

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, FN 256878 m**
Sechtergasse 18, 1120 Wien
2. **Manouchehr NOURIZADEH BARABI**, geboren am 19.12.1983
Huttengasse 23/46, 1160 Wien

wie folgt:

1. Einleitung

- 1.1. Die PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, errichtete auf EZ 3487 KG 01405 Ottakring gemäß den behördlich bewilligten Plänen der CPM Consulting und Projektmanagement GmbH, Drouotstraße 2, 4020 Linz, die Wohnanlage „Huttengasse 37 / Zöchbauerstraße 9“. Die Wohnanlage, bestehend aus insgesamt 64 Wohnungen, 3 sonstigen selbstständigen Einheiten (Büros) und 66 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage.
- 1.2. Mit gesondert abgeschlossenem Kaufvertrag erwarb **Manouchehr NOURIZADEH BARABI** von der PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG die zur Wohnungseigentumsbegründung notwendigen Mindestanteile an der Liegenschaft EZ 3487 KG 01405 Ottakring.

2. Nutzwertfeststellung

Mit Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Walter Seierl, Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien, vom 24.10.2024, das einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildet (Beilage ./A), auch wenn es dieser Vertragsurkunde nicht angeschlossen ist, wurden die diesem Vertrag zugrundeliegenden Nutzwerte berechnet. Die Vertragsparteien anerkennen dessen Inhalt als richtig und verzichten auf dessen Anfechtung.

3. Wohnungseigentumsbegründung

- 3.1. Die Vertragsparteien räumen einander hiermit wechselseitig im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002 idgF.) mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der in Punkt 16 enthaltenen Tabelle in den Spalten B bis F angeführten Objekten, sohin Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, ein und vereinbaren sie hiermit, an der Liegenschaft EZ 3487 KG 01405 Ottakring, Wohnungseigentum zu begründen.
- 3.2. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der Tabelle in Punkt 16 enthaltenen Tabelle Spalte E bzw. F angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung und Kfz-Abstellplätzen zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten und Kfz-Abstellplätzen auf der Liegenschaft entsprechen.
- 3.3. Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) oder im Falle der Auflösung oder Nichtigkeitserklärung dieses Wohnungseigentumsvertrages gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.
- 3.4. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§§ 5, 13 WEG 2002). Sie erwerben den gegenständlichen Anteil an Mindestanteil gemäß § 13 Abs 2 WEG 2002

unter Begründung einer Eigentümerpartnerschaft. Sie wurden über die rechtliche Qualifikation des Mindestanteils belehrt. Sie nehmen insbesondere zur Kenntnis, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden sind, dass diese, solange gemeinsames Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden können.

- 3.5. Der Begriff „Wohnungseigentümer“ schließt immer auch „Eigentümerpartnerschaften“ ein.

4. Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

- 4.1. Jedem Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die im § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu.

- 4.2. Bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte und die Zusammenlegung von aneinandergrenzenden Wohnungseigentumsobjekten derselben Wohnungseigentümer können auch ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden (bzw. Ersetzung der Zustimmung durch den Außerstreitrichter), wenn dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Bauarbeiten dürfen jedoch nur von dazu befähigten Professionisten ausgeführt werden.

- 4.3. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur wechselseitigen Rücksichtnahme und zur Einhaltung aller die gemeinsame Benützung regelnden Vorschriften, insbesondere der von der Hausverwaltung verlautbarten Hausordnung.

- 4.4. Für den Fall der Weitergabe der Nutzung einer Wohnung an Drittstaatsangehörige, in welcher Rechtsform auch immer (zB Kauf, Miete, Untermiete, Prekarium), vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass eine solche Weitergabe nur dann zulässig ist, wenn die Nutzungsberechtigten jedenfalls über eine Aufenthaltsgenehmigung und Arbeitsbewilligung nach den einschlägigen Bestimmungen verfügen. Zur Begrenzung der Höchstzahl der Wohnungsnutzer wird vereinbart, dass für jeden Nutzer einer solchen Wohnung zumindest 10 m² zur Verfügung stehen müssen.

- 4.5. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte als Wohnung, Büro, Ordination, Atelier oder Ähnliches zu nutzen. Die Nutzungsberechtigten sind daher berechtigt, in den Objekten geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise auch in Wohnungen ausgeübt werden. Sie verpflichten sich in diesem Zusammenhang, dem jeweiligen Miteigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sämtliche notwendigen Zustimmung für eine wohnungseigentumsrechtliche oder baurechtliche – Widmungsänderung auf Büro, Ordination, Wohnen, Atelier oder Ähnliches zu erteilen. Die Nutzung für Zwecke eines Gastronomiebetriebes, eines Animierlokales, eines Gewerbebetriebes / einer Werkstatt mit Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie jede Verwendung oder Vermietung zu unsittlichen, gefährlichen oder strafbaren Zwecken ist ausdrücklich nicht zulässig. Derartige beabsichtigte Widmungsänderungen sind von obiger Zustimmungsverpflichtung nicht erfasst. Sämtliche mit einer wohnungseigentumsrechtlichen und / oder baurechtlichen Widmungsänderung verbundenen Kosten sind gänzlich vom Wohnungseigentümer, welcher die Widmungsänderung begehrt, zu tragen.

