

Selbstberechnung und Abfuhr
der Grunderwerbsteuer gem.
§§ 11 ff. GrEStG, Linz,
am.....
zu Erf-Nr:.....
Edthaler Leitner-Bommer
Schmieder & Partner Rechts-
anwälte GmbH, Ottensheimer-
straße 36, 4040 Linz

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr**, geb. 16.10.1945
Langmaissgasse 7, 1150 Wien

und

2. **Kandlgasse 16 Immobilien GMBH**, FN 547214 b
Neustiftgasse 115A/DG20, 1070 Wien

alle gemeinsam in weiterer Folge auch die „Vertragsparteien“

wie folgt:

1. Miteigentumsanteile, Nutzwertfestsetzung, Wohnungseigentumseinräumung

- 1.1. Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945, ist zu 3/4 und die Kandlgasse 16 Immobilien GMBH, FN 547214b, zu 1/4 Miteigentümer der Liegenschaft EZ 931 KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1379 mit der Anschrift Kandlgasse 16/Schottenfeldgasse 54 samt dem darauf befindlichen Wohngebäude (in weiterer Folge auch die „Liegenschaft“ genannt).
- 1.2. Auf der Liegenschaft wird ein Wohngebäude durch einen Dachgeschoßzubau und des Zubaus von zwei Aufzugsschächten teilweise erneuert. Für das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude liegt eine Baubewilligung zu MA37/2217162-2022-1 vom 14.8.2023 samt Rechtskraftbestätigung vom 19.12.2023 und die Bewilligung der Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) zu MA37/2217162-2022-54 vom 27.12.2023 samt Rechtskraftbestätigung vom 7.2.2024 vor. Die Vertragsparteien beabsichtigen, Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (in der Folge WEG 2002) zu begründen.

- 1.3. Auf der Liegenschaft befinden sich insgesamt 34 wohnungseigentumstaugliche Objekte: 29 Wohnungen und 5 sonstige selbständige Räumlichkeiten (4 Geschäftslokale und 1 Lager). Es sind keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Es existiert keine Hausbesorgerwohnung.
- 1.4. Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Architekten Dr. Thomas Reim, Neustiftgasse 115A/20, 1070 Wien, vom 13.02.2024, die Nutzwerte berechnet. Sohin ergibt sich für die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage ein Gesamtnutzwert von **3872**. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, mit dem Inhalt des Gutachtens einverstanden zu sein und dieses als richtig anzuerkennen.
- 1.5. Gemäß § 2 Abs 1 WEG 2002 räumen die Vertragsparteien einander wechselseitig mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht, über die in der Spalte D der Tabelle 1 in Pkt. 1.12. dieses Vertrages bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte ein und erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme.
- 1.6. Sind in der Spalte C der Tabelle 1 in Pkt. 1.12. dieses Vertrages in einer Zeile zwei natürliche Personen angeführt, sind diese je zur Hälfte Eigentümer des ausgewiesenen Mindestanteils und verbinden sie hiermit gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002 ihre Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft.
- 1.7. Die Vertragsparteien berichtigen ihre Miteigentumsanteile entsprechend der Nutzwertfestsetzung des Architekten Dr. Thomas Reim, derart, dass den Vertragsparteien nunmehr die in der Tabelle 1 in Pkt. 1.12. in der Spalte E angeführten Anteile zustehen; sie erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, das berichtigte Eigentum entsprechend den in der angeschlossenen Tabelle 1 in Pkt. 1.12. in der Spalte E angeführten Anteilen einzuverleiben.
- 1.8. Soweit hierdurch Übernahmen bzw. Übertragungen von Liegenschaftsanteilen erforderlich sind, erfolgen diese unentgeltlich. Auch im Falle einer zukünftigen Änderung der Nutzwerte vereinbaren die Vertragsparteien Unentgeltlichkeit. Sämtliche Anteile wurden von den jeweiligen Vertragsparteien bereits übernommen. Die Übergabe und Übernahme erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.
- 1.9. Soweit eine Berichtigung gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs 4 WEG 2002 oder des § 10 Abs 3 WEG 2002 iVm § 136 GBG nicht möglich ist und hierdurch Übernahmen oder Übertragungen von Miteigentumsanteilen erforderlich sind, stimmen die Vertragsparteien diesen zu und erfolgen diese unentgeltlich. Die Vertragsparteien übertragen einander und übernehmen voneinander

unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die notwendig sind, damit jede Vertragspartei als Wohnungseigentümer den nach der Berechnung der Nutzwerte zur Begründung ihres Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil gemäß Spalte E der Tabelle 1 in Pkt. 1.12. erhält.

