

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

(einschließlich Vereinbarung über abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sowie einschließlich Gemeinschaftsordnung)

Mauerbachstraße 55/Mauerbachstraße 57, 1140 Wien (EZ 29, KG 01204 Hadersdorf)

abgeschlossen zwischen der

Rhomberg Bau GmbH (FN 66571z)

Mariahilfstraße 29

6900 Bregenz

FA 98 0717268

im Folgenden kurz „*Verkäuferseite*“

und

1. Käufer , geb. am

[Adresse]

ALTERNATIV: 2. Eigentümerpartner von 1. Käufer

[Adresse]

im Folgenden kurz „*Käuferseite*“ andererseits

sämtliche im Folgenden „*Vertragsparteien*“

wie folgt:

I. AUSGANGSLAGE, GRUNDBUCHSSTAND, PROJEKT

1.1 Die Firma Rhomberg Bau GmbH ist aufgrund des Kaufvertrages vom 30.3.2020 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 29, Katastralgemeinde 01204 Hadersdorf**, bestehend aus den Grundstücken NR. 107/2, 110/4 und 158/2 im grundbücherlichen Gesamtausmaß laut Kataster von rund 7161 m² und der Grundstücksadresse Mauerbachstraße 55/Mauerbachstraße 57, 1140 Wien (im Folgenden „*Liegenschaft*“).

Der Grundbuchstand der *Liegenschaft* stellt sich im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 01204 Hadersdorf EINLAGEZAHL 29
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 2258/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
107/2 G Gärten(10) * 3203 Mauerbachstraße 55
Mauerbachstraße 57
110/4 G Gärten(10) * 431
158/2 G Gärten(10) * 3527
GESAMTFLÄCHE 7161
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a 3414/1981 Tauschvertrag 1980-02-29 Zuschreibung Gst 158/2 aus EZ 663 NÖ
Landtafel
11 a 6555/2020 Bauplatz (auf) Gst 107/2
12 a gelöscht
***** B *****
8 ANTEIL: 1/1
Rhomberg Bau GmbH (FN 66571z)
ADR: Mariahilfstraße 29, Bregenz 6900
a 2243/2020 IM RANG 1862/2020 Vollmacht 2020-03-25, Kaufvertrag
2020-03-30 Eigentumsrecht
***** C *****
3 a 768/1965 2142/1965
DIENSTBARKEIT der Duldung einer elektrischen Leitung gem
Pkt 1 2 Übereinkommen 1965-01-13 hins Gst 107/2
b gelöscht
8 a 2989/1977
DIENSTBARKEIT der Duldung, der Herstellung und des
Bestandes des Kanales samt dazugehörigen Nebenanlagen, des
jederzeitigen Betretens der in Betracht kommenden
Grundflächen zur Vornahme von Revisions- und
Instandhaltungsarbeiten sowie zur Vornahme aller mit dem
Bestand des Kanales und Wasserrohres zusammenhängenden
Maßnahmen, wie Vornahme von Aufgrabungen, Lagerungen von
Aushubmaterial, von Baustoffen usw einschließlich der
Unterlassung der Errichtung von Baulichkeiten und der
Pflanzung von Bäumen auf einem Grundstreifen von je 3 m
Breite beiderseits der Kanalachse hins Gst 107/2 zu Gunsten
der
Gemeinde Wien
17 a 2258/2021 Pfandurkunde 2021-04-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.347.852,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
b 2258/2021 Kautionsband
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 1.2 Die *Verkäuferseite* plant auf der in Pkt 1.1. dieses Vertrags näher bezeichneten *Liegenschaft* die Errichtung einer Wohnhausanlage mit voraussichtlich 32 Wohneinheiten (30 eingeschossige Geschoßwohnungen und 2 zweigeschossige Maisonettewohnungen). Die Wohnanlage wird aus zwei Stiegen (Stiege 1/Mauerbachstraße 57: 17 Wohnungen, Stiege 2/Mauerbachstraße 55: 15 Wohnungen), welche durch einen außenliegenden Verbindungsweg durch den Innenhof, die Allgemeinräume verbindet.
- Es kommen keine Kellerräume zur Errichtung, jedoch ist sämtlichen Wohnungen ein Einlagerungsraum als Zubehör zugeordnet.
- Die vertikale Erschließung der beiden Stiegen erfolgt jeweils über ein Treppenhaus,

in welches jeweils ein Aufzugschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesondertem Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in den Ebenen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß verfügt und bis ins 1. bzw. 2. Dachgeschoß reicht.

Es werden Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie der Müllraum auf beiden Stiegen jeweils im Erdgeschoß eingebaut;

Die Wärmeversorgung (inkl. Warmwasser) der gegenständlichen Wohnhausanlage erfolgt durch eine zentrale Pellets-Kesselanlage, deren Zentrale sich in der Stiege 2 befinden wird.

Weiters ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach der Wohnhausanlage und straßenseitig nach Möglichkeit eine Fassadenbegrünung geplant.

Weiters erfolgt die Errichtung von 33 Abstellplätzen für KFZ, wovon 30 KFZ-Abstellplätze überdacht (Carport) und 3 KFZ-Stellplätze im Freien (Längsparker) errichtet werden, an denen jeweils Wohnungseigentum begründet wird.

Ferner ist die Gestaltung eines Bereichs „Erholungsgebiet, Sport und Spielplatz“ (kurz „ESP-Fläche“) geplant, die durch den Innenhof angebunden werden soll, gleichzeitig soll die *ESP-Fläche* für Nutzer auch von der Straße aus erreichbar sein, hierfür soll eine Rampe zwischen Parkplatz und Gebäude errichtet werden. Auf der ESP-Fläche ist u.a. die Errichtung eines Gartenhauses wie einer Brunnenanlage geplant. Bei der *ESP-Fläche* – ausgenommen davon sind die im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Ovalgärten – handelt es sich um eine Allgemeinfläche, deren Betrieb, Instandhaltung und Betreuung in die Kostentragungspflicht der Allgemeinheit fällt.