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich und vor dem Wohnungseigentumsobjekt im ortsüblichen Ausmaß, unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet.

Die Verwendung von Wohnungseigentumsobjekten zu unsittlichen, gefährlichen oder strafbaren Zwecken ist jedenfalls unzulässig, ebenfalls eine Kurzzeitvermietung zu touristischen Zwecken (eine „airbnb“ Vermietung).

Über die Nutzung und Änderungen der Nutzung der Allgemeinflächen (z.B. Vermietung, Reklameschilder) entscheidet die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit. Sofern die Nutzung oder Änderung der Nutzung ausschließlich einen eigenen Abrechnungsbereich betrifft, entscheiden die Wohnungseigentümer dieser Abrechnungseinheit mit einfacher Mehrheit.

- 4.6. Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass sie nicht berechtigt sind, auf Terrassen und Loggien oder sonstigen Gebäudeteilen Pflanzungen vorzunehmen, die über die Fußbodenunterkante des darüber liegenden Wohnungseigentumsobjektes hinausgehen oder in den Bereich des unteren Wohnungseigentumsobjektes hinunterreichen.
- 4.7. Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Antennen (insbesondere Satellitenantennen) nicht installiert werden dürfen. Sonstige Gerätschaften und Gegenstände, die das Äußere oder das Erscheinungsbild der Allgemeinflächen negativ beeinflussen, dürfen ebenfalls nicht installiert werden.
- 4.8. Klimaanlage dürfen nur als Splitanlagen eingebaut werden. Die jeweiligen Außengeräte sind unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes (versteckt) auf der Terrasse des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes anzubringen, wozu sämtliche Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen. Ausgenommen davon sind die Klimaanlage der Wohnungen im obersten Dachgeschoss, diese können auf dem Dach über den jeweiligen Wohnungen situiert werden. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Klimaanlage selbst verantwortlich. Die jeweilige Klimaanlage ist über den Stromkreis des entsprechenden Wohnungseigentumsobjektes zu versorgen. Die übrigen Wohnungseigentümer sind hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos zu halten. Bau- und Installationsarbeiten dürfen nur von dazu befähigten Professionisten ausgeführt werden.
- 4.9. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere auch die Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung auf Nutzer (z.B. Mieter) ihrer Wohnungseigentumsobjekte zu überbinden. Sie haften gemeinsam zur ungeteilten Hand mit dem Nutzer für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

5. Kosten des Betriebes und der Instandhaltung

- 5.1. Die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung bzw. Neuherstellung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, soweit diese nicht durch eine bestehende Versicherung gedeckt sind.
- 5.2. Zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehören insbesondere:
 - a. Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Balkone, Terrassen, Loggien oder Gartenanteile sowie der dazugehörigen Kellerabteile und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag und die Beläge der Terrassen, Balkone, Loggien oder Gartenanteile (inkl. der dazugehörigen Geländer und Abflüsse), jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, die tragenden Decken und Wände sowie der unter Terrassen, Loggien oder Balkonen befindliche konstruktive Aufbau (Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung, Abdichtung, Spengleranschlüsse etc.);
 - b. die Versorgungsleitungen – ausgenommen Durchgangsleitungen – für Wasser, Gas, elektrischen Strom und die Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils ab der Abzweigung in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten; Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; nicht jedoch die Zähler- und/oder Sicherungskästen;
 - c. die in den Räumen vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände samt Türen. Wände eines Wohnungseigentumsobjektes dürfen generell nur entfernt, versetzt oder sonst verändert werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung objektiv schutzwürdiger Interessen der anderen

Miteigentümer und ohne Schädigung des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Statik und Standfestigkeit möglich ist;

- d. die Einzäunung von Hof- oder Gartenflächen, die einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind;
 - e. die zu dem Wohnungseigentumsobjekt führenden bzw. darin befindlichen Türen (sowie auch die Wohnungseingangstür) einschließlich der Tür- und Fensterstöcke und die im Wohnungseigentumsobjekt befindlichen Fensterbänke;
 - f. die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungskörper;
 - g. die sanitären Anlagen innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes;
 - h. sonstige technische Einrichtungen im Inneren der einzelnen Objekte;
 - i. die Türsprech- und Klingelanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.
- 5.3. Die einzelnen Miteigentümer verpflichten sich auf eigene Kosten für ausreichenden Versicherungsschutz der sie betreffenden Wohnungseigentumseinheiten Sorge zu tragen („Hausratsversicherung“), insbesondere auch diese Verpflichtung an alle Nutzer ihrer Wohnungseigentumseinheiten zu überbinden.
- 5.4. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind insbesondere:
- a. alle Fundamente und tragenden Elemente der errichteten Gebäude samt Keller sowie die Objekttrennwände;
 - b. die Hauseingänge, die Stiegenhäuser samt Stiegen und die Gänge;
 - c. jene im Keller gelegenen Räume und Flächen, die nicht den jeweiligen Objekten als Kellerabteile zugeordnet sind; die Übergabestellen samt Einrichtungen und Installationen sowie die Zugänge zu den Kellerabteilungen und zur Garage;
 - d. die gemeinsamen Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, Leitungen für den elektrischen Strom, Telefon und die Gegensprechanlage, soweit sie nicht Bestandteil eines bestehenden Wohnungseigentumsobjektes sind;
 - e. alle sonstigen außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte, Zubehörobjekte und der zu ihnen gehörigen Terrassen (einschließlich Balkonen, Loggien) gelegenen Räume, Flächen und Einrichtungen, Geländer und Wandverkleidungen in den Stiegenhäusern und Gängen, wie insbesondere die Vertäfelungen, Installationen und sonstigen Anlagen einschließlich der Dächer und der Fassaden;
 - f. der Hof, Grünflächen, soweit derartige Flächen nicht einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet sind, sowie eine allfällige Einfriedung der Liegenschaft;
 - g. die Wärmeversorgungsanlage
 - h. die Aufzüge;
 - i. die Außenfenster und Balkontüren;
 - j. der Spielplatz.

