

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen dem in der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle Beilage ./A genannten Miteigentümer der Liegenschaft EZ 287, KG 01107 Simmering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr .272 (Gärten) mit den Liegenschaftsadressen Am Kanal 49 und Lorystraße 2, 1110 Wien, (im folgenden kurz „Liegenschaft“) wie folgt:

I. VORBEMERKUNGEN

- 
- a) Die Vertragsparteien haben sich in den jeweiligen Kaufverträgen mit der Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH, FN 411717t, als der für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte hauptverantwortlichen Wohnungseigentumsorganisatorin, verpflichtet, einen Wohnungseigentumsvertrag in verbücherungsfähiger Form zu Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes abzuschließen und einer Berichtigung der Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich zuzustimmen. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Beschränkungen des § 5 Abs. 2 WEG 2002 auf die Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH keine Anwendung finden. Sofern Miteigentumsanteile durch eine Eigentümerpartnerschaft gemeinsam erworben wurden, erfolgt dieser Erwerb zum Zweck der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002.
- b) Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, an den in der Tabelle Beilage ./A bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, die mit dem der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde gelegten Nutzwertgutachten des Sachverständigen Mag. Georg Strafella vom 13.06.2016 übereinstimmen, Wohnungseigentum zu begründen. Festgehalten wird, dass die mit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile, wie in der Tabelle Beilage ./A aufgeteilt, dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte entsprechen.

II. ANTEILSBERICHTIGUNG

- a) Sämtliche Vertragsparteien übertragen einander bzw. übernehmen voneinander unentgeltlich die diejenigen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die notwendig sind, damit bei jedem Mindestanteil laut der beiliegenden Tabelle Beilage./A das Wohnungseigentum an entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt für sie eingetragen wird. Sie erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile entsprechend der vorgenannten, dem Vertrag zugrunde gelegten Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden.
- b) Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne jeglichen Ausgleich. Die Differenzanteile gelten mit Unterfertigung dieses Vertrages als in den physischen Besitz der Übernehmer

übergeben bzw. übernommen, womit auch Nutzungen und Lasten, Gefahr und Zufall übergehen.

- c) Die Vertragsparteien verzichten bis zu Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung einer Teilungsklage. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder, im Fall einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch für die Zeit danach, gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

III. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

- a) Die Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentum recht im Sinne des WEG 2002 ein, also das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Beilage./A sowie in der Nutzwertfestsetzung mit den jeweiligen Mindestanteilen verbundenen Wohnungseigentumsobjekten, samt Zubehör ein.
- b) Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile der in der Tabelle Beilage ./A angeführten Eigentümerpartnerschaft(en) zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten gem. § 5 Abs. 3 iVm § 13 WEG 2002 miteinander verbunden werden.

IV. WECHSELSEITIGE RECHTE UND PFLICHTEN

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehungen untereinander gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesem Vertrag nicht abweichende oder ergänzende Bestimmungen vorgesehen sind.

V. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die Vertragsparteien treffen zur Regelung der nunmehrigen Miteigentumsgemeinschaft die nachstehende Gemeinschaftsordnung:

1. Umfang des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum umfasst folgende Teile:

- Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume samt Zubehör (Kellerabteil und dergleichen) einschließlich der dazu gehörenden Balkone, Loggien, Terrassen und Eigengärten, je samt Brüstungen und Geländern, Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Bodenbelägen einschließlich der notwendigen Unterkonstruktionen, sowie die Belege der Balkone, Loggien und Terrassen samt der dazugehörenden Abflüsse, jedoch nicht die darunter liegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken;

- die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken;
- die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie die Innen- und Außenseiten der Balkone-, Loggien-, Terrassen- und Gartentüren;
- Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte einer Vertragspartei oder eines Dritten, dem die Vertragspartei die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts überlassen hat, und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insb. ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;
- die Beschattungseinrichtungen an Außenseiten der Fensterflächen und auf Balkonen, Loggien und Terrassen, wie Markisen und Jalousien;
- die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizungsanlagen;
- Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insb. für Strom, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), Zu- und Abluft, Klima, Telefon und Kabelfernsehen, sowie die dazu gehörenden Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an;

2. Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

- 2.1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benutzen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2. Die Räumlichkeiten im Haus dienen Wohnzwecken bzw. – in einzelnen Fällen - als Büro – und Geschäftsflächen. Die Wohnungen können dann zu anderen Zwecken, beispielsweise als Kanzlei oder Ordination, genützt werden, wenn hierfür die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer dazu ihre Zustimmung erteilt. Es dürfen mit einer anderen Nutzungsart aber keine unzumutbaren Belästigungen (Lärm, Geruch, Personenverkehr etc.) verbunden sein. Im Fall der Genehmigung räumen die Vertragsparteien den jeweiligen Eigentümern bzw. Betreibern bereits jetzt unentgeltlich das Recht ein, beim Hauseingang eine Hinweistafel in ortsüblicher Form anzubringen. Festgehalten wird, dass der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Erotikshops

und -etablisements sowie Nachtlokalen jeglicher Art (insb. Bar und Diskothek) nicht gestattet ist.

- 2.3. Der Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gebunden und ist für sämtliche Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers verantwortlich. Er verpflichtet sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu verbinden. Er verpflichtet sich weiters, die Eigentümergemeinschaft von Ansprüchen des Mieters, Pächters oder Nutzers seines Wohnungseigentumsobjekts schad- und klaglos zu halten.

3. Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- 3.1. Jene Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Die Vertragsparteien halten dabei fest, dass die Einlagerungsräume nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören.
- 3.2. Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen. Davon ausgenommen ist die Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH, die sich beim Verkauf der Miteigentumsanteile in den Kaufverträgen für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht vorbehalten hat und aufgrund dieser Vereinbarung berechtigt ist, Um-, Aus- und Einbauten in Ihren Wohnungseigentumsobjekten zu tätigen und im Zuge dessen Wohnungen bzw. selbstständige wohnungseigentumstaugliche Objekte zu schaffen und solche allenfalls unter Einbeziehung von Gangflächen oder Teilen der Stiegenhäuser zusammenzulegen, zu erweitern oder zu teilen.
- 3.3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. 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.
- 3.4. Sofern es für die Wartung, Instandhaltung oder Reparatur von Wohnungseigentumsobjekten oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft notwendig oder nützlich ist, hat jeder Miteigentümer auch seine wohnungseigentumstauglichen

Objekte zugänglich zu machen und notwendige Maßnahmen auch in seinem wohnungseigentumstauglichen Objekt zu dulden. Dies gilt insb. für die Wohnungseigentümer der Einheiten im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Die Eigentümer dieser Einheiten haben überdies gegen Terminvereinbarung in angemessener Frist Zugang zu den eigenen Gärten (zur Reinigung und Wartung der vor der Fassade angebrachten Regensinkkästen, Spül- und Wartungsschächten der Drainage sowie Kanalputzschächten bzw. –kammern) bzw. zum Dach (zur Reinigung und Wartung der Regenrinnen, allfälliger Klimageräte usw) zu gewähren. Die Eigentümer der Einheiten im Erdgeschoss haben überdies die allenfalls in den eigenen Gärten befindlichen Belichtungsschächte für darunter liegende Räumlichkeiten stets freizuhalten und deren Verunreinigung durch Laub, Grasschnitt, Unrat und dergleichen zu vermeiden.

- 3.5. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die gekennzeichneten Fluchtwege insb. im Stiegenhaus und in der Tiefgarage dürfen keineswegs verstellt werden.

4. Instandhaltung

- 4.1. Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung und allfällige Wiederherstellung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Balkonen, Loggien, Terrassen und Gärten sowie des zugeordneten Einlagerungsraumes soweit es sich nicht um Dachflächen bzw. Flächen mit Dachfunktion des Hauses handelt. Jeder Wohnungseigentümer hat gemäß § 16 Abs. 3 WEG 2002 sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insb. die Strom- und Wasserleitungen sowie die sanitären Anlagen und Heizungsvorrichtungen auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.
- 4.2. Jeder Wohnungseigentümer, dem ein Eigengarten als Zubehör zugeordnet ist, verpflichtet sich, den Garten sorgfältig zu pflegen und den optisch guten Zustand zu erhalten. Die Errichtung von Bauwerken auf den Gartenflächen ist untersagt. Die Kosten für die Pflege und Erhaltung des Gartens trägt der jeweilige Wohnungseigentümer.
- 4.3. Alle am Wohnungseigentumsobjekt auftretenden Schäden, die die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Dies betrifft insb. Schäden an bzw. Wasserleitungen und Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer.
- 4.4. Der Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck die vom Wohnungseigentum erfassten