1.10. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle 1 in Pkt. 1.12. dieses Vertrages in Spalte E angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Objekte zur Summe der Nutzwerte aller im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte dieser Liegenschaft entsprechen.

1.11. Für den Fall einer allfälligen nachträglich hervorkommenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, gelten die in diesem Vertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

1.12. Tabelle 1

Spalte A	Spalte B	Spalte C	Spalte D	Spalte E
Zeile	B-LNR bisher	Name (Firma), Geburtsdatum (FN)	Wohnungseigentumsobjekt/ Wohnungseigentumszubehör	Nutzwert nach WEG-Begründung
1	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 1 STIEGE 1	103 / 3872
2	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 2 STIEGE 1	6 / 3872
3	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 3 STIEGE 1	152 / 3872
4	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 4-5 STIEGE 1	165 / 3872
5	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 6 STIEGE 1	116 / 3872
6	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 7 STIEGE 1	93 / 3872
7	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 8 STIEGE 1	114 / 3872
8	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 9 STIEGE 1	109 / 3872
9	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 10 STIEGE 1	94 / 3872
10	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 11 STIEGE 1	111 / 3872
11	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 12 STIEGE 1	117 / 3872
12	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 13 STIEGE 1	116 / 3872
13	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 14-15 STIEGE 1	84 / 3872
14	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 16 STIEGE 1	116 / 3872
15	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 17 STIEGE 1	92 / 3872
16	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr,	Wohnung Top 18-19	111 / 3872

		geb. 16.10.1945	STIEGE 1	
17	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 20 STIEGE 1	115 / 3872
18	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 21 STIEGE 1	145 / 3872
19	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 22 STIEGE 1	132 / 3872
20	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 23 STIEGE 1	108 / 3872
21	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 24 STIEGE 1	234 / 3872
22	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 1-2 STIEGE 2	251 / 3872
23	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 3 STIEGE 2	22 / 3872
24	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 4 STIEGE 2	105 / 3872
25	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 5 STIEGE 2	101 / 3872
26	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 6 STIEGE 2	105 / 3872
27	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 7 STIEGE 2	101 / 3872
28	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 8 STIEGE 2	105 / 3872
29	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 9 STIEGE 2	106 / 3872
30	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 10 STIEGE 2	101 / 3872
31	2, 3	Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945	Wohnung Top 11 STIEGE 2	102 / 3872
32	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 12 STIEGE 2	189 / 3872
33	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 13 STIEGE 2	90 / 3872
34	4	Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214	Wohnung Top 14 STIEGE 2	61 / 3872

- 1.13. Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohnungseigentum mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden ist, nur mit demselben zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann. Außer im Fall des Vorliegens einer Eigentümerpartnerschaft darf der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Miteigentumsanteil auch nicht geteilt werden.

2. Eigentümerpartnerschaft

- 2.1. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteil je den halben Mindestanteil nicht unterschreitet, können als Eigentümerpartnerschaft gemäß § 5 Abs 1 iVm § 13 ff WEG 2002 gemeinsam Wohnungseigentum erwerben und erwerben sohin den Mindestanteil (mit dem zugehörigen Wohnungseigentum) unter Begründung einer Eigentümerpartnerschaft.
- 2.2. Dabei werden die Vertragsparteien ausdrücklich darüber belehrt, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden

sind, dass diese, solange gemeinsames Wohnungseigentum besteht, nach § 13 Abs 3 WEG 2002 nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Einer allfälligen Veräußerung des Hälfteanteils muss der jeweils andere Eigentümerpartner zustimmen.

