

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen

RICAP GmbH, FN 484922 x

Kesslerweg 11

2345 Brunn am Gebirge

nachfolgend kurz der "Bauträger" genannt, und

ALSOM GmbH, FN 616684 p

Bachzeile 26

7025 Pöttelsdorf

nachfolgend kurz "Erwerber" genannt,

gemeinsam kurz die "Vertragsparteien" genannt, wie folgt:

Inhaltsverzeichnis:

1. Präambel	2
2. Aufteilung der Aufwendungen	2
3. Instandhaltung und Reparatur	3
4. Nutzungsrechte am Wohnungseigentumsobjekt	6
5. Nutzungsrechte an den Allgemeinen Teilen	9
6. Verwaltung der Liegenschaft	10
7. Versicherungen	11
8. Rechtsnachfolge	12
9. Aufsandungserklärungen	12
10. Vollmacht	12
11. Inländererklärungen	13
12. Kosten und Abgaben	13
13. Ausfertigungen	13
14. Ergänzende Bestimmungen	13

1. PRÄAMBEL

- 1.1 Der Bauträger ist alleiniger Eigentümer der Liegenschaft EZ 470, KG 01104 Oberlaa Land (die "Liegenschaft").

Der Bauträger hat die Liegenschaft erworben, um ein Bauprojekt bestehend aus insgesamt 20 Wohnungen, 3 Eigengärten und 20 Kellerabteilen zu realisieren.

- 1.2 Auf Grund der Baubewilligung MA 37/14275515-2023-1 vom 05.12.2024 und des Nutzwertgutachtens vom 01.04.2025 hat der Bauträger darauf basierend ein Wohnungseigentumsstatut errichtet und wurde an allen tauglichen Objekten vorläufiges Wohnungseigentum gemäß § 45 WEG begründet. Mit Einverleibung des Eigentumsrechtes mit der Erwerberin wird an sämtlichen Wohnungseinheiten das vorläufige Wohnungseigentum in Wohnungseigentum gemäß § 51 WEG übergehen.
- 1.3 Sämtliche weitere, nicht einem Miteigentümer ausdrücklich zugeordneten Teile der Liegenschaft sollen weiter als allgemeine Teile der Liegenschaft genützt werden und werden daher auch als allgemeiner Teil der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs 4 iVm § 3 Abs. 3 WEG gewidmet.

2. AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN

- 2.1 Die Aufteilung der **Betriebskosten**, sowie der sonstigen Aufwendungen des Hauses, erfolgt gemäß § 32 (1) WEG 2002 nach den Miteigentumsanteilen (Nutzwerten).
- 2.2 Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden durch geeignete Messvorrichtungen gesondert je Wohnung ermittelt und nach den einschlägigen Bestimmungen auf die Wohnungseigentümer aufgeteilt. Die Verrechnung kann durch ein externes Unternehmen in Form einer Direktverrechnung erfolgen.
- 2.3 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine **Rücklage** (insbes. allgemeine Aufwendungen) in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet wird (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt **nach Miteigentumsanteilen** (dem Verhältnis des Nutzwertes der Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft).
- 2.4 Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird hiermit zunächst in Höhe von monatlich je € 0,20/Nutzwertanteil festgesetzt. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen. Die Beiträge zur Rücklage sind 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.
- 2.5 Werden Gang - oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende

Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Fertigstellungsanzeige undgl, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.

- 2.6 Diese Vereinbarung(en) eines abweichenden Aufteilungsschlüssels ist gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

3. INSTANDHALTUNG UND REPARATUR

- 3.1 Jedem Wohnungseigentümer obliegt auf eigene Kosten und eigenes Risiko die Instandhaltung, laufende Erneuerung und Reparatur seines Wohnungseigentumsobjektes. Zu diesem gehören ungeachtet der typischen, sich im Inneren des jeweiligen Objektes befindlichen Objektteile (zB Innenwandverputz, Anstrich, Böden, Innentüren) insbesondere auch