- 5.5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und laufende Erneuerung (einschließlich der Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstiger Schäden) seiner Wohnungseigentumseinheit und der dafür bestimmten Einrichtungen (insbesondere der Strom-, und Wasserleitungen sowie der Beheizungs- und sanitären Anlagen) zu sorgen und alle dafür notwendigen Arbeiten auf seine Kosten vorzunehmen. Soweit in weiterer Folge die „Instandhaltung“ geregelt bzw. genannt wird, ist mangels ausdrücklicher anderslautender Regelung die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und laufende Erneuerung oder Erhaltung in ihrer Gesamtheit angesprochen.
- 5.6. Die Vertragsparteien kommen ausdrücklich überein, dass auch die Instandhaltungspflicht bezüglich der Außenfenster (samt Raffstore), Terrassen-, Balkon- und Wohnungseingangstüren (samt Zargen) und die Einfriedung von zugeordneten Gartenflächen der Liegenschaft und der in Punkt 5.2 genannten Teile in die Alleinverantwortung des jeweiligen Wohnungseigentümers fällt. Bei Erneuerungs- oder Erhaltungsarbeiten an derartigen Bauteilen sind vom jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes auch Beschädigungen an Sohlbänken, Fensterbänken und am Verputz, der Fassade sowie am Anstrich auf eigene Kosten auszubessern. Erneuerungs- oder Erhaltungsarbeiten an Einfriedungen benachbarter Gartenflächen sind jeweils zur Hälfte von den angrenzenden Wohnungseigentümern zu tragen. Jegliche Arbeiten dürfen nur von dazu befähigten Professionisten ausgeführt werden.
- 5.7. Bei der Instandhaltung von Geländern an Balkonen oder Terrassen durch die jeweiligen Wohnungseigentümer, sind allenfalls beschädigte Spengleranschlüsse und Einbindungen in die Isolierung auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers zu sanieren.
- 5.8. Weiters verpflichten sich die jeweiligen Wohnungseigentümer, jene Gartenflächen, die ihrer Wohnungseigentumseinheit zugeordnet sind, pfleglich zu behandeln. Der jeweilige Wohnungseigentümer ist für die gehörige Pflege der seinem Wohnungseigentumsobjekt zugehörigen Gartenfläche samt Bepflanzung alleine und auf eigene Kosten verantwortlich. Eine Bepflanzung des Gartens ist nur insoweit zulässig, als damit keine Gefahr bzw. Beeinträchtigung für andere Wohnungseigentumsobjekte verbunden ist (insbesondere keine hochwachsenden Pflanzen und Bäume). Die Wohnungseigentümer verpflichten sich den jeweiligen Garten nur mit einem maximal 1,5m hohen Doppelstabmattenzaun in der Farbe anthrazit einzuzäunen.
- 5.9. Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung Instandhaltungsnotwendigkeiten oder Schäden an seiner Wohnungseigentumseinheit bzw. ausgehend von seiner Wohnungseigentumseinheit, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder die Gemeinschaft beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes zur Ersatzvornahme auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.
- 5.10. Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem/den Geschädigten zu ersetzen.
- 5.11. Bei der Durchführung von Instandhaltungsarbeiten sowie Sanierungen und Erneuerungen ist stets auf das Erscheinungsbild des Hauses sowie eine abgestimmte und einheitliche Ausgestaltung Rücksicht zu nehmen.
- 5.12. Die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung (einschließlich der Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstiger Schäden) von allgemeinen Teilen des Hauses hat die Hausverwaltung zu veranlassen, soweit eine solche nicht vom jeweiligen Miteigentümer gemäß Punkt 5.6 bzw. Punkt 5.7 vorzunehmen ist. Die damit verbunden Kosten tragen unter Berücksichtigung von Punkt 6.13 die Miteigentümer im Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge.
- 5.13. Abweichend von der Regelung gemäß Punkt 6.3 vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 32 Abs 2 WEG, dass für die Tiefgarage ein eigener Abrechnungs- und Abstimmungskreis gebildet wird und

die Kosten von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der ihnen gehörigen und in der Tiefgarage befindlichen Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis zum Gesamtnutzwert des Gebäudeteils Tiefgarage getragen werden.

