

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

1. **RE-MA Realitätenmanagement GmbH**, FN 196161y
Alser Straße 63/Albertgasse 59/Top 2, A-1080 Wien
2. **[noch einzufügen]**, geboren am [noch einzufügen]
[noch einzufügen]

in der Folge gemeinsam auch als „**Vertragsparteien**“ oder „**Wohnungseigentümer**“ genannt

wie folgt:

§ 1.

Präambel

- 1.1. Die Vertragsparteien sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2324 Grundbuch 01616 Stammersdorf, Bezirksgericht Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück .900, Baufläche (Gebäude) und Gärten (Gärten) im Gesamtausmaß von 311 m², und der Liegenschaftsadresse Stammersdorfer Straße 126, 1210 Wien (nachfolgend kurz „**Liegenschaft**“).
- 1.2. Auf der Liegenschaft befindet sich gemäß dem Nutzwert- und Bestandsgutachten der RH+architekten zt gmbh vom [noch einzufügen] (in der Folge kurz „**Nutzwertgutachten**“) ein Gebäude mit acht wohnungseigentumstauglichen Objekten.
- 1.3. Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002).
- 1.4. 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. Zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages ergeben sich die Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft aus dem als Beilage .1/ angeschlossenen Grundbuchauszug.

- 2.2. Die in der Tabelle (Beilage ./2) in Spalte A angeführten und 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.
- 2.3 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 Miteigentumsanteilen gemäß § 3 (4) WEG 2002 iVm § 136 BGB. Die Vertragsparteien stimmen sohin der unentgeltlichen Berichtigung ihrer in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte D angeführten aktuellen Miteigentumsanteile entsprechend des Nutzwertgutachtens derart zu, dass den Vertragsparteien die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte E angeführten Miteigentumsanteile zukommen. Die Vertragsparteien erklären daher wechselseitig, diese zuvor berichtigten Miteigentumsanteile in der Spalte E gemäß 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 1. RE-MA Realitätenmanagement GmbH (FN 196161y) 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 B angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekte, welche aus den in Spalte 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 (Beilage ./3) ergibt sich die Lage der als Zubehör zu einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gewidmeten Liegenschaftsflächen, z.B. Einlagerungsräume, etc. und deren Lage und Zuordnung zu den in der Tabelle (Beilage ./2) Spalte B angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekte in der Weise, dass die Bezeichnung des Zubehörobjekts auf der Planskizze und dessen Nummer der Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes entspricht (Beispiel: der Einlagerungsraum mit der Nummer 1 ist Zubehör zur Wohnung Top 1).
- 3.6. Der jeweils als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmeten Hobbyraum und Wellnessraum sind in der Planskizze (Beilage ./4) ersichtlich. Bei Benutzung ist die Hausordnung einzuhalten.
- 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.

Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 5 (1) WEG 2002 und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der EZ 2324 Grundbuch 01616 Stammersdorf, Bezirksgericht Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück .900, Baufläche (Gebäude) und Gärten (Gärten) im Gesamtausmaß von 311 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 Wohnungseigentums untrennbar verbunden ist,
- (ii) Im Eigentumsblatt:
 - a. Die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümer zu den in der Spalte E 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 B und der Spalte F genannten Wohnungseigentumsobjekten;
 - c. bei den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C namentlich genannten Wohnungseigentümer die Verbindung dieser Miteigentumsanteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner gemäß § 13 WEG 2002.
- (iii) In Lastenblatt:

- a. Die Anmerkung der Vereinbarung über die Festlegung der abweichenden Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gem § 5 dieses Vertrages.

§ 5

Aufteilung der Aufwendungen, Instandhaltung

- 5.1. Sämtliche Heizkosten und Kosten für die elektrische Energie werden je nach Verbrauch vom einzelnen Wohnungseigentümer getragen, wobei jeweils eigene Zähler installiert werden bzw. sind.

Insoweit derartige Kosten für allgemeine Teile anfallen, sind diese von allen Mit- und Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzfläche zu tragen.