Räumlichkeiten nach vorheriger Ankündigung, jedoch nicht zur Unzeit, auch unter Beiziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

- 4.5. Kommt der Wohnungseigentümer der Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Schäden, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum eines anderen Wohnungseigentümers gefährden oder beeinträchtigen können, nicht innerhalb von vier Wochen nach, so ist der Verwalter berechtigt, diese Schäden auf Kosten des Wohnungseigentümers durch befugte Gewerbetreibende beheben zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

5. Bauliche Änderungen

- 5.1. Die Vornahme von baulichen Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedarf, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung, der ausdrücklichen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes verpflichten sich die Miteigentümer, die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten optisch nicht zu verändern. Sämtliche nach außen wirksame Instandhaltungen-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objektes nicht wesentlich verändern (zB Farben, Materialien, etc.) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen.
- 5.2. Die Vornahme von baulichen Änderungen zur planmäßigen Durchführung und Fertigstellung des Bauvorhabens sowie die Änderung der Widmung von wohnungseigentumstauglichen Objekten durch die Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH oder deren Rechtsnachfolger ist von diesem Zustimmungserfordernis befreit.
- 5.3. Erfolgen bauliche Änderungen, so sind die Nutzwerte auf Kosten des bauführenden Miteigentümers neu festzusetzen und zu verbüchern, sofern sich die Nutzwerte voraussichtlich ändern. Die Vertragsparteien stimmen zu, dass von der Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH oder deren Rechtsnachfolger Teile der Gänge oder Stiegenhäuser unentgeltlich in den zu schaffenden Wohnungsverband einbezogen werden, wenn sich die Zusammenlegung von Wohnungen oder selbstständigen Räumlichkeiten als nützlich erweist. Die Miteigentümer verpflichten sich, sämtliche in diesem Zusammenhang notwendigen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Durch solche baulichen Änderungen darf der Gebrauch der davon nicht betroffenen Wohnungen nicht beeinträchtigt werden. In jedem Fall sind die mit den baulichen Änderungen verbundenen Kosten, insb. auch der Neufestsetzung der Nutzwerte, vertraglichen Änderungen oder Ergänzungen und der grundbücherlichen Durchführung vom bauführenden Miteigentümer

zu tragen. Die grundbücherliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt ohne Gegenleistung, sofern sich am Ausmaß der übrigen Wohnungseigentumsobjekte de facto nichts ändert.

6. Aufwendungen für die Liegenschaft

6.1. Die Aufteilung der Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) erfolgt nach den entsprechenden Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Aufwendungen für die Liegenschaft und die Beiträge zur Rücklage (Reparaturfonds) sind von den Wohnungseigentümern daher grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zum Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Zu den Aufwendungen gehören unter anderem:

- die Betriebskosten mit sämtlichen öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, die angemessene Versicherung des Hauses (zB Leitungswasser, Feuer, Sturmschaden, Haftpflicht), Kosten für die Betreuung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage, das Verwalterhonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und Barauslagen sowie die Kosten der Erhaltung der Wohnhausanlage;
- der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 in Höhe von monatlich zumindest EUR 0,30/Nutzwertanteil; dieser Betrag ist wertgesichert; eine Erhöhung dieses Beitrages erfolgt gemäß dem Verbraucherpreisindex (VPI) 2010 oder einem an dessen Stelle nachfolgenden Index, wenn dieser nicht mehr veröffentlicht wird, wobei als Ausgangsbasis die für den Monat der Unterzeichnung dieses Wohnungseigentumsvertrages verlautbarte Indexzahl angenommen wird. Die Indexanpassung erfolgt zum Jahresanfang jeweils für das folgende Kalenderjahr.

