichtet, Verletzungen dieses Vertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Nutzungsvertrag, welcher Art auch immer, aufzunehmen und bei schwerwiegenden Verstößen, die gemäß § 30 Abs 2 MRG einen Kündigungsgrund darstellen, alles zu unternehmen, um eine ehestmögliche Räumung der vom betreffenden nutzungsberechtigten Dritten genützten Räumlichkeiten zu erreichen.
- 9.4 Eine kurzfristige und/oder tageweise Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung der Wohnungen ist ausnahmslos untersagt.
- 9.5 Die Ausübung jeglicher Form der Prostitution, eines unsittlichen Gewerbes und des Glücksspiels ist ausdrücklich verboten. Dies führt im Falle des Verstoßes unweigerlich zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers aus der Wohnungseigentümergeinschaft.
- 9.6 Die Vertragsparteien stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte wie auch der Auflösung einzelner bzw 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. Sämtliche mit einer diesbezüglich notwendig werdenden Nutzwertänderung anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Erwerbers dieser Teilflächen. Sämtliche übrigen Miteigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften über erste Aufforderung unentgeltlich zu leisten.
- 9.7 Die Umwidmung von Wohnungseigentumsobjekten oder Zubehör ist grundsätzlich möglich. Wenn hierfür alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen rechtskräftig vorliegen, sind die Eigentümer von Wohnungen zur Nutzung derselben zu Wohnzwecken und zur Ausübung unternehmerischer Tätigkeiten wie beispielsweise Bürotätigkeiten aller Art, ärztliche Tätigkeiten, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge, wie Heilmassagen usw. berechtigt und verpflichten sich die Vertragsparteien demgemäß zur Duldung der Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte „Wohnungen“ zu einer geschäftlichen Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte wie vorhin beschrieben. Einer neben der Nutzung von Wohnungen zu Wohnzwecken lediglich untergeordneten Nutzung zur Ausübung der vorgenannten unternehmerischen Tätigkeiten stimmen die Vertragsparteien bereits jetzt zu. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich und/oder Gangbereich und Aufzug im ortsüblichen Ausmaß nach Maßgabe des Punktes 14.3 gestattet.



Soweit mit unternehmerischen Tätigkeiten in den Wohnungseigentumsobjekten Kunden- oder Patientenverkehr in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft verbunden ist, hat der jeweilige Wohnungseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass seine Besucher auf die ortsüblichen Gegebenheiten in einem überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäude Rücksicht nehmen.

## 10. Laufende Aufwendungen für die Liegenschaft

- 10.1 Grundsätzlich werden die allgemeinen Aufwendungen für die Liegenschaft von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte getragen (§ 32 WEG 2002), soweit nicht einzelne Wohnungseigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag abweichende Regelungen vorsieht.
- 10.2 Die Aufteilung der Heiz-, Kälte- und Warm-/Kaltwasserkosten, der Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung, insbesondere der Eichung der Subzähler, erfolgt nach den Vorschriften des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass für die Abrechnung in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten Subzähler montiert werden.

Die HG49 Imoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739 s, hat mit einem Energiedienstleister einen Vertrag betreffend die Verbrauchsaufteilung und Verrechnung für Raumheizung, Kälte, Warm- und Kaltwasser abgeschlossen. Diese Vereinbarung geht in der Folge unter Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten auf die Wohnungseigentümergeinschaft über. Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt und beauftragt den Verwalter in ihrem Namen und auf ihre Rechnung diesen Vertragsübergang nach Wohnungseigentumsbegründung gemäß den Bestimmungen des letzten Absatzes des Punktes 10.2 durchzuführen. Der Energiedienstleister stellt Kleinwärme-, Kälte- sowie Warm- und Kaltwasserzähler zur Verfügung, mit denen der Verbrauch der von ihr und den Städtischen Wasserwerken gelieferten Heizwärme, Kälte und des Warm- und Kaltwassers je Wohnung gemessen wird. Die Zähler werden von den einzelnen Wohnungseigentümern angemietet und vom Energiedienstleister auch gewartet, instandgehalten, instandgesetzt und geeicht. Die Ablesung der Zähler und verbrauchsabhängige Abrechnung der für die Raumheizung und Kühlung bezogenen Energie und des verbrauchten Warm- und Kaltwassers wird vom Energiedienstleister unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und erfolgt direkt gegenüber den jeweiligen Mit- bzw. Wohnungseigentümern.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer haben zu diesem Zwecke eine Durchführungsvereinbarung für Heizwärme, Kälte sowie Warm- und/oder Kaltwasser samt dazugehörigen messtechnischen Einrichtungen vor Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes zu unterfertigen und verpflichten sich auch hierzu.