- 5.2. Die Kosten für Wasser/Abwasser, Grundsteuer, Müllabfuhr, Versicherung, Rauchfangkehrer, Reinigung, Winterdienst, Hausverwaltungshonorar und sonstige anfallende Betriebskosten sind von allen Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte zu tragen.

- 5.3. Die Aufteilung der Aufwendungen für den Lift (Betriebskosten, Wartungskosten, Instandhaltung und Instandsetzung) sind ebenfalls von allen Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen zu tragen.

- 5.4. Die Einhebung der laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) durch die Hausverwaltung erfolgt monatlich in einem von der Hausverwaltung zu ermittelnden Akontobetrag und einer Abrechnung per 31. Dezember jeden Jahres. Die Hausverwaltung ist verpflichtet, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) sowohl für die gesamte Liegenschaft sowie Wohnungseigentümerabrechnungen gemäß § 32 und § 33 WEG spätestens zum 30. Juni des Folgejahres durchzuführen; im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002 (in der derzeit geltenden Fassung).

Ergeben sich aufgrund der Abrechnung Fehlbeträge, werden diese den Wohnungseigentümern gesondert bekannt gegeben und sind binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zu bezahlen; Überschüsse werden auf die nächste Betriebskostenakontozahlung angerechnet.

- 5.5. Die Mit- und Wohnungseigentümer trifft die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für ihre Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehörflächen sowie Zu- und Ableitungen. Das Wohnungseigentum umfasst dabei folgende Teile der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Wohnungseigentumsobjekte: Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich Gärten, Terrassen (ausschließlich die Terrassenkonstruktion über dem Flachdach), Balkone, Loggien, Kellerabteile und sonstige Zubehörsobjekte jeweils samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbeläge inklusive Estrich sowie die tragenden Teile der Ecken und Wände, die nicht tragenden Zwischenwände jeweils soweit diese nicht im Verband mit dem Nachbarobjekt stehen,

die Fenster, Dachfenster, Fensterbänke, Türen und Zargen samt der Wohnungseingangstüre und der Balkon- bzw. Terrassentüre, die in den Räumen eingebauten Heizungssysteme, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils bis zum Wasserschacht und Putzschacht; ausgenommen Gas-, Wasser und Stromleitung, die außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte liegen, Durchgangsleitungen, Zähler und Messeinrichtungen soweit diese nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen.

- 5.6. Die allgemeinen Teile der der Liegenschaft (wie insbesondere die Dachkonstruktion, -eindeckung, -spenglerarbeiten, sowie -dämmung, Stiegenhaus, Außenfassade und Keller, nicht jedoch die Rigipsverplattung sowie Einbauten in Rigipsplatten, der im Kellergeschoß befindliche Hobbyraum sowie der Wellnessraum) sind von der im vorstehenden Absatz getroffenen Regelung ausgenommen. Die diesbezüglichen Kosten sind von allen Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen.
- 5.7. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, für die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung der Wohnungseigentumsanlage einen Instandhaltungsfonds zu bilden. Zur Bildung der angemessenen Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 wird mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des Wohnungseigentumsvertrages vereinbart, dass pro Nutzwert und Monat € 0,1 zur Bildung des Fonds zu leisten ist. Der Betrag von EUR 0,1 ist wertgesichert gemäß Verbraucherpreisindex (Grundlage Mai 2021, Schwelle 5%) bzw. eines an seine Stelle tretenden Index
- 5.8. Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden in allgemeinen Teilen der Liegenschaft sind durch die Verwaltung in erster Linie aus dem Instandhaltungsfonds zu bezahlen. Die Verwaltung und Verwahrung des Instandhaltungsfonds obliegt der Hausverwaltung, die im Rahmen ihrer Rechnungslegungsverpflichtung im Sinne des Punktes 5.4 auch hierüber ordnungsgemäß Rechnung zu legen hat.

§ 6.