Eine Besonderheit der *Wohnanlage* besteht darin, dass sämtlichen Wohnungen (eine oder mehrere) Flächen im Freien zugeordnet sein werden: So wird voraussichtlich 20 Wohnungen jeweils ein Ovalgarten in verschiedener Größe (von rund 27 m² bis 58 m²) (gemeinsam kurz „Ovalgärten“), die sich im Bereich der *ESP-Fläche* befinden, als Zubehör-Wohnungseigentum exklusiv zugeordnet werden. Den im Erdgeschoss der Wohnhausanlage gelegenen Wohnungen (4 Wohnungen auf Stiege 2/Mauerbachstraße 55 und 5 Wohnungen auf Stiege 1/Mauerbachstraße 57), wird jeweils ein Eigengarten als Zubehör-Wohnungseigentum exklusiv zugeordnet sein. Schließlich werden einzelnen Wohnungen auch Terrassen bzw., Balkone als zugeordnet sein.

Das oben näher umschriebene Bauvorhaben wird im Folgenden „*Bauvorhaben*“ bzw. „*Wohnanlage Mauerbachstraße*“ bezeichnet.

- 1.3 Der *Verkäuferseite* liegt im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages für das vertragsgegenständliche *Bauvorhaben* eine rechtskräftige Baubewilligung des

Magistrats der Stadt Wien –MA 37 vom 19.1.2022 zu GZ MA37/47284-2021-1 (im Folgenden „*Baubewilligung*“), der unter anderem der von der Holzbauer & Partner ZT GesmbH erstellte Einreichplan zugrunde liegt, vor.

- 1.4 Herr DI Heinrich Trimmel, Architekt und staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker, hat im Auftrag der *Verkäuferseite* unter Zugrundelegung der bezeichneten *Baubewilligung* zu GZ: 1601-21N am 10.3.2022 ein Nutzwertgutachten erstellt (im Folgenden „*Nutzwertgutachten*“). Festgehalten wird, dass der Gesamtnutzwert der *Liegenschaft* gemäß diesem *Nutzwertgutachten* 3954 beträgt. Die *Vertragsparteien* erklären in Kenntnis zu sein, dass das *Nutzwertgutachten* vor Beginn der Bauarbeiten auf Basis der im Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Planunterlagen erstellt wurde. Die *Vertragsparteien* erklären ferner in Kenntnis zu sein, dass zu den in den Planunterlagen angeführten Nutzflächen gegenüber den letztendlichen Naturmaßen Abweichungen entstehen können, die unter Umständen, v.a. wenn diese außerhalb der geregelten Toleranzklausel liegen, nach Beendigung der Bauarbeiten eine Änderung der Nutzwerte zur Folge haben können und die Nutzwerte im Rahmen eines Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrag im Grundbuch der *Liegenschaft* zu berichtigen sind („*Änderungsparifizierung*“).
- 1.5 Gemäß der von Herrn DI Heinrich Trimmel, Architekt und staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker, erstellten Bescheinigung (im Folgenden „*§ 6 Abs1 Z 2 WEG-Gutachten*“) wird die *Liegenschaft* insgesamt über 65 wohnungseigentumstaugliche Objekte und zwar
- 32 Wohnungen
 - 33 KFZ-Stellplätze
- verfügen.
- 1.6 Die *Käuferseite* hat am heutigen Tag mit der *Verkäuferseite* einen Kauf- und Bauträgervertrag über den Ankauf eines xx/3954 schlichten Miteigentumsanteils der bezeichneten *Liegenschaft*, mit dem künftig Wohnungseigentum an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten (Wohnung Mauerbachstraße xx-WHG x-x, KFZ-Abstellplatz Nr.xx), untrennbar verbunden werden soll, abgeschlossen. Festgehalten wird, dass der von der *Käuferseite* erworbene schlichte Miteigentumsanteil an der *Liegenschaft*, der Summe der beiden Nutzwerte, die im *Nutzwertgutachten* den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet sind, entspricht.

II. FESTSETZUNG DER NUTZWERTE UND WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

2.1. Festsetzung der Nutzwerte

In dem in Pkt. 1.4. näher bezeichneten *Nutzwertgutachten* werden die Nutzwerte sämtlicher Wohnungseigentumseinheiten der auf der in Pkt. 1.1. bezeichneten

Liegenschaft zu errichtenden Wohnanlage gemäß den Bestimmungen des WEG 2002 wie in der **Tabelle (Anlage ./1)** berechnet und festgesetzt.

2.2. Wohnungseigentumsbegründung

2.2.1. Die *Vertragsparteien* stellen fest, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer gemäß dem in Pkt. 1.4. bezeichneten *Nutzwertgutachten*, dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und KFZ-Abstellplätze zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen Objekte der *Liegenschaft* entsprechen.

Zum Zwecke der Einräumung des Wohnungseigentums wird von den Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger festgelegt, dass die in der angeschlossenen *Tabelle (Anlage./1)* in **Spalte A** angeführten Objekte die dort jeweils angeführten Top-Nummern und Top-Bezeichnungen erhalten.

2.2.2. Die *Vertragsparteien* vereinbaren schon jetzt für den Fall einer erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile nach den Bestimmungen des WEG 2002 infolge Neufestsetzung der Nutzwerte im Rahmen einer nach Fertigstellung der Wohnanlage etwaig erforderlichen *Änderungsparifizierung*, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat.

2.2.3. Die *Vertragsparteien* räumen einander hinsichtlich ihrer in der angeschlossenen *Tabelle (Anlage ./1)* in der **Spalte D** angeführten und aufgegliederten Miteigentumsanteile an der in Pkt. 1.1. bezeichneten *Liegenschaft*, unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung - sohin das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - an den in der *Tabelle (Anlage ./1)* in der **Spalte A** bezeichneten und in **Spalte C** näher umschriebenen Wohnungseigentumseinheiten (samt Zubehör) ein.

