

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. **B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a)**
Schweizertalstraße 29d, 1130 Wien
2. **Wolfgang Graf, MBA, geb. 1978-03-31**
Thugutstraße 3, 1020 Wien
3. **Mag. Noriko Kawasoe, geb. 1978-03-20**
Thugutstraße 3. 1020 Wien
4. **Mag. Christian Moser, geb. 04.04.1977**
Czerningasse 15/9, 1020 Wien
- 5.. **Mag. Barbara Moser, geb. 01.04.1978**
Czerningasse 15/9, 1020 Wien

(gemeinsam die „Vertragsparteien“, die „Miteigentümer“ oder die „Wohnungseigentümer“)

wie folgt:

I. Feststellungen

(1) Die Vertragsparteien sind bücherliche bzw. außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2266 GB 01657 Leopoldstadt mit dem Grundstück Nr. 1785/13, auf der sich das Gebäude mit der Adresse Böcklinstraße 110 / Schüttelstraße 97, 1020 Wien, befindet.

(2) Die B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) hat mit Kaufverträgen vom heutigen Tag je 132/5368 Anteile an Wolfgang Graf, MBA, geb. 1978-03-31, und Mag. Noriko Kawasoe, geb. 1978-03-20, sowie je 99/5368 Anteile an Mag. Christian Moser, geb. 04.04.1977, und Mag. Barbara Moser, geb. 01.04.1978, verkauft.

(3) Die Vertragsparteien begründen mit diesem Vertrag und nach Maßgabe des unter Punkt I. Abs. (4) genannten Nutzwertgutachtens Wohnungseigentum, wobei für die B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) Wohnungseigentum an den Wohnungseigentumsobjekten S1 (Lager), S2 (Lager), S3 (Geschäftslokal), S4 (Geschäftslokal), sowie den Wohnungen Top 1/2, Top 3, Top 4, Top 6, Top 7, Top 8, Top 9, Top 10, Top 11, Top 12, Top 13, Top 14, Top 16, Top 17, Top 18, Top 19, Top 20 und Top 21, und für Wolfgang Graf, MBA, geb. 1978-03-31, und Mag. Noriko Kawasoe, geb. 1978-03-20, Wohnungseigentum an der Wohnung Top 15 sowie für Mag. Christian Moser, geb. 04.04.1977, und Mag. Barbara Moser, geb. 01.04.1978, Wohnungseigentum an der Wohnung Top 5 begründet werden soll.

(4) Den Vertragsparteien ist das vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien, Herrn Ernst Krell am 14.12.2015, zur GZ 11/2016, erstellte Nutzwertgutachten, das Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten und die Nutzflächenaufstellung bekannt. Der Inhalt dieser Urkunden wird von allen Vertragsparteien als richtig anerkannt.

(5) Dem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 6 Abs. 1 WEG ist somit dieses unter Punkt I. Abs. 4 erwähnte Nutzwertgutachten zugrunde zu legen. Soin ergibt sich für die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage ein Gesamtnutzwert von 2684.

(6) Sämtliche Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die bisherigen Miteigentumsanteile, die in der nachstehenden Tabelle A in der Spalte C angeführt sind, in die Nutzwerte, wie in der der nachstehenden Tabelle A in der Spalte D angeführt sind, unentgeltlich abgeändert werden.

(7) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Übertragung bzw. Übernahme von Anteilen gegenüber dem derzeitigen Grundbuchstand zur Begründung von Wohnungseigentum unentgeltlich erfolgt, sodass jeder Miteigentümer Anteile im erforderlichen Ausmaß kostenlos übernimmt bzw. überträgt.

