

P/STK  
6. September 2012  
Vienna/Hohlweggasse

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Bonoreal Immobilien GmbH (FN 336236s), Parkring 12, 1010 Wien, im folgenden kurz „Verkäufer“ genannt, einerseits und
2. Ashok KUMAR, geb. 15.1.1955, Hohlweggasse 42/23, 1030 Wien  
im folgenden kurz „Erwerber“ andererseits genannt,

wie folgt:

### § 1

#### Wohnungseigentum

(1) Die Vertragsteile kommen überein, Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 an der Liegenschaft EZ 490 GB 01006 Landstraße zu begründen.

(2) Die Nutzwerte wurden durch das Nutzwertgutachten des DI Karl Klug vom 14.8.2012 festgesetzt. Gemäß dem Gutachten des DI Karl Klug vom 14.8.2012 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten gemäß § 6 Abs (1) Z 2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 46 wohnungseigentumstaugliche Objekte, davon 37 Wohnungen und 9 sonstige selbstständige Räumlichkeiten. Die Vertragsparteien erklären, dass sie mit dieser Nutzwertfestsetzung einverstanden sind und stellen fest, dass die sich aus der Nutzwertfestsetzung ergebenden Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Objekte zur Summe der Nutzwerte aller Objekte auf dieser Liegenschaft entsprechen.

(3) Die Vertragsteile räumen daher einander hinsichtlich ihrer im Nutzwertgutachten des DI Karl Klug vom 14.8.2012 ausgewiesenen Miteigentumsanteile unentgeltlich und

LEERSEITE

wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, an den dort bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten ob der Liegenschaft EZ 490 GB 01006 Landstraße ein wie folgt:

a) für Ashok KUMAR

24/2108 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top I

38/2108 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2

b) für die Bonoreal Immobilien GmbH

ob allen übrigen im Nutzwertgutachten des DI Karl Klug vom 14.8.2012 auf den Seiten 5 und 6 in der 1. und 2. Spalte angeführten Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten, sohin an

Top	Gegenstand	Anteil
I	Werkstätte	23/2108
II	Werkstätte	19/2108
III	Werkstätte	11/2108
IV	Werkstätte	15/2108
V	Werkstätte	17/2108
VI	Werkstätte	10/2108
VII	Werkstätte	11/2108
VIII	Werkstätte	12/2108
G	Garage	26/2108
3	Wohnung	61/2108
4	Wohnung	35/2108
5	Wohnung	28/2108
6	Wohnung	28/2108
7	Wohnung	24/2108
8	Wohnung	38/2108
9	Wohnung	60/2108
10	Wohnung	43/2108
11	Wohnung	65/2108
12-13	Wohnung	66/2108
14	Wohnung	31/2108
15	Wohnung	24/2108
16	Wohnung	40/2108
17	Wohnung	60/2108
18	Wohnung	43/2108

LEERSEITE

19	Wohnung	65/2108
20-21	Wohnung	74/2108
22	Wohnung	31/2108
23	Wohnung	24/2108
24	Wohnung	40/2108
25	Wohnung	59/2108
26	Wohnung	44/2108
27	Wohnung	67/2108
28-29	Wohnung	75/2108
30	Wohnung	34/2108
31	Wohnung	24/2108
32	Wohnung	41/2108
33	Wohnung	62/2108
34	Wohnung	44/2108
35	Wohnung	67/2108
36	Wohnung	37/2108
37-38	Wohnung	61/2108
39-40	Wohnung	71/2108
41	Wohnung	115/2108
42	Wohnung	221/2108

## § 2

### Umfang des Wohnungseigentums

(I) Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile:

- die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume sowie des noch auszubauenden Dachbodens einschließlich der dazugehörenden Balkone, Loggien und Terrassen samt Brüstungen bzw. Geländern, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbelägen einschließlich deren notwendigen Unterkonstruktionen sowie die Beläge der Balkone, Loggien und Terrassen samt der dazugehörenden Abflüsse, jedoch nicht die darunter liegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken;
- die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken;
- die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien- und Terrassentüren;

LEERSEITE

- Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte einer Vertragspartei oder eines Dritten, dem die Vertragspartei die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts überlassen hat, und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;
- die Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, wie Markisen und Jalousien, auch an den Außenseiten der Fensterflächen;
- die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizungsanlagen;
- 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 der Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen, sowie
- die dazugehörenden Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an.

