

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle als Beilage ./1 angeführten Personen wie folgt:

1. PRÄAMBEL

- 1.1 Auf der Liegenschaft EZ 678, KG 19594 Viehofen, Bezirksgericht St. Pölten bestehend aus dem Grundstück Nr. 29/9 wird ein Teil des Projektes „Steingötterhof“ (bestehend aus drei Bauplätzen) mit Wohnungen, Gewerbeflächen, einer Tiefgarage sowie Kinderspielplatz entwickelt.
- 1.2 Auf der Grundstücksfläche der drei Bauplätze im Ausmaß von insgesamt 22.140 m² werden ca. 435 Wohnungen, ca. 6 Gewerbeflächen, ca. 527 Stellplätze in der Tiefgarage und ca. 23 Stellplätze im Freien errichtet, deren Grundstücksfläche sich wie folgt darstellt:
- 6B47 STG 27 GmbH & Co KG mit der Grundstücksfläche von 9.145 m² auf dem Bauplatz 1 (EZ 678)
 - HEPATICA GmbH & Co KG mit einer Grundstücksfläche von 6.910 m² auf dem Baufeld 2 (EZ 911)
 - PRUNELLA GmbH & Co KG mit der Grundstücksfläche von 6.085 m² auf Baufeld 3 (EZ 912).
- 1.3 Die Einfahrten / Ausfahrten in die Tiefgarage, welche sich über alle drei Baufelder erstrecken wird, werden über zwei gemeinsame Garageneinfahrten und -ausfahrten auf den Baufeldern 1 und 3 ermöglicht.
- 1.4 Es wird festgehalten, dass die Dienstbarkeitsrechte der drei Baufelder an den allgemeinen Flächen, sowie die Verwaltung derselben im Rahmen des Gesamtprojektes „Steingötterhof“ durch den Servitutsvertrag vom [●] geregelt und für diesen Wohnungseigentumsvertrag verbindlich sind.

2. GRUNDBUCHSSTAND

- 2.1 Die 6B47 STG 27 GmbH & Co KG ist grundbücherliche (Allein)Eigentümerin der Liegenschaft EZ 678, KG 19594 Viehofen, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 29/9 (die „Liegenschaft“). Zugunsten der in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2.1.a), Spalte A, unter Nr. 1 bis Nr. [●], angeführten und in Spalte C namentlich genannten Vertragsparteien ist ob dem Anteil der 6B47 STG 27 GmbH & Co KG an der *Liegenschaft* jeweils die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002) an den in Spalten B genannten angeführten Einheiten angemerkt (nachfolgend „Vertragsparteien“). Der aktuelle Grundbuchsstand ergibt sich aus dem angeschlossenen Grundbuchsauszug, Beilage ./2.1.b.

2.2 Auf der *Liegenschaft* wurde ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel eine Wohnhausanlage bestehend aus 191 Wohnungen, 2 Gewerbeflächen, 23 Stellplätzen im Freien und 183 Stellplätzen in der Tiefgarage, sohin 399 wohnungseigentumstaugliche Objekte errichtet (Plan Beilage ./2.2).

2.3 Die *Vertragsparteien* nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass ob der *Liegenschaft* zugunsten Wasser-, Kanal- und Energieversorgungsunternehmen etc. für die Versorgung der *Liegenschaft* und für die Durch- und Weiterleitung an Dritte die Duldung der Errichtung der erforderlichen Leitungen und allfälliger Nebeneinrichtungen sowie die Duldung des Bestandes, der Kontrolle, der Instandhaltung, der Instandsetzung und der Benützung der Rohrleitungen für den Betrieb der Leitungen vereinbart und verbüchert werden kann.

2.4 Darüber hinaus wurden insbesondere nachstehende Gemeinschaftsräume und -anlagen errichtet:

- E-Tankstelle – für E-Roller, E-Auto
- 4 Müllräume
- 2 Kinderwagenräume
- 3 Fahrradräume
- Paketstation
- Waschraum
- Stiegenhäuser
- 4 Personenaufzüge
- 4 E-Räume
- 4 Technik-/Heizungsräume
- Freifläche vor den Eingangsbereichen
- Freifläche in den Stiegenhäusern / Stiegenaufgängen
- Gänge
- Gemeinschaftsraum
- Grünflächen, Wege

3. ANTEILSBERICHTIGUNG

3.1 Die *Vertragsparteien* haben ihre Anteile an der *Liegenschaft* bereits zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an den von ihnen benützten Wohnungseigentumsobjekten erworben. Die Vertragsparteien erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Zustimmung zur Richtigstellung der seinerzeit auf Grundlage des vorläufigen Nutzwertgutachtens des Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Robert Angst vom 28.3.2022 vereinbarten Miteigentumsanteile.

- 3.2 Die *Vertragsparteien* berichtigen ihre in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2.1.a) in der Spalte D angeführten Miteigentumsanteile entsprechend des endgültigen Nutzwertgutachtens des Ziviltechnikers Dipl.-Ing. Robert Angst vom [●] derart, dass den *Vertragsparteien* nunmehr die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2.1.a) in der Spalte E angeführten Anteile zustehen. Sie erteilen jeweils ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das berichtigte Eigentum entsprechend den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2.1.a) in der Spalte E angeführten Anteile einzuverleiben.
- 3.3 Die sich daraus ergebenden Übernahmen bzw. Übertragungen von Liegenschaftsanteilen erfolgen – insbesondere unter Verzicht auf eine Abgeltung im Sinne des § 10 Abs 4 WEG 2002 – unentgeltlich. Auch im Falle einer zukünftigen Änderung der Nutzwerte vereinbaren die *Vertragsparteien* Unentgeltlichkeit der entsprechenden Übernahmen bzw. Übertragungen.
- 3.4 Alle *Vertragsparteien* stellen fest, dass die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2.1.a), Spalte F, angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes des im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf der vertragsgegenständlichen *Liegenschaft* entsprechen.