Im Sinne des § 3 (1) Z 1 WEG 2002 räumen sich hiermit die Vertragsparteien wechselseitig, das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung ein, also das Wohnungseigentum, an den in der **Spalte A** der *Tabelle (Anlage ./1)* bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte samt den in **Spalte C** angeführten Zubehör-Objekte, und zwar für die in der **Spalte B** angeführten Eigentümer.

III. AUFTEILUNG DER BETRIEBS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

3.1. Allgemeiner Verteilungsschlüssel

Alle Aufwendungen für die *Liegenschaft* - einschließlich der Bewirtschaftungskosten der Lifte - sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen (§ 32 Abs. 1 WEG 2002), sofern die in Pkt. 3.2. getroffene „Vereinbarung über abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten und einen abweichenden Aufteilungsschlüssel“ nichts Abweichendes festhält.

Klarstellend wird festgehalten, dass vom allgemeinen Aufteilungsschlüssel insbesondere auch Aufwendungen für die Allgemeinflächen samt *ESP-Fläche* mit Gartenhaus und Brunnenanlage, für die geplante Photovoltaikanlage sowie Satellitenempfangsanlage am Dach, für die geplante straßenseitige Fassadenbegrünung sowie für die zentrale Pellets-Wärmeversorgungsanlage (vgl. unten Pkt 6.3.) umfasst sind.

3.2. Vereinbarung über eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit und einen abweichenden Aufteilungsschlüssel

3.2.1. Rechtsgrundlage

Die Vertragsparteien treffen diese Vereinbarung gemäß § 32 WEG 2002 um die wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten festzulegen, insbesondere um abweichende Aufteilungsschlüssel, abweichende Abstimmungseinheiten, abweichende Abrechnungseinheiten zu vereinbaren. Diese Vereinbarung geht bei Widersprüchen mit der Gemeinschaftsordnung dieser vor.

3.2.2. Gemeinsame Verwaltung („Allgemeine Abrechnungseinheit“)

Festgehalten wird vorab, dass der „gemeinsamen Verwaltung“ alles zugerechnet wird, was nicht der nachstehenden Abrechnungseinheit zugeordnet ist. Ihr zugeordnet werden auch die Grundsteuer und die Gebäudeversicherung.

3.2.3. Abweichende Abrechnungseinheit

Gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 werden für die 30 KFZ-Abstellplätze überdacht (Carport) eine abweichende Abrechnungseinheit festgelegt (im Folgenden „*Abrechnungseinheit Carport*“): Die abweichende Abrechnungseinheit bezieht sich auf sämtliche Kosten, insbesondere Betriebskosten und Aufwendungen der Erhaltung, Reparatur, Instandsetzung und Erneuerung von den überdachten Abstellplätzen gewidmeten Anlagen, sofern diese funktionell eindeutig der abweichenden Abrechnungseinheit zugeordnet werden können. Für diese wird eine eigene Abrechnungseinheit derart festgelegt, dass zu den genannten Kosten und Aufwendungen nur jene Eigentümer (Wohnungseigentümer) beitragen, die Eigentümer (Wohnungseigentümer) von überdachten KFZ-Abstellplätzen (Carport) sind; dies im Verhältnis des auf den jeweiligen Parkplatz entfallenden Miteigentumsanteiles zur Gesamtzahl der Miteigentumsanteile sämtlicher Parkplätze.

Darüber hinaus wird für den Fall, dass Kosten nicht eindeutig zugeordnet werden können, bestimmt, dass sie im Rahmen der gemeinsamen Verwaltung zu tragen sind (beispielsweise Kosten für die Gebäudeversicherung, für die Schneeräumung und Steuern und Abgaben, das Verwaltungsentgelt, etc.). Auch die ausschließlich mit den Außenanlagen (insbesondere die allgemein zugängliche *ESP-Fläche*), a,) verbundenen Kosten und Aufwendungen gelten als Kosten und Aufwendungen der gesamten *Wohnanlage Mauerbachstraße* und sind daher von sämtlichen Eigentümern

(Wohnungseigentümern) nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zum Ende einer Abrechnungsperiode zu tragen.

3.2.4. **Abstimmungseinheit**

In den Angelegenheiten der oben beschriebenen abweichenden Abrechnungseinheit sind ausschließlich die jeweiligen Eigentümer der dort genannten Wohnungseigentumseinheiten stimmberechtigt, sodass diesbezüglich eine abweichende Abstimmungseinheit gebildet wird. Das Abstimmungsverhältnis richtet sich nach dem Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile der Eigentümer dieser – überdachten KFZ-Stellplätze (Carport) zueinander.

3.2.5. **Rücklage**

- a.) Zur Deckung der Kosten von künftigen Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie anderen Aufwendungen an gemeinschaftlichem Eigentum wird eine Rücklage gebildet, aus der der Verwalter die genannten Auslagen gemäß § 31 WEG 2002 zu decken berechtigt ist.
- b.) Die Wohnungseigentümer sind gesetzlich verpflichtet, für jede Abrechnungseinheit eine eigene angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die Festsetzung der Höhe des jeweiligen Beitrages richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die jeweilige Abrechnungseinheit, unter grundsätzlicher Berücksichtigung der mit der WEG-Novelle 2022 mit 1.7.2022 in Kraft tretenden Bestimmungen betreffend Mindestdotierung der Rücklage.
- c.) Jede der beiden Abrechnungseinheiten bildet eine gesonderte Rücklage, deren Beiträge allein von jenen Wohnungseigentümern getragen werden, denen Wohnungseigentum bzw. Zubehörwohnungseigentum an der jeweiligen Abrechnungseinheit zusteht.
- d.) Die Beiträge zur Rücklage der Abrechnungseinheit „gemeinsame Verwaltung“ werden von sämtlichen Wohnungseigentümern nach Nutzwerten untereinander getragen.
- e.) Die jeweilige Rücklage ist alleine für die jeweilige Abrechnungseinheit zu verwenden.
- f.) Die Beiträge zur Rücklage werden vom Hausverwalter als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf ein auf diese lautendes gesondertes Konto fruchtbringend angelegt.

