

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH (FN 494475 w)

Ares Tower, Donau-City-Straße 11, 1220 Wien

als Wohnungseigentumsorganisator, im Folgenden kurz „**WEO**“ genannt

und

Heidelinde Führung, geboren am 17.05.1996

Bussongasse 16-18, 1220 Wien

im Folgenden kurz „**HF**“ genannt,

wie folgt:

I. Präambel

Der WEO ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 7309, KG 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf, zu deren Gutsbestand die GST-Nr 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/4 + 1206/5 gehören, mit der Grundstücksadresse Leopoldauerstraße 155A. Der WEO hat im eigenen Namen auf dieser Liegenschaft ein fünf Doppelhäuser samt 11 Stellplätzen ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel errichtet.

Der WEO ist Wohnungseigentumsorganisator und Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte i.S.d. § 5 Abs. 2 WEG 2002.

Der WEO hat die Wohnung Top 10 und den Stellplatz P5 an HF verkauft. Über diesen Kaufvorgang wurde ein separater Kaufvertrag abgeschlossen.

Dieser Wohnungseigentumsvertrag dient der grundbücherlichen Durchführung des Eigentumserwerbes durch HF an der Wohnung Top 10 und dem Stellplatz P5 und der Begründung von Wohnungseigentum an der oben angeführten Liegenschaft.

II. Wohnungseigentumsbegründung

Die Vertragsparteien vereinbaren, an der in Punkt I. angeführten Liegenschaft auf Basis des Nutzwertgutachtens vom 19.08.2021 sowie des Gutachtens gemäß § 6 WEG 2002 vom 19.08.2021 der Arch. DI Vera Korab ZT-GmbH, Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 zu begründen.

III. Miteigentumsanteile

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die in der Tabelle gemäß Punkt X. in Spalte 3 angeführten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte dieser Liegenschaft entsprechen.

Die Vertragsparteien stimmen einer allenfalls erforderlichen Berichtigung der Miteigentumsanteile gemäß § 4 Abs. 3 WEG unentgeltlich zu.

IV. Einräumung von Wohnungseigentum

Die Vertragsparteien räumen einander das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) ein. Das ist das Recht, eine Wohnung, eine sonstige selbständige Räumlichkeit oder einen KFZ-Abstellplatz ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen. Die Aufteilung der Wohnungseigentumsobjekte zwischen den Vertragsparteien erfolgt wie in der Tabelle gemäß Punkt X. ersichtlich.

V. Zubehör

In dem in Punkt II. angeführten Nutzwertgutachten ist das den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnete Zubehör angeführt. Die Zuordnung der Zubehörobjekte zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten ergibt sich aus dem Nutzwertgutachten bzw. der darin enthaltenen Nutzwertberechnung.

Sämtliche Vertragsparteien widmen hiemit die im Nutzwertgutachten der Arch. DI Vera Korab ZT-GmbH vom 19.08.2021 angeführten Zubehörobjekte als Wohnungseigentumszubehör i.S.d. § 2 Abs. 2 WEG 2002 und erklären, dass die Zuordnung dieser Zubehörobjekte entsprechend dem oben angeführten Nutzwertgutachten erfolgen soll.

VI. Rechtsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern

Für die Rechtsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern gelten die Bestimmungen des WEG 2002 sowie die gesetzlichen Bestimmungen.

VII. Benützungsberechtigung

(1) Klimaanlage:

Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass die jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnungen berechtigt sind aufgrund der hergestellten Leerverrohrung Split-Klimaanlagen zu errichten, zu erhalten, zu betreiben und im Rahmen des Betriebes auch die entsprechenden Wartungsarbeiten durchzuführen oder durchführen lassen.