- a) die Außenfenster inklusive Stock, Glas und Laibung sowie die Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte samt Jalousien bzw. allfällige Außenbeschattung;
- b) die Wohnungseingangs- und Balkon-/Terrassentüren;
- c) sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art bis zu den Hauptsträngen sowie Zähl- und Messeinrichtungen, insbesondere für Strom-, Zu- und Abluft, Wasser- und Abwasserleitungen, Telefon, Klimaanlage samt Außengeräten, Fernsehempfang soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und/oder ausschließlich für diese bestimmt sind. Bei der Wasserversorgung gilt das Wohnungsabsperrventil und bei der Stromversorgung der Zählerstromschutzschalter als jene physischen Grenze, ab welcher die Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers beginnt;
- d) Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Wassermengen für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich diese außerhalb der Wohnung (z.B. im Stiegenhaus) befinden;
- e) weiters die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper und die Innenstelle der Gegensprechanlage;
- f) Flächen die ihm gemäß Benützungsregelung zugeordnet sind;
- g) nicht jedoch die Fassade.

- 3.2 Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Wohnungs-, Balkon- und Terrassentüren, Balkon- und Terrassengeländer, Oberlichten, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft besteht. Zur Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes sind beim Austausch die Wahl von Material und Farbe mit der Hausverwaltung abzustimmen.

- 3.3 Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Vertragsparteien gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem

Verwalter unverzüglich zu melden.

- 3.4 Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung ein Wohnungseigentumsobjekt auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.
- 3.5 Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind von der pflichtverletzenden Vertragspartei den übrigen geschädigten Vertragsparteien zu ersetzen.
- 3.6 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses zu bewahren. Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls er zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes auf eigene Kosten verpflichtet ist.
- 3.7 Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:
- a) Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Geländer, Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Festgehalten wird, dass Bepflanzungen auf den Terrassen auf Topf- und Trogpflanzen eingeschränkt sind. Der jeweilige Eigentümer ist insbesondere bei größeren Pflanzen dennoch verpflichtet, Gießwasserlauf und Wurzelentwicklung in den Gefäßen laufend zu kontrollieren, um Schäden durch solche Entwicklungen an der Gebäudesubstanz zu vermeiden. Zur Erhaltungspflicht jedes Wohnungseigentümers zählt insbesondere auch die Reinigung der Terrassenabläufe mindestens 2x im Jahr durch befugte Professionisten und die unverzügliche Entfernung von Bewuchs oder Moos auf Terrassenoberflächen, ebenso wie die Instandsetzung und Instandhaltung von Dachflächenfenstern samt Glas und Fensterstöcken. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.
 - b) Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen nach deren Fertigstellung ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die

entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idgF von dieser zu tragen. All dies ungeachtet der oben angeführten Instandhaltung-, Wartungs- und Pflegeverpflichtungen. Sogar sind die einzelnen Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft berechtigt, sich verschuldensunabhängig bei dem/den Eigentümer/n der entsprechenden Objekte hinsichtlich der so entstehenden Kosten schad- und klaglos zu halten.

3.8 Die Erhaltung des Hauses und die Behebung von Schäden in und an dem Haus hat der Verwalter zu veranlassen. Die damit verbundenen Kosten, soweit sie nicht aus der Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gedeckt werden, haben alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten zu tragen. Einzelne Miteigentümer haben solche Kosten alleine zur Gänze zu tragen, wenn sie zur Behebung von Schäden aufgewendet werden müssen, die sie, ihre Familienangehörigen oder die bei ihnen aus- und eingehenden Personen verursacht haben.