Den Wohnungseigentümern in der Tiefgarage ist es gestattet, Elektroladestationen auf eigene Kosten und fachmännisch installieren zu lassen. Die Kosten für einen allfällig notwendigen Wechsel der Netznutzungsebene und die daraus folgenden Mehrkosten für die gesamte Liegenschaft sind von den Wohnungseigentümern, die eine Elektrostation zum Laden von Elektroautos installieren, zu tragen. Festgehalten wird, dass – sofern technisch möglich – im Bereich der KFZ-Abstellplätze jeder Eigentümer eines solchen berechtigt ist, auf eigene Kosten eine Ladestation für Elektrofahrzeuge/eine Steckdose (im Folgenden „Ladestation“) samt der dafür allenfalls erforderlichen Zuleitung zu installieren. Sämtliche Parteien dieses Vertrages stimmen bereits jetzt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum entsprechenden Installationen zu und werden gegebenenfalls erforderliche Unterschriften leisten. Vor der Installation einer Ladestation hat der jeweilige Eigentümer des KFZ-Abstellplatzes die Hausverwaltung unter Vorlage einer Bestätigung eines Fachunternehmens, dass die allgemeine Strombezugskapazität der Liegenschaft infolge der Installation von Ladestationen nicht beeinträchtigt wird, zu informieren. Die Ladestation ist absperrbar mit einer eigenen Zählvorrichtung für den Stromverbrauch auszuführen. Die Ladestation samt der gesamten Installation darf nur entsprechend der bauordnungsgemäßen Bestimmungen sowie nach den Regeln der Technik von dazu befugten Professionisten hergestellt werden. Der jeweilige Eigentümer hat jedoch vor Installation einer Ladestation beim Energielieferanten abzuklären, ob ausreichende Anschlusswerte und -rechte hierfür vorhanden sind, und den Strombezugsvertrag direkt mit dem Energielieferanten abzuschließen. Sämtliche mit der Ladestation verbundenen Kosten und Gebühren (auch für den Erwerb weiterer Anschlusswerte und -rechte) hat der jeweilige Eigentümer des KFZ-Abstellplatzes selbst zu tragen. Die Instandhaltung und Wartung der Ladestation für Elektrofahrzeuge/eine Steckdose sowie der Zuleitung und der tatsächliche Stromverbrauch erfolgt ausschließlich auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des KFZ-Abstellplatzes. Für den Fall, dass die allgemeine Strombezugskapazität der Liegenschaft infolge der Ladestationen beeinträchtigt sein sollte, sind allfällige diesbezügliche Mehrkosten nur von jenen Eigentümern zu tragen, deren KFZ-Abstellplatz über eine Ladestation verfügt.

- 5.14. Abweichend von der Regelung gemäß Punkt 6.3 vereinbaren die Vertragsparteien weiters, dass die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung (einschließlich der Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstiger Schäden) des beweglichen Parksystems („Stapelparker“) jeweils denjenigen Wohnungseigentümern (jeweils anteilig) obliegt, deren Stellflächen durch den Wippenmechanismus verbunden sind bzw. soweit mehrere Wippenmechanismen durch eine Hydraulikanlage versorgt werden, denjenigen Wohnungseigentümern deren Wippenmechanismen durch eine gemeinsame Hydraulikanlage betrieben werden.

- 5.15. Es hat sohin eine Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG zu erfolgen. Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung (abweichende Aufteilung der Aufwendungen) gemäß § 32 Abs. 8 WEG im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 336 KG 51219 Oberperwend.

6. Betriebskosten, gemeinsame Aufwendungen

- 6.1. Als Aufwendungen gelten insbesondere öffentliche Abgaben und Betriebskosten einschließlich insbesondere Wasser-, Abwasser- und Kanalisationsgebühren, der Kanalaräumung, der Müll- und Unratabführung (z.B. auch Taubenabwehr), der Beleuchtung der allgemeinen Hausteile, der Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschadenversicherung (erweiterter Umfang), Sturm- und allfälliger sonstigen die Häuser und ihre Anlagen betreffenden Versicherungen, die für die Reinigung und Betreuung der Häuser und der Hausanlagen anfallenden Kosten, insbesondere die Kosten der Hausverwaltung gemäß § 22 MRG, sowie die Grundsteuer und die sonstigen die Liegenschaft belastenden öffentlichen Abgaben, die Kosten der Beheizung einschließlich der Kosten für die damit zusammenhängenden Serviceleistungen und Arbeiten sowie die Kosten für Instandhaltung und Ersatzbeschaffung der Anlage, sowie die Kosten der für die Instandhaltung und Wartung des Inventars, das sich in den allgemeinen Teilen der Häuser befindet, die Kosten für die Wartung und

Erhaltung der Aufzüge sowie Grünflächen sowie die Kosten der Instandhaltung, Wartung und Verbesserung der gemeinsamen Bestandteile der Liegenschaft wie insbesondere:

- a. alle nicht verbauten Flächen, sowie sie nicht Zubehör einer Wohnungseigentumseinheit sind;
 - b. alle Fundamente tragenden Elemente der auf dieser Liegenschaft errichteten Gebäude und Fassaden;
 - c. Stiegenhäuser, Trocken- und Lagerräume;
 - d. Aufschließungsgänge, Fahrbahnen in der Tiefgarage samt Rampenbauwerk
 - e. die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Strom, Wasser, sowie die Leitungen für die allgemeine Wärmeregelung und alle dazu gehörenden Messeinrichtungen, soweit sie nicht innerhalb der Wohnungseigentumseinheit gelegen sind;
 - f. die Blitzschutzanlagen;
 - g. die Dächer und alle der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwässer dienenden Rohrleitungen;
 - h. alle außenliegenden befestigten Wege;
 - i. Abstellräume für einspurige Fahrzeuge;
 - j. die Wärmeversorgungsanlage;
- 6.2. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet. Es bestehen jeweils eigene Übergabestationen in den Wohnungen. Festgehalten wird, dass hinsichtlich der Wärmelieferung ein Rahmenvertrag für Wärmelieferung sowie ein Wärmeliefervertrag mit der Energie Invest Ges.m.b.H. (nunmehr EQUANS Energie GmbH, FN 168500s, Leberstraße 120, 1110 Wien) geschlossen wurde.
- 6.3. Die Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 WEG 2002 sind von allen Miteigentümern im Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft (Nutzwertschlüssel gemäß § 32 Abs. 1 WEG 2002) zu tragen.
- 6.4. Verbrauchsabhängige Aufwendungen (Wasser, etc.) sind nach dem jeweiligen Verbrauchsverhältnis zu tragen. Kanalkosten, werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Tarifes für die Nutzung abgerechnet.
- 6.5. Sämtliche übrigen Kosten (z.B. Strom, Telefon, Internet) hat jeder Wohnungseigentümer selbst aus eigenem zu tragen.
- 6.6. Der Zutritt zu den Versorgungseinrichtungen (z.B. Wasser, Strom) ist jederzeit zu gewährleisten und sind die Bestimmungen der Versorgungsbetriebe entsprechend einzuhalten.
- 7. Zahlungen**
- 7.1. Alle zu leistenden Akontozahlungen sind – sofern nichts anderes vereinbart wird – jeweils am fünften eines jeden Kalendermonats fällig. Salden aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung zweitfolgenden monatlichen Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

- 7.2. Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen sind Rücklagen (§ 31 WEG) zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die jeweilige Abrechnungseinheit und obliegt dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann. Die Rücklage beträgt die gesetzliche Mindestrücklage von EUR 1,06 pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat.

8. Gemeinschaftsordnung

- 8.1. Die Verwaltung ist berechtigt und verpflichtet, unter Beachtung der Bestimmungen des § 20 Abs. 1 WEG 2002 eine Hausordnung zu erlassen, zu deren Einhaltung sich die Wohnungseigentümer verpflichten.
- 8.2. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, die für die Ausübung der Verwaltungstätigkeit erforderlichen Vollmachten zu unterfertigen.
- 8.3. Sollten Eigentümerpartner mit gemeinsamer Zustellanschrift dem Verwalter nicht ausdrücklich Gegenteiliges bekannt geben, reicht die Übersendung an einen von ihnen aus. Diesfalls verpflichtet sich der Benachrichtigte, den Eigentümerpartner über den Inhalt der Verständigung vollständig und unverzüglich zu informieren.
- 8.4. Sofern Wohnungseigentümern bzw. Eigentümerpartnern (mit gemeinsamer Anschrift) das Wohnungseigentum an mehreren Objekten der Liegenschaft zukommt, haben sie dem Verwalter eine Zustellanschrift bekanntzugeben; diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an diese Zustellanschrift aus.
- 8.5. Eigentümerpartner mit getrennter Anschrift haben dem Verwalter je eine Zustellanschrift mitzuteilen; diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an eine der beiden Anschriften aus.
- 8.6. Jeder Wohnungseigentümer bzw. jede Eigentümerpartnerschaft kann den Verwalter ermächtigen, Übersendungen an ihn (an sie) auf elektronischem Weg (insbesondere per e-Mail oder per Fax) vorzunehmen.
- 8.7. Unbeschadet der Verbücherung des Eigentumsrechtes des Erwerbers und sonstiger Vereinbarungen haftet der jeweilige Wohnungseigentümer den übrigen Miteigentümern und dem Verwalter für die ordnungsgemäße Entrichtung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben etc. des Jahres, in das der Eigentumsübergang fällt, zur ungeteilten Hand mit seinem Vertragspartner.
- 8.8. Diese Gemeinschaftsordnung ist gemäß § 26 Abs 2 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