Die Miteigentümer nehmen zustimmend für sich und ihre Rechtsnachfolger zur Kenntnis, dass jedem Wohnungseigentümer eines des im 1. Absatz nicht genannten Wohnungseigentumsobjektes das Recht eingeräumt wird, auf seine Kosten unter Einhaltung einschlägiger Rechtsvorschriften Klimasplitanlagen für die Klimatisierung der Aufenthaltsräume einrichten zu lassen, zu betreiben und im Rahmen des Betriebes auch die entsprechenden Wartungsarbeiten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die Geräte müssen an einer Stelle an der Decke oder an der Wand in der Art und Weise angebracht werden, dass es insbesondere zu keiner Gefährdung des Hauses sowie von Personen oder Sachen und zu keinen Beeinträchtigungen der Nutzung der Garage – auch während allfälliger Montage-, Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten – kommen kann. Zu diesem Zweck ist der Hausverwaltung das Vorhaben mitzuteilen und in Abstimmung mit dieser eine geeignete Stelle auszuwählen. Die Klimaanlage sind nachts aus Lärmschutzgründen zu drosseln.

(2) Einbau von Markisen:

Die Miteigentümer nehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger zustimmend zur Kenntnis, dass jeder Wohnungseigentümer berechtigt ist, Markisen auf eigene Kosten von einem hierzu befugten Unternehmen anbringen zu lassen, sofern diese dem Stil und dem Farbkonzept des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses, insbesondere der Außenfassade entspricht, jedoch ohne dabei allgemeine Teile des Hauses dauerhaft zu beschädigen. Der Hausverwaltung ist dieses Vorhaben mitzuteilen, und die von dieser bekannt gegebenen Farb-, Form- und Ausführungsvorgaben udgl. sind einzuhalten. Aus statischen Gründen ist die Befestigung an darüber liegenden Balkonen oder Terrassen jedenfalls untersagt. Allfällige erforderliche baurechtliche Genehmigungen hat der jeweilige Wohnungseigentümer einzuholen. Sollten dazu Zustimmungen oder Unterschriften der übrigen Wohnungseigentümer notwendig sein, so werden diese die Unterschrift auf erste Aufforderung unverzüglich auf den Einreichunterlagen leisten. Wartung, Instandhaltung und Reparaturen erfolgen auf Kosten und Veranlassung des jeweiligen Wohnungseigentümers selbst. Der Wohnungseigentümer hat die

Fertigstellung der Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Jede Änderung ist ebenfalls mit der Hausverwaltung abzustimmen.

(3) Ladestation für Elektrofahrzeuge:

Alle Vertragsparteien nehmen zustimmend für sich und Ihre Rechtsnachfolger zur Kenntnis, dass jeder Wohnungseigentümer eines KFZ Abstellplatzes berechtigt ist, im Bereich seines Stellplatzes an der Wand auf seine Kosten eine Elektrosteckdose für E-Fahrzeuge sowie alle für das Auftanken erforderlichen sonstigen technischen Einrichtungen und Leitungen zu installieren, jedoch ohne dabei allgemeine Teile des Hauses nachhaltig zu beschädigen. Insbesondere müssen Brandabschnitte wieder ordentlich verschlossen werden. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat sämtliche baurechtliche Genehmigungen hierfür einzuholen und zu klären, ob die elektrischen Leitungen einer Dauerlast durch das Laden eines KFZ über einen längeren Zeitraum standhalten. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erhaltung sowie insbesondere die Kosten des Stromverbrauchs hat er alleine zu tragen und für die Installation entsprechender Messvorrichtungen zu sorgen. Sollten dazu Zustimmungen oder Unterschriften der übrigen Wohnungseigentümer notwendig sein, so werden diese die Unterschrift auf erste Aufforderung unverzüglich auf den Einreichunterlagen leisten. Der Wohnungseigentümer hat die Fertigstellung sowie danach erfolgte Änderungen der Hausverwaltung anzuzeigen.

VIII. Abrechnung

(1) Sanierungen von Fenstern und Türen:

Die Miteigentümer müssen notwendige Sanierungen an deren Fenstern, Türen und Bodenbelege (gilt auch für Terrasse und Balkon) auf eigene Kosten durchführen. Die gesetzlichen Bestimmungen und das einheitliche Erscheinungsbild der Liegenschaft müssen stets eingehalten werden.