6.2. Sollten sich Änderungen beim Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes oder dem Gesamtnutzwert der Wohnhausanlage ergeben, so gilt als vereinbart, dass die jeweils gültigen Nutzwerte als Basis für die Aufteilung der Aufwendungen herangezogen werden. Die Änderung erfolgt ab dem auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der neuen Nutzwertfestsetzung folgenden Jahresersten. Es finden keinerlei Rückvergütungen aufgrund der geänderten Nutzwerte statt. Die Miteigentümer verzichten daher auf eine diesbezügliche Berichtigung im laufenden Abrechnungsjahr bzw. auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung.

6.3. Die Einhebung der Betriebskosten durch den Verwalter erfolgt in monatlichen

Akontobeträgen, die jeweils am 5. jeden Monats zuzüglich einer verkehrsüblichen Buchungsgebühr je Vorschreibung zur Zahlung fällig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung zum Ersten jeden Monats die monatliche Akontozahlung neu festzusetzen, wenn die abgelaufenen Monate eine Änderung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Gebühren ergeben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.

6.4. Der Verwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 verpflichtet, solange er monatliche Akontobeträge vorschreibt, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres zu erstellen. Der Verwalter hat die Jahresabrechnung (ohne Belege) jedem Wohnungseigentümer zu übermitteln und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres hat er weiters jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zur Kenntnis zu bringen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekannt zu geben.

6.5. Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Überschuss, so ist dieser dem Wohnungseigentümer für die nächste Abrechnungsperiode anzurechnen. Einen allfälligen Fehlbetrag hat der Wohnungseigentümer binnen zwei Monaten nach Beendigung der Jahresabrechnung an den Verwalter zu bezahlen. Bei Veräußerung von Mindestanteilen geht ein Guthaben oder ein Passivum sowohl der Betriebskosten als auch der Rücklage auf den Erwerber über, d.h. die Rückzahlung eines Guthabens oder die Nachzahlung eines Passivums ist ausgeschlossen.

6.6. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge ist der Hausverwalter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem 1-Monats-Euribor einzuheben. Der Verwalter hat Regressansprüche gegenüber dem Säumigen nach Möglichkeit unter Ausnutzung des Vorzugpfandrechtes nach § 27 WEG 2002 geltend zu machen. Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch Verzug bzw. Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig zu tragen, wenn der Rückstand trotz Exekutionsführung nicht innerhalb von acht Wochen beginnend ab der Zwangsvollstreckung einbringlich gemacht werden kann.

7. Eigentümerpartnerschaften

7.1. Eigentümerpartner verzichten für die ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft darauf, eine Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft zu erheben.

- 7.2. Der jeweils zweitgenannte Partner der Eigentümerpartnerschaft bevollmächtigt hiermit den jeweils erstgenannten Partner der Eigentümerpartnerschaft, für diesen Äußerungs- und Stimmrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft (§ 13 Abs. 5 WEG 2002) wahrzunehmen und die entsprechenden Erklärungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft und anderen Wohnungseigentümern und deren jeweiligen Vertretern abzugeben. Diese Vollmacht erlischt im Todesfall auch nur eines Partners der Eigentümergemeinschaft, erstreckt sich im Übrigen aber auf die jeweiligen Rechtsnachfolger, auch Einzelrechtsnachfolge, der Partner der Eigentümergemeinschaft.
- 7.3. Diese Regelung gilt auch für Eigentümerpartnerschaften, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft sind oder sein werden, wobei in diesem Fall der im Grundbuch jeweils zweitgenannte Partner der Eigentümerpartnerschaft den im Grundbuch jeweils erstgenannten Partner der Eigentümerpartnerschaft im Sinne des vorigen Absatzes bevollmächtigt.
- 7.4. Die vorgenannten Vollmachten erlöschen nach drei Jahren (§ 24 WEG 2002). Sollte diese gesetzliche Bestimmung außer Kraft treten, bleiben die oben erteilten Vollmachten wirksam oder leben wieder auf.

8. Verwaltung der Liegenschaft

- 8.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, die Gebäudeverwaltung Ruthner GmbH, Schumannngasse 1/1, 1180 Wien, zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren zum Verwalter der Wohnhausanlage zu bestellen, wobei die Bestellung im Sinne des § 21 (6) WEG 2002 auf unbestimmte Zeit verlängert wird, wenn eine Aufkündigung durch die Anteilsmehrheit der Wohnungseigentümer nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf dieses Zeitraumes erfolgt. Der Verwalter wird für die Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter, insb. unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002 tätig sein. Es werden ihm dazu insb. die Befugnisse nach § 1008 ABGB eingeräumt. Die Tätigkeit des Verwalters umfasst einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Eigentümergemeinschaft 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. Der Verwalter ist insb. berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen.

