



grassner.lenz.thewanger+partner
rechtsanwälte | attorneys at law

BENUTZUNGSREGELUNGSVEREINBARUNG

gem. § 17 WEG 2002

Die WohnungseigentümerInnen des Hauses Nr. 7 der Liegenschaft EZ 2394 KG 45212 Urfahr (im Folgenden „Wohnungseigentümer“ genannt)

1. Swietelsky Baugesellschaft m.b.H., FN 83175 t,
4020 Linz, Edlbacherstraße 10
(BLNr. 35)
2. Dr. Erich Horesovsky, geb. 27.04.1944, SV-Nr. 1612 270444,
4040 Linz, Dießenleitenweg 12/3
(BLNr. 34)
3. DI Jörg Haghofer, geb. 21.04.1978, SV-Nr. 1082 210478,
4040 Linz, Dießenleitenweg 12
(BLNr. 33)
4. Dr. Wolfgang Schildorfer, geb. 14.08.1974, SV-Nr. 1085 140874
1160 Wien, Zwinzstraße 1B/Top1.03 und
Mag. Doris Kaimberger, geb. 14.01.1980, SV-Nr. 2850 140180
4040 Linz, Im Meierhof 13/2

unter Beitritt von

5. DI Ty Chung, geb. 06.12.1975, SV-Nr. 4217 061275
Sabine Aumayr-Chung, geb. 01.11.1974, SV-Nr. 3114 011174
beide 4040 Linz, Dießenleitenweg 12/1
(BLNr. 31 u. 32)

schließen am unten beigetzten Tage nachstehende vertragliche Vereinbarung:

1. Die Wohnungseigentümer haben im Wohnungseigentumsvertrag vom 14.01.2015 (TZ 2733/2015) im Punkt 4.6. Folgendes vereinbart:

„Die Wohnungseigentümer treffen in Ansehung der jeweiligen allgemeinen Teile der einzelnen Häuser (Zugangsschleuse zur Tiefgarage, Allgemeinflächen des Kellergeschosses [ausgenommen Müllraum und Hausmeisterraum im Kellergeschoss des Hauses 8 sowie Technikraum im Kellergeschoss angrenzend an Haus 1 und die allfällige gemeinschaftliche Fernwärmeübergabestation] sowie die übrigen Allgemeinflächen inklusive Stiegenhaus und Personenaufzug des jeweiligen Hauses) die Benützungsvereinbarung gemäß § 17 WEG 2002, derzufolge die genannten allgemeinen Teile ausschließlich den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumsobjekte des jeweiligen Hauses zur Benützung überlassen werden.“

Weiters erfolgte die Vereinbarung gemäß Punkt 4.2. des Vertrages:

„Die jeweiligen allgemeinen Teile der einzelnen Häuser einerseits (8 Abrechnungseinheiten), werden gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 als von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten vereinbart, für welche abweichende Aufteilungsschlüssel und Abstimmungseinheiten dergestalt gelten, dass über Angelegenheiten der Reinigung, Wartung, Reparatur, Erhaltung und allfälligen Instandsetzung der jeweiligen Abrechnungseinheit die Wohnungseigentümer der dieser Abrechnungseinheit zugehörigen Wohnungseigentumsobjekte – untereinander im Verhältnis ihrer Anteile – alleine entscheiden, und die Aufwendungen im Zusammenhang mit diesen Angelegenheiten von diesen Wohnungseigentümern – untereinander im Verhältnis ihrer Anteile – getragen werden.“

2. Festgestellt wird, dass die bestehende Wohnungseigentumsanlage auf Grundlage der rechtskräftigen Baubewilligung laut Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 28.07.2010, GZ: 501/N090258, errichtet wurde und dass diese Baubewilligung unter anderem es auch ermöglicht, die Dachflächen der jeweiligen 8 Häuser baulich zu nutzen bzw. zu ergänzen. Bei

den Häusern 2, 4 und 5 erfolgten im Einklang mit der vorliegenden Baubewilligung Dachaufbauten in Form der Errichtung von Geräteräumen und WC's sowie der Anlage von Dach- und Ziergärten, bei den Häusern 1, 3, 6, 7 und 8 wurde lediglich das Dach ausgeführt und stellt eine jeweilige Allgemeinfläche dar.

3. Die gegenständlichen Wohnungseigentümer treffen in Ansehung der derzeit noch nicht ausgebauten Dachfläche des Hauses 7 (allgemeiner Teil der Liegenschaft) die Benutzungsvereinbarung gemäß § 17 WEG 2002, derzufolge es dem/n Wohnungseigentümer/n (im Folgenden „Wohnungseigentümer“ genannt) der Wohnung 7.4. freisteht und gestattet ist, die jeweiligen über der genannten Wohnung liegende Dachfläche in Entsprechung der vorliegenden Baubewilligung auszubauen, zu gestalten und für sich selbst zu nutzen.
4. Die Errichtung allfälliger Dachaufbauten erfolgt ausschließlich auf Kosten und Risiko des jeweiligen Wohnungseigentümers, diesen trifft auch die alleinige Erhaltungspflicht.