4. WOHNUNGSEIGENTUMSEINRÄUMUNG / BENÜTZUNGSREGELUNG

- 4.1 Aufgrund des in Punkt 3.2 näher bezeichneten Nutzwertgutachtens kommen die *Vertragsparteien* überein, an der in Punkt 1. näher bezeichneten *Liegenschaft* wie folgt Wohnungseigentum zu begründen:
- 4.2 Die *Vertragsparteien* räumen einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle (Beilage ./2.1.a), Spalte C, angeführten Einheiten, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein.
- 4.3 Sofern zwei natürliche Personen Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes werden, bilden diese eine Eigentümerpartnerschaft gemäß § 5 Abs 3 iVm § 13 WEG 2002.

5. VERWALTUNG

- 5.1 Zur Verwaltung der *Liegenschaft* wird für die Dauer von drei Jahren ab Fertigstellung die Teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, Handelskai 94-96 / 44. OG – Millennium Tower, 1200 Wien („*Verwalter*“) bestellt (Verwaltervertrag, Beilage ./5.1). Nach Ablauf der drei Jahre verlängert sich der Verwaltervertrag automatisch auf unbestimmte Zeit, er kann ab dieser Verlängerung sowohl von der Eigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode aufgekündigt werden.
- 5.2 Die Bestellung und Abberufung des *Verwalters* erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer der *Liegenschaft* entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.
- 5.3 Während der Verwaltungstätigkeit verwahrt der *Verwalter* alle auf die vertragsgegenständliche *Liegenschaft* und die gebäudebezug habenden Unterlagen, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art, als gemeinsame Schriftstücke aller

Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.

- 5.4 Die *Vertragsparteien* verpflichten sich, Änderungen ihrer jeweiligen Anschrift dem *Verwalter* unverzüglich schriftlich bekanntzugeben, anderenfalls Zustellungen an sie mit bindenden Wirkungen durch Absendung an die letzte bekanntgegebene Adresse vorgenommen werden können.
- 5.5 Die näheren Bestimmungen und Bedingungen der Verwaltung der *Liegenschaft* ergeben sich aus dem als Beilage ./5.1 angeschlossenen Verwaltervertrag, in den jeder neue Miteigentümer im vollen Umfang eintritt.

6. REGELUNG DER RECHTE UND PFLICHTEN

6.1 Alle Miteigentümer anerkennen die nachstehend angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten:

6.2 Allgemeines

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

6.2.2 Alle Teile des Hauses und der *Liegenschaft*, die nicht als Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehör-Wohnungseigentum der ausschließlichen Nutzung und Verfügung einzelner Wohnungseigentümer unterliegen, stehen allen Wohnungseigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, ohne ausdrückliche Zustimmung aller Miteigentümer über das ihm zugeordnete Wohnungseigentumsobjekt und Zubehör-Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen.

6.2.3 Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Miteigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem bestellten *Verwalter* unverzüglich anzuzeigen.

6.2.4 Festgehalten und von sämtlichen Wohnungseigentümern zustimmend zur Kenntnis genommen wird, dass Kühl/Splittaußengeräte von Klima/Konverteranlagen sowie eine Photovoltaikanlage auf einem Teil des Daches zur Versorgung der *Liegenschaft* aufgestellt werden. Festgehalten wird weiters und von sämtlichen Wohnungseigentümern zustimmend zur Kenntnis genommen, dass Be- und Entlüftungsaußengeräte samt dazugehörigen Leitungen auf einem Teil des Daches bzw. im Untergeschoss zur Versorgung der Geschäfts- und Gewerbeflächen der *Liegenschaft* aufgestellt werden. Die dazugehörigen Leitungen müssen vertikal in den vorgesehenen Schächten zu den Außengeräten geführt werden. Sowohl die Installationen der Leitungen in den Schächten als auch die Errichtung von Außengeräten müssen von befugten Fachfirmen überprüft und fachgerecht hergestellt werden. Ferner müssen die Aufstellflächen am Dach inklusive zulässiger Höhen behördlich abgestimmt und eingereicht werden. Die hierfür erforderlichen Bewilligungen hat der jeweilige Wohnungseigentümer auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu erwirken, sowie die mit diesen Maßnahmen im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren selbst zu tragen.