(2) Aufteilungsschlüssel:

Die Aufteilung der Betriebskosten und der Rücklage erfolgt nach Nutzwerten.

IX. Verwaltungsbestellung

Zur Verwaltung der Liegenschaft wird für die Dauer von 3 Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages die teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, (FN 36233i), 1220 Wien Donau-City-Straße 11/17.OG/2.2 in der Folge als „Hausverwalter“ bezeichnet, gemäß § 19 WEG bestellt. Nach Ablauf der 3 Jahre verlängert sich der Verwaltungsvertrag auf unbestimmte Dauer und kann unter Einhaltung einer 3monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

X. Veräußerung von Miteigentumsanteilen

Die Vertragsteile verpflichten sich, alle sich aus diesem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger im Falle einer Veräußerung der Miteigentumsanteile zu überbinden. Sie verpflichten sich weiters, eine erfolgte Veräußerung der Miteigentumsanteile dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

XI. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ob der Liegenschaft EZ 7309, KG 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf folgende Eintragungen bewilligt werden:

1. In der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums.
2. Im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle gemäß Punkt X. in Spalte 2 genannten Vertragsparteien hinsichtlich der in Spalte 3 angeführten Miteigentumsanteile und der in Spalte 1 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte.
3. Im C-Blatt die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß Punkt VII. des Wohnungseigentumsvertrages gemäß § 17 WEG 2002.

XII. Tabelle

Über die Wohnungseigentumseinheiten, Wohnungseigentümer und Liegenschaftsanteile betreffend die Liegenschaft der EZ 7309, KG 01613 Leopoldau, Bezirksgericht Floridsdorf. Die Wohnungseigentumseinheiten und Liegenschaftsanteile basieren auf dem Nutzwertgutachten vom 19.08.2021 gemäß § 7 WEG 2002 sowie dem Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß. § 6 Abs.1 Z 2 WEG 2002 vom selben Tag der Arch. DI Vera Korab ZT-GmbH:

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|--------------------------|--|----------------------|------------------|
| Wohnungseigentumseinheit | Wohnungseigentümer | Liegenschaftsanteile | WE-Objekt |
| Top 1 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 108/1210 | Wohnung |
| Top 2 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 102/1210 | Wohnung |
| Top 3 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 119/1210 | Wohnung |
| Top 4 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 116/1210 | Wohnung |
| Top 5 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 114/1210 | Wohnung |
| Top 6 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 117/1210 | Wohnung |
| Top 7 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 121/1210 | Wohnung |
| Top 8 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 118/1210 | Wohnung |
| Top 9 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 120/1210 | Wohnung |
| Top 10 | Heidelinde Führung, geb. 17.05.1996 | 120/1210 | Wohnung |
| P1 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P2 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P3 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P4 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P5 | Heidelinde Führung, geb. 17.05.1996 | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P6 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P7 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P8 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P9 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |

| | | | |
|--------------|--|------------------|------------------|
| P10 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| P11 | Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475w | 5/1210 | KFZ-Abstellplatz |
| Summe | | 1210/1210 | |

XIII. Vollmacht

- (1) Alle Vertragsparteien bevollmächtigen die Hieke Rechtsanwalts GmbH, FN 528684 b, sowie unter einem Herrn Rechtsanwalt Dr. Stephan Hieke, geboren am 29.09.1981, beide Reiserstraße 40, 1030 Wien, alle Änderungen dieses Vertrages insbesondere eine allenfalls erforderliche Änderung der Aufsandungserklärung insoweit durchzuführen und zu fertigen, als dies zur Bewirkung der Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.
- (2) Sie bevollmächtigen ferner die Hieke Rechtsanwalts GmbH, FN 528684 b, sowie unter einem Herrn Dr. Stephan Hieke, geboren am 29.09.1981 mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Gebührenanzeige, der Einholung aller allenfalls erforderlichen Genehmigungen und Vertretung vor allen Gerichten, Finanz- und Verwaltungsbehörden, einschließlich der Unterfertigung und Einbringung der entsprechenden Grundbuchsgesuche und Entgegennahme aller mit der Eigentumsübertragung in Verbindung stehenden Grundbuchsbeschlüsse. In diesem Zusammenhang ist der erwähnte Rechtsanwalt vom Verbot der Doppelvertretung ausdrücklich befreit. Ihm ist weiters die Erteilung von Subvollmacht ausdrücklich gestattet worden.