- 10.3 Die Kosten des Betriebs und der Erhaltung der Kamine sind von den am jeweiligen Kamin nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern zu bezahlen.
- 10.4 Unbeschadet der grundsätzlichen Vereinbarungen zu Punkt 10.1 und Punkt 10.2 vereinbaren die Vertragsparteien, dass auch weitere verbrauchsabhängige



Aufwendungen, wo immer der Verbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen zu ermitteln ist, verbrauchsabhängig zu verrechnen sind. Die Zuordnung nach Verbrauch soll hierbei soweit als möglich zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt, ansonsten zur jeweiligen Abrechnungseinheit erfolgen; dies gilt auch für in diesem Vertrag noch nicht aufgezählte oder noch nicht bekannte Kostenpositionen.

10.5 Es werden folgende Abrechnungseinheiten für die Wohnhausanlage sowie die Tiefgarage gebildet, welche gleichzeitig auch gesonderte Abstimmungseinheiten im Sinne des § 32 Abs 6 WEG 2002 bilden:

10.5.1 Wohnhausanlage gemäß Punkt 2.2 a) und b)

Die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungskosten der allgemeinen Flächen bzw. Bestandteile der Liegenschaft werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der **Nutzwerte der Wohnhausanlage** (inklusive Zubehör) zueinander getragen, sofern diese ausschließlich die **Wohnhausanlage** (inklusive Zubehör) und nicht die Tiefgarage betreffen und sofern keine Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind. In diesem Fall erfolgt eine Abrechnung der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch.

10.5.2 Tiefgarage gemäß Punkt 2.2 c)

Die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungskosten der allgemeinen Flächen bzw. Bestandteile der Liegenschaft werden von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der **Nutzwerte der Tiefgarage** zueinander getragen, sofern diese ausschließlich die **Tiefgarage** und nicht die Wohnhausanlage betreffen – dies betrifft jedenfalls alle Betriebs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungskosten ab der Gehsteigüberfahrt sowie alle in der Tiefgarage vorhandenen bzw zu dieser und deren Betrieb gehörigen technischen und infrastrukturellen Anlagen – und sofern keine Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind. In diesem Fall erfolgt eine Abrechnung der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch.

10.5.3 Gesamte Anlage

Siehe Regelung Punkt 10.1

Die **gemeinschaftlichen laufenden Aufwendungen**, die weder ausschließlich die Wohnhausanlage gemäß 10.5.1 noch die Tiefgarage gemäß Punkt 10.5.2 betreffen, werden von allen Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte zueinander getragen. Insbesondere gehören zu den gemeinschaftlichen laufenden Aufwendungen (siehe dazu auch das Nutzwertgutachten des Ziviltechnikers Arch. DI Erwin Bolldorf vom 26.07.2023):

- a) die Kosten der Behebung (auch Wiederherstellung) von Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden der allgemeinen Teile der Liegenschaft, soweit diese nicht einem Verursacher oder der Wohnhausanlage im Sinne des Punktes 10.5.1 oder der Tiefgarage im Sinne des Punktes 10.5.2 zugeordnet werden können,
- b) die Kosten der Erhaltung und Pflege der Gemeinschafts(grün)flächen,



- c) die Kosten des Winterdienstes für die Gemeinschaftsflächen, welcher von der Hausverwaltung organisiert wird,
- d) die Prämien der die gesamte Anlage betreffenden Gebäudebündelversicherung,
- e) sämtliche mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren,
- f) die durch allfällige Dienstbarkeitseinräumungsverträge sowie durch die in Punkt 5.2 ff genannten Verträge anfallenden Kosten,
- g) die Kosten der kaufmännischen und einer allfälligen technischen Hausverwaltung,
- h) alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.
- i) die Kosten der Kältestation;
- j) die Kosten des mobilen concierge;
- k) die Kosten der Lift- und der Druckbelüftungsanlagen.

10.6 Die Vertragsparteien sind mit der Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten im Grundbuch einverstanden. Dieser Vertragspunkt (Punkt 10. Laufende Aufwendungen für die Liegenschaft) ist daher gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen. Zwingende gesetzliche Regelungen wie die des HeizKG werden nicht berührt.

## 11. Instandhaltung, Instandhaltungsrücklagen

11.1 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 Instandhaltungspflicht:

- a) den Innenwandverputz und Anstrich, Innen- und Außenfenster, Wohnungseingangstüren (inkl. Türstock, -bänder, -schloss, -zylinder und -staffel), ausgenommen allfällige Freilauftürschließer, und Balkon-/Terrassentüren innen und außen, sämtliche Innentüren, Böden, Silikonfugen, insbesondere in den Nassräumen.
- b) die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom (auch Starkstrom), Kabelanschluss und -leitungen, Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils ab der Abzweigung zur einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheit dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern die Zähler nicht in der Wartungs- und Instandhaltungspflicht der Versorgungsbetriebe oder Firmen gemäß Punkt 10.3 stehen bzw. allgemeine Zähler sind (wie z.B. der Hauptwasserzähler).
- c) die Klingelvorrichtungen, Video-Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen.