Derjenige Wohnungseigentümer, der die bisherige Allgemeinfläche des Hauses umzugestalten plant, hat dies schriftlich den übrigen Wohnungseigentümern des Hauses sowie der Hausverwaltung anzuzeigen. Ab diesem Zeitpunkt ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, die auf die ursprüngliche Allgemeinfläche entfallenden Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw.) in analoger Anwendung jener Nutzwerte, die im Gutachten des Bmst. DI (FH) Peter Grück, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 4040 Linz, Oberladtstraße 2a, in dessen Gutachten vom 09.10.2014 für bereits ausgebaute Dachflächen zum Ansatz kamen, zu bezahlen. In Folge der bestehenden Vereinbarung gemäß § 32 (2) WEG 2002, wonach die einzelnen Häuser der Gesamtliegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten darstellen, betrifft diese Berechnung und Abrechnung das gegenständliche Haus 7. Insofern, als durch die Neuberechnung des Abrechnungsschlüssels

für das Haus 7 Kosten der Hausverwaltung entstehen, verpflichtet sich der Wohnungseigentümer diese zu tragen.

5. Mit der Errichtung der gegenständlichen Vereinbarung wurden die Schriftenverfasser Rechtsanwälte Grassner Lenz Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6, von Herrn DI Ty Chung sowie Frau Sabine Aumayr-Chung beauftragt, wobei sich diese verpflichtet haben, die damit verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren alleine zu tragen.
6. Diese Benützungsregelungsvereinbarung geht auf Rechtsnachfolger über und ist zu überbinden.
7. Festgestellt wird, dass der Beitritt von Herrn DI Ty Chung sowie Frau Sabine Aumayr-Chung zur gegenständlichen Vereinbarung deswegen erfolgt, weil diese zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung noch grundbücherliche Eigentümer der Wohnung W 7.1 sind; Dr. Wolfgang Schildorfer und Mag. Doris Kaimberger sind zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Urkunde außerbücherliche Eigentümer der W 7.1.
8. In Anbetracht der Tatsache, dass die derzeit vorliegende Baubewilligung des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 28.07.2010, GZ: 501/N090258, verlängert werden müsste, um den Ausbau des Dachgeschosses gewährleisten zu können, bevollmächtigen und beauftragen die Vertragsteile Swietelsky Baugesellschaft m.b.H., Dr. Erich Horesovsky, DI Jörg Haghofer, Dr. Wolfgang Schildorfer und Mag. Doris Kaimberger Herrn DI Ty Chung und Frau Sabine Aumayr-Chung in ihrem Vollmachtsnamen, nicht jedoch auf ihre Kosten, alle notwendigen Schritte zu unternehmen, um zu gewährleisten, dass die derzeit bestehende Baubewilligung zum Ausbau des Dachgeschosses des Hauses 7 in der derzeitigen Form aufrecht bleibt bzw. verlängert wird; die Vollmacht beinhaltet auch die Möglichkeit, allenfalls eine neue Baubewilligung zu beantragen, wobei von den derzeitigen Plänen und Ausführungsvarianten nicht abgewichen werden darf.

9. Das Original dieser Urkunde wird zur Verwahrung der Hausverwaltung übergeben; die Vertragsteile erhalten jeweils eine unbeglaubigte Fotokopie.

Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.
(FN 83175 t)

Linz, am 03.07.2017

Dr. Erich Horesovsky, geb. 27.04.1944

Linz, am 25.06.2017

DI Jörg Haghofer, geb. 21.04.1978

Linz, am 27.6.17

Dr. Wolfgang Schildorfer, geb. 14.08.1974

Linz, am 25.6.2017

Mag. Doris Kaimberger, geb. 14.01.1980

Linz, am 25.6.2017

DI Ty Chung, geb. 06.12.1975

Linz, am 25.6.2017

Aumayr-Chung

Linz, am 25.06.11

Sabine Aumayr-Chung, geb. 01.11.1974

STÄUBER

Gebühr von € 14,30 entrichtet
Mag. Gebhard Huber,
öff. Notar, 4060 Leonding

Beurkundungsregisterzahl: 1282/2017

Ich beglaubige die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnungen von Herrn **Dipl.-Ing. Karl Weidlinger**, geboren am 21.05.1958 (einundzwanzigsten Mai neunzehnhundertachtundfünfzig), Dr. Josef-Löscher-Weg 19, A-4770 Andorf, als Geschäftsführer, und Herrn **Mag. Klaus Buchner**, geboren am 25.12.1962 (fünfundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertzweiundsechzig), Steinsiedlung 22, A-4222 St. Georgen an der Gusen, als Prokurist der **Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Linz.-----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das elektronisch geführte Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph 89a (neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass **Herr Dipl.-Ing. Karl Weidlinger** und Herr **Mag. Klaus Buchner** am heutigen Tag berechtigt sind, für die unter der Firmenbuchnummer 83175 t protokollierte **Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Linz gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen.-----
Leonding, am 03.07.2017 (dritten Juli zweitausendsiebzehn).-----




Mag. Gebhard Huber
öffentlicher Notar