Tabelle A
(Wohnungseigentum)

| A | | B | C | D |
|----------------------------|-----------------------|--|----------------------------------|--|
| Name | Geb.datum / FB-Nr. | Top Nr. | bisherige Miteigentumsanteile | Nutzwert bzw. Mindestanteil lt. Gutachten |
| Souterrain | | | | |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Lager S1 | 2453/2684 | 24/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Lager S2 | 2453/2684 | 24/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Geschäftslokal S3 mit Rohdachboden und Flachdach Rohdachboden | 2453/2684 | 191/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Geschäftslokal S4 | 2453/2684 | 35/2684 |
| Mezzanin | | | | |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 1/2 | 2453/2684 | 83/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 3 mit Balkon | 2453/2684 | 108/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 4 | 2453/2684 | 97/2684 |
| Mag. Christian Moser | 1977-04-04 | Wohnung Top 5 | 99/5368 | 99/5368 |
| Mag. Barbara Moser | 1978-04-01 | | 99/5368 | 99/5368 |
| 1. Stock | | | | |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 6 mit Balkon | 2453/2684 | 133/2684 |

| A | | B | C | D |
|----------------------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 7 mit 2 Balkonen | 2453/2684 | 129/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 8 mit Balkon | 2453/2684 | 116/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 9 | 2453/2684 | 126/2684 |
| 2. Stock | | | | |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 10 mit Balkon | 2453/2684 | 133/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 11 mit 2 Balkonen | 2453/2684 | 128/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 12 mit Balkon | 2453/2684 | 116/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 13 | 2453/2684 | 123/2684 |
| 3. Stock | | | | |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 14 mit Balkon | 2453/2684 | 136/2684 |
| Wolfgang Graf, MBA | 1978-03-31 | Wohnung Top 15 mit 2 Balkonen | 132/5368 | 132/5368 |
| Mag. Noriko Kawasoe | 1978-03-20 | | 132/5368 | 132/5368 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 16 mit Balkon | 2453/2684 | 117/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 17 | 2453/2684 | 125/2684 |
| 4. Stock | | | | |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 18 mit Balkon | 2453/2684 | 135/2684 |

| A | | B | C | D |
|----------------------------|------------|----------------------------------|-----------|----------|
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 19 mit 2 Balkonen | 2453/2684 | 132/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 20 mit Balkon | 2453/2684 | 118/2684 |
| B110 Immobilienbesitz GmbH | FN 438311a | Wohnung Top 21 | 2453/2684 | 124/2684 |

II. Wohnungseigentumsbegründung

(1) Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass ihre (berichtigten) Miteigentumsanteile an der Liegenschaft gemäß Tabelle A, Spalte D, die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und ihrer sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

(2) Die in Tabelle A in der Spalte A genannten Miteigentümer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 WEG 2002 an den in der Tabelle A durch die Top Nummer in der Spalte B näher bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten ein. Die in der Tabelle A, Spalte D, angeführten Mindestanteile werden aufgrund des in Punkt I. Abs. (4) genannten Nutzwertgutachtens festgesetzt.

(3) Das Zubehör zum Wohnungseigentumsrecht richtet sich nach der Beschreibung im gemäß Punkt I. Abs. (4) genannten Nutzwertgutachten, das jedem Wohnungseigentumsbewerber in Abschrift übermittelt wurde. Erläuternd wird festgehalten, dass der Rohdachboden sowie das Flachdach Rohdachboden dem Geschäftslokal S3 als Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet sind.

(4) Die Partner einer Eigentümergemeinschaft begründen gemeinsames Wohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 hinsichtlich der in der Spalte B angeführten Wohnungseigentumsobjekte. Die Partner einer Eigentümergemeinschaft nehmen zur

Kenntnis, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, veräußert, oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und nehmen zur Kenntnis, dass sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte nur gemeinsam verfügen können.

(5) Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung dieser Anteile.

III. Zukünftige Veränderungen

(1) Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte kommt dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Er ist zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt, sofern dadurch weder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, noch eine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind.

(2) Die Miteigentümer sind berechtigt, unter Beachtung baurechtlicher Bestimmungen innerhalb der ihnen gehörigen Wohnungseigentumsobjekte bauliche Veränderungen vorzunehmen oder diese, auch wenn sie übereinander gelegen sind, allenfalls zusammenzulegen. Sollte sich jedoch im Zuge der Zusammenlegung die Notwendigkeit der Änderung der Nutzwerte und Berichtigung der Wohnungseigentumsanteile ergeben, so hat jener Miteigentümer die Kosten dafür zu übernehmen, der die Veränderungen verursacht hat.