- 2.3. Über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Vertragsgegenstandes dürfen sie nur gemeinsam verfügen. Gemäß §§ 13 ff WEG 2002 können durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Sonderregelungen zur Eigentümerpartnerschaft getroffen werden (bei Todesfall eines Eigentümerpartners, im Scheidungsfall etc.).

3. Nutzungsrechte der Wohnungseigentümer

- 3.1. Jedem Wohnungseigentümer stehen an seinem Wohnungseigentumsobjekt die im § 16 WEG 2002 genannten Rechte zu. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt entsprechend der jeweiligen Widmung laut Nutzwertgutachten ungehindert zu nutzen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag entgegenstehen, oder dieser Vertrag abweichende Vereinbarungen enthält. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie das ästhetische Bild des gesamten Wohngebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 3.2. Sämtliche Vertragsparteien stimmen bereits jetzt dem im Zuge des Dachgeschoßausbaus auf Kosten der Kandlgasse 16 Immobilien GmbH, FN 547214b, umzusetzenden Brandschutzkonzept und allfälligen noch vor Fertigstellung des Dachgeschossausbaus gegenüber der bewilligten Einreichplanung vorgenommenen Änderungen durch die Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten, Umplanungen, Umbauten und dgl., sofern dadurch nicht andere Wohnungseigentumsobjekte oder Allgemeinflächen betroffen sind oder deren Zugang dazu erschwert wird und sich am tatsächlichen Ausmaß der jeweils betroffenen Wohnungseigentumseinheit (oder den Außenmaßen von zusammengelegten Objekten) de facto nichts ändert, sowie einer sich daraus oder durch Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes ergebenden Neufestsetzung der Nutzwerte ausdrücklich zu. Eine daraus folgende Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt unentgeltlich. Festgehalten wird, dass auch der baulichen Änderung von tragenden Wänden im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte vorab zugestimmt wird, wenn die Änderung durch befugte Gewerbsleute durchgeführt wird. Der jeweilige Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern im Zusammenhang mit baulichen Änderungen für Schäden. Hinsichtlich aller anderen Wohnungseigentumsobjekte sowie aller nach Fertigstellung des Dachgeschossausbaus und Abgabe der Fertigstellungsanzeige neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte gelten die

gesetzlichen Bestimmungen des § 16 WEG für Umbauten und Änderungen von Wohnungseigentumsobjekten, insbesondere die gesetzlichen Zustimmungserfordernisse.

- 3.3. Allfällige Kosten einer Änderung des Nutzwertgutachtens, der Neufestsetzung der Nutzwerte oder einer Änderung des Wohnungseigentumsvertrages sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Abgaben und Gebühren trägt derjenige Wohnungseigentümer, auf dessen Veranlassung hin die Bestandsveränderungen vorgenommen werden sollen.
- 3.4. Die Wohnungseigentümer bleiben auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden und sind für sämtliche Handlungen der Dritten verantwortlich.
- 3.5. Sollten in jenen Teilen, welche vom Wohnungseigentum erfasst sind, Einrichtungen vorhanden sein, die für den Betrieb bzw. die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Liegenschaft notwendig sind, so hat der jeweilige Wohnungseigentümer das Betreten der in seiner ausschließlichen Nutzung stehenden Liegenschaftsteile zum Erreichen der oben genannten Einrichtungen zur Vornahme von Wartungs- und Reparaturarbeiten zu gestatten.
- 3.6. Die Geschäftslokale TOP 1 STIEGE 1, TOP 3 STIEGE 1, TOP 4-5 STIEGE 1, TOP 1-2 STIEGE 2 und das Lager TOP 2 STIEGE 1 sind für Geschäftszwecke gewidmet. Die übrigen Objekte sind als Wohnungen gewidmet. Die Wohnungseigentümer sind zur Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte zu Wohnzwecken berechtigt. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten).
- 3.7. Im Fall der widmungsgemäßen geschäftlichen Nutzung des Objektes ist für die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich die Zustimmung der Hausverwaltung einzuholen. Die Hausverwaltung wird auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers die Beschilderung organisieren. Die Ausübung von jeglicher Form der Prostitution oder sonst den guten Sitten widersprechender Tätigkeiten und des Glücksspiels ist ausdrücklich verboten.
- 3.8. Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung der Miteigentumsanteile, mit welchen das Wohnungseigentum verbunden ist, ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger zu überbinden und

diese Überbindung auf Verlangen nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, haftet der Veräußerer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