9. Verwaltung

- 9.1. Zum Verwalter wird bestellt: IM Quadrat Immobilien Vermittlung & Verwaltung GmbH, FN 635225 f. Die Bestellung des Verwalters erfolgt zunächst für die Dauer von drei Jahren; mangels ausdrücklicher Auflösung verlängert sich der Verwaltervertrag danach auf unbestimmte Zeit.
- 9.2. Für den Fall der Übertragung eines Wohnungseigentumsobjektes - aus welchem Titel auch immer - vereinbaren die Vertragsteile, dass der jeweilige Veräußerer verpflichtet ist, den jeweiligen Verwalter innerhalb eines Monats mittels eingeschriebenen Briefes zu unterrichten und ihm Name und Anschrift des Vertragspartners, Tag der Übergabe und Vereinbarungen betreffend der Bezahlung der Bewirtschaftungskosten etc. bekanntzugeben hat.
- 9.3. Die Jahresabrechnung gilt seitens des jeweiligen Miteigentümers unwiderruflich als genehmigt, wenn dagegen nicht binnen zweier Monate nach Übersendung und Verständigung von der Auflage der Belege beim Verwalter und dem ausdrücklichen Hinweis auf die sonstige Genehmigung durch die Miteigentümer dagegen schriftlich ein begründeter Einspruch erhoben wird.

10. Rechtsnachfolger

Die Vertragsteile verpflichten sich, sämtliche hiermit übernommenen Verpflichtungen auf den jeweiligen Erwerber ihrer Anteile zu überbinden und auch diesem die Überbindungsverpflichtung aufzuerlegen, sowie die übrigen Miteigentümer aus jeder Verletzung dieser Verpflichtung schad- und klaglos zu halten.

11. Kosten, Steuern und Gebühren

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Festgehalten wird, dass die Kosten für die Errichtung dieser Urkunde bereits im Zuge der Kaufvertragserrichtung bezahlt wurde.

12. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches der jeweilige Verwalter erhält, sohin nach grundbücherlicher Durchführung des Vertrages die [Verwalter]. Jeder Vertragspartner ist berechtigt, auf seine Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

13. Vollmacht

13.1. Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen die Stossier Oberndorfer & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG, FN 439021w, Dragonerstraße 54, 4600 Wels, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und erteilen ihr Spezialvollmacht,

- a. Formfehler in diesem Vertrag, welche die grundbücherliche Durchführung hindern, zu berichtigen und die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Vertragsergänzungen zu unterfertigen,
- b. Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag aufgrund von allfällig geänderten Nutzwerten zu unterfertigen,
- c. Aufsandungserklärungen zu formulieren und zu vereinbaren,
- d. überhaupt alles, was zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig ist, zu unternehmen und
- e. Zustellungen aller Art, insbesondere von Bescheiden des Finanzamtes und von Grundbuchsbeschlüssen, anzunehmen.

13.2. Die Vertragsteile nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass alle zur Abwicklung und zur grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes notwendigen Urkunden automationsunterstützt verarbeitet und für die gesetzlich vorgeschriebene Dauer in den Urkundenarchiven der österreichischen Anwaltschaft und/oder des österreichischen Notariats gespeichert werden.

13.3. Für den Fall, dass die Stossier Oberndorfer & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG von der erteilten Vollmacht im genannten Sinne Gebrauch macht, erklären die Vertragsparteien, dass sie ausdrücklich vom Verbot der Doppelvertretung befreit wird.

14. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit seiner übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Fall des Wegfalls einer Vertragsbestimmung diese durch eine solche zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

15. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages und des Gutachtens des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Walter Seierl, Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien, vom 24.10.2024 über die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 und 5 WEG ob der Liegenschaft EZ 336 KG 51219 Oberperwend folgende Grundbuchshandlungen bewilligt werden können:

A) In der Aufschrift:

Die Ersichtlichmachung als „WOHNUNGSEIGENTUM“;

B) Im Eigentumsblatt:

Die Einverleibung der Eigentumsanteile laut Spalte E bzw. F der Tabelle in Punkt 16 und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in den Spalten B bis D der Tabelle angeführten Objekten für die in der Spalte A angeführten Miteigentümer.

C) Im Gutbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung des Verwalters:
IM Quadrat Immobilien Vermittlung & Verwaltung GmbH, FN 635225 f

D) Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung

a) der in den Punkt 5 enthaltenen abweichenden Vereinbarungen gemäß § 32 Abs 2 u. 8 WEG

b) der in Punkt 8 enthaltenen Gemeinschaftsordnung gemäß § 26 Abs 2 WEG

16. Tabelle

A	B	C	D	E	F
Eigentümer	Bezeichnung	Lage	Widmung/Nutzfläche	Anteile	Anteilex2
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 01	EG	Büro 140,63 m2 Terrasse 9,28 m2 Garten 42,76 m2 Einlagerungsraum 2.01	148/4458	296/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 02	1. OG	Wohnung 46,34 m2 Balkon 2,86 m2 Einlagerungsraum 2.02	47/4458	94/8916