IV. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die *Vertragsparteien* vereinbaren für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der in Pkt. 1.1. bezeichneten *Liegenschaft* nunmehr nachstehende Gemeinschaftsordnung.

4.1. **Umfang der Gemeinschaftsordnung**

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander bestimmt sich in Ergänzung und teilweiser Ausnützung der Gestaltungsmöglichkeiten der Bestimmungen des ABGB und des WEG 2002 nach dieser Gemeinschaftsordnung (GO), wobei die Vereinbarung über abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten und über eine Benützungsregelung und über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel dieser GO bei Widersprüchen vorgeht.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihre Rechtsnachfolger im Sinne dieser GO zu verpflichten und bei Übertragung ihrer Rechte an dritte Personen diese wiederum zu verbinden, die Verpflichtungen aus dieser GO weiterzugeben.

4.2. **Zweckbestimmung des Objektes**

Die Wohnungen dienen grundsätzlich Wohnzwecken, allenfalls auch Büro- bzw. Geschäftszwecken, jedoch nur mit eingeschränktem Parteienverkehr, wobei diesfalls der jeweilige Nutzungsberechtigte das Recht zukommt, im allgemeinen Eingangsbereich ein Geschäftsschild in der maximalen Größe von 20 x 10 cm anzubringen, wobei zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung von der bestellten Hausverwaltung die für die Anbringung der Schilder vorgesehenen Flächen einheitlich festzulegen sind. In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgehalten, dass lediglich die Ausübung von Gewerben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten in den Wohnungseigentumsobjekten, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden und nicht gegen den sittlichen Anstand verstoßen, zulässig sind und darüber hinaus auch nur dann zulässig sind, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch die übliche Benutzung einer Wohnung. Die Nutzung der Wohnungen für Zwecke der gewerblichen Kurzzeitvermietung ist jedenfalls nicht gestattet. Für den Fall der Genehmigung einer Änderung der Zweckbestimmung einzelner Wohnungen ist von den betreffenden Wohnungseigentümern ein zusätzlicher entsprechender Kostenbeitrag zu leisten, sofern mit einer geänderten Zweckbestimmung und der damit verbundenen Tätigkeit erhöhte Aufwendungen bei den Allgemein- und Betriebskosten zu erwarten sind.

Für den Fall, dass eine Wohnung von diesem oder Dritten (zB Mieter) zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt wird und dies zur Folge hat, dass die Eigentümerpartnerschaft ihre Berechtigung zur Ausübung zur Option zur Steuerpflicht ihrer Leistungen an den Eigentümer des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts verliert (nach der aktuellen Rechtslage typischerweise deshalb, weil ein Wohnungseigentumsobjekt nicht nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet wird, die zum Vorsteuerabzug berechtigen, wie bspw Ärzte, Kleinunternehmer nach UStG) und dies dazu führt, dass es zu einem Vorsteuerverlust der Eigentümergemeinschaft kommt und es dadurch durch den Verlust zur Vorsteuerabzugsberechtigung für die Eigentümergemeinschaft wirtschaftliche Nachteile kommt (wie v.a. der Verlust zur laufenden Geltendmachung der Vorsteuern aus Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsaufwendungen, die Geltendmachung von Vorsteuern aus

Sanierungsvorhaben/Instandsetzungsmaßnahmen), so hat der betreffende Wohnungseigentümer diese alleine zu tragen und die Eigentümergemeinschaft bzw. die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Jeder Mit- und Wohnungseigentümer ist verpflichtet der Hausverwaltung mitzuteilen, ob sein Wohnungseigentumsobjekt für nicht zum Vorsteuerbezug berechnete unternehmerische Umsätze verwendet wird und bejahendenfalls auch die Dauer einer derartigen Verwendung mitzuteilen. Soweit es für die Eigentümergemeinschaft erforderlich ist, um ihrer Nachweispflicht gegenüber dem Finanzamt erfüllen zu können, ist der Wohnungseigentümer weiters auch verpflichtet, an Hand geeigneter Unterlagen den Umfang der Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes nachzuweisen und der Hausverwaltung alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit diese als gesetzliche Vertreterin der Eigentümergemeinschaft ihre Vorsteuerabzugs- bzw. Optionsberechtigung iSd § 6 Abs 2 UStG nachweisen kann.

4.3. **Umfang des Wohnungseigentums**

Das Wohnungseigentum bzw. die Erhaltungszuständigkeit des jeweiligen Wohnungseigentümers umfasst (zum Teil in Abweichung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes) folgende Teile des auf der *Liegenschaft* errichteten Objektes:

- a. die im Wohnungseigentum stehenden selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag einschließlich des Zubehörs (wie Einlagerungsräume, Terrassen samt dazugehöriger Geländer, Eigengärten/Ovalgärten, einschließlich der diese von den allgemeinen Teilen abgrenzenden Zäune innerhalb der Liegenschaft), und dergleichen, jedoch nicht die tragenden Teile der Decken und der Wände sowie die Abdichtungsebene des Bauwerkes;
- b. die in den Räumen vorhandenen nichttragenden Zwischenwände;
- c. die Fenster, Fensterbänke, Sonnenschutz, Beschattungen und die zu den Räumen gehörenden Türen samt Zargen einschließlich der Wohnungseingangstüre, ausgenommen die Erneuerung im Rahmen einer Generalsanierung;
- d. die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen einschließlich Armaturen, Heizkörperventile und Ventile einer etwaigen Fußbodenheizung;
- e. die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom, Kabelfernsehen, die Heizrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils beginnend von der Abzweigung in die einzelne - im Wohnungseigentum - stehende Raumeinheit, ausgenommen Durchgangsleitungen;
- f. dazugehörige Zähler- und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumseinheit befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen, die Klingelanlagen und sonstige Schwachstromanlagen, jeweils beginnend ab der Grenze der Wohnungseigentumsräume.

