

Mag. Christian Obermühlner
RECHTSANWALT

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

Elisabeth Katharina Varga, geb. 12.11.1968, SV-Nr. 2763 121168, Dachsweg 24,
4030 Linz

und

Abduraim Nuhii, geb. 17.07.1965, SV-Nr. 4969 170765, Heliosallee 88, 4020 Linz

und

Denise Voglgruber, geb. 15.12.1990, SV-Nr. 3718 151290, Weißdornweg 32, 4030
Linz

Felix Voglgruber, geb. 12.06.1990, SV-Nr. 3170 120690, Weißdornweg 32, 4030
Linz

wie folgt:



I. Präambel

Abduraim Nuhii, geb. 17.07.1965, Heliosallee 88, 4020 Linz, **Denise Voglgruber**, geb. 15.12.1990, Weißdornweg 32, 4030 Linz, **Felix Voglgruber**, geb. 12.06.1990, Weißdornweg 32, 4030 Linz haben mit Kaufvertrag vom heutigen Tage von der Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 275 KG 45206 Pichling innenliegend GST-NR 1593/7 jeweils ideelle Miteigentumsanteile - wie in der tieferstehenden Tabelle ersichtlich gemacht – käuflich erworben:

Elisabeth Katharina Varga, geb. 12.11.1968 bleibt nach grundbücherlicher Durchführung des oben näher beschriebenen Kaufvertrages Miteigentümerin von 415/793 Anteilen ob der EZ 275 KG 45206 Pichling

Spalte 1	Spalte 2
Anteile	Eigentümer
181/1586	Denise Voglgruber geb. 15.12.1990
181/1586	Felix Voglgruber geb. 12.06.1990
181/793	Abduraim Nuhii geb. 17.07.1965
199/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968
199/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968
9/1586	Denise Voglgruber geb. 15.12.1990
9/1586	Felix Voglgruber geb. 12.06.1990
7/793	Abduraim Nuhii geb. 17.07.1965
8/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968
9/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968



Weiterführend ist ob der Liegenschaft EZ 275 KG 45206 Pichling beabsichtigt einen Neubau wie folgt beschrieben zu errichten:

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)

Der Neubau ist in Massivbauweise ausgeführt und besteht aus Erd-, Ober-, und ausgebauten Dachgeschoss. Das Gesamtobjekt besteht aus 2 Doppelhaushälften und 4 überdachten KFZ Stellplätzen. Die Zentralheizung je Einheit ist mit Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe ausgeführt. Die Böden sind als Fliesen -, bzw. Parkettböden ausgeführt. Die Sanitäranlagen im Wohnungsverband sind vorhanden. Die Einheiten verfügen jeweils über Terrassen bzw. Balkone und sind Gartenfläche zugeordnet.

Anzahl der Wohnungen und Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze KFZ

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 8 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

4 Wohnung(en)

0 Sonstige Selbständige Räumlichkeit(en)

4 Abstellplatz (Abstellplätze) KFZ

Auf Grundlage des Nutzwertgutachtens des SV Willi Danninger vom 20.04.2019 wird nunmehr ob der EZ 275 KG 45206 Pichling planparifiziert Wohnungseigentum begründet und zwar hinsichtlich der der einzelnen Wohnungen und KFZ Abstellplätzen zugeordneten Anteile an der Liegenschaft EZ 275 KG 45206 Pichling und sollen mit diesen Anteilen das Wohnungseigentumsrecht an den betreffenden WE-Einheiten als das Recht der Vertragsparteien auf ausschließliche Nutzung und Verfügung über diese WE- Einheiten untrennbar verbunden werden und zwar hinsichtlich der Objekte (TOP 1-4, KFZ 1-4). Gegenstand dieses Vertrages sind die



181/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 1 und 9/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ 1 zu Gunsten der Denise Voglgruber und Felix Voglgruber, sowie die 181/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 2 und 7/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ 2 zu Gunsten des Abduraim Nuhii je ob der Liegenschaft EZ 275 KG 45206 Pichling, sowie die 199/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 3, 199/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 4, 8/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ 3 und 9/793 Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ 4 zu Gunsten der Elisabeth Katharina Varga.

