



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 12565/Notar/dp

Öffentlicher Notar Mag. Peter Pouzar, Baden erklärt gemäß § 12
Grunderwerbsteuergesetz, dass die **Selbstberechnung der**

Grunderwerbsteuer am 23.06.2022

gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz

unter Erfassungsnummer: 10-202584/2022

für jeden Erwerbsvorgang dieser Urkunde

vorgenommen wurde und

gemäß § 13 Grunderwerbsteuergesetz jeweils abgeführt wird.

**Bischof • Zorn + Partner
Rechtsanwälte GmbH**

Seilerstätte 18-20, 1010 Wien

Tel.: 01/512 92 12

Fax: 01/512 92 12-10

wirtschaftskanzlei@vienna.at

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

errichtet von den Miteigentümern

- 1) Frau Katerine Lindhofer, geb. 6.5.1959, Palffygassee 25, A-2500 Baden,
- 2) Herrn Dr. Bernhard Schuster, geb. 16.03.1976, Haueisgasse 6/1, A-2500 Baden,
- 3) Frau Marie-Christin Schuster-Ruhtenberg, BA, geb. 16.01.1993, Haueisgasse 6/1,
A-2500 Baden,

der Liegenschaft EZ 643 Grundbuch 04002 Baden, bestehend aus den Grundstücken
Nr. 201/1 und .523 mit der Grundstücksadresse: 2500 Baden, Palffygassee 25, in der
Folge auch „Vertragsparteien“ genannt, wie folgt:

A. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

1. Artikel I Vertragsgegenstand

Die Vertragsparteien, wie verzeichnet in **Spalte 1**, sind zu den in **Spalte 6** der Tabelle
Beilage ./A genannten Anteilen, grundbücherliche Eigentümer oder außerbücherliche
Verfügungsberechtigte der Liegenschaft EZ 643 Grundbuch 04002 Baden.

2. Artikel II Nutzwerte und Mindestanteile

- 2.1. Die Nutzwerte für die vertragsgegenständliche Liegenschaft wurden gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 vom allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen Dipl.Ing. Helmut Frosch, mit Gutachten vom 25.04.2022 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 **517** (fünfhundertsiebzehn).

3. Artikel III Wohnungseigentumsbegründung

- 3.1. Die Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, an den in der **Spalte 2 und 3** der Tabelle Beilage ./A bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten jeweils zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentumsbewerbers nach **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. Sofern halbe Mindestanteile selbständiger Einheiten von den Vertragsparteien erworben wurden, erfolgt hiermit die Verbindung dieser Anteile gemäß §§ 5 Abs. 3 und 13 Abs 3 WEG.
- 3.2. Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes der im Artikel 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, insbesondere:
 - 4.1.1. Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, der zugeordneten Keller (samt Eingangstüren), Balkone und Terrassen sowie die auf den diesbezüglichen Böden angebrachten Beläge, sowie allfällige auf den Balkonen und Terrassen befindlichen Aufbauten, welcher Art auch immer (z.B. Geländer, Handläufe etc.) und die unter den Balkon- und Terrassenflächen und den zugeordneten Dachböden befindlichen Isolierungen und Abdichtungen.
 - 4.1.2. Die Innen- und Außenseiten der Fenster und Terrassentüren samt Verglasung und Fensterstöcke, Fensterbänke und Zargen, Innen- und Außenjalousien und

sonstige Beschattungseinrichtungen samt elektrischem Antrieb und sonstigem Zubehör.

