



NOTARIAT POUZAR

KAISER FRANZ JOSEPH-RING 30 - 2500 BADEN

Öffentlicher Notar Mag. Peter Pouzar | Kaiser Franz Joseph-Ring 30 | 2500 Baden
Telefon: 02252/209 222 | Fax: 02252/209 222-30 | E-Mail: notariat@pouzar.at
www.pouzar.at | UID-Nummer: ATU61298679

AZ 13914/N/

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

errichtet von den Miteigentümern

- 1) PIP Immobilieninvestment DREI GmbH, FN 467946g, Zwerchäckerweg 4, 1. Obergeschoß, A-1220 Wien,
- 2) Herrn Stefan Wiesinger, geb. 15.09.1997, Hauptstraße 119, A-2185 Rannersdorf an der Zaya,
- 3) Herrn Johannes Kramer, geb. 03.07.1993, Fülusweg 25, A-2191 Schrick,
- 4) Frau Kathrin Jauck, geb. 04.08.2004, Spreitzergasse 11, A-2130 Mistelbach,

der Liegenschaft EZ 5850 Grundbuch 15028 Mistelbach, bestehend aus dem Grundstück Nr. 497 Gärten (10) mit der Grundstücksadresse: Mitschastraße 26, A-2130 Mistelbach, in der Folge auch „Vertragsparteien“ genannt, wie folgt:

A. PRÄAMBEL

Die PIP Immobilieninvestment DREI GmbH, FN 467946g, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 5850 Grundbuch 15028 Mistelbach, und wurden ob genannter Liegenschaft im Sinne des WEG insgesamt sechsendreißig selbständige Einheiten (Wohnung Top 1 bis Top 12 und Parkplatz AP 1 bis AP 24) errichtet.

Frau Kathrin Jauck, geb. 04.08.2004, ist, aufgrund des Kaufvertrages vom 29.01.2024 Verfügungsberechtigte über 72/1047-Anteile genannter Liegenschaft, welche mit Woh-

nungseigentum an Wohnung Top Nr. 11, Balkon, Einlagerungsraum 11, sowie insgesamt 10/1047-Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Stellplatz AP 4 im Freien und Stellplatz AP 5 im Freien untrennbar verbunden sein werden.

Herr Stefan Wiesinger, geb. 15.09.1997 ist, aufgrund des Kaufvertrages vom 29.01.2024 Verfügungsberechtigter über 70/1047-Anteile genannter Liegenschaft, welche mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 3, Garten 3, Einlagerungsraum 3, sowie 8/1047-Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Stellplatz AP 1 überdacht untrennbar verbunden sein werden und

Herr Johannes Krammer, geb. 03.07.1993 ist, aufgrund des Kaufvertrages vom 29.01.2024, Verfügungsberechtigter über 72/1047-Anteile genannter Liegenschaft, welche mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 6, Einlagerungsraum 6 untrennbar verbunden sein werden.

B. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

1. Artikel I Vertragsgegenstand

Die PIP Immobilieninvestment DREI GmbH, FN 467946g, Herr Stefan Wiesinger, geboren am 15.09.1997, Herr Johannes Krammer, geboren am 03.07.1993 und Frau Kathrin Jauk, geboren am 04.08.2004 sind aufgrund des Kaufvertrages vom 29.01.2024 sind Verfügungsberechtigte über die in **Spalte 6** der Beilage ./A genannten Anteile der Liegenschaft EZ 5850 Grundbuch 15028 Mistelbach.

2. Artikel II Nutzwerte und Mindestanteile

- 2.1. Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002, vom Sachverständigen Büro Dipl. Ing. Ühle, mit der Geschäftsanschrift in A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22, mit Gutachten zum Stichtag vom 27.11.2023, zur Geschäftszahl 202321a, (**vorläufig und nur zur Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum § 40 Abs 2 WEG**) berechnet.
- 2.2. Alle Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass sie mit dieser Nutzwertfeststellung einverstanden sind und auf eine Antragstellung im Sinne des § 9 Abs 2 i V m § 10 WEG 2002 an das Gericht verzichten.
- 2.3. Aus dem vorgenannten Nutzwertgutachten ergibt sich für die vertragsgegenständliche Liegenschaft ein Gesamtnutzwert von 1047 bzw. bei halben Mindestanteilen 2094.