- 6.2.5 Der Gemeinschaftsraum G1 kann von den Wohnungseigentümern bzw. Rechtsnachfolgern oder sonstigen Nutzungsberechtigten (insbesondere Mieter) der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte sowie den Miteigentümern der Baufelder 2 und 3 bzw. Rechtsnachfolgern oder sonstigen Nutzungsberechtigten (insbesondere Mieter) der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte auf Baufeld 2 und 3 gegen Bezahlung einer Nutzungsgebühr genutzt werden. Die Festsetzung der Nutzungsgebühr und die Erlassung einer Nutzungsordnung obliegt der Eigentümergemeinschaft vertreten durch die Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. Die jeweils eingehobene Nutzungsgebühr fließt zu 100% der Rücklage 1 zu. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, diesen Raum unter größtmöglicher Schonung zu nutzen.
- 6.2.6 Die Paketstation sowie der Waschraum S2 kann von den Wohnungseigentümern bzw. Rechtsnachfolgern oder sonstigen Nutzungsberechtigten (insbesondere Mieter) der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte gegen Bezahlung einer Nutzungsgebühr genutzt werden. Die Festsetzung der Nutzungsgebühr und die Erlassung einer Nutzungsordnung obliegt der Eigentümergemeinschaft vertreten durch die Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. Die jeweils eingehobene Nutzungsgebühr fließt zu 100% der Rücklage 1 zu. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, die Paketstation und den Waschraum unter größtmöglicher Schonung zu nutzen.
- 6.2.7 Der Fahrradraum S2.1, der Fahrradraum S2.2, der Müllraum S2.1, der Müllraum S2.2 und der Müllraum U1.1 sowie der Kinderspielplatz können von den Wohnungseigentümern bzw. Rechtsnachfolgern oder sonstigen Nutzungsberechtigten (insbesondere Mieter der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte) kostenlos genutzt werden. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, diese Räume unter größtmöglicher Schonung zu nutzen und eigenständig zu versperren.
- 6.2.8 Der Müllraum U1.2 steht ausschließlich den Wohnungseigentümern von Gewerbeeinheiten zur Entsorgung des in Ihren Gewerbebetrieben anfallenden Mülls zur Verfügung und sind die Wohnungseigentümern von Gewerbeeinheiten auch verpflichtet, den in Ihren Gewerbebetrieben anfallenden Müll ausschließlich im Müllraum U1.2 zu entsorgen. Die Wohnungseigentümer der Gewerbeeinheiten verpflichten sich, diese Räume unter größtmöglicher Schonung zu nutzen und eigenständig zu versperren.
- 6.2.9 Die Stellplätze mit Ladevorrichtung für E-Roller und E-Autos werden an einen externen Betreiber vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen fließen der Rücklage zu.
- 6.2.10 Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass der Zugang zu sämtlichen Technikräumen (beispielsweise Heizraum) ausschließlich befugten Unternehmen gestattet ist und ein eigenständiges Betreten und Hantieren an den sich darin befindlichen Geräten und Komponenten untersagt ist.
- 6.2.11 Die Wohnungseigentümer sind in Kenntnis darüber, dass auf der Nachbarliegenschaft an der westlichen Grundstücksgrenze ein Gewerbebetrieb (Mazda F.S. Mayer GmbH) betrieben wird und es in diesem Zusammenhang zu für einen derartigen Gewerbebetrieb typischen Emissionen bzw. Immissionen, insbesondere aber nicht ausschließlich zu stärkeren Geräuscentwicklungen während der Lieferzeiten, kommen kann.
- 6.2.12 Festgehalten wird, dass eine wiederholte kurzfristige Vermietung jener Wohnungseigentumsobjekte, welche zu Wohnzwecken gewidmet sind, nur mit Zustimmung aller Eigentümer oder bei entsprechender Umwidmung des Wohnungseigentumsobjektes zulässig ist. Hievon nicht erfasst ist die einmalige

kurzfristige Vermietung des Wohnungseigentumsobjektes oder aber die Vermietung aufgrund kurzfristiger Ortsabwesenheit des Wohnungseigentümers des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes.

Unter „wiederholt kurzfristigen Vermietungen“ wird insbesondere, aber nicht ausschließlich, verstanden:

- wiederholte kurzfristige Vermietung des Wohnungseigentumsobjektes ab einem Tag bis zu einer Dauer von sechs Monaten;
- Vermietung des Wohnungseigentumsobjektes für Ferienzwecke;
- anbieten des Wohnungseigentumsobjektes unter Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern sowie der Durchführung einer Endreinigung zu pauschalen Tagessätzen; oder aber
- öffentliches Anbieten des Wohnungseigentumsobjektes über Buchungsplattformen oder sonstige Vermietungsplattformen, sofern deren Zweck die Vermietung für kurze Dauer ist.

6.2.13 Die Wohnungseigentümer sind in Kenntnis, dass der Öffentlichkeit bis auf jederzeitigen Widerruf ein unentgeltliches Durchgangsrecht von der Dr. Wilhelm Steingötter Straße zur Viehofenstraße über die *Liegenschaft* eingeräumt ist. Entsprechende Hinweistafeln sind errichtet.

6.2.14 Den Wohnungseigentümern ist bekannt, dass die Baufelder 2 und 3 erst zu einem späteren Zeitpunkt etappenweise errichtet werden. Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu typischen Emissionen und Immissionen kommen. Weiters sind die Wohnungseigentümer in Kenntnis und genehmigen, dass im Zuge dieser Bauarbeiten auf den Baufeldern 2 und 3 der Luftraum über der *Liegenschaft* für diese Bautätigkeiten verwendet wird.