(2) Festgehalten wird, dass die ehemalige Hausbesorgerwohnung nicht mehr genutzt wird. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Verkäufer den bereits baubewilligten Dachboden ausbaut und/oder das Dach aufstockt, um Wohnungen oder sonstige wohnungseigentumstaugliche Objekte samt Zubehörflächen (z.B. Terrassen und Balkone) zu schaffen. Weiters ist der Verkäufer berechtigt, auf dafür zur Verfügung stehenden Flächen Garagenplätze zu schaffen und Teile der Gänge oder Stiegenhäuser oder Gang-WCs unentgeltlich in Wohnungseigentumsobjekte einzubeziehen, insbesondere um Wohnungseigentumsobjekte zusammenzulegen oder zu erweitern. Dieser Umstand und die Vereinbarung der entsprechenden Rechte des Verkäufers wurden bei der Bemessung der Kaufpreise in den Kaufverträgen über die Miteigentumsanteile berücksichtigt. Der Verkäufer kann die hier vereinbarten Rechte auf seine Rechtsnachfolger, insbesondere auf jene im Eigentum einzelner oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte dieser Liegenschaft, übertragen. Der Verkäufer darf durch die Ausübung seiner Rechte keinesfalls in den Gebrauch der Wohnungseigentumsobjekte der übrigen Miteigentümer eingreifen. Diese Benützungsbemessung wird im Grundbuch gemäß § 17 Abs 3 WEG ersichtlich gemacht.

LEERSEITE

### § 3

#### **Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers**

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

(2) Der Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung gebunden und ist für sämtliche Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers verantwortlich. Er verpflichtet sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu binden, Verstöße dagegen als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Haus zu entfernen.

### § 4

#### **Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums**

(1) Jene Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

(2) Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen. Davon ausgenommen sind jene Rechte, die dem Verkäufer in den einzelnen Kaufverträgen und in § 2 letzter Absatz dieses Wohnungseigentumsvertrages eingeräumt worden sind.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten

LEERSEITE

Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.

(4) Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

## **§ 5**

### **Instandhaltung**

(1) Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung und die allfällige Wiederherstellung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Balkone, Loggien und Terrassen. Hinsichtlich der Terrassenflächen und der dazugehörenden Brüstungen bzw. Geländer wird vereinbart, dass die Kosten einer zwingend notwendigen durchgreifenden Erneuerung von der Eigentümergemeinschaft getragen werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer hat entsprechend § 16 Abs. 3 WEG 2002 sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die sanitären Anlagen und Heizungsanlagen auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, dass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

(3) Alle am Wohnungseigentumsobjekt auftretenden Schäden, die die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Dies betrifft insbesondere Schäden an Gas- bzw. Wasserleitungen, Heizungen und Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer.

(4) Der Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck die vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten nach vorheriger Ankündigung, jedoch nicht zur Unzeit, auch unter Beiziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

(5) Kommt der Wohnungseigentümer der Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Schäden, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum

LEERSEITE

eines anderen Wohnungseigentümers gefährden oder beeinträchtigen können, nicht innerhalb von 28 Tagen 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

### Bauliche Änderungen

(1) Die Vornahme von baulichen Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedürfen, abgesehen einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung, der ausdrücklichen Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer. Die Vornahme von baulichen Änderungen durch die <sup>Bonoreal</sup> ~~\*\*\*\*~~ oder deren Rechtsnachfolger ist von diesem Zustimmungserfordernis befreit. Diese(r) hat jedoch die statischen Erfordernisse eigenverantwortlich zu prüfen und bei Durchführung der baulichen Änderungen darauf zu achten, dass die übrigen Wohnungseigentümer am Gebrauch ihrer Wohnungseigentumsobjekte nicht gehindert werden.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, dem Ansuchen eines Miteigentümers um bauliche Änderung oder Durchführung sonstiger Baumaßnahmen an seinem Wohnungseigentumsobjekt gemäß § 16 Abs. 2 WEG 2002 zuzustimmen.