VI. Rechtsnachfolge

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

VII. Vollmacht

Die Vertragsparteien erteilen der Rechtsanwaltskanzlei Maybach Görg Lenneis Geréd Rechtsanwälte GmbH, 1070 Wien, Museumstraße 5/14 die nachstehende

Spezialvollmacht:

Die genannte Rechtsanwaltskanzlei ist berechtigt, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien abzugeben, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen sowie mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien Aufsandungserklärungen abzugeben, dass die Liegenschaftsanteile laut Kaufvertrag oder Grundbuchstand entsprechend dem Ergebnis der Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt eingetragen wird. Die genannte Rechtsanwaltskanzlei ist weiters berechtigt, nach Vorliegen der Nutzwerte noch allenfalls erforderliche Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen sowie Grundbuchseingaben und sonstige Eingaben, insb. bei Verwaltungs- und Finanzbehörden, zu fertigen, Grundbuchsbeschlüsse, andere Beschlüsse oder Bescheide entgegenzunehmen und dagegen Rechtsmittel oder Beschwerde beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof zu erheben, und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen der grundbücherlichen Eintragung zu fertigen.

Da alle Miteigentümer wechselseitig zur Begründung des Wohnungseigentums verpflichtet sind, ist die erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Festgehalten wird, dass die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Vertrages zu den Geschäften gehört, welche keinen Aufschub erlauben und daher auch bei Tod des Gewaltgebers oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, dass diese Vollmacht, soweit sie Rechtshandlungen betrifft, substituierbar ist.

Diese Vollmacht gilt nur für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft und erlischt daher nach grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages.

VIII. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörenden Liegenschaft EZ 287, KG 01107 Simmering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 272 (Gärten) mit den Liegenschaftsadressen am Kanal 49 und Lorystraße 2, 1110 Wien, die nachstehenden Eintragungen erfolgen können:

1. Im Gutbestandsblatt:

In der Aufschrift die Löschung der Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ und die Ersichtlichmachung von „Wohnungseigentum“.

2. Im Eigentumsblatt:

- (i) die Teilung der Anteile der Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH, FN 411717t;
- (ii) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die unter laufender Nummer 1 bis 9 in der angeschlossenen Tabelle ./A unter Spalte A genannten Miteigentümer zu den in Spalte B genannten Anteilen;
- (iii) die Einverleibung, dass mit den in der angeschlossenen Tabelle ./A unter Spalte B genannten Anteilen der unter Spalte A laufenden Nummer 1 bis 21 genannten Miteigentümer das Wohnungseigentum an den unter Spalte C genannten Wohnungs- und Geschäftseinheiten und Garagenstellplätzen untrennbar verbunden sind; und
- (iv) bei den in der angeschlossenen Tabelle ./A unter Spalte A laufender Nummer 5, 6 und 7 genannten Miteigentümer die Anmerkung der Verbindung dieser Anteile zum gemeinsamen Wohnungseigentum von Wohnungseigentumspartnern gemäß § 13 WEG 2002.

3. Im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gem. § 32 Abs. 8 WEG 2002.

IX. Schlussbestimmungen

- a) Sämtliche Vertragsparteien erklären, dass sie entweder österreichische Staatsbürger bzw. EU-Bürger sind oder juristische Personen mit Sitz im Inland, an der überwiegend Inländer beteiligt sind.
- b) Dieser Vertrag unterliegt zur Gänze der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- c) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Im Fall der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung bestmöglich entspricht. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit

Bestimmungen der Kaufverträge über die Veräußerung der Miteigentumsanteile in Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages.