- 3.9. Sollte ein Miteigentümer der Liegenschaft seine Anteile teilweise oder zur Gänze vor Verbücherung des gegenständlichen Vertrages veräußern oder sollten die Liegenschaftsanteile versteigert werden, so ist der jeweilige Erwerber berechtigt und verpflichtet, dem gegenständlichen Vertrag durch Unterschriftsleistung beizutreten, sodass dieser Vertrag als mit dem Erwerber abgeschlossen gilt, ohne dass eine neue Unterschriftsleistung durch alle anderen Miteigentümer erforderlich ist.
- 3.10. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, bei Veränderungen ihres Wohnungseigentumsobjekts etwaige Adaptierungsarbeiten ausschließlich von für den jeweiligen Fachbereich konzessionierten Unternehmern vornehmen zu lassen. Der jeweilige Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern in diesem Zusammenhang für Schäden.

4. Laufende Aufwendungen für die Liegenschaft, Instandhaltungspflicht der einzelnen Wohnungseigentümer, Abweichender Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG

- 4.1. Die Aufwendungen für die Liegenschaft - mit Ausnahme der Beiträge zur Rücklage - werden von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte getragen (Abweichender Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002), soweit im Folgenden oder durch eine gesonderte Vereinbarung nicht anderes bestimmt wird. Es wird bereits mit Unterfertigung dieses Vertrages festgehalten, dass nach Wegfall des letzten zum Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung bestehenden Mietvertrages die Aufteilung sämtlicher Aufwendungen im Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte getragen werden.
- 4.2. Als von der Hausverwaltung getrennt vorzuschreibende und getrennt zu verrechnende Betriebskosten gelten die Aufwendungen im Sinne des § 21 bis 23 Mietrechtsgesetzes, wie insbesondere aber nicht ausschließlich die Kosten für: Öffentliche Abgaben, Wasser und Kanal, Müllentsorgung, Versicherung (Feuer, Wasser, Haftpflicht, Glasbruch und Sturm), Hausreinigung und Winterdienst, die Verwaltung der Liegenschaft, Rauchfangkehrungen, Schädlingsbekämpfung, die Beleuchtung der allgemeinen Flächen, für die Eichung, Wartung und Ablesung von verbrauchsabhängigen Messvorrichtungen. Hierfür wird ein monatlicher Akontobetrag vorgeschrieben und entsprechend den gesetzlichen Regelungen jährlich abgerechnet.