(3) Erfolgen bauliche Änderungen, so sind die Nutzwerte auf Kosten des bauführenden Miteigentümers neu festzusetzen und zu verbüchern, sofern sich die Nutzwerte voraussichtlich verändern.

(4) In jedem Fall sind die mit den baulichen Änderungen verbundenen Kosten, insbesondere auch der Neufestsetzung der Nutzwerte, vertraglicher Änderungen oder Ergänzungen und der grundbücherlichen Durchführung vom bauführenden Miteigentümer zu tragen. Die grundbücherliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt ohne Gegenleistung, sofern sich am Ausmaß der übrigen Wohnungseigentumsobjekte de facto nichts ändert.

LEERSEITE

## § 7

### Aufwendungen für die Liegenschaft

(1) Die Aufteilung der Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) für die Liegenschaft zwischen den Miteigentümern erfolgt grundsätzlich im Verhältnis ihrer Nutzflächen im Sinne des § 17 MRG, soweit nicht die Wohnungseigentümer aufgrund dieses Vertrages hierfür direkt aufzukommen haben. Von diesem Verteilungsschlüssel ausgenommen sind die Beiträge zur Rücklage (siehe unten) und die Erhaltungs- und Verbesserungskosten, die nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen sind, sowie die mit der Liftbenützung verbundenen Kosten nach Maßgabe des folgenden Absatzes.

(2) Festgehalten wird, dass eine Aufzugsanlage im Haus besteht, die der Verkäufer im Zuge des Ankaufes der Liegenschaft miterworben und bezahlt hat. Die Bonoreal Immobilien GmbH oder deren Rechtsnachfolger hat das alleinige Nutzungs- und Verwertungsrecht hinsichtlich des Personenaufzuges, das heißt, das Recht, Vereinbarungen mit Miteigentümern, Wohnungseigentümern oder Mietern über die Nutzung des Aufzuges und/oder die Beteiligung an den Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Personenaufzug abzuschließen. Das Recht zur Nutzung des Aufzuges steht jedenfalls nur denjenigen zu, die eine solche Vereinbarung über die Nutzung und über die Beteiligung an den Aufwendungen abgeschlossen haben. Die Aufwendungen für den Aufzug werden daher nur unter jenen Personen nach dem Schlüssel gemäß dem obigen § 7 Abs I aufgeteilt, die aufgrund der abgeschlossenen Vereinbarungen am Aufzug nutzungsberechtigt sind. Die Bonoreal Immobilien GmbH ist von der Tragung der Aufwendungen hinsichtlich jener Wohnungseigentumsobjekte ausdrücklich ausgenommen, bei denen mit dem jeweiligen Mieter keine Vereinbarung iSd zweiten Satzes dieses Absatzes abgeschlossen ist.. Es wird insofern eine vom Gesetz abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit vereinbart, dass die Kostentragung und das Stimmrecht nur jenen Wohnungseigentumsobjekte/n trifft bzw. zukommt, für die eine solche Vereinbarung besteht.

(3) Hinsichtlich der Wohnungseigentumsobjekte im Dachgeschoß sind von den jeweiligen Eigentümern die Liegenschaftsaufwendungen iSd § 32 WEG erst ab dem Datum der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO für Wien oder ab dem Erstbezug des jeweiligen Objektes, je nachdem welcher Umstand früher eintritt, zu bezahlen.