- d) Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, das bei der Hausverwaltung hinterlegt wird. Alle Vertragsparteien erhalten eine einfache Kopie. Jede Vertragspartei hat das Recht, auf eigene Kosten beglaubigte Abschriften herzustellen.
- e) Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand das für den 11. Wiener Gemeindebezirk sachlich zuständige Gericht vereinbart, soweit sich aus § 52 WEG 2002 nicht zwingend anderes ergibt. Es ist österreichisches Recht anwendbar.
- f) Die dem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossene Beilage ./A (Tabelle zur Begründung von Wohnungseigentum) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Wien, am 20.07.2016

**MAYBACH GÖRG
LENNEIS GERÉD**

Rechtsanwälte GmbH

P131526

FN 375688 h

A-1070 Wien, Museumstraße 5/14

Tel. 01 997 19 66, Fax 01 997 19 66-100

office@mglp.eu

Maybach Görg Lenneis Geréd Rechtsanwälte
GmbH für die Miteigentümer gemäß Beilage ./A


Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH

Spalte A Miteigentümer		Spalte B Anteile		Spalte C Wohnungs- / Geschäftseinheiten Garagenstellplätzen	
Nr.	Miteigentümer	Anteile Wohnung	Anteile KFZ-Stellplatz	Top Nr.	KFZ-Stellplatz
1	Gerald Feichtinger, geb. 1957-07-18	78/1354	8/1354	12	4
2	Mag. (FH) Regina Mandl., geb. 1972-10-04	43/1354	7/1354	10	1
3	Walter Pöder-Innerhofer, geb. 1977-07-21	62/1354	7/1354	5	7
4	Huimin Fang, geb. 1969-03-22	77/1354	-	9	-
5	Gabriele Sammer, geb. 1980-06-11 und Teresa Viljanen, geb. 1980-09-09	78/1354	-	6	-
6	DI Ferenc Zsengeller, geb. 1955-12-19 und DI Maria Zsengellerne Dobroczi, geb. 1958-04-30	98/1354	9/1354	14	11
7	Dr. Balázs Béla Gombor, geb. 1975-10-22 und Eszter Gombor-Andorka, geb. 1978-06-29	43/1354	7/1354	7	3
8	Besim Nezaj, geb. 1970-05-20	99/1354	8/1354	11	10
9	Gjevedet Alihajdaraj, geb. 1969-07-01	99/1354	-	8	-
10	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	59/1354	-	1	-
11	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	53/1354	-	2	-
12	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	78/1354	-	3	-
13	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	77/1354	-	4	-
14	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	42/1354	-	13	-
15	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	139/1354	-	15	-
16	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	145/1354	-	16	-
17	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	-	8/1354	-	2
18	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	-	7/1354	-	5
19	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	-	8/1354	-	6
20	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	-	8/1354	-	8
21	Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH (FN 411717t)	-	7/1354	-	9

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Z.: 531/2016/ph

Die Echtheit der Firmazeichnungen -----

- a) des Herrn **Magister Konrad LENNEIS**, geboren am 16.11.1976 (sechzehnten November neunzehnhundertsechundsiebzig), Museumstraße 5/14, A-1070 Wien, als Geschäftsführer für die **MAYBACH GÖRG LENNEIS GERED RECHTSANWÄLTE GMBH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Museumstraße 5/14, -----
- b) des Herrn **Naim RUGOVAJ**, geboren am 14.12.1964 (vierzehnten Dezember neunzehnhundertvierundsechzig), Brünllbadgasse 15, A-1090 Wien, als Geschäftsführer für die **Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1090 Wien, Brünllbadgasse 15, -----
- wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a (§ 89a) der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das automationsunterstützt geführte Firmenbuch der Republik Österreich, dass -----

- a) Herr Magister Konrad LENNEIS am heutigen Tage berechtigt ist, die unter **FN 375688h** eingetragene **MAYBACH GÖRG LENNEIS GERED RECHTSANWÄLTE GMBH** mit dem Sitz in Wien, -----
- b) Herr Naim RUGOVAJ am heutigen Tage berechtigt ist, die unter **FN 411717t** eingetragene **Lorystraße 2 Immobilienverwertungs GmbH** mit dem Sitz in Wien, -----
- je selbständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----
- Wien, am 20.07.2016 (zwanzigsten Juli zweitausendsechzehn). -----




Mag. Benedikt Straßer
PAUERSUBSTITUT DES
ÖFFENTLICHEN NOTARS
MAG. MARK HOLOUBEK
IN WIEN-MEIDLING