3. Artikel III Wohnungseigentumsbegründung

- 3.1. Die Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigen-

tumsrecht im Sinne des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung an den in der **Spalte 2** der Tabelle Beilage ./A bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte jeweils zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentumsbewerbers laut **Spalte 1** ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieses Wohnungseigentum im Grundbuch bei den in der **Spalte 6** der Tabelle Beilage ./A ersichtlichen Nutzwertanteilen einverleibt wird.

3.2. Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes der im Punkt I. bezeichneten Liegenschaft, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

4. Artikel IV Umfang des Wohnungseigentums

4.1. Zu einem Wohnungseigentumsobjekt, das in ausschließlicher Benutzung und Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers steht, gehören, dies jedoch nur in dem Umfang, als die im nachstehenden angeführten Einrichtungen in Bezug auf das gegenständliche Objekt tatsächlich vorhanden sind oder noch geschaffen werden, insbesondere:

4.1.1. Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, der zugeordneten Keller (samt Eingangstüren), Terrassen bzw. Balkone sowie zugeordnete Gärten und Abstellräume.

4.1.2. Die Innen- und Außenseiten der Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren samt Verglasung und Fensterstöcke und Zargen und Fensterbänke außen; Innen- und Außenjalousien und sonstige Beschattungseinrichtungen samt elektrischem Antrieb und sonstigem Zubehör, Klimaanlage, Garagentore und Zargen. Weiters die auf den Böden angebrachten Belege inklusive der Fliesen, auch auf Balkon und Terrassenflächen, sowie Geländer und Handläufe. Weiters der Aufbau der Wände bis zur Rohdecke, Wand und Deckenverputz.

4.1.3. Zu den Räumen gehörige Türen samt Zargen, insbesondere auch die Wohnungseingangstüre.

4.1.4. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, elektrischen Strom, die Heizungsrohre, sämtliche Heizungs-, Klima- und Lüftungselemente und Leitungen der sanitären Anlagen, Telefon, SAT- und/oder Telekabelanschluss und -leitungen und dergleichen jeweils ab deren Eintritt von allgemeinen Teilen der Liegenschaft in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten; dazugehörige Zähler (das sind eigens für die Einheit installierte Strom-, Wasser-, Heizungs- und Warmwasserzähler, etc.) und Messeinrichtungen und Ventil- und Regeleinheiten sowie Außengeräte der Klimaanlage, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern die Zähler nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe, beziehungsweise im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer stehen (wie z.B. der Hauptwasserzähler).

4.1.5. Die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Safes, Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungs-Klima

und Lüftungselemente und Alarmanlagen.

- 4.1.6. Die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.
- 4.2. Vom Wohnungseigentum erfasst ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und an der von der Gemeinschaft gebildeten Rücklagen, sofern dies beschlossen wurde.
Auf die zumindest ab 01.01.2024 zu bildende Reparaturrücklage im Ausmaß von € 1,06/m² wurde hingewiesen.
- 4.3 Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis und stimmen ausdrücklich zu, dass sie den Zugang zu den Kamintüren und Schornsteinen insbesondere zu Kehrzwecken jederzeit freizuhalten haben. Den Rauchfangkehrern ist zum Zwecke der Ausübung ihrer Tätigkeit der Zutritt zu den Wohnungseigentumsobjekten bzw. Terrassen und Balkone generell jederzeit zu gewähren. Die Rauchfangkehrerstege dienen zur Durchführung von Kehr- und sonstigen Arbeiten des Rauchfangkehrers. Die jeweiligen Eigentümer der Dachgeschoßwohnungen sind daher in dem erforderlichen Ausmaß verpflichtet, dem zuständigen Rauchfangkehrer und dessen Leuten das Betreten und die Nutzung des Steges zu den vorgenannten Zwecken zu ermöglichen, sofern das Betreten solcher Stege über die jeweilige Wohnung erforderlich sein sollte.
- 4.4. Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, dem die ausschließliche Nutzung an diesem (seinem) Wohnungseigentumsobjekt zukommt.
- 4.5. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sein Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten ohne Inanspruchnahme der Hausgemeinschaft im ordentlichen Zustand zu erhalten, so dass durch allenfalls auftretende Schäden keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen könnten, sind der Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich zu melden.
- 4.6. Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen, einschließlich Widmungsänderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt in den gesetzlichen Grenzen auf seine Kosten berechtigt. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Wohnhauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Wohnhauses oder von anderen Einrichtungen zur Folge haben (vgl. auch § 16 Abs 2 WEG 2002). Werden für solche Maßnahmen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen, einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen oder einer der Fälle des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 vorliegen. Jedenfalls dürfen etwaige bauliche Veränderungen des Wohnungseigentumsobjektes nur