6.2.15 Die Wohnungseigentümer sind unwiderruflich damit einverstanden, dass für das Projekt „Steingötterhof“ Verträge abgeschlossen und verbüchert werden, beinhaltend insbesondere Dienstbarkeiten (teilweise entgeltlich, zB Feuerwehruzufahrten, auch von/zu benachbarten Liegenschaften, Jugendspielplatz, auch auf/zu Fremdfläche/n, Zugänge, Wasser(zähler) etc), Reallasten, Strom-, Wärme-, Kälte- („BeyondCarbon Energy“) bzw. ganz allgemein Energieversorgungs- bzw. Contracting-, Auf- und Erschließungs-, Müll-, Facility-Management-Verträge. Dies alles betreffend vor allem Erweiterungen, auch auf anderen, teils angrenzenden Liegenschaften, sowie sonst notwendige Verträge für andere Komponenten; all dies, soweit sie zur Entwicklung, Umsetzung und Abwicklung des/r genannten Projekts/Projekte dienen. Ein großer Teil davon ist der dem gegenständlichen Vertrag angeschlossene Dienstbarkeitenplan zu entnehmen. Im Übrigen wird die Verbindung der einzelnen Teilbereiche, teilweise damit korrelierende liegenschaftsübergreifende Nutzung durch die jeweils dazu Berechtigten bzw. dazu berechtigten (auch liegenschaftsfremden) Dritten (zB. Eigentümer lediglich von KFZ-Abstellplätzen) etc. von den Vertragsparteien schon jetzt unwiderruflich, auch revolvierend, zugestimmt. Die Wohnungseigentümer nehmen ebenso unwiderruflich zustimmend zur Kenntnis, dass nicht nur die an der Oberfläche der Liegenschaft/en befindlichen Zugangswege zur Erschließung der einzelnen Liegenschaften allgemein öffentlich zugänglich sind, sondern auch die Grünflächen, Allgemeinflächen zwischen den einzelnen Gebäuden; dies vorbehaltlich etwaiger Sondernutzungsrechte (zB die den

Geschäftsräumlichkeiten und -flächen zugeordneten (etwaig notwendigerweise abgegrenzten bzw. eingezäunten) Flächen, etc.).

6.2.16 Die *Vertragsparteien* nehmen zur Kenntnis und stimmen zu, dass die 6B47 STG 27 GmbH & Co KG sowie ein von der 6B47 STG 27 GmbH & Co KG beauftragtes Unternehmen berechtigt ist, zum Zwecke der Vermarktung (Verkauf bzw. Vermietung der noch im Eigentum der 6B47 STG 27 GmbH & Co KG stehenden Wohnungen und KFZ-Abstellplätzen) Transparente und Werbeschilder an allgemeinen Teilen des Hauses anbringen zu lassen. Dieses Recht erlischt mit dem Verkauf des letzten im Eigentum der 6B47 STG 27 GmbH & Co KG stehenden Wohnungseigentumsobjektes.

6.3 Gebrauch, Umfang und Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

6.3.1 Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile:

6.3.1.1 die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume samt Zubehör einschließlich der dazugehörigen Balkone, Loggien, Terrassen und Grünflächen samt Brüstungen bzw. Geländern, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapete bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbelegen einschließlich deren notwendigen Unterkonstruktion sowie die Belege der Balkone, Loggien und Terrassen samt der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunterliegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken;

6.3.1.2 die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung, Fensterbänke und Fensterstöcke;

6.3.1.3 die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten (Innen – und Außenseite), weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien- und Terrassentüren;

6.3.1.4 Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte einer Vertragspartei oder eines Dritten, dem die Vertragspartei die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes überlassen hat, und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;

6.3.1.5 die Beschattungseinrichtungen auf Fenstern, Balkonen und Terrassen, wie Markisen und die zwischen den Gläsern liegenden Jalousien;

6.3.1.6 die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizungs- und Klimavorrichtungen sowie Ent- und Belüftungsanlagen samt dazugehörigen Leitungen;

6.3.1.7 Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Gas, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), für den Betrieb von Heizung, Zu- und Abluft, Klimaanlage, Ent- und Belüftungsanlagen, Telefon und Kabelfernsehen, Reparatur, Heizkörperventilen, Armaturen, Badezimmer- und WC-Einrichtungen sowie

- 6.3.1.8 die dazugehörenden Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- 6.3.1.9 die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen (Audio/Video) und sonstigen Schwachstromanlagen innerhalb der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte.
- 6.3.2 Jeder Wohnungseigentümer ist zur bestimmungsgemäßen Verwendung seines Wohnungseigentumsobjektes und seines Zubehör-Wohnungseigentums durch sich, anderen Angehörige, Besucher und Dienstnehmer sowie Dritte berechtigt.
- 6.3.3 Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, im den seinem Wohnungseigentumsobjekt zu zurechnenden Eigengarten bzw. auf Terrassen einen Geräteschuppen zu errichten, sofern diese nicht fest mit dem Untergrund verbunden sind. Die Abtrennung der Eigengärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun, Gittermatten oder Doppelstabgittermatten und darf die Höhe laut Planletzstand (Einreichplan bzw. Ausführungsplan) weder unterschritten noch überschritten werden.
- 6.3.4 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein gemäß Punkt 6.3.1 näher beschriebenes Wohnungseigentumsobjekt, sein Zubehör-Wohnungseigentum und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom- und Wasserleitungen bzw. Lüftungsleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, Heizkörperventile, Armaturen, Badezimmer- und WC-Einrichtungen, etc. jeweils bis zum Hauptstrang so zu benutzen, zu warten, sowie allenfalls zu reparieren und zu erhalten, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumsobjekte, deren Zubehörs und der allgemeinen Teile der *Liegenschaft* nicht beeinträchtigt werden, diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden und auch sonst den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Klargestellt wird, dass die Erhaltung der Einzäunung und Einfriedung der *Liegenschaft* entlang der Liegenschaftsgrenzen ungeachtet der Tatsache, ob davon Allgemeinflächen oder Eigengärten betroffen sind, eine allgemeine Erhaltungspflicht darstellt.
- 6.3.5 Die anteiligen Heiz- und Wasserkosten werden nach Verbrauch aufgrund der eingebauten Zählereinrichtungen abgerechnet. Die Ablesung, Verrechnung sowie die Wartung und Eichung der Zählereinrichtungen erfolgt durch eine beauftragte und befugte Ablese- bzw. Abrechnungsfirma.
- 6.3.6 Der *Verwalter* oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck die vom Wohnungseigentümer erfassten Räumlichkeiten nach vorheriger Ankündigung, jedoch nicht zur Unzeit, auch unter Beiziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen. Kommt der Wohnungseigentümer der Aufforderung des *Verwalters* zur Beseitigung von Schäden, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum eines anderen Wohnungseigentümers gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 28 Tagen nicht nach, so ist der *Verwalter* berechtigt, diese Schäden auf Kosten des Wohnungseigentümers durch befugte Gewerbetreibende beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.
- 6.3.7 Die Wartung und Instandhaltung von Klimageräten samt allfälliger Außengeräte, Ent- und Belüftungsanlagen samt zugehörigen Leitungen und von Rauchfängen für Öfen in den Dachgeschosswohnungen sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer vorzunehmen. Dieser hat auch die Kosten für etwaige Ersatzgeräte zu tragen.