3.9 Jene Wohnungseigentümer, denen ein Garten zugeordnet ist, verpflichten sich, den Garten sorgfältig zu pflegen und in einem optisch guten Zustand zu erhalten. Die Errichtung von Bauwerken auf solchen Gartenflächen ist untersagt, sofern es sich nicht um bewegliche Gerätehäuser, Lauben oder dergleichen handelt. Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass in Erfüllung des Bescheides Nr. MBA10-1673094-2024-15 vom Magistrat der Stadt Wien MBA 10 vom 05.03.2025, in den Gärten Ersatzpflanzungen von Bäumen erfolgen. Die jeweiligen Wohnungseigentümer verpflichten sich, sofern ein Baum im Bestand vorhanden ist, diesen schonend zu behandeln und die Entfernung des Laubs auf eigene Kosten durchzuführen. Die Kosten für die Pflege und Erhaltung des Gartens trägt der jeweilige Wohnungseigentümer. Die Pflege und Erhaltung des Baumes, insbesondere der Baumschnitt, erfolgt auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft und verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer den Zutritt zur Durchführung der entsprechenden Arbeiten zu dulden/gestatten. Es ist den Wohnungseigentümern untersagt, Bäume oder Sträucher in den Gärten zu pflanzen, die nach Erreichung der entsprechenden Größe nach dem Wiener Baumschutzgesetz nicht mehr entfernt werden dürfen bzw. bei Entfernung eine Ersatzpflanzung nach sich ziehen. Verstößt ein Wohnungseigentümer gegen dieses Pflanzungsverbot, haftet er der Wohnungseigentümergemeinschaft für den Schaden und die Kosten der Entfernung bzw. Ersatzvornahme. Unabhängig davon dürfen die Bepflanzungen im Garten von Wohnungseigentumsobjekten eine Wuchshöhe von 2,50 m nicht überschreiten; weiters sind tiefwurzelnde Pflanzen nicht gestattet. Sollten die betreffenden Wohnungseigentümer dem nicht nachkommen, wird auf deren Kosten vom Verwalter ein Gärtner mit den erforderlichen Arbeiten beauftragt.

Jene Eigentümer, denen das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht bezüglich der Garten- und Terrassenflächen zusteht, haben dafür Sorge zu tragen, dass Maßnahmen der öffentlichen Sicherheit (Polizei, Rettung, Feuerwehr etc.) und Wartungs-, Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude ordnungsgemäß durchgeführt werden können und haben sie diese Eingriffe Dritter entgeltfrei zu dulden.

4. NUTZUNGSRECHTE AM WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

- 4.1. Jeder Vertragspartner ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich und ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische, sowie das ästhetische Bild des Hauses dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 4.2. Die Wohnungseigentumsobjekte dürfen für Wohn-/Geschäftszwecke sowie kurzfristige Vermietungszwecke verwendet werden, sofern der Geschäftsbetrieb und die kurzfristige Vermietung nur mit geringen Auswirkungen auf die übrigen Bewohner verbunden sind und das Zusammenleben und/oder die Ruhe der Miteigentümer nicht über das ortsübliche Maß beeinträchtigt wird.
- 4.3. Die kurzfristige Vermietung ist nur zulässig, sofern dies nicht gesetzlich und/oder behördlich untersagt ist.
- 4.4. Gastronomiebetriebe, lärmintensive Betriebe und anrühige Tätigkeiten sind jedenfalls ausgeschlossen und stellen einen Ausschlussgrund aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft dar.
- 4.5. Auf gegenständlicher Liegenschaft ist Wohnungseigentum an 20 Wohnungen begründet. Die Wohnungseigentumsobjekte sind grundsätzlich für diese Zwecke gewidmet, die Benützung der Wohnungseigentumsobjekte hat widmungsgemäß zu erfolgen. Das Recht, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (zB Büro, Ordination, Kanzlei, kurzfristige Vermietung, etc...) ist auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zulässig. Die geschäftliche Nutzung hat unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien, insbesondere Beachtung, dass es sich um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Die Vertragsparteien nehmen aber zustimmend zur Kenntnis, dass es infolge des Ordinationsbetriebes zu entsprechendem Publikumsverkehr kommen kann und wird.
- 4.6. Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf eine andere Art bleiben die Vertragspartner an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. In diesem Sinne haben die Vertragspartner nach Kräften dafür Sorge zu tragen, dass die ihnen zurechenbaren Nutzungsberechtigten sich ebenfalls an die Verpflichtungen halten. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, Verletzungen dieses Vertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Nutzungsvertrag, welcher Art auch immer, aufzunehmen und bei schwerwiegenden Verstößen, die gemäß § 30 Abs. 2 MRG einen Kündigungsgrund darstellen, auf eigene Kosten alles zu unternehmen, um eine ehestmögliche Räumung der vom betreffenden nutzungsberechtigten Dritten genützten Räumlichkeiten zu erreichen. Sollten sich die Störungen durch die Nutzungsberechtigten (auch) auf allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen, erteilen die übrigen Vertragspartner bzw. die Eigentümergemeinschaft unwiderruflich dem hauptsächlich betroffenen Vertragspartner (das ist idR der vermietende Eigentümer) die Zustimmung zur entsprechenden Rechtsdurchsetzung und verpflichten sich, die allenfalls erforderlichen Erklärungen in der notwendigen Form abzugeben.