- 4.1.3. Zu den Räumen gehörige Innenfenster, Türen samt Zargen, insbesondere auch die Wohnungseingangstüre samt Zarge.
- 4.1.4. Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen samt Anschlüssen für Wasser, Warmwasser, Abwasser, elektrischen Strom, Gas, die Heizungsrohre, Blitzschutzanlage, 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) und Messeinrichtungen und Ventil- und Regeleinheiten, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern die Zähler nicht etwa im Eigentum der Versorgungsbetriebe beziehungsweise im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer stehen (wie z.B. der Hauptwasserzähler).
- 4.1.5. Der Kern der Wände, Böden und Decken, Wand- und Deckenverputz, Tapeten, Fliesen, der Estrich und die Fußbodenheizung, Fußbodenbelag samt Aufbau bis zur Rohdecke, inkl. sämtliche Isolierungen, Abdichtungen, insbesondere von begehbaren Flachdächern, Balkonen und Terrassen sowie Dachböden.
- 4.1.6. Die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Safes, Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, Lüftungselemente und Alarmanlagen.
- 4.1.7. Die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.
- 4.1.8. Die zugeordneten Garten- und Freiflächen samt Bepflanzung und Einbauten, wie insbesondere auch ein Regenwasserspeicher, bzw. eine Regenwassertonne.
- 4.2. Vom Wohnungseigentum erfasst ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den allfällig gemeinschaftlich verwalteten Geldern und an der von der Gemeinschaft allfällig zu bildenden Rücklage.
- 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, Dachböden bzw. Terrassen generell jederzeit zu gewähren.
- 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 Mit-eigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen könnten, sind der Wohnungseigentümergeinschaft unverzüglich zu melden.

- 4.6. 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 angehalten 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.
- 4.7. Die Haustierhaltung ist grundsätzlich erlaubt, aber, wenn das gehaltene Haustier auch im Garten aufhältig sein würde, nur, sobald ein angemessen dimensionierter Zaun zwischen den beiden Eigengärten bzw. den allgemeinen Teilen errichtet ist. Die Kosten der Zaunerrichtung und -erhaltung hat dann jene Seite alleine zu tragen, die das Haustier halten möchte.

5. Artikel V Allgemeine Teile der Liegenschaft

- 5.1. Als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten soweit tatsächlich vorhanden insbesondere:
 - 5.1.1. Gemeinsame Fundament-, Mauer- und Dachteile, samt deren Dämmung an der Stelle an der die beiden Einheiten aneinanderstoßen und sonstige nicht den Wohnungseigentumsobjekten ausschließlich zugeordnete Teile oder Flächen;
 - 5.1.2. Die Gestaltung der Außenfassade hat nach den gesetzlichen Maßstäben zu erfolgen, in jedem Fall muss der Charakter des Hauses gewahrt werden. Für die straßenseitigen Fenster ist jede Partei selbst verantwortlich und zuständig, ebenso bleibt die Gestaltung nach gesetzlichen Maßstäben jeder Partei selbst überlassen. Die Innenfassade (gartenseitige Fassade) sowie die gartenseitigen Fenster und Türen, als auch die innere Seite des Daches (z.B. Dämmung) sind aber frei durch jeden der Eigentümer Wohnung 1 und Wohnung 2 hinsichtlich der Seite ihres Objektes gestaltbar.
 - 5.1.3. Die Kosten der Schneeräumung, sofern damit Dritte beauftragt wurden, werden zu gleichen Teilen getragen
 - 5.1.4. Das derzeitige Ziegeldach soll generell ein Mal pro Jahr überprüft werden, bzw. je nach Bedarf nach z.B. Sturm, oder anderen Einflüssen. Die Kosten hierfür, sowie auch die Kosten kleinerer Reparaturen, wie beispielsweise der Austausch einzelner Dachziegel, werden über das gemeinsame Konto verrechnet. Sollten größere Instandsetzungsmaßnahmen, wie beispielsweise Reparaturen am Dachstuhl oder eine generelle Erneuerung des Daches, erforderlich sein, dann sind diese Kosten anhand der jeweiligen Nutzwerte abzurechnen. Sollten jedoch bauliche Maßnah-

men am Dach oder Dachstuhl, infolge beispielsweise eines Dachgeschossausbaus, notwendig sein oder sollte eine Partei größere Änderungen an ganzen Dachteilen, wie beispielsweise zusätzliche Dachfenster, wünschen, so sind diese im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gestattet. Die Kosten hierfür sind jedoch dann vom jeweiligen bauwerbenden Wohnungseigentümer allein zu tragen.