- d) die allenfalls vorhandenen Kühldecken, Kälteinnen- und -außengeräte samt den dazugehörigen Leitungen sowie die allfällig vorhandenen Kamine.
  - e) die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper.
  - f) Allfällig vorhandene Gartenhäuser und/oder allenfalls vorhandene, dem Sonnenschutz dienende Anlagen oder Vorrichtungen (zB Außenjalousien, Rollläden, Markisen, Sonnensegel, Pergolen).
  - g) die Oberflächenbeläge (Fliesen etc.), nicht jedoch notwendige Instandhaltungsarbeiten an darunterliegenden und mit dem Gebäude untrennbar verbundenen Teilen der Liegenschaft, insbesondere der Isolierung (wasserführende Ebene) bzw. an tragenden Elementen bis zur Abdichtungsebene von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen, sofern solche einen Teil eines Wohnungseigentumsobjekts bilden, einschließlich der Geländer in gleicher Art und Farbgebung, wie der Bestand ist.
  - h) Die Kosten der Instandhaltung und -setzung von Zäunen zwischen Gärten sind derart zu tragen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer diese Kosten von mit Blick von der Wohnung in den Garten jeweils rechts gelegenen Zäunen zu tragen haben. Trennt ein Zaun Flächen eines Wohnungseigentumsobjektes gegenüber Allgemeinflächen ab, trägt der betroffene Wohnungseigentümer alleine die Kosten für Instandhaltung und -setzung des gesamten Zaunes.
  - i) Eigentümer von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen sind weiters verpflichtet, allenfalls vorhandene Rigole und Regensinkkästen sowie Fugen zwischen Terrassen- und sonstigen Belägen laufend von Unkraut, Pflanzen, Bäumen etc zu reinigen und freizuhalten. Für jegliche Nachteile aus oder im Zusammenhang mit einem Zuwiderhandeln gegen diese Verpflichtungen haftet der jeweilige Wohnungseigentümer unbeschränkt.
- 11.2 Die Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der allgemeinen Teile der Liegenschaft werden von den Wohnungseigentümern gemäß den Bestimmungen des Punktes 10.5.3 getragen.
- Die damit verbundenen Kosten sind aus den Rücklagen/Betriebskostenakonti der einzelnen Abrechnungseinheiten (Wohnhausanlage und Tiefgarage) gemäß Punkt 10.5.3 zu tragen (siehe dazu Punkt 11.4). Soweit die Rücklagen nicht ausreichen, haben alle Miteigentümer der Liegenschaft die Kosten im Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungseigentumsobjekte zu tragen.
- 11.3 Erhaltung der allgemeinen Teile
- Hinsichtlich sämtlicher allgemeiner Teile der Liegenschaft verpflichten sich die Vertragsparteien, diese schonend zu behandeln und dafür Sorge zu tragen, dass diese in einem Zustand erhalten und erneuert werden, der dem Status der gegenständlichen Wohnhausanlage und Tiefgarage gemäß dem ursprünglich



gebauten Standard gerecht wird; somit insbesondere auch dazu, die Fassaden der Häuser nach dem Standard eines modernen Wohnhauses und Tiefgarage sowie die begrünten Außenflächen in einem optisch ansprechenden Zustand zu erhalten.

Die Wartung, Instandhaltung und -setzung der zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörenden Fassaden wird vom Verwalter organisiert und verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Arbeiten zu unterstützen und gegen entsprechende Voranmeldung dem Verwalter und von diesem beauftragten Professionisten Zutritt zu ihren Wohnungseigentumsobjekten zur Durchführung der Arbeiten zu ermöglichen.

- 11.4 Zur Deckung jener Kosten, die über die unter Punkt 10.5 genannten Kosten hinausgehen, werden vom Verwalter Rücklagen für diese Kosten gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer der jeweiligen Abrechnungseinheit im Verhältnis der Nutzwerte ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte beizutragen haben. Es wird eine Rücklage für die Wohnhausanlage gemäß Punkt 10.5.1 und eine Rücklage für die Tiefgarage gemäß Punkt 10.5.2 gebildet. Die Kosten für die gesamte Anlage gemäß Punkt 10.5.3 werden von den Vertragsparteien im Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungseigentumsobjekte getragen. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, die Höhe dieser monatlichen Beiträge auf Grund seiner Erfahrung festzusetzen. Die Beiträge zur jeweiligen Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden den Wohnungseigentümern vom Verwalter zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben.
- 11.5 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 Leitungen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.
- 11.6 Kommt eine Vertragspartei einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln im Sinne der Punkte 10. und 11., die Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verursachen, binnen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, eine Ersatzvornahme durchführen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.
- 11.7 Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind von der pflichtverletzenden Vertragspartei den übrigen geschädigten Vertragsparteien zu ersetzen.
- 11.8 Dieser Vertragspunkt (Punkt 11. Instandhaltung – Instandhaltungsrücklagen) ist gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.
- 12. Begrünung und Bepflanzung, Nutzung von Gärten und Dachterrassen**
- 12.1 Die Begrünung und Bepflanzung der einzelnen Eigengärten der Wohnungseigentumsobjekte ist von den jeweiligen Eigentümern auf eigene Kosten und Gefahr zu pflegen, zu betreuen und stets in einem kultivierten Zustand zu erhalten und zu erneuern. In diesem Zusammenhang ist § 16 WEG analog anzuwenden.