Sollte die vereinbarte Spezifizierung der "Reichweite" des Wohnungseigentumsrechtes sachenrechtlich unwirksam sein, so soll diese Spezifizierung rein obligatorische Wirkung zwischen den Wohnungseigentümern haben und für die Zurechnung von Aufwendungen zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft einerseits und den Abrechnungseinheiten bzw. den Wohnungseigentümern andererseits maßgeblich sein.

Ernste Hausschäden sind nicht von der Instandhaltungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers umfasst.

4.4. Nutzungsrechte der Wohnungseigentümer

- 4.4.1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum (samt Zubehör-Wohnungseigentum) ungehindert zu benützen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages samt Anlagen oder dieser GO entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist es untersagt, Geländerverkleidungen jeder Art (z. B. als Sichtschutz), SAT-Anlagen etc. anzubringen, ohne dies im Vorfeld mit den Miteigentümern abzustimmen. Jeder Wohnungseigentümer ist ohne vorherige Abstimmung mit den Miteigentümern berechtigt, Markisen bzw. einen Sonnen- oder sonstigen Sichtschutz fach- und sachgerecht zu montieren, sofern diese den Vorgaben des Architekten hinsichtlich Material und Farbgebung entsprechen. Änderungen (einschl. Widmungsänderungen) dürfen weder eine Schädigung des Hauses, eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer sowie eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben. Im Übrigen entscheidet, über Anträge auf Duldung oder Unterlassung von Änderungen (Baumaßnahmen, Widmungsänderungen) einschließlich der Entschädigung eines hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers über Antrag das zuständige Bezirksgericht nach den Bestimmungen des WEG 2002.
- 4.4.2. Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art, bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag einschließlich der Hausordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz voll und ganz gebunden und für Handlungen eines Dritten verantwortlich. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich der GO zu binden, Verstöße gegen diesen Vertrag einschließlich der GO als ausdrückliche Kündigungsgründe in den bezugnehmenden Bestandvertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

- 4.4.3. Jeder Wohnungseigentümer hat allgemeine technische Einrichtungen wie beispielsweise Licht-, Be- und Entlüftungs- oder Abwasserschächte, Regenwasser-Sickerschächte, Niederschlagswasserrohre, Kanaldeckel, Drainageleitungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Erdsonden sowie deren jeweiligen Zu- und Ableitungen, die ab einer Tiefe von ca. 50 cm verlaufen etc., auch auf solchen Außenflächen (z.B. Eigenarten) zu dulden, welche seinem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind.
- 4.4.4. Der jeweilige KFZ-Abstellplatz ist schonungsvoll und unter geringstmöglicher Lärmbelästigung zu benützen. Es ist untersagt, Fahrzeuge, Teile davon oder sonstige Gegenstände darauf zu lagern. Auf den KFZ-Abstellflächen und den Zufahrts- sowie Rangierflächen gelten die Bestimmungen der StVO.
- 4.4.5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bei Veräußerung seines Wohnungseigentumsobjektes den Hausverwalter zu unterrichten und diesem den Namen und die Anschrift des Rechtsnachfolgers sowie Zeitpunkt des Besitzüberganges mitzuteilen. Der Wohnungseigentümer haftet weiterhin für alle Lasten sowie für die Einhaltung der GO und Hausordnung durch den Rechtsnachfolger solidarisch mit diesem, dies bis zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes seines Rechtsnachfolgers.
- 4.4.6. Die Haltung von in Wohnungen allgemein üblichen Haustieren ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erlaubt.

4.5. **Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums**

- 4.5.1. Alle Teile der Liegenschaft, der Gebäude und der dazugehörigen Freiflächen, die nicht vom Wohnungseigentum der Wohnungseigentümer erfasst sind und die nicht in deren Sondernutzung stehen, stehen allen Wohnungseigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, zu schaffen und ausschließlich zu nutzen. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ohne behördliches Kennzeichen auf Allgemeinflächen ist jedenfalls unzulässig.
- 4.5.2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft, bei sonstiger Schadenersatzpflicht, ohne Verzug der Hausverwaltung anzuzeigen. Er hat ferner das Betreten und die Benutzung seiner Wohnungseigentumseinheit zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft, der technischen

Einrichtungen und Anlagen (z. B. Sickerschacht, Zu- und Ableitungen etc.) oder zur Erhaltung anderer Wohnungseigentumseinheiten erforderlich ist.

- 4.5.3. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt und erteilt seine Zustimmung, dass auf technischen Einrichtungen (z.B. konstruktive Elemente der Carports.), die allenfalls der Allgemeinheit gewidmet sind und unmittelbar an einen Stellplatz (Wohnungseigentumsobjekt) angrenzen in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und/oder behördlichen Auflagen Wallboxen oder Ähnliches befestigt, aufgestellt, errichtet¹ und dort laufend betrieben werden können, an welche auch nur einzelne Wohnungseigentümer anschließen bzw. welche auch nur einzelne Wohnungseigentümer benützen. Von dieser Zustimmung mitumfasst ist zu diesem Zwecke auch das Recht zur Legung, dem Betrieb und der laufenden Wartung der notwendigen Leitungen auf Flächen, die der Allgemeinheit gewidmet sind. Sämtliche mit der Befestigung, dem Aufstellen, dem Betrieb und der laufenden Wartung verbundenen Kosten – auch die Kosten allfälliger Zu- und Ableitungen sowie im Zuge einer Sanierung dieser Flächen der Allgemeinheit dadurch auflaufenden Mehrkosten – sind von denjenigen Wohnungseigentümern zu tragen, die die Nutzung beanspruchen. Ebenso haben diese für sämtliche Schäden zu haften, die allenfalls durch das Befestigen, Aufstellen, die Errichtung und den laufenden Betrieb sowie durch Zu- und Ableitungen, etc. entstehen. Die Vorgaben der Verordnung der Wiener Landesregierung über die technischen Erfordernisse von Bauwerken i.d.g.F., insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Durchfahrtshöhe bei Stellplätzen, sind zwingend einzuhalten.
- 4.5.4. Bei sämtlichen Maßnahmen, welche der Wohnungseigentümer setzt, seien es bauliche Veränderungen, Neupflanzungen, Austausch von bestehender Bepflanzung, jedes Einbringen von festen Gegenständen ins Erdreich/Boden, hat er sich rechtzeitig zuvor über deren Auswirkungen auf bestehende Anlagen, Anlagenteile, Bausubstanz, Abdichtungen, Leitungsführungen und ähnliches bei der Hausverwaltung zu erkundigen und diese zu unterlassen, wenn damit ein Schaden für die Wohnungseigentümergeinschaft droht. Jeder Wohnungseigentümer nimmt das ihm zur Kenntnis gebrachte Konzept der Wohnhausanlage mit der *ESP-Fläche* zur Kenntnis (vgl. Außenanlagen-/Allgemeinflächenplan - **Beilage ./4.5.4.a** und **Benützungsordnung Freiflächen –Beilage ./4.5.4.b**) und haftet den übrigen Wohnungseigentümern für schuldhaft Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung sowohl des gemeinsamen Eigentums als auch des Wohnungseigentums. Dies gilt auch dann, wenn der Schaden durch seine Angehörigen, Dienstnehmer, Mieter, Untermieter, Besucher oder sonstige Personen verursacht wurde, die ihn mit seinem Willen aufsuchen oder sich in der Wohnungseigentumseinheit aufhalten.