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 03	1. OG	Wohnung 69,44 m2 Loggia 6,70 m2 Einlagerungsraum 2.03	70/4458	140/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 04	1. OG	Wohnung 39,75 m2 Einlagerungsraum 2.04	38/4458	76/8916
Manouchehr NOURIZADEH BARABI, geboren am 19.12.1983	Stiege 1 / Top 05	1. OG	Wohnung 63,64 m2 Loggia 6,62 m2 Terrasse 32,16 m2 Einlagerungsraum 2.05	70/4458	140/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 06	2. OG	Wohnung 46,34 m2 Balkon 2,86 m2 Einlagerungsraum 2.06	47/4458	94/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 07	2. OG	Wohnung 69,44 m2 Loggia 7,77 m2 Einlagerungsraum 2.07	71/4458	142/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 08	2. OG	Wohnung 39,75 m2 Einlagerungsraum 2.08	38/4458	76/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 09	2. OG	Wohnung 63,64 m2 Loggia 6,62 m2 Einlagerungsraum 2.09	65/4458	130/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 10	3. OG	Wohnung 46,34 m2 Balkon 2,86 m2 Einlagerungsraum 2.10	47/4458	94/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 11	3. OG	Wohnung 69,44 m2 Loggia 7,77 m2 Einlagerungsraum 2.11	74/4458	148/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 12	3. OG	Wohnung 39,75 m2 Einlagerungsraum 2.12	40/4458	80/8916

2
8916
3916

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 13	3. OG	Wohnung 63,64 m ² Loggia 6,62 m ² Einlagerungsraum 2.13	68/4458	136/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 14	4. OG	Wohnung 46,34 m ² Balkon 2,86 m ² Einlagerungsraum 2.14	47/4458	94/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 15	4. OG	Wohnung 69,44 m ² Loggia 7,77 m ² Einlagerungsraum 2.15	74/4458	148/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 16	4. OG	Wohnung 39,75 m ² Einlagerungsraum 2.16	40/4458	80/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 17	4. OG	Wohnung 63,64 m ² Loggia 6,62 m ² Einlagerungsraum 2.17	68/4458	136/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 18	5. OG	Wohnung 46,34 m ² Balkon 2,86 m ² Einlagerungsraum 2.18	47/4458	94/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 19	5. OG	Wohnung 69,44 m ² Loggia 7,77 m ² Einlagerungsraum 2.19	74/4458	148/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 20	5. OG	Wohnung 39,75 m ² Einlagerungsraum 2.20	40/4458	80/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 21	5. OG	Wohnung 63,64 m ² Loggia 6,62 m ² Einlagerungsraum 2.21	68/4458	136/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 22	DG	Wohnung 75,82 m ² Terrasse 1. DG 11,10 m ² Terrasse 2. DB 13,64 m ² Einlagerungsraum 2.22	85/4458	170/8916

8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 23	DG	Wohnung 98,55 m2 Terrasse 10,94 m2 Einlagerungsraum 2.23	103/4458	206/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 24	DG	Wohnung 37,55 m2 Terrasse 2,68 m2 Einlagerungsraum 2.24	40/4458	80/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 1 / Top 25	DG	Wohnung 87,85 m2 Terrasse 11,19 m2 Einlagerungsraum 2.25	92/4458	184/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 01	EG	Wohnung 66,36 m2 Terrasse 3,37 m2 Garten 8,85 m2 Einlagerungsraum 1.01	66/4458	132/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 02	EG	Wohnung 72,76 m2 Terrasse 7,68 m2 Garten 77,16 m2 Einlagerungsraum 1.02	87/4458	174/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 03	EG	Wohnung 72,03 m2 Terrasse 7,68 m2 Garten 21,95 m2 Einlagerungsraum 1.03	77/4458	154/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 04	EG	Wohnung 47,41 m2 Einlagerungsraum 1.04	42/4458	84/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 05	EG	Wohnung 47,09 m2 Einlagerungsraum 1.05	42/4458	84/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 06	1. OG	Wohnung 42,55 m2 Balkon 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.06	43/4458	86/8916
8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 07	1. OG	Wohnung 66,61 m2 Loggia 4,82 m2 Einlagerungsraum 1.07	70/4458	140/8916

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 08	1. OG	Wohnung 43,49 m2 Loggia 3,31 m2 Einlagerungsraum 1.08	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 09	1. OG	Wohnung 43,17 m2 Loggia 3,31 m2 Einlagerungsraum 1.09	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 10	1. OG	Wohnung 43,43 m2 Loggia 3,31 m2 Einlagerungsraum 1.10	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 11	1. OG	Wohnung 74,30 m2 Loggia 2,94 m2 Einlagerungsraum 1.11	77/4458	154/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 12	1. OG	Wohnung 42,62 m2 Loggia 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.12	44/4458	88/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 13	2. OG	Wohnung 42,58 m2 Balkon 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.13	44/4458	88/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 14	2. OG	Wohnung 66,60 m2 Loggia 5,63 m2 Einlagerungsraum 1.14	70/4458	140/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 15	2. OG	Wohnung 43,49 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.15	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 16	2. OG	Wohnung 43,17 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.16	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 17	2. OG	Wohnung 43,43 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.17	45/4458	90/8916