- 12.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die zu ihrem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Terrassen, Dachterrassen und Balkone auf eigene Kosten frei von Bodenbewuchs und die Dachterrassen frei von zusätzlichen raumbildenden Aufbauten welcher Art auch immer zu halten (siehe dazu auch Punkt 2.1.7 der Vereinbarung mit div. Nachbarn EZ 1032 vom 18.03.2019).
- 12.3 Als Sichtschutz auf Dachterrassen dürfen ausschließlich durchgehende Heckenbäume in Entsprechung der Bestimmungen der Vereinbarung gemäß Punkt 5.2 d) errichtet werden.
- 12.4 Die der Liegenschaft Scheibenbergstraße 38 zugewandte Feuermauer ist in Entsprechung der Bestimmungen der Vereinbarung gemäß Punkt 5.2 d) zu begrünen und eine Bewässerungsanlage zu errichten und dauernd zu erhalten.
- 12.5 Bepflanzungen, die Licht- und/oder Sichteinschränkungen verursachen können, sind untersagt und gegebenenfalls auf Kosten des betroffenen Eigentümers zu entfernen.
- 12.6 Die Pflanzung von weiteren, insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegenden Bäumen auf der Liegenschaft ist nicht gestattet.

### 13. Verwaltung der Liegenschaft

#### 13.1 Verwalter

Die MONREAL Immobilienmanagement GmbH, FN 135902 g, wird mit der wirtschaftlichen Verwaltung der Liegenschaft bevollmächtigt und beauftragt. Die Bestellung zum Verwalter erfolgt auf unbestimmte Zeit, sodass die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Verwaltung gemäß § 21 WEG 2002 zum Ende eines jeden Kalenderjahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, erstmals allerdings zum Ende des dritten vollen auf den Verwaltungsbeginn folgenden Kalenderjahres, aufkündigen kann.

Die Tätigkeit des Verwalters umfasst analog zu § 28 WEG 2002 (Ordentliche Verwaltung) einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Eigentümergemeinschaft in der jeweiligen Abstimmungseinheit üblicherweise verbunden sind, andererseits auch diejenigen Aufgaben und Rechtsgeschäfte, die mit der Verwaltung einzelner, im gemeinschaftlichen Eigentum stehender, wirtschaftlich nutzbarer Teile der Liegenschaft verbunden sind.

Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit sich diese auf die ordentliche Verwaltung bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Eigentümergemeinschaft bzw. der jeweiligen Eigentümergemeinschaft gemäß Abstimmungseinheit zu wahren hat. Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat die Mehrheit der Miteigentümer im Sinne des § 29 Abs 1 WEG 2002 zu beschließen.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung



seiner Verantwortlichkeit selbstständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen.

Während seiner Verwaltungstätigkeit verwahrt der Verwalter alle auf die Liegenschaft und das Haus Bezug habenden Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.

Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter von seinem Wohnsitzwechsel unverzüglich Mitteilung zu machen. Bis zu einer solchen Mitteilung gelten Zustellungen unter der alten Anschrift als wirksam vollzogen.

Den Miteigentümern der Liegenschaft obliegende Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten sowie Rücklagen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sind auf das vom Verwalter bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein am 5. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen. Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges ist der Verwalter berechtigt, einen monatlichen Akontobetrag in gleichbleibender Höhe, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen, aus dem Titel Betriebskosten vorzuschreiben. Falls ein Wohnungseigentümer die Zahlung mittels Lastschriftverfahren durchführen möchte, hat der Wohnungseigentümer dem Verwalter das unterfertigte „SEPA Lastschriftmandat“ im Original per Post zu senden, damit der Verwalter den Einzug der Akonti und der Rücklagen durchführen kann.

Der Verwalter ist verpflichtet, den Wohnungseigentümern über die Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft gemäß § 32 und § 33 WEG 2002 spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres Jahresabrechnungen für die gesamte Liegenschaft sowie Wohnungseigentümerabrechnungen für den Miteigentumsanteil der einzelnen Wohnungseigentümer zu übermitteln. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002.

Mit dem Verwalter ist tunlichst ein Verwaltungshonorar für die kaufmännische Hausverwaltung zu vereinbaren, das bei Vertragsunterfertigung in seiner Höhe dem Verwalterhonorar gemäß § 22 MRG entspricht.

Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer.

### 14. Bauliche Maßnahmen

14.1 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, das Vorhaben ist von Einfluss auf die statischen Verhältnisse der Häuser oder der baulichen Anlage oder bewirkt eine Änderung der äußeren Gestaltung der Häuser oder nimmt allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch.