- 4.3. Der auf jedes Wohnungseigentumsobjekt entfallende Stromverbrauch wird durch separate Zähler gemessen und ist jeder Wohnungseigentümer selbst für die entsprechende Versorgung (Stromliefervertrag) und Bezahlung der Kosten verantwortlich.
- 4.4. Es wird festgehalten, dass die Objekte TOP 20 STIEGE 1 bis TOP 24 STIEGE 1 und die Wohnungen TOP 12 STIEGE 2 bis TOP 14 STIEGE 2 mittels Wärmepumpe beheizt und mit Klimaanlage gekühlt werden und somit im Hinblick auf die Wärmepumpe und die Klimaanlage eine eigenständige Abrechnungseinheit mit abgeänderten Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der für den Betrieb der Wärmepumpe und der Klimaanlage notwendigen Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten bilden.
- 4.5. Demgegenüber werden die Objekte TOP1 STIEGE 1 bis TOP 18-19 STIEGE 1 und TOP 1-2 STIEGE 2 bis TOP 11 STIEGE 2 mit Gas beheizt und bilden somit im Hinblick auf die Gasheizung eine eigenständige Abrechnungseinheit mit abgeänderten Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der für den Betrieb der Gasheizung notwendigen Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten.
- 4.6. Hinsichtlich der eigenständigen Abrechnungseinheiten nach Punkt 4.4. und 4.5. sind auch jeweils gesonderte Abstimmungseinheiten zu bilden. Die Aufwendungen mit Ausnahme der Beiträge zur Rücklage sind nach dem Verhältnis der Nutzflächen, die Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen Teilnehmer an den eigenständigen Abrechnungseinheiten aufzuteilen.
- 4.7. Zur Deckung aller übrigen Kosten ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des WEG ebenfalls eine Rücklage zu bilden, zu welcher die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungseigentumsobjekte beizutragen haben.
- 4.8. Die Beiträge zur Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie das Akonto zu den Betriebskosten werden den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben. Alle zu leistenden Akontozahlungen sind am Fünften des jeweiligen Monats im Vorhinein fällig. Nachdem im Rahmen des Dachgeschoßausbaus auch umfassende Sanierungsarbeiten stattfinden, wird die Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für alle Wohnungseigentumsobjekte erstmals ab dem auf die Abgabe der Fertigstellungsanzeige folgenden Monatsersten von den Wohnungseigentümern eigenhoben.

4.9. Die Übergabe der neu errichteten Objekte TOP 20 STIEGE 1 bis TOP 24 STIEGE 1 und die Wohnungen TOP 12 STIEGE 2 bis TOP 14 STIEGE 2 darf aus versicherungsrechtlichen Gründen erst nach der Abgabe der Fertigstellungsanzeige erfolgen. Es wird festgehalten, dass die neu errichteten Objekte TOP 20 STIEGE 1 bis TOP 24 STIEGE 1 und die Wohnungen TOP 12 STIEGE 2 bis TOP 14 STIEGE 2 ab dem auf die Abgabe der Fertigstellungsanzeige folgenden Monatsersten bei der Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft berücksichtigt werden. Sollte die Übergabe bereits vor der Fertigstellungsanzeige stattfinden, entsteht die Verpflichtung zur Zahlung von Betriebskosten jedoch schon ab der tatsächlichen Übergabe.

4.10. Jede Vertragspartei ist verpflichtet, ihr Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf ihre Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Eigentümer von Balkonen und Terrassen sind insbesondere verpflichtet, Fugen zwischen Terrassen- und sonstigen Belägen, sowie vorhandene Wasserabläufe laufend von Unkraut, Blättern etc. auf ihre Kosten zu reinigen und freizuhalten.

4.11. Alle Teile der Liegenschaft und der Gebäude, die nicht in ausschließlicher Nutzung der jeweiligen Wohnungseigentümer stehen, bleiben allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, die Hausordnung einzuhalten und auch allfällige Mieter zur Einhaltung zu verpflichten.

4.12. Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören insbesondere:

- Außenmauern und Außenfassade, Scheidewände (auch Decken) zwischen den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, Bauteile mit allgemeinen Versorgungsleitungen, tragende Innenwände, Dachfläche sowie Geländer im Außen- und Innenbereich
- Personenliftanlagen samt dem jeweiligen Liftschacht
- Stiegenhäuser samt Fluren, Podesten und Stiegenanlagen

4.13. Die Vertragsparteien sind mit der Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels im Grundbuch einverstanden. Dieser Vertragspunkt (Punkt 4. Laufende Aufwendungen für die Liegenschaft/Instandhaltungspflicht der einzelnen Wohnungseigentümer/Abweichender Aufteilungsschlüssel gem. § 32