- 6.3.8 Ernste Schäden im Inneren eines Wohnungseigentumsobjektes oder dessen Zubehörs sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer dem bestellten *Verwalter* unverzüglich anzuzeigen.
- 6.3.9 Die Wohnungseigentümer haben das Betreten und die Benützung ihrer Wohnungseigentumsobjekte und ihres Zubehör-Wohnungseigentums zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der *Liegenschaft* und der Behebung ernster Hausschäden (Schäden an der Gebäudesubstanz) erforderlich ist.
- 6.4 Nutzung, Änderung, Zusammenlegung, Teilung und Umwidmung der Wohnungseigentumsobjekte
- 6.4.1 Jeder Wohnungseigentümer ist zur Änderung (einschließlich Widmungsänderung) und zum Umbau der in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Wohnungseigentumsobjekte nur im Umfang und nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 16 WEG) in der jeweiligen Fassung berechtigt.
- 6.4.2 Sofern das äußere Erscheinungsbild davon nicht betroffen ist, keine statischen Eingriffe in das Gebäude vorgenommen werden, keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sein kann und lediglich eine behördliche Bauanzeige nach der niederösterreichischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung erforderlich ist, verpflichten sich die übrigen Wohnungseigentümer, diesen Änderungs- und/oder Umbaumaßnahmen zuzustimmen und sämtliche dafür allenfalls erforderlichen Zustimmungen und Erklärungen auch gegenüber der jeweiligen Behörde abzugeben. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der *Liegenschaft* in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.
- 6.4.3 Sofern von einem Wohnungseigentümer eine in obigem Sinne zulässige und genehmigungsfähige bauliche oder widmungstechnische Änderung vorgenommen wird, die einer behördlichen Bewilligung bedarf, verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer, eine solche zu erwirken und alle damit zusammenhängenden Kosten sowie insbesondere auch die Kosten einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte und die Kosten deren bücherlichen Durchführung zu tragen sowie sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Letztere verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen diesen ausdrücklich zu. Vor Rechtskraft einer allfällig erforderlichen behördlichen Bewilligung darf der Wohnungseigentümer die von ihm beabsichtigte Änderung keinesfalls vornehmen und hat bei Verstoß gegen dieses Verbot alle übrigen Miteigentümer schad- und klaglos zu halten. Für eine allenfalls notwendige Änderung der *Liegenschaftsanteile* in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG (§ 10 Abs 3 WEG) bzw. im Wege rechtsgeschäftlicher Übertragung (§ 10 Abs 4 WEG) wird Unentgeltlichkeit vereinbart.
- 6.4.4 Sämtliche *Vertragsparteien* erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten im Dachgeschoß und die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten betreffend Gewerbeflächen im Sinne des § 16 Abs 2 Zif 1 und 2 WEG 2002 berechtigt sind, Klima- und Konverteranlagen sowie Ent- und Belüftungsanlagen und die dazugehörigen

Leitungen in ihrem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zu errichten, zu betreiben und zu warten sowie die zum Betrieb erforderlichen Leitungsführungen und Außengeräte nach technischer Möglichkeit in der Tiefgarage oder auf dem Dach des Hauses durch befugte Gewerbetreibende anbringen zu lassen, sofern mit dem Betrieb der jeweiligen Klima- und Konverteranlagen, sowie Ent- und Belüftungsanlagen samt dazugehörigen Leitungen insbesondere des Außengerätes, keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende, akustische Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentumsobjekte verbunden ist. Die akustische Beeinträchtigung ist jeweils vom betroffenen Wohnungseigentumsobjekt aus zu beurteilen. Festgehalten wird, dass eine allfällige Leitungsführung durch Stiegenhäuser oder an der Außenfassade von dieser Zustimmung nicht umfasst ist. Sollte eine baurechtliche Genehmigung notwendig sein, ist diese vom jeweiligen Eigentümer zu erwirken.