Gemeinschaftliches Eigentum

- 6.1. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernsten Schäden des Hauses in Wohnungseigentumsobjekten sind ebenso wie alle erkennbaren Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum und Schäden an Fassade, Dach, Wasserleitung, Zentralheizung, Stromleitungen, dem bestellten Verwalter unverzüglich anzuzeigen, ist kein Verwalter bestellt, den übrigen Miteigentümern. Das gilt auch für die Durchfeuchtungen von Wänden, Boden oder Decken sowie das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum umfassten Räume zur Vornahme von Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden. Für schuldhafte

Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums haftet der jeweilige Verursacher.

- 6.2. *Die Vornahme baulicher Veränderungen am Wohnungseigentumsobjekt bedarf unbeschadet der Kostentilgungspflicht des Wohnungseigentümers der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer, sofern sie das äußere Erscheinungsbild des Hauses verändern oder tragende Wände betreffen. Die Grenzen des § 16 Abs 2 WEG 2002 sind in jedem Fall zu beachten. Eine bauliche Maßnahme außerhalb der Grenzen des § 16 Abs 2 WEG 2002 bedarf in jedem Fall der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer. Sonstige bauliche Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht verändern und tragende Wände nicht betreffen, sind vor ihrer Inangriffnahme schriftlich dem Verwalter bzw. sofern kein Verwalter bestellt ist den übrigen Miteigentümer anzuzeigen.*

Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die – sofern erforderlich – entsprechend Zustimmungserklärungen abzugeben und Anträge mit zu unterfertigen.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Vornahme solcher baulicher Änderungen an einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, deren Ausmaß und Umfang zum Beispiel aufgrund einer bereits erteilten Baubewilligung, bereits im Zeitpunkt der Erbauung oder des Abverkaufs der Wohnungseigentumseinheiten oder der Intabulation des Eigentumsrechtes der jeweiligen Käuferrechte bestimmbar gewesen ist, keiner weiteren Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf.

- 6.3. *Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandhaltung, Instandsetzung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Alle auftretenden Schäden und Mängel im Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise geeignet sein könnten, die Interessen der übrigen Miteigentümer zu beeinträchtigen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.*

§ 7.

Gemeinsames Wohnungseigentum

- 7.1. *Sofern zwei natürliche Personen gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt im Sinne einer Eigentümerpartnerschaft gemäß §§ 5 Abs 1 iVm 13 WEG 2002 erwerben, erklären diese, gemeinsames Wohnungseigentum an den in der Tabelle (Beilage ./2) näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten im Sinne der Paragrafen 13 (dreizehn) folgende Wohnungseigentumsgesetz zu begründen, wobei sie einander wechselseitig alle Rechte und Befugnisse, die sich aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum auf Grund des Wohnungseigentumsgesetzes ergeben, einräumen und Verpflichtungen übernehmen.*
- 7.2. *Die Eigentümerpartner nehmen zur Kenntnis, dass ihre Anteile solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt, sondern nur gemeinsam*

beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen und sie gemeinsam für alle Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand haften, sowie über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung nur gemeinsam verfügen dürfen und schließlich die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft nur den Partnern gemeinsam zustehen.

- 7.3. *Die Eigentümerpartner werden weiters über die Bestimmung des § 14 WEG 2002 informiert und erklären, derzeit keine Vereinbarung gemäß § 14 Abs 5 WEG 2002 treffen zu wollen.*

§ 8.

Rechte und Pflichten

- 8.1. *Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, sofern der Bestand, die Sicherheit und das architektonische und ästhetische Bild der Gesamtanlage hierdurch nicht beeinträchtigt werden.*

Bei Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich. Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich im Falle einer Inbestandgabe an Dritte, über erste Aufforderung einer der übrigen Wohnungseigentümer hin, den Bestandnehmer aufzufordern, angezeigte Beeinträchtigungen der Wohnungseigentümer (Lärm, Geruch, unleidliches Verhalten, Inanspruchnahme von Allgemeinfläche etc.), unverzüglich zu unterlassen und bei ungenutztem Verstreichen der diesbezüglich gesetzten Nachfrist unverzüglich die dem Bestandgeber zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten umzusetzen, das Bestandverhältnis zu beenden bzw. den Bestandnehmer zu entsprechend vertraglichen Wohlverhalten anzuhalten. Explizit als Bestandnehmer ausgeschlossen sind Gastronomie, Wettbüro o.ä.