WEG) ist daher gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

5. Verwaltung

- 5.1. Zur Liegenschaftsverwaltung ist als gemeinsamer Verwalter die Weislein & Brauner GesmbH, FN 118516p, Wiener Neustädter Straße 111, 2524 Teesdorf, bestellt.
- 5.2. Die jeweiligen Wohnungseigentümer verpflichten sich, diesem Hausverwalter Verwaltungsvollmacht im Sinne des WEG 2002 zu erteilen. Dementsprechend verpflichten sich die jeweiligen Wohnungseigentümer über Anforderung für den Hausverwalter eine entsprechende schriftliche Verwaltervollmacht zu unterfertigen.
- 5.3. Der Hausverwalter nimmt nicht nur die Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahr, sondern hat auch die einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungspflichten gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlichenfalls auch gerichtlich durchzusetzen sowie überhaupt die dem Verwalter – insbesondere gemäß § 20 WEG 2002 – zukommenden Aufgaben zu erfüllen.
- 5.4. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters (§ 20 Abs 5 WEG 2002), rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen; Zahlungserleichterungen – etwa Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen – dürfen vom Verwalter vor Klagsführung und Anmerkung der Klage nicht gewährt werden.
- 5.5. Festgehalten wird weiters, dass der Verwalter nur zur Geltendmachung solcher Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche berechtigt und verpflichtet ist, die sich auf ein Rechtsgeschäft gründen, das von der Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen wurde; andernfalls obliegt es dem jeweils anspruchsberechtigten Wohnungseigentümer selbst, seine vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüche geltend zu machen. Auf die grundsätzliche Möglichkeit zur Abtretung (Zession) von die Liegenschaft betreffenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche – sowie auch der aus dem Miteigentum erfließenden Unterlassungsansprüche – an die Gemeinschaft (§ 18 Abs 2 WEG 2002) wird hingewiesen.
- 5.6. Jeder Wohnungseigentümer hat dem Verwalter einen allfälligen Eigentümerwechsel seines Wohnungseigentumsobjektes wie auch eine Änderung seiner Korrespondenzadresse unverzüglich und schriftlich mitzuteilen.

- 5.7. Erkannte Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten sind dem Verwalter ohne Verzug anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat.
- 5.8. Jeder Wohnungseigentümer hat nach vorheriger Terminvereinbarung den Zutritt zu seinem Wohnungseigentumsobjekt durch den Verwalter bzw. von ihm beauftragten Dritten für Ablese-, Überprüfungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu dulden.
- 5.9. Name und Anschrift des bestellten Verwalters sind gemäß § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

6. Staatsbürgerschaft

- 6.1. Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein, bzw. dass der Erwerb der Miteigentumsanteile ausländergrundverkehrsbehördlich keiner Bewilligung bedurfte oder bereits bewilligt wurde.

7. Sonstiges

- 7.1. Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen mit ihrer Unterschrift auf diesem Vertrag die beauftragte Vertragsverfasserin Edthaler Leitner-Bommer Schmieder & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 273656k, Ottensheimer Straße 36, 4040 Linz, unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und sohin ob der Liegenschaft EZ 931 KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1379, Wohnungseigentum iSd Vertrages zu begründen.
- 7.2. Zur Sicherstellung der verzögerungsfreien Durchführung dieses Vertrages sowie der zukünftigen Wohnungseigentumsbegründung erteilen sämtliche Vertragsparteien der Edthaler Leitner-Bommer Schmieder & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 273656k, Ottensheimer Straße 36, 4040 Linz, für sich sowie für ihre Rechtsnachfolger Vollmacht und Auftrag, sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Eingaben (insbesondere Gebührenanzeige oder Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer) und Anträge einzubringen, Aufsandungserklärungen iSd § 32 Abs 1 GBG abzugeben, allenfalls für die Verbücherung notwendige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen und die erforderlichen Urkunden zu unterzeichnen, Bescheide und Beschlüsse entgegen

zu nehmen, in diesem Rahmen erforderlich erscheinende Rechtsmittel zu ergreifen sowie auch alle sonstigen zur Wohnungseigentumsbegründung und zur Herstellung der Grundbuchsordnung dieser Liegenschaft (wie Veranlassung der Nutzwertberechnung, Anteilsberichtigung gemäß Nutzwertgutachten, usw.) etwa noch erforderliche oder ihr zweckmäßig erscheinende Urkunden oder Eingaben im Namen der Vertragsparteien zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen.

