

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.

V. Personenaufzug

(1) Auf Kosten der B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) wird der bestehende Lift ausgebaut, die Liftkabine erneuert und werden zwei neue Ausstiege geschaffen. Alle Wohnungseigentümer (bzw. deren Mieter) sind nutzungsberechtigt. Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung und Erhaltung des Personenlifts sind unter den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen, wobei aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit des Personenlifts für die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte im Souterrain (Top S1, S2, S3, S4) sowie im Mezzanin (Top 1/2, 3, 4, 5) vereinbart wird, dass sich die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte im Souterrain (Top S1, S2, S3, S4) gar nicht an den Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten des Personenlifts zu beteiligen haben und die Eigentümer der Wohnungen im Mezzanin (Top 1/2, 3, 4, 5) nur mit 20% der Nutzfläche ihres jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes.

(2) Die für den Personenlift anfallenden gesamten Aufwendungen (Wartung, Instandhaltung, Erneuerung, Betrieb, Rücklage) werden daher aus dem allgemeinen Rechnungskreis ausgeschieden und bilden eine eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheit. Für die abweichende Abrechnungseinheit „*Personenlift*“ gilt der vereinbarte abweichende Aufteilungsschlüssel. Die Gewichtung der Stimmrechte erfolgt analog.

VIII. Dachgeschoßausbau und sonstige Baumaßnahmen

(1) Die B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) verpflichtet sich, jeweils auf ihre Kosten zum Dachgeschoßausbau, zur Erneuerung der Steigleitungen (Gas und Strom), zur Sanierung der Fassaden (Richtung Schüttelstraße sowie Hoffassade zu Böcklinstraße 108), zur Sanierung des Stiegenhauses, zum Ausbau und Erneuerung der Liftkabine sowie zur Schaffung von zwei neuen Ausstiegen, zur Sanierung des Kellers (inklusive Fahrradabstellraum), sowie zur Sanierung des Innenhofes zur Böcklinstraße 108 einschließlich der begrünten Überdachung des Innenhofes rechts.

(2) Die Vertragsparteien stimmen ausdrücklich zu, dass die B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) bzw. deren Rechtsnachfolger berechtigt ist, die obigen Baumaßnahmen jeweils auf ihre Kosten durchzuführen, insbesondere den Dachboden gemäß den Bestimmungen der Bauordnung auszubauen und dort wohnungseigentumsfähige Objekte zu schaffen, sowie auf eigene Kosten Standardanhebungen der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten durch geeignete bauliche Maßnahmen durchzuführen, Umwidmungen vorzunehmen, Wohnungen zusammen zu legen und zwar allenfalls unter Einbeziehung von Gangflächen, Gang-WCs und ähnlichen Flächen, sofern dadurch die Benützbarkeit der anderen Wohnungseigentumsobjekte nicht eingeschränkt wird.

(3) Durch eine Niveauehebung des derzeitigen Innenhofes, welche durch die tiefe Lage des derzeitigen Innenhofniveaus möglich ist, wird eine Fläche entstehen, in der neue Einlagerungsräume untergebracht werden. Auf dieser Neukonstruktion wird ein begehbare und begrüntes Flachdach errichtet, welches ausschließlich über die Wohnungen Top 4 und Top 5 erreicht werden kann. Die Eigentümer der beiden Wohnungen erhalten vorerst unwiderrufliche exklusive Nutzungsrechte jeweils an der Hälfte der Fläche dieses begrünten Flachdaches.

(4) Durch die oben angeführten Umbaumaßnahmen wird eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich werden. Die erforderlichen Mindestanteile sind unentgeltlich, aber auf Kosten der B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) bzw. deren Rechtsnachfolger zu berichtigen. Das in Abs. (3) genannte begrünte Flachdach ist dabei je zur Hälfte den Wohnungen Top 4 und 5 zuzuordnen. Die Vertragsparteien erteilen dazu bereits jetzt hierzu ihre Zustimmung.

(5) Mit dem Beginn von Umbauarbeiten im Dachgeschoß darf erst begonnen werden, wenn eine angemessene Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauwesenversicherung für die Dauer der Bauarbeiten abgeschlossen und den anderen Miteigentümern ein entsprechender Nachweis darüber erbracht wurde.