- 4.7. Jeder Vertragspartner hat unwiderruflich das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Hauses unentgeltlich zu gestatten. Das Betreten hat nach zeitlich angemessener vorheriger Ankündigung zu den dafür üblichen Tageszeiten zu erfolgen. Der Zugang zu den Kaminen/Rauchfängen/Entlüftungen ist von den Vertragsparteien jederzeit zu gewährleisten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Verwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen. Die Bestimmungen des § 16 Abs 3 WEG 2002 bleiben davon unberührt.
- 4.8. Die Eigentümer stimmen, nach Aufforderung der RICAP GmbH, FN 484922x, für sich und ihre Rechtsnachfolger sämtlichen Um-, Zu- und Ausbauten sowie Umwidmungen (ausgenommen Umwidmungen zu Diskotheken, handwerklichen Betrieben mit übermäßiger Lärm- und Geruchsentwicklung und Rotlichtbetrieben sowie sonstige nicht den guten Sitten entsprechenden Betrieben) von Objekten des gegenständlichen Hauses zu, ohne dass ihnen oder ihren Rechtsnachfolgern ein Entgelt zusteht und verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers oder deren Rechtsnachfolger alle hiefür erforderlichen Unterschriften, spätestens nach der 1. Aufforderung zu leisten und Handlungen zu billigen, auch dann, wenn dadurch nach erfolgter Begründung von Wohnungseigentum eine Neufestsetzung der Nutzwerte und eine entsprechende Änderung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich werden sollte. Diese Zustimmung wurde bei der Kaufpreisberechnung in den Abverkaufverträgen der vormaligen Alleineigentümerin RICAP GmbH, FN 484922x, voll berücksichtigt. Die Rechtsnachfolger dieser Käufer erklären sich mit dieser Berücksichtigung ausdrücklich einverstanden und geben bekannt, dass dies auch entsprechenden Einfluss auf die von ihnen geleisteten Kaufpreise hat(te).
- 4.9. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte bedarf, unabhängig von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, keiner Zustimmung der übrigen Vertragsparteien, es sei denn, das Vorhaben ist von Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage oder bewirkt eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder nimmt gemeinsame Teile des Hauses oder der Liegenschaft in Anspruch. Alle baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte sind jedoch dem Verwalter rechtzeitig bekannt zu geben. Dieser hat die übrigen Vertragsparteien von den geplanten baulichen Maßnahmen zu verständigen. Für den Fall behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die – so erforderlich – entsprechenden Zustimmungserklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und Anträge zu unterfertigen. Diesbezüglich trägt sämtliche Kosten, gleich welcher Art, der antragstellende Wohnungseigentümer. Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Vornahme solcher baulicher Änderungen an einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, deren Ausmaß und Umfang (zum Beispiel aufgrund einer bereits erteilten Baubewilligung) schon im Zeitpunkt der Erbauung oder des Abverkaufes der Wohnungseigentumseinheiten oder der Intabulation des Eigentumsrechts der jeweiligen Käuferseite bestimmbar gewesen sind, keiner weiteren Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf.
- 4.10. Die Kosten eines in diesem Zusammenhang allfällig notwendig werdenden neuen Nutzwertgutachtens gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Miteigentümers oder Erwerbers dieser Teilflächen und sind sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und

klaglos zu halten. Dies gilt auch für die Kosten von dadurch notwendig werdenden Zustimmungserklärungen udgl. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten und stimmen ausdrücklich zu.