(3) Jeder Miteigentümer hat sein / ihr Wohnungseigentumsobjekt und die für die Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten bestimmten Einrichtungen, insbesondere Lichtleitungen, Wasserleitungen, Beheizungs- und sanitäre Anlagen, soweit diese innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes gelegen sind, so zu warten und instand zu halten, dass dadurch den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst.

IV. Bewirtschaftungskosten

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 32 WEG 2002 einen Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten für die Verrechnung der sich aus der Verwaltung der Liegenschaft EZ 2266 GB 01657 Leopoldstadt ergebenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Beiträge zur Rücklage) entsprechend der untenstehenden Absätze. Diese Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(2) Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt in Abänderung des in § 32 WEG vorgesehenen Verteilungsschlüssels nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des MRG über die Aufteilung von Betriebskosten (insbesondere § 17 MRG idGF) nach dem Verhältnis der Nutzfläche eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte. Von dieser Regelung ausgenommen sind Aufwendungen für den Personenlift, für die in Punkt V. eine abweichende Regelung getroffen wird.

(3) Für Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) im Zusammenhang mit der jeweils im Wohnungseigentum eines Miteigentümers stehenden Einheit (Wohnung und sonstige selbständige Räumlichkeit) obliegt dem einzelnen Wohnungseigentümer die Instandhaltung und allfällige Instandsetzung der ihm vertragsgemäß zugewiesenen Wohnungseigentumseinheit mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages und dem WEG 2002 in der geltenden Fassung ergibt.

(4) Das Wohnungseigentum umfasst demzufolge:

- a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten (begrüntes Flachdach) (einschließlich der Böden, Bodenbeläge, Abflüsse und Rigole sowie Wartungsfugen bei Verblechungen, der Geländer (welcher Natur immer) sowie Pflanzen- und Blumentrögen), soweit es sich nicht um Dachflächen bzw. Flächen mit Dachfunktion des Hauses handelt, und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenverputz, Fliesen, Fußbodenbeläge inklusive Estrich, die tragenden und nicht tragenden Teile der Decken,

Zwischenwände und Wände insoweit als diese nicht im Verband mit dem Nachbarhaus stehen; hinsichtlich Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten (begrüntes Flachdach), die gleichzeitig Dachflächen bzw. Flächen mit Dachfunktion darstellen, wird vereinbart, dass die Kosten der Erhaltung bzw. Instandsetzung der Oberfläche jeweils der jeweilige Eigentümer oder Nutzungsberechtigte zu tragen hat; die Kosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Unterkonstruktion bzw. tragenden Konstruktion hat hingegen die Eigentümergemeinschaft zu übernehmen.

- b) die Fenster, insbesondere auch allfällige Dachflächenfenster, Fensterbänke und zu den Räumen gehörigen Türen sowie die Wohnungseingangstüre jeweils samt Zargen;
- c) Außenbeschattungen, Markisen, Außenjalousien und Klimageräte;
- d) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Gasetagen-Kombitherme, Küchen, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Zentralheizungskörper einschließlich Regler;
- e) die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser-, Gas-, elektrischen Strom ab dem Zähler in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, soweit es sich dabei um Einzelleitungen handelt, die Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern diese nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen.

(5) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die in seine Erhaltungspflicht fallenden Bereiche jederzeit in gutem und optisch ansprechendem sowie in einem dem äußeren Erscheinungsbild (Farben, Materialien etc.) entsprechenden Zustand zu erhalten. Schäden, die Auswirkungen auf die Substanz seines Wohnungseigentumsobjektes oder auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte haben können, sind innerhalb angemessener Frist zu beheben. Jeder Wohnungseigentümer hat auch sonst alles vorzukehren, damit nachteilige Auswirkungen auf die Substanz seines Wohnungseigentumsobjektes oder auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte verhindert werden können.

(6) Die zu einzelnen Wohneinheiten gehörenden Grünflächen, Pflanzen etc. sind von den jeweiligen Miteigentümern auf eigene Kosten in gepflegtem Zustand zu erhalten.

(7) Sträucher und Bäume auf einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Grünflächen sind im erforderlichen Ausmaß zu schneiden und in einer solchen Höhe zu halten, dass durch ihren Wuchs die Belichtung der Nachbargärten und Nachbarhäuser/-wohnungen nicht beeinträchtigt wird.