- 8.2. *Eine Widmungsänderung der Wohnungseigentumsobjekte ist nur nach einstimmiger schriftlicher Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zulässig.*
- 8.3. *Das Anbringen von Hinweistafeln, sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist nur im ortsüblichen Maß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes, sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet, dies nur durch befugte Gewerbetreibende und erst nach behördlicher Genehmigung, insbesondere durch den Magistrat der Stadt Wien, MA 19.*
- 8.4. *Die Hauseingangstüren sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen verschlossen zu halten.*

- 8.5. Das Stiegenhaus samt Gängen werden über Auftrag der Hausverwaltung auf Rechnung der Wohnungseigentümer gesäubert; sonstige, einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnete Fläche sind von den Wohnungseigentümern selbst zu säubern, wobei die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- 8.6. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Falle einer Haltung von Tieren, diese in sicherer Verwahrung zu halten, so dass es zu keiner Beeinträchtigung oder gar Gefährdung der übrigen Miteigentümer bzw. Mitbewohner kommt.

§ 9 Verwaltung

- 9.1. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft obliegt grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft, wobei RE-MA Realitätenmanagement GmbH (FN 196161y) als Verwalter mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt wird.

Die Bezahlung der Verwaltung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten im Nachhinein und werden die diesbezüglichen Beträge gemeinsam mit der Betriebskostenvorschreibung zur Zahlung vorgeschrieben. Die Verwaltungskosten entsprechen den Bestimmungen von § 22 MRG.

Die Wohnungseigentümer verzichten hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger auf die Kündigung der Hausverwaltung für die Dauer von 3 (drei) Jahren ab dem Zeitpunkt der Kaufvertragsunterfertigung.

- 9.2. Während seiner Verwaltungstätigkeit verwahrt der Hausverwalter alle auf die Liegenschaft und das Haus bezughabenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.
- 9.3. Festgehalten wird, dass der Wohnungseigentumsorganisator als bisheriger Alleineigentümer zu üblichen Bedingungen abgeschlossenen Vereinbarungen über die Ver- und Entsorgung des Kaufgegenstandes mit Strom, Wasser, Heizung betreffend die Hausverwaltung, die Wartung- und Instandhaltung der Liftanlagen und der Heizungsanlage, sowie sämtlicher sonstigen Vereinbarungen (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, und anerkennen die Vertragsparteien diese Überbindung.
- 9.4. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich für den Fall, dass für Instandhaltungsarbeiten an den gemeinschaftlich genutzten Teilen die Aufnahme von Darlehen erforderlich ist, in die grundbücherliche Einverleibung von Pfandrechten für dieselben einzuwilligen. Trägt der Wohnungseigentümer den auf ihn entfallenden Anteil

allerdings aus Eigenem, so ist er nicht verpflichtet, Einwilligung zu Einverleibung des Pfandrechtes zu geben.

- 9.5. *Die Wohnungseigentümer nehmen es in ihre Verpflichtung, die Bedingungen dieses Übereinkommens allfällige Rechtsnachfolge zu überbinden und der Verwaltung von einem allfälligen Eigentümerwechsel ungesäumt Mitteilung zu machen.*

Jeder Wohnungseigentümer wird der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, von jedem Wohnsitzwechsel ungesäumt Nachricht geben, ansonsten die Zustellung unter der alten Anschrift wirksam als vollzogen gilt. Als erste Zustelladresse gilt die im Grundbuch ersichtlich gemachte Adresse.