LEERSEITE

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren, eine angemessene Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die Höhe der Rücklage berechnet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und ist vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind wertgesichert monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

(5) Die Eigentümergemeinschaft haftet gegenüber dem Verwalter für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die er für die Miteigentümer getätigt hat. Der Verwalter ist berechtigt, die von ihm getätigten Aufwendungen mit Guthaben der Miteigentümer, gleichgültig welcher Art und für welchen Zweck, aufzurechnen.

(6) Die Einhebung der Betriebskosten durch den Verwalter erfolgt in monatlichen Pauschalbeträgen, die jeweils am Monatsersten zuzüglich einer verkehrsüblichen Buchungsgebühr je Vorschreibung zur Zahlung fällig sind. 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 4 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.

(7) Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Überschuss, so ist dieser dem Wohnungseigentümer für die nächste Abrechnungsperiode anzurechnen. Einen allfälligen Fehlbetrag hat der Wohnungseigentümer binnen zwei Monaten nach Legung der Jahresabrechnung an den Verwalter zu bezahlen. Bei Veräußerung von Mindestanteilen geht ein Guthaben oder ein Passivum sowohl der Betriebskosten als auch der Rücklage auf den Erwerber über, das heißt die Rückzahlung eines Guthabens oder die Nachzahlung eines Passivums ist ausgeschlossen.

LEERSEITE

(8) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch Verzug bzw. Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig zu tragen. Der Verwalter hat Regressansprüche gegenüber dem Säumigen nach Möglichkeit unter Ausnutzung des Vorzugspfandrechtes nach § 27 WEG 2002 geltend zu machen.

(9) Sollte infolge baulicher Veränderungen eine Änderung der Nutzflächen eintreten, ist erst ab der der Änderung folgenden Abrechnungsperiode, sohin dem nächsten Kalenderjahr ein neuer Schlüssel für die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten festzusetzen. Die Miteigentümer verzichten auf eine diesbezügliche Berichtigung im laufenden Abrechnungsjahr bzw. auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung.

(10) Der abweichende Aufteilungsschlüssel und die abweichende Abrechnungs- und Abstimmungs einheit gemäß dieser Vertragsbestimmung sind als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

## **§ 8**

### **Verwalter**

(1) Festgehalten wird, dass die Liegenschaft derzeit von der ENERGEIA Property Management GmbH, 1010 Wien, Parkring 12, verwaltet wird. Die Vertragsparteien vereinbaren, die ENERGEIA Property Management GmbH, Parkring 12, 1010 Wien für die Dauer von fünf Jahren ab Abschluss dieses Vertrages zum Verwalter zu bestellen.

(2) Die Tätigkeit des Verwalters umfasst einerseits alle laufenden Agenden, die mit der Verwaltung, dem Betrieb, der Erhaltung, der Verrechnung der Aufwendungen und der Vertretung der Eigentümergemeinschaft üblicherweise verbunden sind, andererseits auch diejenigen Aufgaben und Rechtsgeschäfte, die mit der Verwaltung einzelner, im gemeinschaftlichen Eigentum stehender, wirtschaftlich nutzbarer Teile der Liegenschaft verbunden sind.

(3) Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der

LEERSETTE

Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Eigentümergeinschaft Dritten gegenüber zu wahren hat.

(4) Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, über die Notwendigkeit und Vergabe von Aufträgen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Aufrechterhaltung seiner Verantwortlichkeit selbständig zu entscheiden und zu diesem Zweck über die Mittel aus der Rücklage zu verfügen.

(5) Der Verwalter ist verpflichtet, die Interessen der Miteigentümer zu wahren und nach Maßgabe dieses Absatzes die Weisungen der Mehrheit zu befolgen. Für Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat der Verwalter vorher die Zustimmung der einfachen Mehrheit der Miteigentümer, gerechnet nach Nutzwerten, einzuholen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Eigentümergeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Miteigentümer nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr in Verzug ist. Aufträgen, die in die Rechte eines oder mehrerer Miteigentümer eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung bewirken, hat der Verwalter nur dann nachzukommen, wenn darüber die Zustimmung der Betroffenen oder die rechtskräftige Entscheidung einer Behörde vorliegt.