Die Berechnung der Nutzwerte hinsichtlich der Anteile stellt sich wie folgt dar:

a.) Denise Voglgruber und Felix Voglgruber:

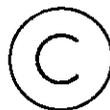
Nutzwertberechnung

Fasanweg

TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	0,800	4,28	
Bad/WC	EG	4,14	0,800	3,31	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	0,800	37,69	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	1,000	57,48	158
Zuschläge					
Terrasse Norden	EG	19,47	0,200	4,00	
Balkon Norden	OG	9,37	0,200	2,00	6
Zubehör					
Garten Norden	EG	135,21	0,100	14,00	
Freifläche Süden	EG	23,13	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,82	0,300	1,00	17

Mindestanteil: 181 von 793 (362 von 1.586)



KFZ 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz überdacht	EG	17,05	0,500	9,00	9

Mindestanteil: 9 von 793 (18 von 1.586)

Die Nutzflächenaufstellung der kaufgegenständlichen Anteile stellt sich wie folgt dar:

Nutzflächenaufstellung

Fasanweg

TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	169,23
Zuschläge			
Terrasse Norden	EG	19,47	
Balkon Norden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Norden	EG	135,21	
Freifläche Süden	EG	23,13	
Abstellraum	EG	4,82	163,16

Nutzfläche: 169,23 m²

KFZ 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz überdacht	EG	17,05	17,05

Nutzfläche: 17,05 m²



b.) Abduraim Nuhii:

TOP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	0,800	4,28	
Bad/WC	EG	4,14	0,800	3,31	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	0,800	37,69	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	1,000	57,48	158
Zuschläge					
Terrasse Norden	EG	19,47	0,200	4,00	
Balkon Norden	OG	9,37	0,200	2,00	6
Zubehör					
Garten Norden	EG	136,74	0,100	14,00	
Freifläche Süden	EG	21,60	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,74	0,300	1,00	17

Mindestanteil: 181 von 793 (362 von 1.586)

KFZ 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz überdacht	EG	14,92	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 793 (14 von 1.586)

Die Nutzflächenaufstellung der kaufgegenständlichen Anteile stellt sich wie folgt dar:

TOP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	169,23
Zuschläge			
Terrasse Norden	EG	19,47	
Balkon Norden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Norden	EG	136,74	
Freifläche Süden	EG	21,60	
Abstellraum	EG	4,74	163,08

Nutzfläche: 169,23 m²



KFZ 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz überdacht	EG	14,92	14,92
Nutzfläche: 14,92 m²			

c.) Elisabeth Katharina Varga:

TOP 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	1,000	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	1,000	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	1,000	47,11	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	1,000	67,70	179
Zuschläge					
Terrasse Süden	EG	19,47	0,300	6,00	
Balkon Süden	OG	9,37	0,300	3,00	9
Zubehör					
Garten Süden	EG	77,53	0,100	8,00	
Freifläche Norden	EG	21,44	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,74	0,300	1,00	11

Mindestanteil: 199 von 793 (398 von 1.586)

TOP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	1,000	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	1,000	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	1,000	47,11	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	1,000	67,70	179
Zuschläge					
Terrasse Süden	EG	19,47	0,300	6,00	
Balkon Süden	OG	9,37	0,300	3,00	9
Zubehör					
Garten Süden	EG	75,97	0,100	8,00	
Freifläche Norden	EG	23,00	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,74	0,300	1,00	11

Mindestanteil: 199 von 793 (398 von 1.586)



KFZ 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz überdacht	EG	15,14	0,500	8,00	8

Mindestanteil: 8 von 793 (16 von 1.586)

KFZ 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz überdacht	EG	17,20	0,500	9,00	9

Mindestanteil: 9 von 793 (18 von 1.586)

Die Nutzflächenaufstellung der gegenständlichen Anteile stellt sich wie folgt dar:

TOP 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	179,45
Zuschläge			
Terrasse Süden	EG	19,47	
Balkon Süden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Süden	EG	77,53	
Freifläche Norden	EG	21,44	
Abstellraum	EG	4,74	103,71

Nutzfläche: 179,45 m²

TOP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	179,45
Zuschläge			
Terrasse Süden	EG	19,47	
Balkon Süden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Süden	EG	75,97	
Freifläche Norden	EG	23,00	
Abstellraum	EG	4,74	103,71

Nutzfläche: 179,45 m²



KFZ 3

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht Nutzfläche: 15,14 m ²	EG	15,14	15,14