4.5.5. Jeder Wohnungseigentümer erklärt in Kenntnis zu sein, dass es sich bei den bei Übergabe der Wohnhausanlage vorhandenen Baumbestand entweder um Altbestand bzw. Ersatzpflanzungen handelt und deren Erhaltung bzw. Betreuung – auch unter Anwendung der Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes - zu den Aufwendungen der Allgemeinheit handelt. Gleiches gilt für die nach Möglichkeit geplante straßenseitige Fassadenbegrünung.

4.5.6. Die KFZ-Abstellplätze selbst dürfen nur mit für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassenen KFZ und Rädern inklusive Elektrorädern benutzt werden. Die Benutzung der KFZ-Abstellplätze ist auf das Parkieren von KFZ und Rädern beschränkt.

4.6. **Bauliche Maßnahmen und bauliche Veränderungen am Wohnungseigentum**

4.6.1. Die Wohnungseigentümer sind im Rahmen der Bestimmung des § 16 WEG zu (baulichen) Änderungen am Wohnungseigentum auf eigene Kosten berechtigt, wobei die Änderung weder eine Beschädigung des Hauses, noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder Sachen zur Folge haben darf.

4.6.2. Ist für eine bauliche Änderung, welche die übrigen Wohnungseigentümer zu dulden haben, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die übrigen Wohnungseigentümer diese Zustimmung nicht verweigern, sofern damit keine Rechtsnachteile für sie verbunden sind.

4.6.3. Bei einer Zusammenlegung zweier Wohnungen eines gleichen Geschoßes ist es aus baulicher Sicht erlaubt, eine allfällig bestehende Terrassentrennwand zu entfernen. Die Vertragsteile erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger ihre Zustimmung zur Zusammenlegung zweier Wohnungen eines gleichen Geschoßes, vorausgesetzt, dass an den betroffenen Wohnungen Eigentümeridentität besteht.

4.7. **Instandhaltung des Wohnungseigentums**

4.7.1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet die von seinem Wohnungseigentum umfassten Räumlichkeiten und die für diese bestimmten Einrichtungen (vgl. Pkt.4.3.), wie insbesondere Licht-, Gas- und Wasserleitungen, Heizungs- und sanitäre Anlagen, Fenster, Fensterbänke und Lichtkuppeln, Jalousien, Markisen, Terrassen-Regenwasserabläufe und Terrassen-Notüberläufe, auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, dass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Allgemeine Teile des Hauses, wie insbesondere Dachflächen, unterliegen nicht dieser Verpflichtung. Jeder Wohnungseigentümer ist für Reparaturen und Beschädigungen an den Fenstern und Balkon- bzw. Terrassentüren, an den Wohnungseingangstüren und an den Außenjalousien und Lichtkuppeln seines Wohnungseigentumsobjektes selbst

verantwortlich und hat die Kosten dafür alleine zu tragen. Ausgenommen davon sind lediglich die Erneuerung von Fenstern, Balkon- und Terrassentüren sowie von Außenjalousien im Rahmen einer Generalsanierung (vgl. 4.3. lit c) und Lichtkuppeln im Zuge von Generalsanierungen. Bei Durchführung von eigenverantwortlich zu erledigenden Reparaturen im Außen- und Fassadenbereich ist das einheitliche äußere Erscheinungsbild des Objektes zu wahren.

- 4.7.2. Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnten, sind der Verwaltung unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an der Wasserleitung, Nahwärmeleitung, Zentralheizung, an den Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer.
- 4.7.3. Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfassten Räume, auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen, zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug entfallen die angeführten Erfordernisse.
- 4.7.4. Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt, wenn Gefahr in Verzug ist.
- 4.7.5. Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer den Geschädigten zu ersetzen.

4.8. **Hausordnung**

- 4.8.1. Die Erlassung einer Hausordnung obliegt der Mehrheit der Wohnungseigentümer. Die Hausordnung kann durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer jederzeit ergänzt und geändert werden. Die ergänzte oder geänderte Hausordnung wird 30 Tage nach Anschlag der Bekanntmachung für alle Wohnungseigentümer wirksam.
- 4.8.2. Auch die Rechtsnachfolger sind an die Hausordnung gebunden.
- 4.8.3. Die Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers im Sinne des § 30 Abs 1 Z 7 WEG bleiben unbeschadet.