(6) Jeder Wohnungseigentümer wird einen allfälligen Wohnsitzwechsel dem Verwalter unverzüglich schriftlich bekannt geben, andernfalls eine Zustellung an den Wohnungseigentümer an der zuletzt nachweislich bekannt gegebenen Anschrift als vollzogen gilt.

(7) Das Honorar des Verwalters wird gemäß den jeweils geltenden Richtlinien für die Immobilienverwaltung der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder berechnet und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet.

LEERSETTE

## § 9

### Versicherungen

(1) Der Verwalter ist ermächtigt, notwendige Versicherungen für die Liegenschaft bzw. das Haus, seien es gemeinschaftlich benutzte oder im Wohnungseigentum stehende Teile, abzuschließen.

(2) Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Hauses zu verwenden.

## § 10

### Benützungsregelungen

(1) Für das gesamte Bauvorhaben wurden Leitungen und in ihrem Verlauf ober- und unterirdische Einbauten und Anlagen für die Versorgung und Entsorgung (z.B. Heizung, Wasser, Strom, Kanal) teilweise in bzw. unter Allgemeinflächen und -teilen und Zubehörf Flächen, insbesondere in Freiflächen in den Innenhöfen und Kellerabteilen, verlegt und errichtet. Die Wohnungseigentümer dulden die Verlegung, Errichtung und den Bestand dieser Anlagen auf Dauer und gestatten den allfälligen Zugang zum Zweck der Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, etc. zu den Einrichtungen, dies auch für derartige Maßnahmen an allgemeinen Teilen (z.B. Fassade) und für erforderliche Einsätze (z.B. Feuerwehr). Der Zugang steht nach vorheriger Terminvereinbarung der Hausverwaltung und/oder den von ihr beauftragten Dritten zu.

(2) Die Vertragsparteien sind berechtigt, die Wohnungseigentumseinheiten entweder für Wohnzwecke oder für solche Geschäftstätigkeiten zu gebrauchen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (z.B. Ordination, Büro und vergleichbare Verwendungszwecke). Im Rahmen solcher Geschäftstätigkeiten ist der jeweilige Wohnungseigentümer berechtigt, neben dem Hauseingang eine Hinweistafel in ortsüblicher Form, Größe und Gestaltung anzubringen.

(3) Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte, einschließlich der Zusammenlegung von Objekten, auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen

LEERSEITE

Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

(4) Alle Miteigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen der Erhaltung, Verbesserung, Reparatur, Instandsetzung etc des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden. Jene Miteigentümer, denen Dachterrassen im Wohnungseigentum zugeordnet sind, nehmen zur Kenntnis, dass der Zugang zu den Dachterrassen bei Bedarf für die Kehrung der Kamine durch den Rauchfangkehrer gewährleistet sein muss.

(5) Diese Benützungsregelungen werden im Grundbuch gemäß § 17 Abs 3 WEG ersichtlich gemacht.

## **§ 11**

### **Aufsandungserklärungen für das Wohnungseigentum**

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 490 GB 01006 Landstraße nachstehende Eintragungen erfolgen können:

1) in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes

- a) die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum“
- b) die Ersichtlichmachung des Verwalters gemäß § 19 WEG 2002, nämlich der ENERGEIA Property Management GmbH, Parkring 12, 1010 Wien

2) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes bzw. des berechtigten Eigentumsrechtes zu den in Spalte 3 des Nutzwertgutachtens des DI Karl Klug vom 14.8.2012 (Seiten 5 und 6) ersichtlichen Anteilen und des damit verbundenen Wohnungseigentums an den ebendort in der 1. und 2. Spalte angeführten Objekten wie folgt:

24/2108 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 1

38/2108 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2

LEERSEITE

für Ashok KUMAR

Ob den der Bonoreal Immobilien GmbH verbleibenden 2046/2108 Anteilen die Aufteilung dieser Anteile gemäß Spalte 3 des Nutzwertgutachtens des DI Karl Klug vom 14.8.2012 (Seiten 5 und 6) und die Einverleibung des Wohnungseigentums an den ebendort in der 1. und 2. Spalte und in § 1 (3) lit b) dieses Vertrages angeführten Objekten.

(3) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen sowie der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gemäß § 7 dieses Vertrages (§ 32 Abs 8 WEG)

(4) die Ersichtlichmachung der Benützungsregelungen gemäß §§ 2 Abs 2 und 11 dieses Vertrages (§17 Abs 3WEG).

## § 12

### **Nutzwertberichtigung und Anteilsübertragung**

Der Verkäufer und der Erwerber stimmen einer allenfalls nach der Wohnungseigentumsbegründung notwendigen Nutzwertberichtigung und der unentgeltlichen Übertragung von Miteigentumsanteilen zu und verpflichten sich, alle dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Maßnahmen zu setzen. Der Erwerber bevollmächtigt den Verkäufer, in seinem Namen solche Erklärungen auch durch beglaubigte Unterfertigung abzugeben, wobei zwingende Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkäufer zuvor dem Erwerber die beabsichtigten Maßnahmen schriftlich mitteilt. Gemäß § 6 Abs 1 Z 2 KSchG kann der Verkäufer die Mitteilung mit einer angemessenen Frist von 4 Wochen und der Information verbinden, dass bei Ablauf dieser Frist ohne Stellungnahme des Erwerbers die Maßnahmen aufgrund dieser Vollmacht im Namen des Erwerbers getroffen werden können. Der Erwerber ist bei Beginn der Frist, sohin in der Mitteilung, auf die Bedeutung der Nichtabgabe einer Stellungnahme hinzuweisen (§ 6 Abs 1 Z 2 KSchG).

LEERSEITE

## § 13

### Eigentümerpartnerschaft

(1) Im Falle der Unterfertigung dieses Vertrages durch eine Eigentümerpartnerschaft erklären diese, das Wohnungseigentum gemeinsam erwerben zu wollen und sich im Bedarfsfall gegenseitig zu bevollmächtigen, gegenüber dem Verkäufer verbindliche Erklärungen abzugeben. Die Eigentümerpartner haften für Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über alle Rechte aus diesem Vertrag nur gemeinsam verfügen, sofern keine nachweislich gegenseitige Bevollmächtigung vorliegt.

(2) Die Erwerber sind vom Treuhänder über die möglichen Gestaltungen der Eigentümerpartnerschaft im Falle des Ablebens eines Eigentümerpartners belehrt worden, insbesondere darüber, dass der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen erwirbt, der Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts zu bezahlen hat. Sofern der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen ist und die Wohnung dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, hat der überlebende Partner ein Viertel des Verkehrswerts an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu zahlen, wenn noch ein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist. Ist zwar kein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden, wäre die Verlassenschaft jedoch ohne eine Zahlung des überlebenden Partners überschuldet, hat der Überlebende bis zur Höhe eines Viertels des Verkehrswerts den zur Deckung von Nachlassverbindlichkeiten erforderlichen Betrag an die Verlassenschaft zu bezahlen. Diese Zahlungspflichten können unter Berücksichtigung der Interessen von Pflichtteilsberechtigten und Gläubigern durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder durch Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.

## § 14

### Rechtsnachfolge

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses

LEERSEITE

Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

## **§ 15**

### **Vollmacht**

Die Vertragsparteien erteilen der Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Erzherzog-Rainer-Ring 23, 2500 Baden die nachstehende

#### **SPEZIALVOLLMACHT:**

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien abzugeben, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen sowie mit Wirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien Aufsandungserklärungen abzugeben, dass die Liegenschaftsanteile laut Kaufvertrag oder Grundbuchstand entsprechend dem Ergebnis der Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt eingetragen wird. Sie sind weiters berechtigt, nach Vorliegen der Nutzwerte noch allenfalls erforderliche Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen sowie Grundbucheingaben und sonstige Eingaben, insbesondere bei Verwaltungs- und Finanzbehörden zu fertigen, Grundbuchsbeschlüsse, andere Beschlüsse oder Bescheide entgegenzunehmen und dagegen Rechtsmittel oder Beschwerden beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof zu erheben, und alle sonstigen Anträge und Bewilligungen der grundbücherlichen Eintragung zu fertigen.

Da alle Miteigentümer wechselseitig zur Begründung von Wohnungseigentum verpflichtet sind, ist die erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Festgehalten wird, dass die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Vertrages zu den Geschäften gehört, welche keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod des Gewaltgebers oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind. Die Vertragsparteien erklären sich bereit, dass diese Vollmacht, soweit sie Rechtshandlungen betrifft, substituierbar ist.

LEERSEITE

Diese Vollmacht gilt nur für die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft und erlischt daher nach grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages.

## § 16

### Kosten und Gebühren

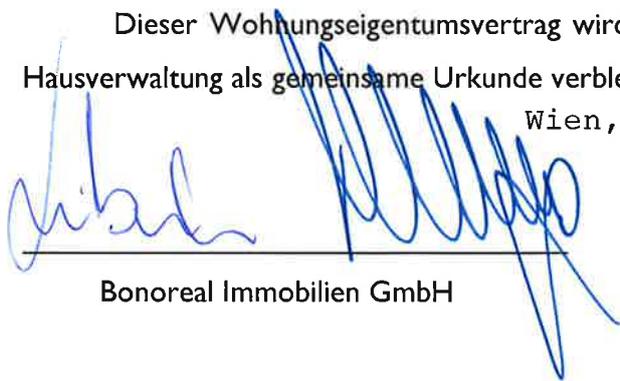
Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Gebühren und Abgaben trägt der Verkäufer. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung sind in jenen Kosten enthalten, die die Erwerber im Rahmen ihres Kaufvertrages leisten.

## § 17

### Schlussbestimmungen

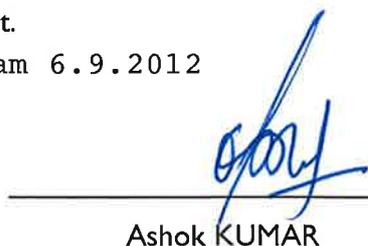
Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die bei der Hausverwaltung als gemeinsame Urkunde verbleibt.

Wien, am 6.9.2012



\_\_\_\_\_

Bonoreal Immobilien GmbH



\_\_\_\_\_ 15-01-1955

Ashok KUMAR

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von EURO 14,30 entrichtet  
Dr. Andreas Klein, öff. Notar, Wien VII

B.R.Z. 2608/2012

Die Echtheit -----

- 1) der Firmazeichnung des Herrn Richard **PODZYMEK**, geboren am 16.8.1966 (sechzehnten August neunzehnhundertsechszig) und des Herrn Magister Peter **LIEBMINGER**, geboren am 13.10.1970 (dreizehnten Oktober neunzehnhundertsiebzig), beide als kollektivzeichnungs berechtigte Geschäftsführer der **Bonoreal Immobilien GmbH**, 1010 Wien, Parkring 12, ----
- 2) der Unterschrift des Herrn Ashok **KUMAR**, geboren am 15.1.1955 (fünfzehnten Jänner neunzehnhundertfünfundfünfzig), 1030 Wien, Hohlweggasse 42/23, -----

wird hiemit bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass die Obgenannten als Geschäftsführer heute berechtigt sind, die unter FN 336236 s eingetragene **Bonoreal Immobilien GmbH**, mit dem Sitz in Wien, gemeinsam zu vertreten.  
Wien, am 6.9.2012 (sechsten September zweitausendzwoölf). -----



*[Handwritten signature]*  
Öffentlicher Notar