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, auf eigene Kosten die allenfalls erforderliche Zustimmung zur Berichtigung der Liegenschaftsanteile ohne unnötigen Verzug von den Buchberechtigten in der erforderlichen Form einzuholen (vgl. insbes. § 10 Abs 3 WEG 2002). Sofern Vertragsparteien gleichzeitig auch solche Buchberechtigte sind, gilt deren Unterschrift auch als Zustimmung zu sonstigen Anteilsberichtigungen. Sollte ein Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, sind die übrigen Eigentümer auch einzeln berechtigt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung des säumigen Eigentümers diese Zustimmungserklärung einzuholen.

- 4.11. Abgesehen von bereits bestehenden Benützungsregelungen zugunsten einzelner Vertragsparteien, ist das Anbringen von Schildern und Reklametafeln durch einzelne Vertragspartner nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gestattet. Die Beurteilung hierfür obliegt dem Verwalter; dessen Entscheidung kann über Antrag einer Vertragspartei von der Eigentümergeinschaft überprüft werden. Die Eigentümergeinschaft entscheidet darüber mit einfacher Mehrheit.
- 4.12. Die Vertragsparteien stimmen unwiderruflich der Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Auflösung einzelner bzw. mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Teilen von diesen und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumseinheiten zu und dass auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet werden kann, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten wesentlich eingeschränkt werden. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher. Sämtliche übrigen Miteigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich, Zustimmungserklärungen oder andere rechtserhebliche Erklärungen, die für die Baueinreichung, Umwidmung, etc. erforderlich oder für einen Wohnungseigentümer zweckmäßig sind, abzugeben, wobei jeweils der Wohnungseigentümer, in dessen Interesse die Mitwirkung gelegen ist, die auflaufenden Kosten zu tragen hat. Bei Umbauten größeren Ausmaßes, insbesondere bei Entfernung von Zwischenwänden, tragenden Wänden und dergleichen, ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, sich konzessionierter Professionisten zu bedienen und eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der Eigentümergeinschaft abzuschließen.
- 4.13. Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten möglich ist. Insbesondere verpflichten sich die Vertragsparteien zur entgeltfreien Duldung der Nutzung der Objekte als Büro, Kanzlei, Ordination, Praxis udgl. respektive zu einer geschäftlichen Nutzung der Objekte, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden kann und umgekehrt. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Die Eigentümer stimmen daher entgeltfrei vorab ausdrücklich der Umwidmung von Geschäftsflächen in

Wohnungen und ebenso von als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten in Büros, Kanzleien, Ordinationen, Praxen udgl. zu.

- 4.14. Der RICAP GmbH, FN 484922x, bzw. deren Rechtsnachfolger wird eingeräumt bzw. zugestanden, die ihnen eigentümlichen Objekte als „Apartments“, also auch kurzfristig in kurzen Abständen zu vermieten. Die Vertragsparteien stimmen wechselseitig dieser Widmung bzw. Umwidmung der Wohnungseigentumsobjekte bereits ausdrücklich zu. Die übrigen Eigentümer akzeptieren in diesem Zusammenhang alle damit verbundenen Umstände, wie insbesondere Parteienverkehr, Service (Reinigung, Bettwäsche usw.) und dergleichen.