14.2 Die Kosten eines in diesem Zusammenhang allfällig notwendig werdenden neuen Nutzwertgutachtens und aller mit den Nutzwertänderungen im Zusammenhang



stehenden Aufwendungen gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Miteigentümers oder Erwerbers dieser Teilflächen und hält dieser sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos. Letztere verpflichten sich jedoch, allfällig diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen dieser Nutzwertänderung ausdrücklich zu.

- 14.3 Das Anbringen von Schildern und Reklametafeln durch einzelne Vertragsparteien ist nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes und des Gestaltungskonzeptes der gesamten Wohnhausanlage und Tiefgarage in Abstimmung mit dem Verwalter gestattet.
- 14.4 Vorbehaltlich einer allfällig notwendigen behördlichen Genehmigung sowie vorbehaltlich dessen, dass damit nicht gegen die Vereinbarungen gemäß Punkt 5.2 b) bis d) verstoßen wird, erteilen die Vertragsparteien schon jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Errichtung von dem Sonnenschutz dienenden Vorrichtungen (zB Markisen, Pergolen, Sonnensegel, Außenjalousien, Rollläden) und deren Befestigung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wobei eine Befestigung auf den auf der Außenfassade angebrachten Klinkerriemchen ausgeschlossen ist. Die optische Ausgestaltung dieser dem Sonnenschutz dienenden Vorrichtungen (insbesondere die Farbwahl) hat im Einklang mit der Architektur und dem ästhetischen Erscheinungsbild des Gebäudes zu erfolgen. Die Anbringung und Instandhaltung dieser dem Sonnenschutz dienenden Vorrichtungen hat fachgerecht durch befugte Professionisten und unter Berücksichtigung der statischen Notwendigkeiten zu erfolgen.
- 14.5 Ein allfällig an Balkon- und/oder Terrassengeländern und/oder Gartenzäunen anzubringender Sichtschutz hat jedenfalls im Einklang mit der Architektur und dem ästhetischen Erscheinungsbild des Gebäudes zu erfolgen.

#### 15. Versicherungen

- 15.1 Die Vertragsparteien vereinbaren, alle allenfalls über die Bestimmungen des WEG hinausgehenden notwendigen Unterschriften bzw. Erklärungen abzugeben, damit der bestellte Verwalter die Möglichkeit hat, die Liegenschaft mit dem bestmöglichen wirtschaftlich sinnvollen Versicherungsschutz einzudecken. In jedem Fall sind allerdings folgende Deckungen vorzusehen:
- 15.1.1 Haus- und Grundhaftpflichtversicherung
- 15.1.2 Feuerversicherung zum jeweiligen Neuwert des Gebäudes
- 15.1.3 Leitungswasserschadenversicherung inklusive Gainzen-, bzw. Korrosionsschäden
- 15.1.4 Sturmschaden- und Glasbruchversicherung

Die Kosten für die Versicherungsprämie tragen alle Vertragsparteien im Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte.



- 15.2 Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung der Wohnhausanlage bzw. der Tiefgarage zu verwenden.

#### 16. Rechtsnachfolger

- 16.1 Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung der Miteigentumsanteile 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 Pflichtenverletzungen 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 Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

#### 17. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung des Verwalters übergeben wird. Alle Vertragsparteien sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten vom Originalvertrag einfache oder beglaubigte Abschriften anfertigen zu lassen.

#### 18. Vollmacht

- 18.1 Die Vertragsparteien erteilen der Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114b, einseitig unwiderruflich Auftrag und Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages und zur wirksamen Begründung von Wohnungseigentum allenfalls noch erforderlich sein werden.
- 18.2 Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114b, unwiderruflich zur Abgabe sämtlicher Erklärungen, Ergänzungen und Änderungen dieses Wohnungseigentumsvertrages in notarieller Form, insbesondere Aufsandungserklärungen, die zur Errichtung und Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages nötig werden sowie zur Abgabe sämtlicher Erklärungen hinsichtlich eventueller Anteilsberichtigungen.

#### 19. Aufsandungserklärung

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 11 Katastralgemeinde 01501 Gersthof, Bezirksgericht Döbling, nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:



- a) In der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.
- b) Im Eigentumsblatt:
- Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter Nr 1 bis Nr 56 angeführten und in der Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer zu den in der Spalte 6 genannten Anteilen.
  - Die Einverleibung des Wohnungseigentums der in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter Nr 1 bis Nr 56 angeführten und in der Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer an den in der Spalte 3 genannten Wohnungseigentumsobjekten.
  - Bei den in der angeschlossenen Tabelle (**Anlage 1.1**), Spalte 1 unter Nr 6-8, 14, 15, 23, 27, 30, 33, 36, 37, 44, 49, 52, 54 und 55 angeführten und in der Spalte 4 namentlich genannten Miteigentümer die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamem Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002.
- c) Im Lastenblatt die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die Liegenschaft nach den Punkten 10. und 11. dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

## 20. Kosten, Abgaben

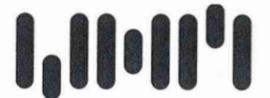
Die durch diesen Vertrag und seine grundbücherliche Durchführung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen alle Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile.