(6) Vor Beginn der Bauarbeiten hat auf Kosten der B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) bzw. deren Rechtsnachfolger zum Zweck der Beweissicherung eine Begehung der Liegenschaft durch einen Sachverständigen aus dem Bauwesen zu erfolgen. Die B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) bzw. deren Rechtsnachfolger hat die anderen

Miteigentümer hinsichtlich allfälliger Schäden aus und im Zusammenhang mit dem Dachgeschoßausbau vollkommen schad- und klaglos zu halten.

(7) Allfällige Stellplatzabgaben sowie sonstige Gebühren und Abgaben, die aufgrund der oben angeführten Umbaumaßnahmen fällig werden, sind von der B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) bzw. deren Rechtsnachfolger zu tragen und sind die übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

(8) Die Betriebskosten und sonstigen laufenden Aufwendungen für die durch den Dachgeschoßausbau entstehenden Wohnungseigentumsobjekte sind ab dem Datum der Fertigstellungsanzeige oder der Erteilung der Benützungsbewilligung für dieselben bzw. ab der tatsächlichen Benützung durch den oder die jeweiligen Wohnungseigentümer, spätestens jedoch ab 1.1.2020, zu entrichten.

IX. Vorwegzustimmungen

(1) Die Miteigentümer erteilen hiermit ihre unwiderrufliche Einwilligung und Zustimmung iSd § 16 WEG 2002 zur Montage von Außenbeschattungen, Markisen, Sonnensegeln, Rollläden sowie Insektenschutz und dergleichen durch den Eigentümer einer Wohnung auf dessen Kosten. Im Falle eines Austausches oder einer Neuanbringung von solchen Vorrichtungen sind diese an das architektonische Gesamtbild anzupassen. Es ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Dichtheit der Gebäudehülle und allgemein die Bausubstanz erhalten bleiben. Nur sofern die Miteigentümer alle maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Anordnungen und Verfügungen einhalten und alle behördlichen Auflagen berücksichtigen, sind sie berechtigt, solche Elemente herzustellen bzw. anzubringen.

(2) Die Miteigentümer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer benötigen, sollten sie eine andere Änderung als jene, für die hiermit die Vorwegzustimmung erteilt wird, wünschen.

(3) Jedenfalls sind die im Zeitpunkt der geplanten Errichtung geltenden baurechtlichen Vorschriften sowie der jeweilige Stand der Technik zu beachten und einzuhalten; erforderlichenfalls ist eine Bauanzeige zu erstatten oder eine Baubewilligung zu erwirken.

(4) Die Miteigentümer sichern sich wechselseitig zu und verpflichten sich, bei etwaigen Nachparifizierungen bzw. unentgeltlichen Anteilsberichtigungen (z.B. bei Wohnungstrennung oder –zusammenlegung) die Zustimmung jeweils unentgeltlich und auf erste Aufforderung zu erteilen sowie die notwendigen Unterlagen in der erforderlichen Form zu unterfertigen. Sämtliche dadurch anfallende Kosten sind durch denjenigen zu tragen, der die Nachparifizierung bzw. unentgeltlichen Anteilsberichtigung begehrt.

X. Widmung

(1) Die Eigentümer sind berechtigt, die im Nutzwertgutachten als Wohnung bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten entweder für Wohnzwecke oder für solche Geschäftstätigkeiten zu gebrauchen, die üblicherweise in Wohnungen in Wohnhausanlagen ausgeübt werden (z.B. Ordination, Büro und vergleichbare Verwendungszwecke). Im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in A4-Größe gestattet.

XI. Hausverwaltung

(1) Der Verwalter wird ermächtigt, zur Deckung der Aufwendungen der Gebäude und der gegenständlichen Liegenschaft den Wohnungseigentümern nach erfolgter Übergabe monatliche Akontobeträge in einer angemessenen Höhe vorzuschreiben.

(2) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen (§ 20 Abs. 6 WEG 2002).

(3) Es wird namens der Eigentümergemeinschaft eine angemessene Gebäudeversicherung (beinhaltend eine Versicherung gegen Feuer, Haftpflicht, Glasbruch-, Sturm- und Leitungswasserschäden) für die in Punkt I. dieses Vertrages genannte Liegenschaft und des auf dieser errichteten Gebäude abgeschlossen, die nach Maßgabe der Erfordernisse zu ändern,

zu verlängern, zu kündigen und dergleichen ist. Jegliche Sachversicherungsleistung ist zur Gänze für die Instandsetzung bzw. Wiederherstellung des Hauses zu verwenden.