/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 18	2. OG	Wohnung 74,30 m2 Loggia 3,48 m2 Einlagerungsraum 1.18	77/4458	154/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 19	2. OG	Wohnung 42,62 m2 Loggia 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.19	44/4458	88/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 20	3. OG	Wohnung 42,58 m2 Balkon 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.20	44/4458	88/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 21	3. OG	Wohnung 66,61 m2 Loggia 5,63 m2 Einlagerungsraum 1.21	70/4458	140/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 22	3. OG	Wohnung 43,49 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.22	45/4458	90/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 23	3. OG	Wohnung 43,17 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.23	45/4458	90/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 24	3. OG	Wohnung 43,43 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.24	45/4458	90/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 25	3. OG	Wohnung 74,30 m2 Loggia 3,71 m2 Einlagerungsraum 1.25	77/4458	154/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 26	3. OG	Wohnung 42,62 m2 Loggia 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.26	44/4458	88/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 27	4. OG	Wohnung 42,55 m2 Balkon 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.27	43/4458	86/8916

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 28	4. OG	Wohnung 66,61 m2 Loggia 5,63 m2 Einlagerungsraum 1.28	70/4458	140/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 29	4. OG	Wohnung 43,49 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.29	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 30	4. OG	Wohnung 43,17 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.30	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 31	4. OG	Wohnung 43,43 m2 Loggia 3,87 m2 Einlagerungsraum 1.31	45/4458	90/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 32	4. OG	Wohnung 74,30 m2 Loggia 3,48 m2 Einlagerungsraum 1.32	77/4458	154/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 33	4. OG	Wohnung 42,55 m2 Loggia 2,86 m2 Einlagerungsraum 1.33	44/4458	88/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 34	1. DG	Wohnung 73,83 m2 Terrasse 20,40 m2 Einlagerungsraum 1.34	80/4458	160/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 35	1. DG	Wohnung 66,81 m2 Terrasse 5,97 m2 Einlagerungsraum 1.35	69/4458	138/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 36	1. DG	Wohnung 38,79 m2 Terrasse 8,81 m2 Einlagerungsraum 1.36	43/4458	86/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 37	1. DG	Wohnung 78,68 m2 Terrasse 17,69 m2 Einlagerungsraum 1.37	89/4458	178/8916

/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 38	1. DG	Wohnung 73,72 m2 Terrasse 8,38 m2 Einlagerungsraum 1.38	77/4458	154/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 39	2. DG	Wohnung 111,83 m2 Loggia 5,93 m2 Terrasse 12,48 m2 Einlagerungsraum 1.39	130/4458	260/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 2 / Top 40	2. DG	Wohnung 115,71 m2 Loggia 6,02 m2 Terrasse 12,58 m2 Einlagerungsraum 1.40	135/4458	170/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 3 / Top 3.01	EG	Büro 106,71 m2 Terrasse 8,23 m2 Garten 17,66 m2 Einlagerungsraum 3.01	112/4458	224/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	Stiege 3 / Top 3.02	EG	Büro 81,53 m2 Terrasse 7,94 m2 Garten 18,24 m2 Einlagerungsraum 3.02	87/4458	174/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 1	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 2	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 3	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 4	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 5	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 6	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
/8916	Manouchehr NOURIZADEH BARABI, geboren am 19.12.1983	TG 7	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 8	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 9	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 10	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 11	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 12	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 13	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
/8916	PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 14	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 15	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 16	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 17	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 18	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 19	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 20	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 21	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 22	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 23	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 24	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 25	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 26	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 27	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 28	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 29	TG	Stellplatz	12/4458	24/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 30	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 31	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 32	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 33	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 34	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 35	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 36	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 37	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 38	TG	Stellplatz	8/4458	16/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 39	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 40	TG	Stapelparker unten	3/4458	6/8916
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG FN 256878 m	TG 41	TG	Stapelparker oben	4/4458	8/8916

UNTERSCHRIFTENSEITE

Velb, am 22.11.24


PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, FN 256878 m

wien, am 19.11.2024


Manouchehr NOURIZADEH BARABI, geb. am 19.12.1983

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

B.R.Zl.: 571/24

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Manouchehr **Nourizadeh Barabi**, geboren am 19.12.1983 (neunzehnten Dezember neunzehnhundertdreiundachtzig), Huttengasse 23/46, 1160 Wien, wird hiemit bestätigt. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und diese frei von Zwang zu unterfertigen. -----

Wien, am 14.11.2024 (vierzehnten November zweitausendvierundzwanzig).-----




Mag. Anna Maria Prettner
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Paul Zimmermann B.A. HSG
Wien - Hernals



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Gerold Lang | öffentlicher Notar
Wels

B.R.Zl: 1840/2024/N

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Philipp Clemens S t o s s i e r, geboren am 10.08.1981 (zehnten August neunzehnhunderteinundachtzig), Dragonerstraße 54, 4600 Wels, wird bestätigt. -----

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

Wels, am 22.11.2024 (zweiundzwanzigsten November zweitausendvierundzwanzig). -----



[Handwritten signature in blue ink]
öffentlicher Notar