KFZ 4

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht Nutzfläche: 17,20 m ²	EG	17,20	17,20

(2) Der Grundbuchstand noch vor Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages und vor Durchführung des am selben Tage abgeschlossenen Kaufvertrages stellt sich wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 45206 Pichling EINLAGEZAHL 275
BEZIRKSGERICHT Linz

Letzte TZ 962/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1593/7 Gärten(10) * 1146 Storchweg GNR 1593/7

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3354/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage Gst 1593/7
- b 3359/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 37
- 2 a 962/2018 BAUPLATZ auf Gst 1593/7
- Bescheid 2017-12-20, GZ BBV/B-U170145A

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Elisabeth Katharina Varga

GEB: 1968-11-12 ADR: Dachsweg 24, Linz 4030

e 2605/2015 IM RANG 2330/2015 Kaufvertrag 2015-06-19 Eigentumsrecht

***** C *****

1 b 3004/2016 IM RANG 3068/2015 Pfandurkunde 2015-06-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 140.000,--

für Sparkasse Neuhofen Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

06.05.2019 15:38:19

II. Wohnungseigentumsbegründung

(1) Auf dieser Liegenschaft wird ein Neubau in Massivbauweise bestehend aus insgesamt 2 Doppelhaushälften bestehend aus Erd-, Ober-, und ausgebautem



Dachgeschoss, sowie 4 PKW-Abstellplätzen errichtet werden und hat gemäß § 9 WEG 2002 der gerichtlich beeidete Sachverständige Willibald Danninger, mit Gutachten vom 20.04.2019 die Nutzwerte und gem. § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002, den Bestand von selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten bzw. wohnungseigentumstauglichen Objekten der Wohnhausanlage gem. § 2 Abs 2 WEG 2002 entsprechend festgesetzt. Dieses Gutachten wurde den Vertragsparteien auch entsprechend ausgehändigt.

(2) Die Ermittlung der Nutzwerte und der daraus abgeleiteten Miteigentumsanteile erfolgte auf Grundlage des Einreichplans vom 24.07.2018, sowie der rechtskräftig behördlich bewilligten Pläne (Baubewilligung vom 29.10.2018 zu GZ BBV/S170126 des Magistrates Linz. Die dem angeschlossenen Gutachten zu entnehmenden Nutzwerte werden hiermit endgültig diesem Vertrag zugrunde gelegt.

(3) Die Vertragsparteien stellen hierzu fest, dass die sich aus diesem Gutachten des Willibald Danninger, ergebenden Mindestanteile jeweils dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf der EZ 275 KG 45206 Pichling entsprechen. Weiters wird festgehalten, dass eine nicht wohnungseigentumstaugliche Hausbesorgerwohnung nicht vorhanden ist.

III. VERTRAGSGEGENSTAND

(1) Gegenstand dieses Vertrages sind jene Festlegungen, welche zur Begründung von Wohnungseigentum nach dem WEG 2002 notwendig sind.

(2) Die Beschreibung und Lage der Räumlichkeiten samt Zubehör und die genaue Lage des Zubehörwohnungseigentums ergibt sich aus dem Sachverständigengutachten des SV Willibald Danninger vom 20.04.2019.

(3) Eigentümerpartnerschaft

Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteil je den halben Mindestanteil



nicht unterschreitet, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§§ 5, 13 WEG 2002).

(4) Sie erwerben den gegenständlichen Anteil am Mindestanteil gem. § 13 Abs 2 WEG 2002 unter Begründung einer Eigentümerpartnerschaft. Sie bestätigen, über die rechtliche Qualifikation des Mindestanteils belehrt worden zu sein und 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 oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden können. Jeder der Eigentümer-Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern (§ 13 Abs 3 letzter Satz WEG 2002). Aufgrund dieser gesetzlichen Möglichkeit ist – sohin eine Zustimmung des anderen Partners hiezu vorausgesetzt – eine direkte Übertragung des halben Mindestanteil an Dritte möglich.

(5) Gemäß § 13 Abs 4 WEG 2002 haften die Eigentümerpartner für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjektes nur gemeinsam verfügen.

(6) Gemäß § 13 Abs 5 WEG 2002 stehen den Partnern die Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrechte) nur gemeinsam zu.