- 5.2. Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und allfälligen Wiederherstellung der allgemeinen Teile der Liegenschaft werden, soweit im Speziellen nichts näher vereinbart wurde, von den Eigentümern der Wohnung 1 und den Eigentümern der Wohnung 2 getragen. Hierzu wird der Anteil an diesen Kosten nach dem Nutzwert jeder Wohnung (selbständigen Einheit) bestimmt.

6. Artikel VI Aufteilung von Aufwendungen, abweichende Abstimmungseinheiten und Benützungsregelung

- 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 im Verhältnis der Nutzwerte ihrer Einheiten getragen, soweit nicht die einzelnen Miteigentümer hierfür 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.

Es wird ein Erhaltungsbeitrag in Höhe von monatlich im Vorhinein zu bezahlenden € 1,--/m² (Wohnnutzfläche) vereinbart und auf ein einzurichtendes gemeinsames Rücklagenkonto überwiesen. Auf diesem Rücklagenkonto ist die gemeinsame Zeichnungsberechtigung so einzurichten, dass wenigstens je ein Wohnungseigentumspartner (oder der alleinige Wohnungseigentümer einer selbständigen Einheit) mitzeichnen muss.

- 6.2. Es werden zwei Abstimmungseinheiten (Wohnung 1, Wohnung 2,) gebildet und zwar entscheiden der oder die Wohnungseigentümer hinsichtlich Angelegenheiten jener selbständigen Einheit, die ihm oder ihnen gehören alleine. Im Übrigen, also für allgemeine Teile oder Angelegenheiten muss einstimmig entschieden werden, soweit unter Punkt 9. nicht anderes vereinbart wurde..
- 6.2.1 Der Zugang zum Garten Wohnung 2 wird über das Gartentor und den Garten von Wohnung 1 für baulichen Zwecke und Reparaturen, sowie allfällige Anlieferungen von Gütern im hierfür notwendigen Rahmen gestattet, jeweils Montag bis Freitag 7:00 Uhr – 17:00 Uhr.
- 6.3. Die Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft die folgende Benützungsregelung gemäß § 17 WEG:
- 6.3.1 Der Zugang zu den jeweiligen Dachböden erfolgt über die vorhandene Dachbodentriege, die als allgemeiner Teil laut Nutzwertgutachten gewidmet ist. Als Be-

nützungsregelung gemäß WEG wird vereinbart, dass die Gestaltung dieses Bereiches wie insbesondere das Bemalen der Wände, Türen, das Aufhängen von Bildern, das Aufstellen von Kleinmöbeln und Pflanzentöpfen etc. immer jedoch in einem Ausmaß in dem der freie Zugang nicht verstellt ist, kommt ausschließlich den Eigentümern der Wohnung 1 zu, die hierfür auch die Kosten trägt. Nach einem allfälligen Dachgeschossausbau zum Zweck der Wohnraumnutzung, muss ein Ausbau so erfolgen, dass der von den Eigentümern der Wohnung 2 initiierte Ausbau einen eigenen Dachbodenaufgang vorsieht und auf eigene Kosten geschaffen wird. Entsprechend würde dieser allgemeine Teil dann auch der Wohnung 1 als Teil ihres Wohnungseigentums zufallen, sofern dies der baubehördlichen Widmung nach, möglich ist. Die entsprechenden Nutzwertänderungen sind dann im Zuge der Neufeststellung der Nutzwerte für den ausgebauten Dachboden vorzunehmen.

6.3.2. Die Gestaltung und Erhaltung des Gartentores kommt alleine den Eigentümern der Wohnung 1 zu.

6.3.3. Im allgemeinen Gangbereich zwischen Eingangstor und Gartentor dürfen von den Eigentümern der Wohnung 1 und der Wohnung 2 jeweils nicht mehr als 2 Fahrräder abgestellt werden sowie die gemeinsamen Mülleimer für Papier, Plastik und Restmüll sowie eine allenfalls von einer der Vertragsseiten auf ihre Kosten angeschaffte Biotonne.