## 21. Sonstige Bestimmungen

- 21.1 Ergänzend zu diesem Vertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002 und des ABGB oder eines jeweils an deren Stelle tretenden Gesetzes.
- 21.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, 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.
- 21.3 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Wien. Gerichtsstand ist ausschließlich das sachlich zuständige Gericht in Wien.
- 21.4 Alle diesem Vertrag angeschlossenen Anlagen bilden einen integrierten Vertragsbestandteil.

## 22. Inländererklärung

- 22.1 Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger zu sein.



- 22.2 Zoran MARKOVSKI, geb. 15.04.1963, erklärt an Eides statt, nordmazedonischer Staatsbürger zu sein.
- 22.3 Olena FRENKEL, geb. 18.07.1984, erklärt an Eides statt, ukrainische Staatsbürgerin zu sein.
- 22.4 Alla MASHTAKOVA, geb. 30.10.1983, erklärt an Eides statt, ukrainische Staatsbürgerin zu sein.

### Anlagen:

- 1.1 Tabelle

Wien, am 30.08.2023

**Vavrovsky Heine Marth**  
Rechtsanwälte GmbH

Fleischmarkt 1, 1010 Wien  
T +43 1 512 03 53  
office.wien@vhm-law.at  
www.vhm-law.at



Vavrovsky Heine Marth

TABELLE

Anlage 1.1

1	2	3	4	5	6
Lfd Nr.	B-LNR bisher	Top Nr.	NAME, FN/Geburtsdatum	Miteigentumsanteile bisher	Miteigentumsanteile NEU
1		Wohnung Top 01/01 Einlagerungsraum 01/01 Eingarten 01/01	Dr. Susanne Mingers, geb. 16.02.1966 1180 Wien, Hockegasse 49/1/1	65/3.043	62/2.992
2	2	Wohnung Top 01/02 Einlagerungsraum 01/02 Eingarten 01/02	HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s 1010 Wien, Fleischmarkt 14/10	88/3.043	81/2.992
3	2	Wohnung Top 01/03 Einlagerungsraum 01/03 Eingarten 01/03	HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s 1010 Wien, Fleischmarkt 14/10	70/3.043	70/2.992
4		Wohnung Top 01/04 Einlagerungsraum 01/04	Niyousha Nasri, geb. 06.08.1984 CH-6900 Paradiso, Via Antonietti 15/44	72/3.043	64/2.992
5	2	Wohnung Top 01/05 Einlagerungsraum 01/05	HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s 1010 Wien, Fleischmarkt 14/10	68/3.043	62/2.992
6		Wohnung Top 01/06 Einlagerungsraum 01/06	Dr. Anne-Theres Heusgen-Roth, geb. 30.11.1958 1180 Wien, Hockegasse 49/1/6 Dr. Peter Roth, geb. 20.03.1960 1180 Wien, Hockegasse 49/1/6	je 89/6.086	je 83/5.984
7		Wohnung Top 01/07 Einlagerungsraum 01/07	Elena Schmidt, geb. 17.05.1979 1180 Wien, Hockegasse 49/1/7 Roman Schmidt, 07.06.1977 1180 Wien, Hockegasse 49/1/7	je 69/6.086	je 64/5.984
8		Wohnung Top 01/08 Einlagerungsraum 01/08 Einlagerungsraum 01/11	Alla Mashtakova, geb. 30.10.1983 1180 Wien, Hockegasse 49/1/8 Bas Robert de Jong, geb. 10.06.1982 1180 Wien, Hockegasse 49/1/8	je 141/6.086	je 132/5.984

9		Wohnung Top 01/09 Einlagerungsraum 01/09	Dr. Mehrdad ETEMAD, geb. 31.12.1966 1180 Wien, Hockegasse 49/1/9	68/3.043	65/2.992
10		Wohnung Top 01/10 Einlagerungsraum 01/10	Nikolaus Pfeiffer, geb. 11.09.1984 1180 Wien, Hockegasse 49/1/10	89/3.043	83/2.992
11		Wohnung Top 01/12 Einlagerungsraum 01/12 Einlagerungsraum 01/15	Mag. Thomas Kern, geb. 25.05.1983 1180 Wien, Hockegasse 49/1/12	141/3.043	132/2.992
12		Wohnung Top 01/13 Einlagerungsraum 01/13	Maximilian Fiedler, geb. 31.01.1997 D-82319 Starnberg, Esterbergstraße 50	68/3.043	66/2.992
13		Wohnung Top 01/14 Einlagerungsraum 01/14	Dario Tomić, geb. 24.08.1981 1180 Wien, Hockegasse 49/1/14	89/3.043	83/2.992
14		Wohnung Top 01/16 Einlagerungsraum 01/16	Ingrid Menczik, geb. 15.12.1957 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17 Harald Menczik, geb. 09.06.1952 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17	je 116/6.086	je 120/5.984
15		Wohnung Top 01/17 Einlagerungsraum 01/17	Ingrid Menczik, geb. 15.12.1957 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17 Harald Menczik, geb. 09.06.1952 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17	je 149/6.086	je 163/5.984
16		Wohnung Top 02/01 Einlagerungsraum 02/01 Eingarten 02/01	Agnes Mária Mink, geb. 13.06.1978 1180 Wien, Hockegasse 49/2/1	66/3.043	63/2.992
17	2	Wohnung Top 02/02 Einlagerungsraum 02/02 Eingarten 02/02	HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s 1010 Wien, Fleischmarkt 14/10	50/3.043	47/2.992
18		Wohnung Top 02/03 Einlagerungsraum 02/03 Eingarten 02/03	Maria Biryukova, geb. 15.02.1992 1180 Wien, Hockegasse 49/2/3	86/3.043	80/2.992
19		Wohnung Top 02/04 Einlagerungsraum 02/04 Eingarten 02/04	Dr. Katharina Maurer, geb. 03.09.1961 1180 Wien, Hockegasse 49/2/4	76/3.043	75/2.992