V. Versicherungen

- 5.1. Die Firma Rhomberg Bau GmbH (FN 66571z) bzw. die von dieser beauftragte Hausverwaltung wird für das Gesamtobjekt ab Fertigstellung nachstehende Versicherungen abgeschlossen:
- eine Feuerversicherung
 - eine Sturmschadenversicherung
 - eine Haus- und Grundbesitzhaftpflicht
 - Leitungswasserschadenversicherung (C-Deckung)
 - Glasbruch (bis 5 m²) für Allgemeinteile
- 5.2. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die bestehenden versicherungsvertraglichen Verpflichtungen zu übernehmen und die genannten Versicherungen aufrecht zu erhalten.
- 5.3. Der Abschluss weiterer Versicherungen für das Gesamtobjekt bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer.
- 5.4. Bei Eintritt des Versicherungsfalles ist die Entschädigungssumme aus dem Versicherungsvertrag voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.
- 5.5. Für den Abschluss einer geeigneten Haushaltsversicherung für sein Wohnungseigentumsobjekt inklusive Glasbruchversicherung ist jeder Wohnungseigentümer selbst verantwortlich.

VI. AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

- 6.1. Jeder Wohnungseigentümer hat allein zu tragen:
- a. die Kosten der Reparaturen und sonstige Maßnahmen an seinem Wohnungseigentum (vgl. Pkt 4.3.);
 - b. die ihm individuell und namentlich vorgeschriebenen öffentlichen Abgaben;
 - c. alle sonstigen, dem Wohnungseigentümer direkt vorgeschriebenen Lasten wie Zinsen und Darlehenstilgungen im Zusammenhang mit etwaigen in Zukunft aufzunehmenden Sanierungsdarlehen gem. § 28 Abs 3 Z 3 WEG u.a.
- 6.2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den auf ihn entfallenden Anteil an den Aufwendungen für die Liegenschaft zu tragen. Dazu zählen insbesondere:
- a. Steuern, öffentliche Abgaben, Versicherungen, soweit solche nicht nach 3.2.3. auszusondern sind;
 - b. die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, einschl. der Kosten von Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum;

- c. die allgemeinen Betriebskosten wie für Gemeinschaftsantennen, Beleuchtung, Müllabfuhr, Kanalbenützung, Straßenreinigung, Wasser einschl. Überwasser, Instandhaltung, Pflege und Aufwand für Grünanlagen, Lifte, Glaskuppeln, Spielplätze u. dgl. sowie für Schneeräumung, Kaminkehrer, Kosten des notwendigen Hauszubehörs wie eventuell Müllcontainer, Handwerkszeug und dgl., weiters u.a. auch Rechtskosten des Verwalters im Interesse der Eigentumsgemeinschaft.
- d. die Verwaltungskosten als pauschales Entgelt für die anfallende Verwaltungsarbeit.

Weiters ist jeder Wohnungseigentümer eines überdachten KFZ-Abstellplatzes (Carport) verpflichtet, den auf ihn entfallenden Anteil für die in Pkt.3.2.3. geregelte abweichende *Abrechnungseinheit Carport* für die darin näher geregelten Betriebskosten und Aufwendungen dieser Abrechnungseinheit zu tragen.

- 6.3. Festgehalten wird, dass bei der gegenständlichen Wohnhausanlage die Wärmeversorgung (inkl. Warmwasser) durch eine zentrale Pellets-Kesselanlage erfolgt, deren Zentrale sich in der Stiege 2 befinden wird. Im Erdgeschoss sind zwei Pellets-Lagerräume geplant, die Vorrat für voraussichtlich ein Jahr fassen können. Die Lagerbestände werden durch die Hausverwaltung bzw. durch die Wartungsfirma in angemessenen Zeitabständen geprüft. Die Wartung der Pellets-Anlage hat entsprechend den Anforderungen des Herstellers derselben zu erfolgen. Die Befüllung der Lagerräume erfolgt über eine seitliche Zufahrt und Anlieferung mittels Einblasschlauchs. Die Kosten für den Betrieb, Instandhaltung, Wartung und etwaige erforderliche Reparatur/Erneuerung der bezeichneten Wärmeversorgungsanlage sind der Allgemeinen Abrechnungseinheit nach Pkt. 3.2.2. zuzuordnen.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Heizkosten für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten auf Einzelverrechnungsbasis erfolgen.

- 6.4. Alle genannten laufenden Kosten sind nach Maßgabe der jährlich aufgestellten Vorausschau monatlich zu 1/12 des voraussichtlichen Jahresbedarfes nach Aufforderung der Hausverwaltung, spätestens bis zum 5. des Monats, im Vorhinein zu entrichten.

- 6.5. Zudem ist eine Vorauszahlung zur ersten Ausstattung an Werkzeugen und Geräten und zur Behandlung der Versicherungsprämien usw. innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung in der von der Hausverwaltung aufgrund eines Kostenvoranschlages festgestellten Höhe zu bezahlen.

- 6.6. Der Verwalter wird hiermit von den Wohnungseigentümern ausdrücklich ermächtigt, nach Ablauf einer für die Leistungen gewährten Nachfrist von 14 Tagen im eigenen Namen und ohne weitere Mahnung die Klage gegen säumige Wohnungseigentümer einzureichen. Im Falle des Verzuges sind für die rückständigen Leistungen an die

Hausgemeinschaft Zinsen in der Höhe der üblichen Bankzinsen zu vergüten sowie dem Hausverwalter die entstandenen Mahnkosten zu bezahlen.

- 6.7. Spätestens bis zum 30. Juni jeden Jahres erstellt der Verwalter eine Abrechnung über das vorgehende Kalenderjahr. Fehlbeträge oder Überschüsse werden auf neue Rechnung vorgetragen. Abweichend von § 34 Abs 4 WEG 2002 wird für den **erstmaligen Wechsel** des Eigentums eines Wohnungseigentumsobjekts von der Rhomberg Bau GmbH (FN 66571z) auf die *Käuferseite* das Datum des Übergabeprotokolles als Verrechnungstichtag vereinbart. Dementsprechend hat der Verwalter die Fehlbeträge oder Überschüsse nach Maßgabe des Verrechnungstichtages an die Rhomberg Bau GmbH (FN 66571z) bzw. an die *Käuferseite* vorzuschreiben oder zu vergüten. Für jeden darauffolgenden Wechsel des Wohnungseigentums gilt § 34 Abs 4 WEG 2002 unverändert.
- 6.8. Die Wohnungseigentümer haften dem Verwalter für die im Rahmen der Hausverwaltung gemachten Aufwendungen.