- 7.3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so hat dies auf den übrigen Vertragsinhalt keine Wirkung. Die nichtige Bestimmung ist durch eine gesetzliche Regelung zu ersetzen, sollte es keine gesetzliche Regelung geben, verpflichten sich die Vertragsparteien, die fehlende oder unwirksame Bestimmung nach Treu und Glauben und durch eine dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung entsprechende Bestimmung zu ersetzen.
- 7.4. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages, ebenso wie ein Abgehen von diesen Vertragsbestimmungen bedürfen der Schriftform.
- 7.5. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Bestimmungen und Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 7.6. Die Kosten für das Nutzwertgutachten sowie die Kosten und Gebühren, die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, gehen zu Lasten der Kandlgasse 16 Immobilien GMBH, FN 547214 b.
- 7.7. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das in Verwahrung der Hausverwaltung verbleibt. Alle Vertragsparteien sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

8. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, dass aufgrund dieses Vertrages und unter Bedachtnahme auf das Gutachten zur Festsetzung der Nutzwerte des Architekten Dr. Thomas Reim, sowie das Gutachten gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 jeweils vom 13.2.2024, ob der Liegenschaft EZ 931 KG 01010 Neubau, Bezirksgericht Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1379, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen die nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen erfolgen können:

8.1. In der Aufschrift:

- Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum“

8.2. Die Ersichtlichmachung des Verwalters Weislein & Brauner GesmbH, FN 118516p, Wiener Neustädter Straße 111, 2524 Teesdorf, gemäß § 19 WEG 2002 im Gutsbestandsblatt gemäß Pkt. 5. dieses Vertrages.

8.3. Im Eigentumsblatt:

- ob den Liegenschaftsanteilen der in der Tabelle 1 in Pkt. 11.1. in Spalte C genannten Miteigentümer die Einverleibung des Eigentumsrechtes bzw. des berechtigten Eigentumsrechtes an den in Spalte E der Tabelle genannten Liegenschaftsanteilen,
- bei den in der Tabelle in Spalte C genannten Eigentümerpartnern iSd § 2 Abs 10 WEG 2002 je zur Hälfte (unter Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 iVm § 13 WEG 2002),
- die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte C der Tabelle genannten Miteigentümer an den in Spalte D genannten Wohnungseigentumsobjekten.

8.4. Im Lastenblatt:

- die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen für die Liegenschaft nach Punkt 4. dieses Vertrages gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002.

Wien, am 20. FEB. 2024

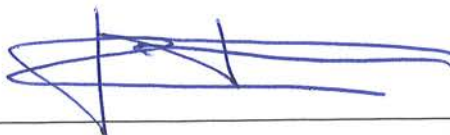
_____, am _____



Dr. Dr. Dr. Franz Langmayr, geb. 16.10.1945

Wien, am 19. FEB. 2024

_____, am _____



Kandlgasse 16 Immobilien GMBH, FN 547214 b

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Clemens Moshhammer | öffentlicher Notar
Wien-Favoriten

B.R.Zl: 239/2024

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Doktor Thomas **Reim**, geboren am 27.12.1976 (siebenundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertsechundsiebzig), 1070 Wien, Neustiftgasse 115A/20, in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der **Kandlgasse 16 Immobilien GMBH**, Firmenbuchnummer 547214b, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Neustiftgasse 115A/DG20. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Doktor Thomas **Reim** berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 547214b eingetragene **Kandlgasse 16 Immobilien GMBH** selbständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 19.02.2024 (neunzehnten Februar zweitausendvierundzwanzig).-----




Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar



LEERSEITE

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Clemens Moshhammer | öffentlicher Notar
Wien-Favoriten

B.R.Zl: 242/2024

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Doktor Doktor Franz **Langmayr**, geboren am 16.10.1945 (sechzehnten Oktober neunzehnhundertfünfundvierzig), 1150 Wien, Langmaissgasse 7. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 20.02.2024 (zwanzigsten Februar zweitausendvierundzwanzig). -----



Dr. Clemens MOSHAMMER
öffentlicher Notar



1871
1872