erfolgen, wenn der Wohnungseigentümer zuvor alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen eingeholt hat und die Arbeiten von einer hierzu befugten Fachfirma durchgeführt werden.

- 4.7. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt uneingeschränkt zu nutzen, soweit nicht das Gesetz oder die Vereinbarungen in diesem Vertrag entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit, das architektonische und ästhetische Erscheinungsbild der Anlage dürfen durch die Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung einer Wohnung zur Ausübung beruflicher Tätigkeiten (z.B. Praxis, Ordination, Gastronomie), ebenso die Vermietung für touristische Zwecke (z.B. Airbnb, Booking.com), sowie auch Widmungsänderungen von Wohnungseigentumsobjekten, z.B. in ein Geschäftslokal, sind gestattet, wenn hierfür alle rechtlichen Voraussetzungen und erforderlichen behördlichen Genehmigungen gegeben sind. Sämtliche Miteigentümer erteilen jedenfalls ihre Zustimmung zur Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes für Wohn-, Büro- und Geschäftslokalzwecke sowie zum Betrieb einer Ordination, Praxis oder Gastronomie. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, sein Wohnungseigentumsobjekt keiner Nutzung zuzuführen, wodurch die Sittlichkeit verletzt wird; insbesondere darf kein Bordell oder vergleichbare Institution eingerichtet werden. Die Verwendung einer Wohnung zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit ist vor Beginn dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Für den Fall, dass es im Rahmen der zulässigen Nutzungen zu einer Widmungsänderung eines einzelnen Wohnungseigentumsobjektes kommt und diese eine Änderung der Nutzwerte zur Folge hat, sind die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen, insbesondere die Erstellung einer neuen Nutzwertfestsetzung, Änderung des Wohnungseigentumsvertrages und grundbücherliche Durchführung, etc. durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen.
- 4.8. Wohnungseigentümern einer Wohnung, die eine Ordination, Praxis, oder ein Büro betreiben, ist ebenso wie Wohnungseigentümern eines Geschäftslokales das Anbringen von Hinweistafeln sowie sonstigen Ankündigungseinrichtungen auch Leuchtschildern etc. nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer und nur durch befugte Gewerbetreibende gestattet. Allfällige Beschilderungen oder Hinweistafeln sind ausschließlich in unmittelbarer Nähe der Eingangstüre zu dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt und/oder im unmittelbaren Eingangsbereich der Liegenschaft anzubringen und dürfen weder in optischer noch akustischer Weise die übrigen Wohnungseigentümer und Bewohner in einem höheren Maße stören als durch die Verwendung zu Wohnzwecken.
- 4.9. Den Wohnungseigentümern ist auch nachträglich der Einbau von Klimaanlage und dabei auch das Durchstoßen der Außenmauer für die Anbringung eines Splitgerätes gestattet. Die übrigen Wohnungseigentümer haben die Zustimmung zu baubehördlichen Anträgen zu erteilen. Ebenso ist jedem Wohnungseigentümer

der nachträgliche Einbau einer Fußbodenheizung, eines (Treppen-) Liftes und Vorrichtungen zur Versorgung von Fahrzeugen und Geräten mit Strom (Elektroanschlussstelle, Stromtankstelle) für den Eigengebrauch gestattet. Alle diese nachträglichen Einbauten haben unter Einhaltung baubehördlicher Vorschriften und im Übrigen ordnungsgemäß zu erfolgen.