- 9.6. *Die Hausverwaltung ist berechtigt, die Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten zu überwachen und zu diesem Zwecke, erforderlichenfalls nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfassten Räume auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen. Kommt ein Wohnungseigentümer nach Aufforderung der Hausverwaltung zur Besichtigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist die Hausverwaltung berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr im Verzug.*

§ 10

Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 10.1 *Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen hiermit die Gassauer-Fleissner Rechtsanwälte GmbH, FN 423297x, Wollzeile 3 / Lugeck 6, 1010 Wien, alle zur Abwicklung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Rechtshandlungen zu setzen, Erklärungen (insbesondere Aufsandungserklärungen) abzugeben, Nachträge und Zusätze zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und Anträge vor Behörden und Gerichten zu stellen. Sie erteilen ihr insbesondere Vollmacht, Beschlüsse und Bescheide von Gerichten und Behörden in Empfang zu nehmen.*
- 10.2 *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.*
- 10.3 *Alle diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.*
- 10.4 *Die Vertragsparteien als natürliche Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, EU- oder EWR-Bürger zu sein.*

- 10.5 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.
- 10.6 Sollte für eine der Vertragsparteien die Erklärung laut Punkt 10.4 oder 10.5 nicht zutreffen, wird darauf verwiesen, dass bereits dem Kaufvertrag betreffend den Ankauf der Miteigentumsanteile die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung rechtskräftig erteilt worden ist.
- 10.7 Die Vertragsteile verpflichten sich, alle allenfalls noch erforderlichen Erklärungen in geeigneter Form abzugeben bzw. Nachträge oder Änderungen dieses Vertrages zu unterfertigen, die zur Herstellung der vertragskonformen Grundbuchsordnung notwendig sind.
- 10.8 Dieser Vertrag wird in einer einzigen Urschrift ausgefertigt, welche nach Verbücherung der jeweiligen Hausverwaltung der gegenständlichen Liegenschaft gebührt. Jede Vertragspartei erhält auf eigene Kosten eine beglaubigte Ablichtung.
- 10.9 Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002, des ABGB oder eines an seine Stelle tretenden Gesetzes.

Die Vertragsparteien stimmen zu, dass dieser Wohnungseigentumsvertrag im Urkundenarchiv Archivium gespeichert wird.

Veränderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Rechtsunwirksamkeiten einzelner Bestimmungen dieses Vertrages machen nicht den gesamten Vertrag ungültig.

Sämtliche Vertragsparteien haben bei sonstigem Schadenersatz die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Berechtigungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Wien, Gerichtsstand das für Wien sachlich zuständige Gericht.

Wien, am _____

Beilagenverzeichnis:

Beilage ./1 Grundbuchauszug Liegenschaft

Beilage ./2 Tabelle

Beilage ./3 Planskizze

Beilage ./1

Grundbuchauszug Liegenschaft

Beilage ./2
TABELLE

A	B Geschoss / Top Nr.	C Wohnungseigentümer	D aktuelle Miteigentumsanteile	E Nutzwert, Miteigentumsanteile ab Wohnungseigentumsbegründung	F Wohnungseigentumsobjekt
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					



GUTACHTEN

VORABZUG

Zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gem. §6
Abs 1 Ziff. 2 des WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 für die
Liegenschaft in:

1210 Wien

Stammersdorfer Strasse 126

EZ 2324

KG 01616 Stammersdorf

Wien, Wien, 14. April 2021

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Mileta Rado:

8 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

8 Wohnungen

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genützt wird.

Auf der Liegenschaft befinden sich **keine** Abstellplätze für KFZ.

Im Sinne des § 2 (3) des WEG 2002 gibt es folgendes Zubehörwohnungseigentum, das zu bewerten ist:

8 Einlagerungsräume

Allgemeinflächen: Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Grundlage dieses Gutachtens bildet der baubehördlich zu genehmigende 5. Planwechsel mit Plandatum 18.09.2018.

Die Nutzflächen wurden dem baugenehmigten Planletztstand entnommen.
Die Topisierung erfolgte gemäß Planstatus.



NUTZWERTGUTACHTEN

VORABZUG

Für die Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile der
Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten für die
Liegenschaft in:

1210 Wien

Stammersdorfer Strasse 126

EZ 2324

KG 01616 Stammersdorf

Wien, 14. April 2021

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des WEG 2002 idF des BGBL. I Nr. 124/2006 festgestellt, dass sich auf der Liegenschaft in

1210 Wien, Stammersdorfer Strasse 126

8 wohnungseigentumstaugliche Objekte

befinden: 8 Wohnungen

Keines der oben genannten Objekte wird aufgrund der Zweckbestimmung iSd §2 (4) WEG 2002 allgemein genützt.