VII. BESTELLUNG UND ABBERUFUNG DES HAUSVERWALTERS

- 7.1. Zum Verwalter der Liegenschaft wird ab Anzeige der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage und für die erstmalige Dauer von 2 Jahren die Schmid Immobilien Management GmbH, Hochstraße 1, 2380 Perchtoldsdorf bestellt. Für die Kündigung und Abberufung gelten die Bestimmungen des § 21 WEG 2002.
- 7.2. Die Ausübung der Hausverwaltung bestimmt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen in Verbindung mit den jeweils geltenden Richtlinien der Innung der Gebäudeverwalter.
- 7.3. Die Hausverwaltung wird von der *Käuferseite* ermächtigt, in ihrem Namen die Allgemeinteile der Liegenschaft von der Rhomberg Bau GmbH (FN 66571z) zu übernehmen.

VIII. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG, ABSTIMMUNGEN

Soweit nichts anderes vereinbart, oder mit einer Mehrheit von 2/3 der Anteile beschlossen wird, hat der Verwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Im Übrigen richten sich die Bestimmungen über die Eigentümerversammlung nach § 25 WEG 2002.

IX. KOSTEN

- 9.1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt die *Verkäuferseite*. Festgehalten wird, dass die Kosten der Beglaubigung der Unterschrift der *Käuferseite* direkt vom Notar vorgeschrieben werden. Die *Käuferseite* verpflichtet sich die *Verkäuferseite* diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- 9.2. Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung der Vertragsparteien trägt jede Partei selbst.

X. Vollmacht

Die Vertragsparteien er- und bevollmächtigen hiermit Frau **Dipl.-Ing. Irene Weidmann, geb. am 21.6.1968**, Mitarbeiterin der *Verkäuferseite*, und **Mag. Martin GREGOR, geb. 30.12.1968, Rechtsanwalt**, Walfischgasse 12/3, 1010 Wien, Vertragserrichter und Treuhänder, und zwar jeden einzeln, zu der Verfassung des grundbuchseinverleibungsfähigen Wohnungseigentumsvertrages, der Einholung der hierzu erforderlichen Genehmigungen, der Vertretung im Verfahren zur Bemessung der Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr, zur Feststellung der Nutzwerte, zur Durchführung des Wohnungseigentums sowie etwaig erforderlicher Neufestsetzung der Nutzwerte (Änderungsparifizierung) im Grundbuch, zur Entgegennahme aller mit der Eigentumsübertragung und der Begründung von Wohnungseigentum in Verbindung stehender Grundbuchsbeschlüsse und erteilen ihnen sohin auch sämtliche Arten von Einbringungs- und Empfangsvollmachten.

Die Vollmacht berechtigt insbesondere entsprechende Urkunden (auch beglaubigt) zu zeichnen, Grundbucherledigungen durchzuführen und in Empfang zu nehmen sowie Schreib- und Rechnungsfehler und andere offenbare Unrichtigkeiten in diesem Vertrag zu berichtigen, sofern solche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig sind.

Die Vollmacht kann von den Vertragsteilen bis zur gänzlichen Abwicklung dieses Rechtsgeschäftes (einschließlich einer etwaig notwendigen Änderungsparifizierung) nicht widerrufen werden.

XI. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

Zur Verdinglichung der Rechtswirkungen aus dieser Vereinbarung erteilen die *Vertragsparteien* ihre unbedingte, unwiderrufliche und uneingeschränkte Einwilligung zu nachstehenden Eintragungen, ob der in Pkt. I.1. bezeichneten *Liegenschaft EZ 29, KG 01204 Hadersdorf*, vorgenommen werden können:

1) Im Gutbestandsblatt:

- in der Aufschrift die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum

2) Im Eigentumsblatt

- Die Teilung der Anteile der unterfertigenden *Vertragsparteien*;
- die Einverleibung des Eigentumsrechts für die in der **Tabelle (Anlage ./1) Spalte B** genannten Miteigentümer zu den in der **Spalte D** genannten Anteilen und ob dieser Anteile die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in **Spalte A** der *Tabelle* angeführten Objekte samt den in **Spalte C** angeführten Zubehör-Objekte;

3) Im Lastenblatt:

- die Ersichtlichmachung der in Pkt 3.2.3. geregelten abweichenden Abrechnungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG 2002 die Ersichtlichmachung der in Pkt. 3.2.4. geregelten abweichenden Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG 2002

XII. Schlussbestimmungen

12.1. Sollten die getroffenen Vereinbarungen aus welchem Grunde auch immer rechtsunwirksam sein oder werden, so beeinträchtigt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

12.2. Die Vertragsteile verpflichten sich im Falle der Rechtsunwirksamkeit einer Bestimmung diese durch eine Vereinbarung zu ersetzen, welche dem Sinn der ursprünglichen Vereinbarung am nächsten kommt.

12.3. Für die Auslegung der gegenständlichen Vereinbarung sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in seiner derzeit gültigen Fassung analog anzuwenden.

12.4. Die Vertragsparteien nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass die in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen über eine abweichende Abstimmungseinheit, eine abweichende Abrechnungseinheit und einen geänderten Verteilungsschlüssel ausschließlich im Innenverhältnis Rechtswirkung entfalten. Im Außenverhältnis tritt die Eigentümergemeinschaft zwingend als (teil-)rechtsfähige Rechtsperson auf.

XIII. Anlagen

Nachstehende Anlagen bilden einen Bestandteil des Vertrages:

1. Tabelle (Anlage ./1)
2. Außenanlagen-/Allgemeinflächenplan - Beilage ./4.5.4.a
3. Benützungsbildung *Freiflächen* -Beilage ./4.5.4.b

Wien, am

.....
Rhomberg Bau GmbH

Wien, am.....

.....
1. Käufer

.....
ALTERNATIV Eigentümerpartner 1.Käufer