Wien, am 28.09.2021

WIEN, AM 01.10.2021

WEO 16.10.1968

WEO

HF 17.05.1996

HF

VOLLMACHT

Die Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH (die "**Vollmachtgeberin**"), mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Ares-Tower, Donau-City Straße 11, 1220 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 494475 w, vertreten durch Herrn Matvei Hutman, geb. 17.12.1976, wohnhaft in Rainergasse 4/10, 1040 Wien, als alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer, beauftragt und bevollmächtigt hiermit

Dr. Mario Sieber

geboren am 16.10.1968 in Eisenstadt
SV.-Nr.: 4125 161068
Wiener Straße 55/6, 7210 Mattersburg

("Vollmachtnehmer"),

alle in Zusammenhang mit der Liegenschaft

Leopoldauer Straße 155A, EZ 7309, KG 01613 Leopoldau, GST-NR 1206/1, 1206/2, 1206/3, 1206/4 + 1206/5

der VALETONO-ONE IMMOBILIENENTWICKLUNGS GMBH stehenden Kaufverträge sowie alle zugehörigen Dokumente zu unterzeichnen und abzuschließen.

Die Vollmacht ermächtigt nicht zur Selbstkontrahierung und Doppelvertretung. Der Vollmachtnehmer ist nicht befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Dritte zu übertragen, oder Untervollmacht zu erteilen.

Diese Vollmacht erlischt bei Widerruf bzw. spätestens nach zwölf Monaten.

Wien, am 01.10.2021
[Ort], [Datum]



Matvei Hutman

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 1985/21

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Matvei **HUTMAN**, geboren am 17.12.1976 (siebzehnten Dezember neunzehnhundertsechundsiebzig), 1040 Wien, Rainergasse 4/10, als selbständig zeichnungsberechtigter Geschäftsführer der **Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH**, FN 494475 w, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1220 Wien, Ares Tower, Donau-City-Straße 11, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass Herr Matvei **HUTMAN** in der oben genannten Funktion heute berechtigt ist, die unter FN 494475 w eingetragene **Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

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

Wien, am 01.10.2021 (ersten Oktober zweitausendeinundzwanzig) -----




Dr. ALEXANDER MIKLOS
ÖFFENTLICHER NOTAR

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 1951/21

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Heidelinde **FÜHRING**, geboren am 17.05.1996 (siebzehnten Mai neunzehnhundertsechundneunzig), 1220 Wien, Bussongasse 16-18, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 28.09.2021 (achtundzwanzigsten September zweitausendeinundzwanzig) -----




DR. ALEXANDER MIKLOS
ÖFFENTLICHER NOTAR

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 gem. § 14 TP 13
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.Zl.: 1988/21

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Mario **SIEBER**, geboren am 16.10.1968 (sechzehnten Oktober neunzehnhundertachtundsechzig), 7210 Mattersburg, Wiener Straße 55/6, im Vollmachtsnamen für die Valetono-One Immobilienentwicklungs GmbH, FN 494475 w, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1220 Wien, Ares Tower, Donau-City-Straße 11, wird bestätigt. -----

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

Wien, am 01.10.2021 (ersten Oktober zweitausendeinundzwanzig) -----



Dr. ALEXANDER MIKLOS
ÖFFENTLICHER NOTAR