6.3.4. Sollte es zu einem Verkauf/Vermietung, oder Verpachtung eines Hausanteils wie beispielsweise eines jeweiligen Dachgeschosses an eine dritte Partei erfolgen, so bleiben die jeweiligen zwei Abstimmungseinheiten Wohnung 1 und Wohnung 2 bestehen und es muss weiterhin für die allgemeine Flächen, oder allgemeinen Hausanteile, oder Angelegenheiten Einstimmigkeit bestehen, sofern dies nicht bereits anderweitig geregelt ist. Allenfalls müssen die allgemeinen Kosten durch ein neues Nutzwertgutachten neu geregelt werden. Die entstehenden Kosten trägt der jeweilige Verkäufer, oder Bauwerber.

6.3.5. Auch bei Aus- oder Zubau oder Errichtung einer neuen Wohneinheit bleiben die Stimmrechte Wohnung 1 und Wohnung 2 mit je einer Stimme bestehen.

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, 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 643 Grundbuch 04002 Baden die Einverleibung nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

1.) Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums

2.) Im Eigentumsblatt:

Ob den in Spalte 6 beschriebenen Anteilen der in Spalte 1 bezeichneten Eigentümern die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an den in den in Spalte 2 und 3 der Tabelle bezeichneten selbständigen Einheiten.

3.) Im Lastenblatt:

- a) Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung des abweichenden Aufteilungsschlüssels, der Abrechnungseinheiten und der abweichenden Abstimmungseinheiten (Gemeinschaftsordnung) im Sinne der Artikel IV., V., VI. und IX. dieses Vertrages gem. §§ 26 und 32 WEG 2002.
- b) Die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß § 17 WEG im Sinne des Artikels VI. des Vertrages

9. Artikel IX Zustimmung zu künftigen Veränderungen

- 9.1. Die Wohnungseigentümer erteilen vorweg ihre Zustimmung - und verpflichten sich auch wiederholt durch Unterschriften gegenüber Behörden dies zu bestätigen - zu allen baulichen Änderungen, die ohne Beeinträchtigung ihrer eigenen Wohnungseigentumseinheit vorgenommen werden können und zwar insbesondere für den Ausbau der Dachböden (jeweils bei den Einheiten für die Eigentümer dieser Einheiten), die Errichtung von Terrassen und Balkonen und verpflichten sich notwendige Unterschriften in der gesetzlich vorgesehenen Form, also auch beglaubigt zu leisten und allfällige Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag zu unterfertigen. Auch der Ausbau des Dachgeschosses wird grundsätzlich gestattet.
- 9.2. Sollten aufgrund eines Dachgeschossausbaus Veränderungen am Dachstuhl oder am gesamten Dach notwendig sein, sind diese generell gestattet – auch über der jeweils anderen Wohneinheit. Die Kosten hierfür hat der Bauwerber zu tragen. Sollte die jeweils andere Wohneinheit innerhalb von fünf Jahren ebenso einen Dachgeschossausbau durchführen, so sind die Kosten für den Mehraufwand, der der dann schon durchgeführten Maßnahmen am Dach, oder Dachstuhl der jeweils anderen Partei zu ersetzen. Rechnungen, auf deren Grundlage diese Ersatzansprüche gefordert werden, sollten diesen Fall tunlichst im Detail darstellen.
- 9.3. Installationen von Solaranlagen, Fotovoltaik, Klimaanlage, Pelletsheizungen, Satellitenanlagen und dergleichen auf den zum jeweiligen Dachgeschoss gehörenden Dach-Außenflächen bzw. auf dem zur jeweiligen Wohneinheit gehörenden Dachgeschoss, im gesetzlichen Rahmen, gestattet. Die Kosten hierfür trägt wiederum der jeweilige Bauwerber.
- 9.4. Die Gestaltung der Außenfassade hat nach den gesetzlichen Maßstäben zu erfolgen, in jedem Fall muss der Charakter des Hauses gewahrt werden. Für die stra-

ßenseitigen Fenster ist jede Partei selbst verantwortlich und zuständig, ebenso bleibt die Gestaltung nach gesetzlichen Maßstäben jeder Partei selbst überlassen. Die Innenfassade (gartenseitige Fassade) sowie die gartenseitigen Fenster und Türen als auch die innere Seite des Daches (z.B. Dämmung) sind aber frei durch jeden der Eigentümer der Wohnung 1 und jener der Wohnung 2 hinsichtlich der Seite ihres Objektes gestaltbar.