Auf der Liegenschaft befinden sich **k e i n e** Abstellplätze für KFZ.

Grundlage dieses Gutachtens bildet der baubehördlich zu genehmigende
5. Planwechsel mit Plandatum 18.09.2018.

Ergeht an: MA 37 - Baupolizei

ERLÄUTERUNGEN:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Wert 1,00 (Regelnutzwert per m²) als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumsfähigen Objektes oder eines Zubehör-Wohnungseigentums wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt - § 8 (1) des WEG 2002.
Für Zubehörobjekte im Sinne des § 2(3) gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 - erster Satz, jedoch wird mindestens die Zahl "eins" eingesetzt.
Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abschlag von nicht mehr als 2 v H. rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen - §8 (2) WEG 2002.
- 3.) Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 des WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

BEWERTUNGSFAKTOREN:

REGELNUTZWERTE:

<u>WE-Objekt:</u>	Wohnung	1,00
	Anteil 2. Dachgeschoss	0,80
<u>Zubehör:</u>	Einlagerungsraum	0,20

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
<u>ERDGESCHOSS</u>						
<u>TOP 1</u>						
Wohnung mit Terrasse						
Wohnnutzfläche	78,08	1,000	A1	0,900	70	
Einlagerungsraum 1	2,44	0,200		0,200	1	
Zuschlag Terrasse	22,92				5	76
<u>TOP 2</u>						
Wohnung mit Terrasse						
Wohnnutzfläche	71,82	1,000	A1	0,900	65	
Einlagerungsraum 2	2,79	0,200		0,200	1	
Zuschlag Terrasse	19,13				4	70
<u>1. STOCK</u>						
<u>TOP 3</u>						
Wohnung mit 2 Balkonen						
Wohnnutzfläche	101,04	1,000		1,000	101	
Einlagerungsraum 3	2,62	0,200		0,200	1	
Zuschlag Balkon	17,46				4	
Zuschlag Balkon	1,71				1	107
<u>TOP 4</u>						
Wohnung mit Terrasse						
Wohnnutzfläche	68,51	1,000		1,000	69	
Einlagerungsraum 4	2,33	0,200		0,200	1	
Zuschlag Terrasse	5,52				1	71
<u>2. STOCK</u>						
<u>TOP 5</u>						
Wohnung mit Balkon						
Wohnnutzfläche	100,69	1,000		1,000	101	
Einlagerungsraum 5	3,40	0,200		0,200	1	
Zuschlag Balkon	17,46				4	106

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
TOP 6						
Wohnung mit Balkon						
Wohnnutzfläche	66,92	1,000		1,000	67	
Einlagerungsraum 6	2,33	0,200		0,200	1	
Zuschlag Balkon	3,61				1	69

1. DACHGESCHOSS

TOP 7						
Wohnung mit Balkon und Terrasse						
Anteil 1. DG	106,69	1,000	A2,Z1	1,025	109,36	
Anteil 2. DG	9,78	0,800		0,800	7,82	
	<u>116,47</u>				<u>117</u>	
Einlagerungsraum 7	2,08	0,200		0,200	1	
Zuschlag Balkon	17,47	(1. DG)			4	
Zuschlag Terrasse	46,56	(2. DG)			9	131

TOP 8						
Wohnung mit Balkon und Terrasse						
Anteil 1. DG	64,56	1,000	A2,Z1	1,025	66,17	
Anteil 2. DG	24,15	0,800		0,800	19,32	
	<u>88,71</u>				<u>85</u>	
Einlagerungsraum 8	3,71	0,200		0,200	1	
Zuschlag Balkon	3,66	(1. DG)			1	
Zuschlag Terrasse	25,88	(2. DG)			5	92

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:	722
--	------------

Erklärung:	NW	Nutzwert
	Nutzwert E	Einzelnutzwert
	Nutzwert G	Gesamtnutzwert
	DG	Dachgeschoss