5. NUTZUNGSRECHTE AN DEN ALLGEMEINEN TEILEN

- 5.1. Alle allgemeinen Teile der Liegenschaft insbesondere die im Gebäude befindlichen Gemeinflächen, die nicht Gegenstand eines auf Wohnungseigentum gestützten ausschließlichen Nutzungsrechtes oder eines Sondernutzungsrechtes einer Vertragspartei sind, stehen allen Vertragspartnern zur ordnungs- und widmungsgemäßen Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Insbesondere der Müllraum, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum und dergleichen, die zur Benützung einzelner Wohnungseigentumsobjekte erforderlichen Gangflächen sind allgemeine Flächen. Unbeschadet dessen ist es keiner Vertragspartei gestattet, ohne Zustimmung aller anderen Vertragsparteien allgemeine Teile des Hauses, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (z.B. Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen udgl.).
- 5.2. Zur Anbringung einer Werbung der RICAP GmbH, FN 484922x, im ortsüblichen Ausmaß an der Außenfassade zu Vermarktungszwecken erteilen die Miteigentümer bereits jetzt ihre Zustimmung. Diese Rechtseinräumung wurde bei der Bemessung der Kaufpreise in den jeweiligen Abverkaufsverträgen bereits voll berücksichtigt.
- 5.3. Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt schon jetzt einer nachträglichen Installation eines Klimagerätes und/oder einer Satellitenschüssel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (insbesondere auf dem Dach) auf Wunsch eines Wohnungseigentümers zu. Der betreffende Eigentümer hat aber zwingend die gewünschte, genaue Position und Installation samt Kabelführung detailliert der Hausverwaltung vorab offenzulegen. Der Aufstellungsort ist mit dem Verwalter unter Berücksichtigung der Platzverhältnisse auch für andere Wohnungseigentümer abzustimmen. Die Installation erfolgt auf eigene Kosten und eigenes Risiko des Eigentümers, auf dessen Wunsch die Installation erfolgt. Die Arbeiten sind durch dafür konzessionierte Unternehmen durchzuführen und ist auch hier auf die größtmögliche Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses zu achten.
- 5.4. Gestattet ist das Aufstellen und der Betrieb eines handelsüblichen Klimagerätes mit einem typischen Schalldruckpegel von maximal 50 dB laut Herstellerangaben. Für den Fall, dass dieser Wert im Betrieb um zumindest 10 dB überschritten wird, ist der Betreiber des Klimageräts bzw. der ihm zurechenbare Wohnungseigentümer verpflichtet, das Gerät ohne unnötigen Verzug reparieren zu lassen oder zu ersetzen. Sollte ein Wohnungseigentumsobjekt für das Aufstellen, die De- und Remontage eines Ersatzgerätes sowie die Wartung, Reparatur und Instandhaltung eines

Klimagerätes benötigt werden, hat der betreffende Wohnungseigentümer dies zuzulassen, ohne dass ihm dafür ein gesondertes Entgelt zusteht. Zu diesem Zweck hat der betroffene Wohnungseigentümer demwerbenden Wohnungseigentümer dafür nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung Zugang zum Aufstellungsort und in weiterer Folge zum Klimagerät zu gewähren. Dies gilt insbesondere für Wartungen, die laut Herstellerangaben, höchstens aber einmal im Kalenderjahr durchzuführen sind. Die Installation an Fassadenteilen ist jedenfalls untersagt, wie auch jede Kabelführung uä oberputz.

- 5.5. Jede Vertragspartei ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jede Vertragspartei ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch seines/seiner Wohnungseigentumsobjekte/s unentgeltlich zu dulden.
- 5.6. Jede Vertragspartei haftet den übrigen Vertragsparteien für die schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- 5.7. Die Nutzung der Freiflächen der Liegenschaft durch die einzelnen Wohnungseigentümer hat so zu erfolgen, dass die anderen Wohnungseigentümer dadurch weder gestört, noch belästigt werden.