- 4.10. Bei Überlassung der Nutzungsrechte an einem Wohnungseigentumsobjekt an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Wohnungseigentumsvertrag voll und ganz gebunden und für die Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers voll verantwortlich. Er ist ferner gehalten den Dritten vertraglich an die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages zu binden, Verstöße gegen den Wohnungseigentumsvertrag als ausdrückliche Kündigungsgründe für den Bestandsvertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen.

5. Artikel V Allgemeine Teile der Liegenschaft

- 5.1. Als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten soweit tatsächlich vorhanden insbesondere
- 5.1.1. die der allgemeinen Versorgung und Entsorgung dienenden bzw. gemeinsam genutzten Zu- und Ableitungen, Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Telefon, die Abfallstränge sowie die gemeinsam genutzten Leitungen für die Wärmeregelung auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bis zum Eintritt in ein Wohnungseigentumsobjekt und alle dazugehörigen gemeinschaftlichen Maßeinrichtungen;
 - 5.1.2. Der Kern der Wände und Decken,
 - 5.1.3. die gemeinsame Blitzschutzanlage;
 - 5.1.4. der Zugang vom öffentlichen Gut zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten samt Beleuchtung;
 - 5.1.5. Fundament-, Mauer-, Dach und Dachteile und sonstige nicht den Wohnungseigentumsobjekten zugeordnete Flächen;
 - 5.1.6. die für die allgemeinen Teile bestimmte oder die allenfalls gemeinsame Heizungsanlage sowie sonstige gemeinsam genutzte Anlagen.
- 5.2. Die Kosten für die allgemeinen Teile der Liegenschaft werden von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte (nach WEG) zueinander getragen.
- 5.3. Alle Teile des Gebäudes bzw. des Grundstückes, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Es ist keinem der Mit- und Wohnungseigentümer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu schaffen oder sonst Handlungen zu setzen, die die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die übrigen Miteigentümer unmöglich machen oder zumindest

beeinträchtigen.

5.4 Die Einfriedung, Tore und die allfällig nötige Schneeräumung.

6. **Artikel VI Aufteilung von Aufwendungen und abweichende Abstimmungseinheiten**

6.1. Die Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der Liegenschaft ergeben sowie die Betriebs-, Erhaltungs- und Wiederherstellungskosten der allgemeinen Flächen bzw. Bestandteile der Liegenschaft werden von den Wohnungseigentümern entsprechend den Nutzwerten nach WEG getragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hiefür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsieht bzw. soweit nicht Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind. In diesem Fall erfolgt eine Abrechnung der Kosten nach dem jeweiligen Verbrauch.

6.2. Die gegenständliche Wohnhausanlage verfügt über einen Lift und wird dieser tatsächlich nur von den Bewohnern des 1. Und 2. Obergeschosses benützt. Eine Benützung durch die Bewohner des Erdgeschosses findet tatsächlich nicht statt. Es wird daher unter den selbständigen Einheiten des 1. Und 2. Obergeschosses, eine abweichende Abrechnungseinheit, sowie eine abweichende Abstimmungseinheit gebildet, sodass nur die Eigentümer der selbständigen Einheiten des 1. Und 2. Oberschosses die Kosten der Instandhaltung und Wiederherstellung des Liftes und alle Einbauten den Lift betreffend unter sich im Verhältnis Ihrer Anteile zueinander tragen. Des gleichen wird eine Abstimmung betreffend dem Lift im Verhältnis der Anteile der Eigentümer der selbständigen Einheiten des 1. und 2. Obergeschosses mit einfacher Mehrheit beschlossen. Die Eigentümer der selbständigen Einheiten des Erdgeschosses verpflichten sich diesbezüglich allfällig notwendige Zustimmungen wem auch immer gegenüber insbesondere der Baubehörde, nicht jedoch auf ihre Kosten unverzüglich zu erteilen.