- 6.4.5 Sämtliche *Vertragsparteien* erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung dazu, dass die jeweiligen Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten im Dachgeschoß im Sinne des § 16 Abs 2 Zif 1 und 2 WEG 2002 berechtigt sind, Rauchfänge für den Betrieb von handelsüblichen, für die Verwendung in Innenräumen und Wohnungen freigegebenen Öfen (Kachelöfen, etc.) zu errichten, zu betreiben und zu warten sowie die zum Betrieb erforderlichen Leitungsführungen und Aufbauten nach technischer Möglichkeit auf dem Dach des Hauses durch befugte Gewerbetreibende anbringen zu lassen, sofern mit dem Betrieb der jeweiligen Öfen samt dazugehörigen Leitungen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentumsobjekte verbunden ist.
- 6.4.6 Bauliche Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, insbesondere auch an der Fassade und am Dach, wie beispielsweise die Montage von Markisen, Sonnenschutz, Raffstores, Klimaanlage, etc. sind nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, zulässig.
- 6.4.7 Die Anbringung von Antennen und Sat-Anlagen durch einen Wohnungseigentümer bei Fenstern, Balkonen, Terrassen, an der Außenfassade vor der jeweiligen Wohneinheit ist untersagt. Die Anbringung einer Gemeinschafts-Sat-Anlage am Dach durch die Wohnungseigentümer ist durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit zu genehmigen.
- 6.4.8 Die Anbringung eines Parabolspiegels bei den Garagenein- und ausfahrten ist durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit zu genehmigen und nur unter Einbindung der Hausverwaltung zulässig.
- 6.4.9 Entlüftungen der Garage in Gärten dürfen nicht bepflanzt oder verbaut werden. Deren Funktionalität darf durch keinerlei Maßnahmen der Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden.
- 6.4.10 Die Eigentümer der Gewerbeeinheiten sind berechtigt, im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und Vorgaben je einen Schanigarten zu errichten und die Außenanlagen direkt vor den Gewerbeeinheiten für die Präsentation von Produkten und die Aufstellung von ortsüblichen Werbemitteln zu verwenden. Die hierfür erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind von den jeweiligen Eigentümern der Gewerbeeinheiten auf deren Kosten einzuholen und während der gesamten Nutzung aufrechtzuerhalten. Die Eigentümer der Gewerbeeinheiten verpflichten sich, die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

6.4.11 Das Anbringen von Schildern und Reklametafeln durch einzelne Wohnungseigentümer ist nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Gebäudes gestattet. Die Beurteilung hierfür obliegt dem *Verwalter*, dessen Entscheidung kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers von der Eigentümergemeinschaft überprüft werden. Bei Beendigung der Tätigkeit sind die Schilder und Reklametafeln wieder rückstandsfrei zu entfernen und der vorherige Zustand wiederherzustellen.

6.5 Aufteilung der Aufwendungen

6.5.1 Aufwendungen der einzelnen Wohnungseigentümer

6.5.1.1 Die Kosten des Betriebs, der Wartung, Erhaltung und allenfalls Verbesserung der Wohnungseigentumsobjekte und des Zubehör-Wohnungseigentums haben die jeweiligen Wohnungseigentümer jeweils ab Übergabe zu tragen.

Die Vertragsparteien treten in den Versorgungsvertrag mit der BCE project VIE eins GmbH & Co KG vom [●] ein und stimmen zu, in den noch abzuschließenden Vertrag über die Ein- und Weiterleitung des Kabelnetzes mit [●] einzutreten. Weiters treten die Vertragsparteien in allfällige bereits bestehende übliche Lieferverträge (zB Strom) und Wartungsverträge für technische Anlagen (Aufzug, Strom, (Fern)Wärme, etc.) ein.

Die Reinigung und Pflege der Terrassen, Balkone und Dachterrassen obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer, dem diese zugeordnet sind. Dies betrifft auch die Erhaltung / Erneuerung der entsprechenden Bodenbelege und die Reinigung von Schnee und Eis. Die vorgenannte Reinigung beinhaltet auch die der Regenrinnen und Gullis sowie die laufende Entfernung von Wildwuchs. Terrassen- und Balkonbepflanzung darf nur in Trögen aufgestellt werden, da jede Verwurzelung mit der Terrassenisolierung untersagt ist.

6.5.1.2 Nicht von der Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers umfasst sind allerdings konstruktive Teile wie Isolierung, Geländer, etc. Diese fallen in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft. Sollten im Zuge von Sanierungsarbeiten an allgemeinen Teilen (zB Terrassenisolierung) Bodenbelege beschädigt werden, hat der jeweilige Wohnungseigentümer Anspruch auf Wiederherstellung der Standardbodenbelege bzw. Ersatz der diesbezüglichen Kosten durch die Eigentümergemeinschaft. Allfällige Mehrkosten infolge von Standarderhöhungen gehen zu seinen Lasten.

6.5.2 Allgemeiner Aufteilungsschlüssel

6.5.2.1 Die Aufteilung sämtlicher Kosten des Gebäudes und der *Liegenschaft* auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

6.5.2.2. Sämtliche Aufwendungen der *Liegenschaft* – davon umfasst sind insbesondere die Aufwendungen der Bewirtschaftungskosten für Gebäude und Aufzug und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage – die nicht einem einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekt zuordenbar sind, sind von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen.