- 9.5. Sollte eine der Parteien die Instandsetzung oder Renovierung einer gemeinsamen Nutzfläche wie beispielsweise den gemeinsamen Eingangsbereich/Hausflur oder beispielsweise Malerarbeiten in diesem Bereich wünschen, die andere Partei dies jedoch nicht als notwendig erachten, so sind diese Renovierungsarbeiten generell gestattet. Allerdings muss die jeweilige Partei auch die notwendigen Kosten hierfür alleine tragen. Weiters muss der Charakter des Hauses hier in jedem Fall gewahrt werden.
- 9.6. Die Eigengärten sind derzeit noch nicht durch einen Zaun getrennt und ist der mit der Errichtung und Erhaltung eines Zaunes verbundene Aufwand allein von jener Seite zu tragen, die dies begehrt, es sei denn der Zaun ist auf Verlangen eines Eigentümers zu errichten, weil die andere Seite ein Haustier hält. Dann trägt die Kosten trotz Begehrens der andere Teil (die Eigentümer der Einheit in der das Tier gehalten wird).
- 9.7. Den Wohnungseigentümern ist auch der nachträgliche Einbau von Klimaanlage und dabei auch das Durchstoßen der Außenmauer für die Anbringung eines Split-Gerätes gestattet.
- 9.8. Ebenso ist jedem Wohnungseigentümer der nachträgliche Einbau einer Fußbodenheizung sowie von Anschlüssen für Elektrofahrzeuge oder -geräte gestattet.
- 9.9. Die Bepflanzung der allgemeinen Flächen und der zugeordneten Eigengärten ist gestattet, sofern die Aussicht, oder die Sonneneinstrahlung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dabei sollen die Richtlinien „Natur im Garten“ eingehalten werden. So ist die Bepflanzung mit Bäumen grundsätzlich erlaubt aber es Sorge dafür zu tragen, dass die Wuchshöhe 6 Meter nicht übersteigt. Die Bepflanzung mit invasiven Pflanzen ist nicht gestattet. Obstgehölz ist gestattet, selbst wenn die Blüten oder die reifen Früchte vermehrt Insekten anlocken. Ein Überhang über die Grenzen der Eigengärten hin zum anderen Eigengarten oder zu allgemeinen Teilen ist von dem Eigentümer jenes Gartens zu schneiden oder auf dessen Kosten zu entfernen, auf dem die überhängende Pflanze steht, herüberreichende Wurzeln jedoch nicht. Sinngleiches gilt für die Bepflanzung von Terrassen und Balkonen. Vorstehendes gilt aber nicht für den zum Abschluss dieses Vertrages vorhandenen Bestand an Pflanzen oder deren Überhang. Diese können belassen werden selbst, wenn diese noch weiter anwachsen oder sich ausbreiten.
- 9.10. Auf dem derzeitig vorhandenen „Wintergarten“ Wohnung 2, darf keine Veranda, oder Terrasse errichtet werden. Im Zuge eines Abrisses hat ein Sichtschutz zu Wohnung 1 errichtet zu werden.

- 9.11. Alle diese vorerwähnten nachträglichen Änderungen haben unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.
- 9.12. Ändert sich durch den Aus- oder Zubau oder eine andere Maßnahme das Verhältnis der Nutzwerte zueinander, so ist der mit der Anpassung verbundene Aufwand (Nachträge zu Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag sowie Aufwand im Zusammenhang mit der Einschränkung oder Ausdehnung von grundbücherlichen Rechten, auch allfällige Steuern und Gebühren) von jenem alleine zu tragen, der diesen begründet hat.