20	2	Wohnung Top 02/05 Einlagerungsraum 02/05	HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s 1010 Wien, Fleischmarkt 14/10	64/3.043	59/2.992
21	2	Wohnung Top 02/06 Einlagerungsraum 02/06	HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s 1010 Wien, Fleischmarkt 14/10	62/3.043	59/2.992
22		Wohnung Top 02/07 Einlagerungsraum 02/07	Dr. Anita Sikirica, geb. 17.05.1980 1180 Wien, Hockegasse 49/2/7	89/3.043	88/2.992
23		Wohnung Top 02/08 Einlagerungsraum 02/08	Dr. Christina Lennkh, geb. 18.05.1970 1140 Wien, Pierrongasse 5 Mag. Peter Lennkh, geb. 10.06.1963 1140 Wien, Pierrongasse 5	je 75/6.086	je 69/5.984
24		Wohnung Top 02/09 Einlagerungsraum 02/09	Olena Frenkel, geb. 18.07.1984 1180 Wien, Hockegasse 49/2/9	126/3.043	128/2.992
25		Wohnung Top 02/11 Einlagerungsraum 02/11	DSW Wirtschaftsprüfung GmbH, FN 411491i 1180 Wien, Ferrogasse 35	89/3.043	88/2.992
26		Wohnung Top 02/12 Einlagerungsraum 02/12	Zoran Markovski, geb. 15.04.1963 1180 Wien, Hockegasse 49/2/12	75/3.043	68/2.992
27		Wohnung Top 02/13 Einlagerungsraum 02/13	Dr. Julia Schachner, geb. 28.08.1981 1180 Wien, Hockegasse 49/2/13 Dr. Josef Fehrmann, geb. 19.12.1978 1180 Wien, Hockegasse 49/2/13	je 64/6.086	je 62/5.984
28		Wohnung Top 02/14 Einlagerungsraum 02/14	Cheuk Ho Yau, geb. 02.06.1974 1180 Wien, Hockegasse 49/2/14	62/3.043	59/2.992
29		Wohnung Top 02/15 Einlagerungsraum 02/15	Barbara Fritsche-Surchat, geb. 11.07.1966 1180 Wien, Hockegasse 49/2/15	89/3.043	85/2.992
30		Wohnung Top 02/16 Einlagerungsraum 02/16	Dr. Bettina Wetschnig-Reinisch, geb. 24.03.1966 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 177/4 DI Hubert Wetschnig, geb. 04.01.1961 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 177/4	je 75/6.086	je 69/5.984
31		Wohnung Top 02/17 Einlagerungsraum 02/17	Daniel Jennewein, geb. 24.11.1977 1180 Wien, Hockegasse 49/2/17	271/3.043	297/2.992