6.5.2.4. Zu diesen gemeinsamen (allgemeinen) Teilen der *Liegenschaft* zählen insbesondere

- sämtliche Fundamente und tragende Elemente des auf der *Liegenschaft* errichteten Gebäudes (dies beinhaltet auch den Kern tragender Zwischenwände in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten);
- die Dächer samt allen der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen sowie die Fassaden;
- die Blitzschutzanlage (Blitzableiter);
- Steigleitungen, die der allgemeinen Ver- und Entsorgung der Liegenschaft dienen, Stark- und Schwachstromleitungen sowie Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Zu- und Abluft, Trink-, Gebrauchs-, Kühl- und Abwasser;
- die technische Ausrüstung und technische Anlagen des Gebäudes, sofern diese nicht den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnen sind, samt darin installierten Einrichtungen;
- der Hausanschlusskasten für die Stromversorgung (Sicherungskasten);
- die Technik-/Heizungsräume;
- die Fahrradabstellräume;
- der Waschraum;
- Gänge und Stiegenhäuser;
- die Aufzugsanlage;
- die allgemeinen Müllräume;
- die Paketstation;
- die Kinderwagenabstellräume;
- der Gemeinschaftsraum;
- der Kinderspielplatz;
- E-Tankstelle;
- Grünflächen/Freiflächen.

6.5.3 Abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten

Gemäß § 37 Abs 2 WEG werden wie folgt abweichende Abrechnungseinheiten geschaffen:

- a) Betriebskosten 1 – Allgemein: Wohnungen / Büros, Lager, Gewerbeeinheiten, Tiefgaragenabstellplätze, KFZ-Abstellplätze im Freien, Allgemeinflächen laut Servitutsvertrag
- b) Betriebskosten 2 – Müllraum Gewerbe: Gewebeeinheiten 1 + 2
- c) Betriebskosten 3 – Tiefgaragen: Tiefgaragenabstellplätze, Kosten laut Servitutsvertrag

- d) Rücklage 1 – Allgemein: Wohnungen / Büros, Lager, Gewerbeeinheiten, Tiefgaragenabstellplätze, Allgemeinflächen laut Servitutsvertrag
- e) Rücklage 2 – Tiefgarage: Tiefgaragenabstellplätze, Kosten laut Servitutsvertrag

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Abrechnungseinheiten werden folgende gesonderte Abstimmungseinheiten vereinbart:

- a) Betriebskosten 1 bildet eine eigene Abstimmungseinheit.
- b) Betriebskosten 2 bildet eine eigene Abstimmungseinheit.
- c) Betriebskosten 3 bildet eine eigene Abstimmungseinheit.
- d) Rücklage 1 bildet eine eigenen Abstimmungseinheit.
- e) Rücklage 2 bildet eine eigene Abstimmungseinheit.

6.5.3.1 Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen

Die *Vertragsparteien* nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass zu den laufenden Aufwendungen auch die gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zwingend anzusparenden angemessene Rücklage zur Versorgung für künftige Aufwendungen (§ 31 WEG) zählt.

6.5.4 Verwaltung der Liegenschaft

6.5.4.1. Allgemeines

Für die Verwaltung der *Liegenschaft* und die Eigentümergemeinschaft gelten die Bestimmungen des WEG in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht in diesem Vertrag abweichende oder ergänzende Bestimmungen vorgesehen sind.

6.5.4.2. Verwaltung

Der bestellte *Verwalter* wird ermächtigt, zur Bedeckung der Aufwendungen des Gebäudes und der *Liegenschaft* den Wohnungseigentümern monatliche Akontobeträge in einer angemessenen Höhe vorzuschreiben, die jeweils am fünften des Monats zur Zahlung fällig sind. Im Übrigen ergeben sich diese Befugnisse und Pflichten des bestellten Verwalters aus dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung und dem Verwaltervertrag. Der *Verwalter* ist verpflichtet, solange er monatliche Akontobeträge vorschreibt, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres zu erstellen. Der *Verwalter* hat die Jahresabrechnung (ohne Belege) jedem Wohnungseigentümer zu übermitteln und an der Anschlagtafel im Haus anzubringen. Die Auflage der Jahresabrechnung samt Belegen erfolgt beim *Verwalter* und kann nach telefonischer Voranmeldung binnen vier Wochen nach Kundmachung der Jahresabrechnung an der Anschlagtafel eingesehen werden. Auf Wunsch und gegen gesonderte Kostenvergütung wird die gesamte Jahresabrechnung samt Beilagen dem interessierten Wohnungseigentümer zugestellt.

6.5.5 Versicherungen

6.5.5.1 Für die gesamte *Liegenschaft* werden vom *Verwalter* allgemein übliche, hausbezogene nützliche Versicherungen abgeschlossen, insbesondere eine Haus-Haftpflichtversicherung, eine Brandschadenversicherung zum jeweiligen Neubauerwert der Gebäude, eine

Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden am Gebäude und eine Versicherung gegen Sturmschäden.

6.5.5.2 Die Kosten für die genannten Versicherungen werden den Wohnungseigentümern als laufende Aufwendungen für die vertragsgegenständliche *Liegenschaft* gemäß Punkt 6.5.2. verrechnet.

6.5.6 Eigentümerpartnerschaft

6.5.6.1 Die in der Tabelle dieses Vertrages mit dem Vermerk „Eigentümerpartnerschaft“ angeführten natürlichen Personen, die mit diesem Vertrag gemeinsames Wohnungseigentum erwerben, erteilen ihre Einwilligung zur Verbindung ihrer Liegenschaftsanteile und nehmen zur Kenntnis, dass im Sinne der Bestimmungen des § 5 Abs 3 WEG in Verbindung mit § 13 WEG durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

6.5.6.2 Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrechte sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft) stehen den Eigentümerpartnern nur gemeinsam zu.

6.5.6.3 Die Eigentümerpartner haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und nehmen zur Kenntnis, dass über das gemeinsame Wohnungseigentum und über die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeiten nur gemeinsam verfügen dürfen.