6. VERWALTUNG DER LIEGENSCHAFT

- 6.1. Vor Fertigstellung des Bauprojektes hat der Bauträger eine Hausverwaltung zu bestellen und wird er hierfür ausdrücklich ermächtigt. Diese Verwalterbestellung hat auf die Dauer von 3 (drei) Jahren zu erfolgen. Sollte die Verwaltung nicht von der Mehrheit der Miteigentümer (Wohnungseigentümer), unbeschadet der gesetzlichen Bestimmungen des § 21 (2) WEG 2002, unter gleichzeitiger Neubestellung eines Verwalters, fristgerecht gekündigt werden, gilt die Verwaltung auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Abberufung des Verwalters erfolgt durch die Mehrheit der Miteigentümer.
- 6.2. Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat die Mehrheit der Miteigentümer im Sinne des § 29 Abs. 1 WEG 2002 zu beschließen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Vertragspartner nach sich ziehen würden und die Einholung der Zustimmung der Vertragspartner nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Der Verwalter wird Aufträge, wenn diese über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen und in die Rechte eines oder mehrerer Vertragspartner eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung zwischen den Vertragspartnern bewirken, nur dann ausführen, wenn ein Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer oder die rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts oder einer Behörde darüber vorliegt.
- 6.3. Während seiner Verwaltungstätigkeit verwahrt der Verwalter alle auf die Liegenschaft und die Häuser Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.

- 6.4. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter von seinem Wohnsitzwechsel unverzüglich Mitteilung zu machen. Bis zu einer solchen Mitteilung gelten Zustellungen unter der alten Anschrift als wirksam vollzogen.
- 6.5. Der Verwalter ist berechtigt, für laufende Aufwendungen (Betriebskosten) monatlich gleichbleibende im Vorhinein von ihm zu ermittelnde Akontobeträge, anteilig errechnet aus den jährlichen insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen, einzuheben. Der Verwalter ist jedoch verpflichtet, den Wohnungseigentümern über die Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft gemäß § 32 und § 33 WEG 2002 spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres Jahresabrechnungen für die gesamte Liegenschaft sowie Wohnungseigentümerabrechnungen für den Miteigentumsanteil der einzelnen Wohnungseigentümer zu übermitteln. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002.
- 6.6. Die **Hausverwaltung** hat die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen, sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft – erforderlichenfalls auch gerichtlich – durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen.
- 6.7. Die den Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Reparaturkosten sowie Rücklagen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind auf das vom Verwalter bezeichnete Konto jeweils im Vorhinein am 5. eines jeden Monats zur Einzahlung zu bringen.
- 6.8. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung der Hausverwaltung (§ 20 WEG 2002), rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit gemäß § 27 (2) WEG 2002 einzuklagen und die grundbücherliche Anmerkung des Vorzugspfandrechtes zu Gunsten der Eigentümergeinschaft zu beantragen. Sollten Zahlungen (samt damit verbundener Prozess- bzw. Vertretungskosten) bei einzelnen Wohnungseigentümern trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche uneinbringlich sein, erfolgt die Aufteilung auf die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend der Nutzwerte.
- 6.9. Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Eigentümerversammlungen in einvernehmlicher Abänderung des § 25 WEG 2002 nur bei Bedarf und aus wichtigen Gründen einberufen und abgehalten werden. Die Verpflichtung des Verwalters, alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wird somit einvernehmlich abbedungen und auf längstens alle vier Jahre abgeändert. Die Minderheitenrechte in § 25 WEG 2002 bleiben davon unberührt.

7. VERSICHERUNGEN

- 7.1. Für die gesamte Liegenschaft werden vom Bauträger bzw. Hausverwalter im Namen der Eigentümergeinschaft ab Fertigstellung zumindest die nachstehenden angemessenen Versicherungen abzuschließen sein:

a) Gebäudehaftpflichtversicherung;

- b) Elementarschadenversicherung;
- c) Brandversicherung zum jeweiligen Neubauwert des Gebäudes;
- d) Leitungswasserschadenversicherung;
- e) Vandalismus und Katastrophenschutz.

7.2 Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist zur Gänze zur Instandsetzung oder zur Wiederherstellung des Gebäudes zu verwenden.

8. RECHTSNACHFOLGE

Die in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, all diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter und haftet aus der Nichtübertragung für den der Eigentümergemeinschaft oder einzelnen Eigentümern daraus entstehenden Schaden. Mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

9. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 470, KG 01104 Oberlaa Land, die folgende Eintragung bewilligt wird:

Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG gemäß Punkt 2. dieses Vertrages.

10. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen einseitig unwiderruflich und über den Tod hinauswirkend den Vertragsverfasser und Treuhänder, RA Mag. Roland Schlegel, geb. am 26.05.1971, mit dem Recht der Selbstkontrahierung und Doppelvertretung, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Vertrages, zur Abgabe von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Berichtigungen, Nachträgen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden, soweit dies zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich ist sowie zur Empfangnahme von Beschlüssen und Bescheiden aller Art.

11. INLÄNDERERKLÄRUNGEN

- 11.1. Die Geschäftsführungen der juristischen Personen, die Wohnungseigentumsobjekte an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben, erklären hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Österreich hat und an ihr keine Ausländer als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.
- 11.2. Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen insbesondere als EU- bzw. EWR-Bürger zu erfüllen.

12. KOSTEN UND ABGABEN

Die durch diesen Vertrag allfällig entstehenden Gebühren und Abgaben tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile. Die Kosten der Vertragserrichtung samt grundbücherlicher Durchführung trägt die RICAP GmbH, FN 484922x, 2345 Brunn am Gebirge, Kesslerweg 11. Die Kosten für allenfalls erforderliche Zustimmungs-, Freilassungs- oder Löschungserklärungen von Buchberechtigten werden von den jeweiligen künftigen Wohnungseigentümern getragen, deren Anteile jeweils durch die entsprechenden Buchberechtigten belastet sind. Diese Eigentümer sind zur unverzüglichen Beibringung dieser Erklärungen verpflichtet (vgl. Pkt 4.10.).

13. AUSFERTIGUNGEN

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in die Verwahrung des Verwalters zu übergeben ist. Alle Vertragsparteien sind jederzeit berechtigt, auf ihre Kosten vom Originalvertrag einfache oder beglaubigte Abschriften anfertigen zu lassen.

14. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

- 14.1. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WEG 2002 und des ABGB oder eines an seine Stelle tretenden Gesetzes.
- 14.2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform in einheitlicher Urkunde. Dies gilt auch für ein allfälliges Abgehen von diesem Schriftformvorbehalt. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht bzw. verlieren diese jedenfalls mit Unterfertigung dieses Vertrages ihre Rechtsverbindlichkeit.
- 14.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Vorschrift zu vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- 14.4. Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Wien, Gerichtsstand ausschließlich das für in Wien für die Lage der gegenständlichen Liegenschaft sachlich zuständige Gericht.

Wien, am 18. 11. 2025



RICAP GMBH



Alsom GmbH

Gebühr in Höhe von € 21,00 gem.
§ 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 969/2025/SZ

Die Echtheit der Firmazeichnung-----

a.) des Herrn Diplom - Ingenieur Christian **Scherf**, geboren am 11.06.1962 (elften Juni neunzehnhundertzweiundsechzig), Kesslerweg 11, 2345 Brunn am Gebirge, als Geschäftsführer für die **RICAP GmbH** (FN 484922x) mit dem Sitz in Brunn am Gebirge und der Geschäftsanschrift Kasslerweg 11, 2345 Brunn am Gebirge, und -----

b.) des Herrn Hans **Bauer**, geboren am 26.03.1968 (sechszwanzigsten März neunzehnhundertachtundsechzig), Weinberggasse 1, 7210 Mattersburg, als Geschäftsführer für die **ALSOM GmbH** (FN 616684p) mit dem Sitz in Pöttelsdorf und der Geschäftsanschrift Bachzeile 26, 7025 Pöttelsdorf,-----

wird bestätigt.-----

Gleichzeitig wird gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass Herr Dipl.-Ingenieur Christian **Scherf** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, die im Firmenbuch zu FN 484922x eingetragene **RICAP GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu vertreten.-----

Gleichzeitig wird gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass Herr Hans **Bauer** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, die im Firmenbuch zu FN 616684p eingetragene **ALSOM GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 18.11.2025 (achtzehnten November zweitausendfünfundzwanzig). -----



Dr. Hans-Peter Prägler
öffentlicher Notar
Wien-Döbling