(4) Der Verwalter wird beauftragt, die sich aus § 93 StVO ergebenden Eigentümerpflichten schriftlich auf ein befugtes Unternehmen zu übertragen.

XII. Werbeaufschriften

(1) Die B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) und der Verwalter sind berechtigt, jetzt und auch zukünftig, das Firmenlogo bzw. Werbeaufschriften in ortsüblicher Größe an geeigneter Stelle an der Außenfassade des Hauses zum Hinweis auf die Errichtung und Verwertung sowie die Verwaltung des Gebäudes und den Verkauf von Wohnungseigentumsobjekten unentgeltlich anzubringen.

(2) Etwaige Firmenschilder von Miteigentümern, welche ihre Geschäftsadresse im gegenständlichen Gebäude haben, dürfen beim Hauseingang außerhalb des Haustores mit einer Maximalgröße von A5 angebracht werden.

XIII. Staatsbürgerschaft

(1) Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein bzw. dass der Erwerb der zu berichtenden Miteigentumsanteile ausländergrundverkehrsbehördlich keiner Bewilligung bedurfte oder bereits bewilligt wurde.

(2) Der Geschäftsführer der B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a) erklärt an Eides statt, dass diese ihren satzungsmäßigen Sitz in Österreich hat, ihr Gesellschaftskapital sowie ihre Anteile am Vermögen sich nicht überwiegend in ausländischem Besitz befinden und dass an der Gesellschaft keine Ausländer als Gesellschafter überwiegend beteiligt sind.

XIV. Aufsandungserklärung

(1) Die in der Tabelle A genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 2266 GB 01657 Leopoldstadt nachstehende Eintragungen erfolgen können:

1. Im Gutsbestandsblatt (A2-Blatt):

- a) die Ersichtlichmachung gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;

2. Im Eigentumsblatt (B-Blatt):

- a) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle unter A bezeichneten Miteigentümer zu den unter D genannten Anteilen;
- b) die Einverleibung, dass mit den in der Tabelle unter D genannten Anteilen der unter A genannten Miteigentümer, das Wohnungseigentum an den unter B genannten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten verbunden ist;
- c) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit dieser Vereinbarung wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Miteigentumsanteiles, mit dem es verbunden ist;
- d) bei den in der Tabelle genannten Miteigentümern, soweit Ehegatten oder Eigentümerpartner genannt sind, die Verbindung dieser Anteile wegen gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 WEG 2002.

3. Im Lastenblatt (C-Blatt):

- a) Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung des Aufteilungsschlüssels sowie der Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten im Sinne des Punktes IV. und V. dieses Vertrages gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002.

XV. Rechtsnachfolge

(1) Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen ohne Einschränkung auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dem Übernehmer zu übertragen bzw. zu überbinden und diesen zur Weiterübertragung der Rechte und Weiterüberbindung der Pflichten zu verpflichten.

XVI. Vertragserrichtung

(1) Die mit der Errichtung und Durchführung dieser Vereinbarung auflaufenden Kosten, Gebühren und Steuern trägt B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a).

(2) Mit der Errichtung und Durchführung wird Herr RA Dr. Franz A. Höfer, LL.M., Reisnerstraße 40, 1030 Wien, beauftragt.

(3) Die Vertragsparteien erteilen Herrn RA Dr. Franz A. Höfer, LL.M., geb. 27.11.1976, Reisnerstraße 40, 1030 Wien, Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen sowie zur Unterfertigung von Nachträgen zu diesem Vertrag, auch in notariell beglaubigter Form, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlich sein werden.

XVII. Schlussbestimmungen

(1) Die Vertragsparteien verzichten darauf, diesen Vertrag – aus welchen Gründen auch immer – anzufechten oder entsprechende Einwendungen zu erheben.

(2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – ebenso wie rechtserhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrages – der Schriftform. Die Schriftform ist auch für die Vereinbarung des Abgehens vom Schriftformerfordernis einzuhalten.

Wien, am 18. März 2016



.....

B110 Immobilienbesitz GmbH (FN 438311a)



.....

Wolfgang Graf, MBA, geb. 1978-03-31



.....

Mag. Noriko Kawasoe, geb. 1978-03-20



.....

Mag. Christian Moser, geb. 04.04.1977



.....

Mag. Barbara Moser, geb. 01.04.1978