7. BEVOLLMÄCHTIGUNG

7.1 Die *Vertragsparteien* beauftragen die Vertragsserrichterin, Weishaupt Horak Georgiev Rechtsanwälte GmbH & Co KG, FN 513790z, 1010 Wien, Bösendorferstraße 9, einseitig unwiderruflich und über den Tod hinaus mit der grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages sowie mit allen in diesem Zusammenhang vorzunehmenden tatsächlichen und rechtlichen Handlungen.

7.2 Die Vertragsserrichterin wird von den Vertragsparteien unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, allenfalls erforderliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, soweit dies zur Vergebührung oder grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollte, selbständig und ohne gesonderte Rücksprache mit ihnen in der jeweils erforderlichen Form vorzunehmen. Diese Bevollmächtigung erfolgt auch über den allfälligen Tod einer Vertragspartei hinaus. Die Vertragsserrichterin ist dabei zur Doppelvertretung und zum Selbstkontrahieren berechtigt. Die Bevollmächtigung der Vertragsparteien umfasst insbesondere auch die Abgabe notwendiger Erklärungen gegenüber Behörden oder sonstigen Dritten, die Unterfertigung von Einreichplänen, die Durchführung von Neuparifizierungen, Anteilsberichtigungen und Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages.

7.3 Die Vertragsserrichterin wird von den Vertragsparteien weiters unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, zum Zwecke einer allenfalls notwendig gewordenen Änderung der provisorischen Miteigentumsanteile den Ergebnissen des endgültigen

Nutzwertgutachtens im Sinne des § 9 Abs 4 WEG und einer allenfalls erforderlichen Anteilsberichtigung im Sinne des § 3 Abs 4 WEG bzw. § 10 Abs 3 WEG zuzustimmen.

8. ÜBERBINDUNGSPFLICHT

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf sämtliche Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer uneingeschränkt über. Die *Vertragsparteien* verpflichten sich in diesem Zusammenhang, sämtliche wechselseitigen Rechte und Pflichten sowohl dieses Vertrages als auch des Kauf- und Bauträgervertrages an allfällige Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. Bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf jede mögliche andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an allen Verpflichtungen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag voll und ganz gebunden.

9. AUFSANDUNG

9.1 Sämtliche *Vertragsparteien* erteilen hiermit unter Anwendung der Bestimmungen des § 5 Abs 1 WEG und § 136 GBG ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 678, KG 19594 Viehofen, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 29/9, nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden:

9.1.1 gemäß § 2 Abs 1 WEG in der Aufschrift die Ersichtlichmachung des „Wohnungseigentums“;

9.1.2 im Gutsbestandsblatt (A2-Blatt) die Ersichtlichmachung des Verwalters [●];

9.1.3 im Eigentumsblatt:

9.1.3.1 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle Beilage ./2.1a) Spalte A unter Nummer 1 bis Nummer [●] angeführten und in der Spalte D namentlich genannten Miteigentümer zu den in der Spalte E genannten Anteilen .

9.1.3.2 bei den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2.1.a), Spalte A unter Nummer [●] bis [●] und Nummer [●] bis Nummer [●] angeführten und der Spalte D namentlich genannten Miteigentümer die Verbindung dieser Anteile zum gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner gemäß § 5 Abs 3 und § 13 WEG 2002.

9.1.4 im Lastenblatt die Anmerkung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt 6.5.3 dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG ersichtlich gemacht werde.

10. KOSTEN

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben sind – mit Ausnahme der Barauslagen – von den unter 4.1.1 des Kauf- und Bauträgervertrages vereinbarten Kosten umfasst.

11. ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

11.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

11.2 Die *Vertragsparteien* vereinbaren, dass die Vermietung an Personen oder Organisationen im Bereich des Rotlichtmilieus bzw. des organisierten Glücksspieles oder eine

entsprechende Nutzung durch den jeweiligen Wohnungseigentümer nicht gestattet sind. Ein Zuwiderhandeln gegen diese Bestimmung stellt nach einvernehmlichen Willen der *Vertragsparteien* einen Ausschlussgrund im Sinne des § 36 WEG dar.

- 11.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder rechtsunwirksam sein oder werden, so berührt dies die Rechtswirksamkeit des übrigen Vertrages nicht. Die Vertragsparteien kommen diesbezüglich überein, die gegebenenfalls rechtsunwirksame oder ungültige Bestimmung durch eine dem wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommende Bestimmung zu ersetzen.
- 11.4 Sofern Wohnungseigentümern das Wohnungseigentum an mehreren Objekten der Liegenschaft zukommt, haben sie dem Verwalter eine Zustellanschrift bekanntzugeben. Diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an diese Zustellanschrift aus. Ebenso ist die beabsichtigte Widmungsänderung unverzüglich der Hausverwaltung bekanntzugeben. Jeder Wohnungseigentümer kann den *Verwalter* ermächtigen, Übersendungen an ihn (an sie) auf elektronischem Wege (insbesondere per E-Mail oder per Fax) vorzunehmen.
- 11.5 Dieser Vertrag unterliegt österreichischem materiellen Recht unter Ausschluss der Verweisnormen des internationalen Privatrechts. Für sämtliche Streitigkeiten auf und im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des für 3100 St. Pölten sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.

12. AUSFERTIGUNGEN

- 12.1 Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach Verbücherung dem *Verwalter* zur Verwahrung übergeben wird.
- 12.2 Die Wohnungseigentümer erhalten auf Wunsch auf eigene Kosten beglaubigte oder unbeglaubigte Kopien.

Beilagen:

Wien, am [•]