6.3. Insbesondere gehören zu den gemeinschaftlichen Aufwendungen die Kosten der Behebung (auch Wiederherstellung) von Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden der allgemeinen Teile der Liegenschaft, soweit diese nicht einem Verursacher zugeordnet werden können, die Kosten der Erhaltung und Pflege der Gemeinschafts(grün)flächen, die Kosten der Hausreinigung und des Winterdienstes für die Gemeinschaftsflächen, die Kosten für die Beleuchtung der Allgemeinteile, die Prämien der die gesamte Anlage betreffenden Gebäudebündelversicherung, Verwaltungskosten sowie sämtliche mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren sowie alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde. Zu diesen gemeinschaftlichen Aufwendungen zählen auch jene nur den Betrieb, die Instandhaltung und Wiederherstellung der Haustechnikrichtungen und sonstige mit dem Betrieb von Anlagen der Liegenschaft verbundenen Kosten, insbesondere nur die Aufzüge, Lüf-

tungsanlagen, etc.

- 6.4. Die Kosten für die Heizung inkl. Warmwasser und des Kaltwasserverbrauches sind, sofern Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind, entsprechend dem Verbrauch durch den jeweiligen Wohnungseigentümer, mangels eines solchen, nach Nutzflächen, zu tragen, sofern die entsprechenden Einzelzähler für jedes Wohnungseigentumsobjekt installiert sind, wobei die Kosten der Erhaltung und Wiederherstellung des Zählers den jeweiligen Wohnungseigentümer trifft.
- 6.5. Die Abstimmungseinheiten ergeben sich aus den gehaltenen Anteilen bzw. nach den Nutzwerten und zwar entscheiden der oder die Wohnungseigentümer hinsichtlich Angelegenheiten jener selbständigen Einheit, die ihm oder ihnen gehören, alleine. Im Übrigen, also betreffend allgemeine Teile oder Angelegenheiten muss mit einfacher Mehrheit entschieden werden.

7. Artikel VII 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. Erfolgt diese nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter. Mehrere Eigentümer einer selbständigen Einheit Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis zur ungeteilten Hand.

8. Artikel VIII Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrages ob der Liegenschaft EZ 5850 Grundbuch 15028 Mistelbach die Einverleibung nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

1.) Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums

2.) Im Eigentumsblatt:

Die Einverleibung des mit den Anteilen in **Spalte 6** verbundenen Wohnungseigentums an den in der **Spalte 2** der Tabelle bezeichneten selbständigen Einheiten für die in **Spalte 1** bezeichneten Eigentümer.

3.) Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung des abweichenden Aufteilungsschlüssels, der Abrechnungseinheiten und der abweichenden Abstimmungseinheiten im Sinne der Punkte B) 4., 5. und 6. dieses Vertrages gem. § 32 Abs 8 WEG 2002.

9. Artikel IX Zustimmung zu baulicher Veränderung

Die Wohnungseigentümer erteilen vorweg ihre Zustimmung zu allen baulichen Änderungen, die ohne Beeinträchtigung ihrer eigenen Wohnungseigentumseinheit vorgenommen werden können und verpflichten sich notwendige Unterschriften in der gesetzlich vorgesehenen Form, also auch beglaubigt zu leisten und allfällige Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen.

10. Artikel X Vollmacht

Sämtliche Vertragsteile erteilen Herrn Dominik Parnet, 05.12.1987, Notariatsangestellter in 2500 Baden, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 30, unwiderruflich Vollmacht, in ihrem Namen allfällige Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages, die zur Begründung bzw. Berichtigung von Wohnungseigentum und somit insbesondere zur Verbücherung dieser Urkunde erforderlich sind, in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auch wiederholt vorzunehmen und diese Urkunde zu verbüchern. Diese Vollmacht hat insbesondere auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen zu ermächtigen.

11. Artikel XI Allgemeine Bestimmungen

- 11.1. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass dieser Vertrag sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen zur Gänze der Schriftform unterliegen; mündliche Vereinbarungen sind ungültig.
- 11.2. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
- 11.3. Als ausschließlicher Gerichtsstand für allfällige Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der Begründung des Wohnungseigentums und dem Wohnungseigentum selbst wird die ausschließliche Zuständigkeit des Gerichtsstandes der gelegenen Sache (der Liegenschaft) und überdies österreichisches Recht vereinbart.

Wien, am 29.01.2024

Johannes Krammer, geb. 03.07.1993

Stefan Wiesinger, geb. 15.09.1997

Kathrin Jauk, geb. 04.08.2004

PIP Immobilieninvestment DREI GmbH, FN 467946g