32		Stellplatz 01	Dario Tomić, geb. 24.08.1981 1180 Wien, Hockegasse 49/1/14	10/3.043	10/2.992
33		Stellplatz 02	Dr. Anne-Theres Heusgen-Roth, geb. 30.11.1958 1180 Wien, Hockegasse 49/1/6 Dr. Peter Roth, geb. 20.03.1960 1180 Wien, Hockegasse 49/1/6	je 10/6.086	je 11/5.984
34		Stellplatz 03	Dr. Mehrdad ETEMAD, geb. 31.12.1966 1180 Wien, Hockegasse 49/1/9	10/3.043	11/2.992
35		Stellplatz 04	Mag. Thomas Kern, geb. 25.05.1983 1180 Wien, Hockegasse 49/1/12	10/3.043	11/2.992
36		Stellplatz 05	Dr. Christina Lennkh, geb. 18.05.1970 1140 Wien, Pierrongasse 5 Mag. Peter Lennkh, geb. 10.06.1963 1140 Wien, Pierrongasse 5	je 10/6.086	je 11/5.984
37		Stellplatz 06	Elena Schmidt, geb. 17.05.1979 1180 Wien, Hockegasse 49/1/7 Roman Schmidt, 07.06.1977 1180 Wien, Hockegasse 49/1/7	je 10/6.086	je 11/5.984
38		Stellplatz 07	Zoran Markovski, geb. 15.04.1963 1180 Wien, Hockegasse 49/2/12	10/3.043	11/2.992
39		Stellplatz 08	Dr. Anita Sikirica, geb. 17.05.1980 1180 Wien, Hockegasse 49/2/7	10/3.043	11/2.992
40		Stellplatz 09	Barbara Fritsche-Surchat, geb. 11.07.1966 1180 Wien, Hockegasse 49/2/15	10/3.043	11/2.992
41		Stellplatz 10	Barbara Fritsche-Surchat, geb. 11.07.1966 1180 Wien, Hockegasse 49/2/15	10/3.043	11/2.992
42		Stellplatz 11	DSW Wirtschaftsprüfung GmbH, FN 411491i, 1180 Wien, Ferrogasse 35	10/3.043	11/2.992
43		Stellplatz 12	Dr. Katharina Maurer, geb. 03.09.1961 1180 Wien, Hockegasse 49/2/4	10/3.043	11/2.992

44	Stellplatz 13	Dr. Julia Schachner, geb. 28.08.1981 1180 Wien, Hockegasse 49/2/13 Dr. Josef Fehrmann, geb. 19.12.1978 1180 Wien, Hockegasse 49/2/13	je 10/6.086	je 11/5.984
45	Stellplatz 14	Maximilian Fiedler, geb. 31.01.1997 D-82319 Starnberg, Esterbergstraße 50	10/3.043	10/2.992
46	Stellplatz 15	Maria Biryukova, geb. 15.02.1992 1180 Wien, Hockegasse 49/2/3	10/3.043	12/2.992
47	Stellplatz 16	Daniel Jennewein, geb. 24.11.1977 1180 Wien, Hockegasse 49/2/17	10/3.043	12/2.992
48	Stellplatz 17	Daniel Jennewein, geb. 24.11.1977 1180 Wien, Hockegasse 49/2/17	10/3.043	11/2.992
49	Stellplatz 18	Dr. Bettina Wetschnig-Reinisch, geb. 24.03.1966 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 177/4 DI Hubert Wetschnig, geb. 04.01.1961 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 177/4	je 10/6.086	je 11/5.984
50	Stellplatz 19	Olena Frenkel, geb. 18.07.1984 1180 Wien, Hockegasse 49/2/9	10/3.043	11/2.992
51	Stellplatz 20	Olena Frenkel, geb. 18.07.1984 1180 Wien, Hockegasse 49/2/9	10/3.043	11/2.992
52	Stellplatz 21	Alla Mashtakova, geb. 30.10.1983 1180 Wien, Hockegasse 49/1/8 Bas Robert de Jong, geb. 10.06.1982 1180 Wien, Hockegasse 49/1/8	je 10/6.086	je 11/5.984
53	Stellplatz 22	HG49 Immoprojekt GmbH & Co KG, FN 498739s 1010 Wien, Fleischmarkt 14/10	10/3.043	11/2.992
54	Stellplatz 23	Ingrid Menczik, geb. 15.12.1957 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17 Harald Menczik, geb. 09.06.1952 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17	je 10/6.086	je 11/5.984

55	Stellplatz 24	Ingrid Menczik, geb. 15.12.1957 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17 Harald Menczik, geb. 09.06.1952 1180 Wien, Hockegasse 49/1/17	je 10/6.086	je 10/5.984
56	Storage 1	Daniel Jennewein, geb. 24.11.1977 1180 Wien, Hockegasse 49/2/17	2/3.043	3/2.992

Gebühr EUR 14,30 entrichtet.  
Mag. Andreas Tschugguel,  
öffentlicher Notar, Wien-Döbling

**BRZ 759/2023**-----

Die Echtheit der Firmazeichnung der **Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH** (FN 406114 b) mit dem Sitz in 1010 Wien, Fleischmarkt 1, als Bevollmächtigte, diese vertreten durch Herrn Doktor Christian **Marth**, geboren am 14.1.1973 (vierzehnten Jänner neunzehnhundertdreiundsiebzig), als Geschäftsführer wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und diese frei von Zwang zu unterfertigen. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung) aufgrund der heute vorgenommenen elektronischen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, dass Herr Doktor Christian **Marth**, geboren am 14.1.1973 (vierzehnten Jänner neunzehnhundertdreiundsiebzig), als Geschäftsführer berechtigt ist, für die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu **FN 406114 b** eingetragene **Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Wien, am 30.8.2023 (dreißigsten August zweitausenddreißig).-----



**MAG. WOLFGANG TSCHUGGUEL**

Substitut des öffentlichen Notars  
Mag. Andreas Tschugguel  
Wien - Döbling