(8) Die jeweiligen Miteigentümer haben Loggien und Balkone, Terrassen und Gärten selbst zu warten, zu pflegen und zu reinigen. Sie sind weiters verpflichtet, Flächen im Anschluss zum Haus (z.B. Türe, Hausmauer, Fassade) schneefrei zu halten. Der jeweilige Miteigentümer hat die Eigentümergemeinschaft bzw. andere Eigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Ein allfällig beauftragter Winterdienst sorgt nur für die Allgemeinflächen, nicht für das Wohnungseigentumsobjekt selbst bzw. die Zuhörflächen.

(9) All jene sonstigen liegenschaftsbezogenen Kosten (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten), die nicht eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt (bzw. Miteigentümer) oder einem anderen speziellen Abrechnungskreis zugeordnet werden können, wie insbesondere Grundsteuer, Aufschließungskosten, Beleuchtung und Schneeräumung der Allgemeinflächen, Hausverwaltungskosten, öffentliche Gehsteige, Zugangs- und Zufahrtswege, Garagenzufahrt und allgemeine Fahr- und Rangierflächen, Baumschnitt und gärtnerische Pflege der Allgemeinbereiche, Kosten der Versicherungen, Zu- und Ableitung von Kanal, Strom oder anderer Versorgungsleitungen, sowie nicht ausdrücklich zur Nutzung zugeordnete Allgemeinflächen, werden von allen Miteigentümern nach der Nutzfläche ihres Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte getragen. Zu den Allgemeinflächen gehören bei der vorliegenden Wohnhausanlage insbesondere die Einlagerungsräume (Keller), der Fahrradabstellraum, die im Zuge der Sanierungstätigkeiten aufzulassende Waschküche, der im Zuge der Sanierungsarbeiten zu errichtenden Technikraum, der Lichthof, nicht zugeordnete Restflächen der Grundstücke, gemeinsame Geh- und Fahrwege, die Außenbeleuchtung, gemeinsame Grünflächen, der Müllraum, der Zugangsbereich zum Haus, das Stiegenhaus, der Zugangsbereich zu Lift und Stiege.

(10) Die Wohnungseigentümer werden sich wechselseitig exklusive und übertragbare Nutzungsrechts- und Verfügungsrechte an einzelnen Einlagerungsräumen (Keller) einräumen. Die Zuordnung der exklusiven Nutzungs- und Verfügungsrechte erfolgt mit Beschluss der

Wohnungseigentümer, der die näheren Bestimmungen der Nutzungs- und Verfügungsrechte regelt. Dem Beschluss ist ein Kellerplan anzuschließen, aus dem die Zuordnung der einzelnen Einlagerungsräume zu den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten ersichtlich ist.

(11) Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich, eine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen, die vom Verwalter einzuheben und nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Die Verwendung dieser Rücklage erfolgt nur für Zwecke und im Rahmen der von allen gemeinsam zu tragenden Kosten und Aufwendungen. Die mit der Instandhaltung und der Behebung von Schäden verbundenen Kosten, die nicht aus der Rücklage gedeckt werden, sind von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzfläche ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte zu tragen. Die Miteigentümer haben solche Kosten zur Gänze allein zu tragen, die zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die von ihnen, ihren Familienangehörigen oder von Personen, die bei ihnen ein- und ausgehen, verursacht werden.

(12) Für die gegenständliche Liegenschaft wird eine Feuer-, Sturmschaden-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch- sowie Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten, wobei die Eigentümergemeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

(13) Die Jahresabrechnung, die bis zum 30.6. des Folgejahres zu erstellen ist, gilt seitens der Miteigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 4 Wochen nach Zustellung an den jeweiligen Miteigentümer schriftlich Einspruch dagegen erhoben wird. Nach Verstreichen dieser Frist ohne Einspruch durch die Miteigentümer gilt die Abrechnung seitens der Miteigentümer unwiderruflich als genehmigt. Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Miteigentümern gesondert bekannt gegeben und sind nach Aufforderung zu zahlen. Überschüsse werden zurückgezahlt.

(14) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der Miteigentümer entsteht, ist von der Eigentümergemeinschaft anteilig zu tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter auf Kosten der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen.