

“Grunderwerbsteuer
selbstberechnet am 18.4.2008.”
zu Erf.: 10.-219.17612.003.
Notar Dr. Andreas Klein
A-1070 Wien

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen den in der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle Beilage ./A genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 351 Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Bezirksgericht Leopoldstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 3242/3 Baufl. (Gebäude) Baufl. (be-
festigt) mit der Grundstücksadresse Obere Donaustraße 9 / Scholzgasse 5, wie folgt:

I.

ANTEILSBERICHTIGUNG

Die Vertragsparteien haben sich in den jeweiligen Kaufverträgen mit der Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG als Wohnungseigentumsorganisatorin und Verkäuferin von Miteigentumsanteilen verpflichtet, einen Wohnungseigentumsvertrag in verbücherungsfähiger Form zur Begründung von Wohnungseigentum an der genannten Liegenschaft abzuschließen und einer Berichtigung der Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich zuzustimmen. Sofern Miteigentumsanteile durch eine Eigentümerpartnerschaft gemeinsam erworben wurden, erfolgt dieser Erwerb zum Zweck der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 WEG 2002.

Auf der genannten Liegenschaft befinden sich gemäß dem Gutachten des Sachverständigen DI Karl Klug vom 14.4.2008 zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte insgesamt 28 (achtundzwanzig) wohnungseigentumstaugliche Objekte, aufgegliedert in 25 (fünfundzwanzig) Wohnungen und als sonstige selbständige Räumlichkeiten ein Büro und zwei Lager.

Die Vertragsparteien vereinbaren, an den in der Tabelle Beilage ./A bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, deren Größe und Lage aus der Tabelle hervorgeht und die mit dem Nutzwertgutachten des Sachverständigen DI Karl Klug vom 14.4.2008 übereinstimmt, Wohnungseigentum zu begründen. Festgehalten wird, dass die mit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten grundbücherlich zu verbindenden Mindestanteile, wie in der Tabelle Beilage ./A aufgeteilt, dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte entsprechen.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile entsprechend der vorgenannten, diesem Vertrag zugrunde gelegten Nutzwertfestsetzung grundbücherlich berichtigt werden, und dass bei jedem Mindestanteil laut der beiliegenden Tabelle Beilage ./A das Wohnungseigentum am entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt eingetragen wird. Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt ohne jeglichen Ausgleich. Die Differenzanteile gelten mit Unterfertigung dieses Vertrages als in den physischen Besitz der Übernehmer übergeben bzw. übernommen.

Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Erhebung einer Teilungsklage. Bis zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages oder im Fall einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch für die Zeit danach gelten die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

II.

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002, also das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Beilage ./A sowie in der Nutzwertfestsetzung mit den jeweiligen Mindestanteilen verbundenen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör ein.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass die Miteigentumsanteile der in der Tabelle Beilage ./A angeführten Eigentümerpartnerschaft(en) zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den entsprechenden Wohnungseigentumsobjekten miteinander verbunden werden.

III.

WECHSELSEITIGE RECHTE UND PFLICHTEN

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehung untereinander gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesem Vertrag nicht abweichende oder ergänzende Bestimmungen vorgesehen sind.

IV.

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die Vertragsparteien vereinbaren zur Regelung der nunmehrigen Miteigentumsgemeinschaft die folgende Gemeinschaftsordnung:

1. Umfang des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile:

- die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume 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;
- 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 Heizungsanordnungen;
- 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.

Festgehalten wird, dass die ehemalige Hausbesorgerwohnung nicht mehr genutzt wird. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an der Hausbesorgerwohnung, an den im Nutzwertgutachten nicht zugeordneten Kellerräumen, an den außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte liegenden Gang-WCs zum Zweck der Standardanhebung, an den Teilen des Ganges bzw. der Stiegenhäuser, die für die Zusammenlegung von Wohnungen oder von sonstigen wohnungseigentums-tauglichen Objekten heranzuziehen sind, der Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co.

Projekt Zwei OEG oder deren Rechtsnachfolger zusteht, wobei der Gebrauch der Wohnungseigentumsobjekte der übrigen Miteigentümer bei Ausübung dieses Rechtes erhalten bleiben muss. Festgehalten wird, dass dies bei der Bemessung des Kaufpreises in den Kaufverträgen über die Miteigentumsanteile bereits berücksichtigt wurde.

2. Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

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.

Die Räumlichkeiten im Haus dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die Wohnungen können dann zu anderen Zwecken, etwa als Büro oder Arztpraxis genützt werden, wenn hierfür die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und es die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt. Hinsichtlich der Räumlichkeiten im Erdgeschoß stimmen die Vertragsparteien bereits jetzt der Nutzung zu Geschäftszwecken zu, wobei den jeweiligen Eigentümer bzw. Betreibern unentgeltlich das Recht eingeräumt wird, an der Außenseite des Geschäftslokales eine Werbeaufschrift oder neben dem Hauseingang eine Hinweistafel, jeweils in ortsüblicher Form anzubringen.

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.

3. Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

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.

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 ist die Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, die sich beim Verkauf der Miteigentumsanteile in den Kaufverträgen für sich

und ihre Rechtsnachfolger das Recht vorbehalten hat und aufgrund dieser Vereinbarung berechtigt ist, Um-, Aus- und Einbauten auch im Keller zu tätigen und im Zuge dessen Wohnungen bzw. sonstige selbständige wohnungseigentumstaugliche Objekte zu schaffen und diese allenfalls unter Einbeziehung von Gangflächen, Gang-WCs oder Teilen der Stiegehäuser zusammenzulegen oder zu teilen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.

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

4. Instandhaltung

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 entsprechend Punkt 6. dieses Vertrages von der Eigentümergemeinschaft getragen werden.

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

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.

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.

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, 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.

5. Bauliche Änderungen

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 Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG 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.

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.

Erfolgen bauliche Änderungen, so sind die Nutzwerte auf Kosten des bauführenden Miteigentümers neu festzusetzen und zu verbüchern, sofern sich die Nutzwerte voraussichtlich verändern. Die Vertragsparteien stimmen zu, dass Teile der Gänge, Gang-WCs oder Stiegenhäuser unentgeltlich in den zu schaffenden Wohnungsverband einbezogen werden, wenn sich die Zusammenlegung von Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten als nützlich erweist. Die Miteigentümer verpflichten sich, sämtliche in diesem Zusammenhang notwendigen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Durch solche baulichen Änderungen darf der Gebrauch der davon nicht betroffenen Wohnungen der jeweiligen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden.

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.

6. Aufwendungen für die Liegenschaft

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.

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.

Der abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch anzumerken.

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.

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.

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.

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.

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.

7. Verwalter

Festgehalten wird, dass die Liegenschaft derzeit von der RESAG Business Immobilienverwaltung GmbH, 1040 Wien, Weyringergasse 35, verwaltet wird. Die Vertragsparteien vereinbaren, die RESAG Business Immobilienverwaltung GmbH für die Dauer von fünf Jahren ab Abschluss dieses Vertrages zum Verwalter zu bestellen.

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.

Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit diese sich auf die ordentliche Verwaltung bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Beschlusses der Miteigentümer allein entscheidungsberechtigt, wobei er das Interesse der Eigentümergemeinschaft Dritten gegenüber zu wahren hat.

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.

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 Eigentümergemeinschaft 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.

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.

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.

8. Hausordnung

Die jeweils gültige Hausordnung ist von den Wohnungseigentümern einzuhalten.

9. Versicherungen

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

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

V.

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 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.

VI. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen Dr. Hannes Pflaum, Dr. Peter Karlberger, Dr. Manfred Wiener, Mag. Wilfried Opetnik und Mag. Petra Rindler, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Nibelungengasse 1, und zwar jedem selbständig, 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.

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

VII. AUFсандungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörenden Liegenschaft EZ 351 Grundbuch 01657 Leopoldstadt, Bezirksgericht Leopoldstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 3242/3 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt) mit der Grundstücksadresse Obere Donaustraße 9 / Scholzgasse 5, nachstehende Eintragungen erfolgen können:

1. Im Gutsbestandsblatt:

- a) die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum
- b) die Ersichtlichmachung des Verwalters gemäß § 19 WEG 2002, nämlich der RESAG Business Immobilienverwaltung GmbH, 1040 Wien, Weyringergasse 35

2. Im Eigentumsblatt:

- a) die Teilung der Anteile der Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, der Arcis Immobilienverwaltung KG und der Exponent Immobilienverwaltung KG
- b) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechts für die in der angeschlossenen Tabelle Beilage ./A Spalte B genannten Miteigentümer zu den in Spalte F genannten Anteilen und ob dieser Anteile die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in Spalte A in Verbindung mit Spalte C genannten Wohnungseigentumsobjekten

3. Im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Sämtliche Vertragsparteien erklären durch Ihre vertretungsbefugten Organe, dass sie juristische Personen mit Sitz im Inland sind, an der überwiegend Inländer beteiligt sind.

Die Vertragsparteien halten fest, dass dieser Vertrag zur Gänze der Schriftform unterliegt, und dass keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Im Fall der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine andere Bestimmung zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung bestmöglich entspricht.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit Bestimmungen der Kaufverträge über die Veräußerung der Miteigentumsanteile in Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages.

Der Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, das bei der Hausverwaltung hinterlegt wird. Alle Vertragsparteien erhalten je eine einfache Abschrift und sind berechtigt, auf ihre Kosten weitere Abschriften, auch in beglaubigter Form, herzustellen.

Die mit Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Barauslagen tragen sämtliche Miteigentümer entsprechend ihren in der Tabelle Beilage ./A angegebenen Anteilen, sofern in den einzelnen Kaufverträgen keine gesonderten Vereinbarungen getroffen wurden.

Die dem Wohnungseigentumsvertrag als Beilage ./A angeschlossene Tabelle bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Wien, am 17.4.2008

GGJ Beteiligungs GmbH

Immobilien-Allianz Holding GmbH

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co.

Projekt Zwei OEG

Wien, am 17.4.2008

Arcis Immobilien-
verwaltung KG

Wien, am 17.4.2008

Exponent Immobilien-
verwaltung KG

Wien, am

RESAG Business Immobilien-
verwaltung GmbH

Gebühr in Höhe von EURO 13,20 entrichtet
Dr. Andreas Klein, öff. Notar, Wien VII

B.R.Z. 1076/2008

Die Echtheit -----
1.) der Firmazeichnung des Herrn Magister Johann **KOWAR**, geboren am 24.3.1959 (vierundzwanzigsten März neunzehnhundertneunundfünfzig), und des Herrn Ingenieur Andreas **NITTEL**, geboren am 3.9.1957 (dritten September neunzehnhundertsiebenundfünfzig), beide als kollektivzeichnungsberechtigte Geschäftsführer der **GGJ Beteiligungs GmbH**, 1080 Wien, Albertgasse 35, -----
2.) der Firmazeichnung der Frau Magister Elke **ENGLERT**, geboren am 20.6.1967 (zwanzigsten Juni neunzehnhundertsiebenundsechzig), als Gesamtprokuristin und des Herrn Kommerzialrat Friedrich **SCHECK**, geboren am 15.9.1954 (fünfzehnten September neunzehnhundertvierundfünfzig) als kollektivzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **Immobilien-Allianz Holding GmbH**, 1080 Wien, Albertgasse 35, -----
beide Gesellschaften als unbeschränkt haftende Gesellschafter der **Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG**, 1080 Wien, Albertgasse 35, -----
3.) der Firmazeichnung des Herrn Helmut **DIETLER**, geboren am 22.12.1972 (zweiundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertzweiundsiebzig), als unbeschränkt haftender Gesellschafter der **Exponent Immobilienverwaltung KG**, 1010 Wien, Hohenstaufengasse 5, und -----
4.) der Firmazeichnung des Herrn Helmut **DIETLER**, geboren am 22.12.1972 (zweiundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertzweiundsiebzig), als unbeschränkt haftender Gesellschafter der **Arcis Immobilienverwaltung KG**, 1010 Wien, Hohenstaufengasse 5, -----
wird hiemit bestätigt. -----
Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89a der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass -----

- a) Herr Magister Johann **KOWAR** und Herr Ingenieur Andreas **NITTEL** als Geschäftsführer heute berechtigt sind, die unter FN 279878 k eingetragene **GGJ Beteiligungs GmbH**, mit dem Sitz in Wien, gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen, -----
- b) Frau Magister Elke **ENGLERT** als Gesamtprokuristin und Herr Kommerzialrat Friedrich **SCHECK** als Geschäftsführer heute berechtigt sind, die unter FN 279883 v eingetragene **Immobilien-Allianz Holding GmbH**, mit dem Sitz in Wien, gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen, -----
- c) die **GGJ Beteiligungs GmbH** und die **Immobilien-Allianz Holding GmbH** beide als unbeschränkt haftende Gesellschafter heute berechtigt sind, die unter FN 280021 x eingetragene **Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG**, mit dem Sitz in Wien, gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen, -
- d) Herr Helmut **DIETLER** als unbeschränkt haftender Gesellschafter heute berechtigt ist, die unter FN 302542 s eingetragene **Exponent Immobilienverwaltung KG**, mit dem Sitz in Wien, alleine rechtsverbindlich zu zeichnen, und -----
- e) Herr Helmut **DIETLER** als unbeschränkt haftender Gesellschafter heute berechtigt ist, die unter FN 302517 d eingetragene **Arcis Immobilienverwaltung KG**, mit dem Sitz in Wien, alleine rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
- Wien, am 17.4.2008 (siebzehnten April zweitausendacht). -----



[Handwritten signature]
Öffentlicher Notar



**TABELLE ./A zum Wohnungseigentumsvertrag
der Liegenschaft EZ 351 Grundbuch 01657 Leopoldstadt**

lfd. Nr.	A Objekt- bezeichnung Top	B Miteigentümer	C wohnungseigentums- taugliche Objekte samt Zubehör	D Nutzfläche in m ²	E Gesamt nutzwert	F Mindestanteil in .../2191stel
1	Top 1L	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Lager (KG)	11,42	3	3/2191
2	Top 2L	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Lager (KG)	131,31	53	53/2191
3	Top I-III	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Büro (Parterre)	123,01	148	148/2191
4	Top 1	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (Parterre)	28,93	23	23/2191
5	Top 2	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (Parterre)	92,58	86	86/2191
6	Top 3	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (Parterre)	68,43	62	62/2191
7	Top 4	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (1. Stock)	82,77	72	72/2191
8	Top 5	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (1. Stock)	108,89	106	106/2191
9	Top 6	Exponent Immobilienverwaltung KG, FN 302542 s	Wohnung (1. Stock)	97,79	95	95/2191
10	Top 7	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (1. Stock)	75,03	73	73/877
11	Top 8	Exponent Immobilienverwaltung KG, FN 302542 s	Wohnung (2. Stock)	81,61	71	71/2191
12	Top 9	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (2. Stock)	107,95	105	105/2191
13	Top 10	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (2. Stock)	96,14	94	94/2191

14	Top 11	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (2. Stock)	73,60	72	72/2191
15	Top 12	Arcis Immobilienverwaltung KG, FN 302517 d	Wohnung (3. Stock)	83,33	81	81/2191
16	Top 13	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (3. Stock)	109,85	107	107/2191
17	Top 14	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (3. Stock)	98,52	96	96/2191
18	Top 15	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (3. Stock)	76,18	74	74/2191
19	Top 16	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (4. Stock)	83,21	73	73/2191
20	Top 17	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (4. Stock)	109,13	109	109/2191
21	Top 18	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (4. Stock)	98,60	96	96/2191
22	Top 19	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (4. Stock)	75,85	70	70/2191
23	Top 20	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (DG)	100,12	95	95/2191
24	Top 21	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (DG)	34,15	32	32/2191
25	Top 22	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (DG) Terrasse	110,00 40,51	120	120/2191
26	Top 23	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (DG)	34,93	33	33/2191
27	Top 24	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (DG)	71,93	72	72/2191
28	Top 25	Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG, FN 280021 x	Wohnung (DG)	69,54	70	70/2191