10. Artikel X Vollmacht

Sämtliche Vertragsteile erteilen Herrn Dominik Parnet, geb. 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.

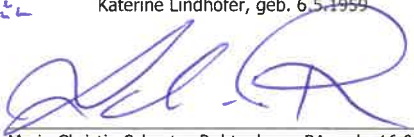
11. Artikel XI Allgemeine Bestimmungen

- 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 31.05.2022

23.01.1953
Lindhofer Franz

 Katerine Lindhofer, geb. 6.5.1959


Marie-Christin Schuster-Ruhtenberg, BA, geb. 16.01.1993,

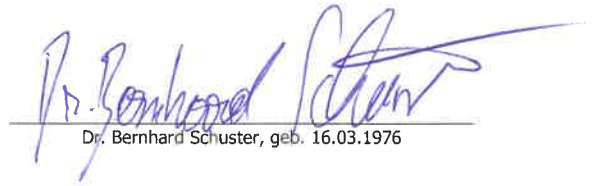

Dr. Bernhard Schuster, geb. 16.03.1976

TABELLE (Beilage .I/A)

	SPALTE 1	SPALTE 2	SPALTE 3	SPALTE 4	SPALTE 5	SPALTE 6
lfd. Nr.	Wohnungseigentümer	Top Nummer	Gegenstand des Wohnungseigentums	Geschoss / Lage	Nutzfläche [m²]	Nutzwerte ./517
1	Katerine Lindhofer, geb. 06.05.1959	Wohnung 1 samt Zubehör Gang 1, WC, Keller 1, Gang 2, Abstellraum 1, Zimmer, Abstellraum 2, Abstellraum 3, Keller 2, Keller 3, Podest 3, Abstellraum 3, Dachraum 1, Garten 1	Wohnnutzfläche Wintergarten 1 Zubehör Nutzfläche Nutzfläche Nutzfläche Nutzfläche, RH>1,50 Nutzfläche, RH<1,50 Garten 1	EG EG KG KG EG DB DB Außen	147,36m² 19,97m² 73,38m² 57,72m² 3,67m² 168,97m² 19,75m² 346,70m²	294/517
2	Dr. Bernhard Schuster, geb. 16.03.1976,	Wohnung 2 samt Zubehör Abstellraum 4, Dachraum 2, Garten 2	Wohnnutzfläche Podest (Loggia) Wintergarten 2 Zubehör Nutzfläche, RH=1,00 Nutzfläche, RH>1,50 Nutzfläche, RH<1,50 Garten 2	EG EG EG KG DB DB Außen	141,90m² 2,57m² 10,75m² 2,06m² 152,41m² 28,89m² 251,93m²	je 223/1034
3	Marie-Christin Schuster- Ruhtenberg, BA, geb. 16.01.1993					
Gesamtnutzwerte der Liegenschaft						517

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
öffentlicher Notar Mag. Bernhard Schütz, MBL
Wien – Favoriten

BRZ 410/2022

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Unterschriften -----

- 1) des Herrn Franz LINDHOFER, geboren am 23. (dreiundzwanzigsten) Jänner 1953 (neunzehnhundertdreißig), 2500 Baden, Palffygassee 25, mit dem Zusatz „für Katerine Lindhofer“, -----
- 2) des Herrn Dr. Bernhard SCHUSTER, geboren am 16. (sechzehnten) März 1976 (neunzehnhundertsechundsiebzig), 2500 Baden, Haueisgasse 6/1, und -----
- 3) der Frau Marie-Christin SCHUSTER-RUHTENBERG, B.A., geboren am 16. (sechzehnten) Jänner 1993 (neunzehnhundertdreißig), 2500 Baden, Haueisgasse 6/1. -----

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

Wien am 31. (einunddreißigsten) Mai 2022 (zweitausendzweißig). -----



öffentlicher Notar