(7) Gemäß § 13 Abs 3 WEG 2002 kann schriftlich die Klage auf Aufhebung der Partnerschaft (=Teilungsklage gem. § 830 ABGB) ausgeschlossen werden und zwar auf den Zeitraum von drei Jahren ab Abschluss der jeweiligen Vereinbarung. Weiters kann gemäß § 13 Abs 1 WEG 2002 durch eine gesonderte schriftliche Vereinbarung die Eigentümerpartnerschaft den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen,



insbesondere im Hinblick auf finanzielle Regelungen und Nutzung bei Auflösung der Eigentümerpartnerschaft entsprechend angepasst werden.

(8) Gemäß § 14 Abs 5 WEG 2002 können die Partner durch eine vor einem Notar oder anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossene Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG 2002 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommen sollte.

IV. Überbindungsverpflichtung

Die Vertragsparteien verpflichtet sich für sich und Rechtsnachfolger sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag wirksam auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden und auch diesen wiederum die Verpflichtung aufzuerlegen, ihrerseits sämtliche Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger wirksam zu übertragen.

V. HAUSVERWALTUNG

Die Vertragsparteien bestellen keinen eigenen Liegenschaftsverwalter, sondern wird die Verwaltung von der Liegenschaft von den Wohnungseigentümern selbst übernommen.

VI. AUFWENDUNGEN GEM. § 32 WEG

Soweit nachstehend nichts anderes vereinbart wird, sind sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 Abs 1 WEG 2002 nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

In Ergänzung zu § 16 Abs 3 WEG 2002 werden die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffend Wasser-, Heizungs-, Strominstallation in den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, sowie betreffend die Wohnungseingangstüre/ Garagentüre und die Fenster/Balkontüren von den jeweiligen Wohnungseigentümern oder dessen Mieter selbst getragen und hat dieser die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.



Die Käufer vereinbaren im Sinne des § 32 Abs 2 WEG 2002 dass für nachfolgende Aufwendungen abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 folgender Aufteilungsschlüssel bzw. Abrechnungsmodus bzw. Abstimmungseinheit zu gelten hat.

Bezüglich anfallender Aufwendungen in Bezug auf die Erhaltung bzw. Instandsetzung der Fassade und des Daches sowie der Carports im Außenbereich werden vier getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten gebildet und zwar aufgeteilt wie folgt:

Top 1, KFZ 1

Top 2, KFZ 2

Top 3, KFZ 3

Top 4, KFZ 4

Alle Nebenkosten, die durch individuelle Verbrauchserfassung konkret zuordenbar sind, sind vom Eigentümer der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit zu ersetzen.

Bezüglich der Verpflichtung zur Rücklagenbildung im Sinne des § 31 WEG 2002 kommen die Vertragsparteien dahingehend überein, dass eine Aufteilung der Rücklage auf Top 1, KFZ 1, Top 2, KFZ 2, Top 3, KFZ 3, Top 4, KFZ 4 stattfinden sollte, sodass drei gesonderte Rücklagen diesbezüglich gebildet werden und zwar aufgeteilt wie folgt:

Top 1, KFZ 1

Top 2, KFZ 2

Top 3, KFZ 3

Top 4, KFZ 4



Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen die in § 16 WEG 2002 genannten Rechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Die Vertragspartner vereinbaren darüber hinaus bzw. eben abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 16 WEG 2002, dass bauliche Veränderungen im Innern der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, und zwar insoweit, als für solche Veränderungen keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist und die Substanz des Gebäudes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus ist Voraussetzung hierfür, dass hinsichtlich dieser baulichen Maßnahmen sämtlich übrige Wohnungseigentümer hinsichtlich der damit verbundenen Kosten und Nachteile vollkommen schad- und klaglos gehalten werden.

Weiters kommen die Vertragspartner überein sich wechselseitig die Zustimmung zur Durchführung von Loggienverbauungen, Errichtung von Wintergärten auf Terrassen im Erdgeschoss oder Obergeschoss, sofern die entsprechenden baubehördlichen Bewilligungen erteilt werden, zu erteilen, wobei solche Maßnahmen so aufeinander abzustimmen sind, dass weiterhin ein einheitliches Erscheinungs- und Ortsbild gewährleistet ist.

VII. ERSICHTLICHMACHUNG VERTEILUNGSSCHLÜSSEL

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung das aufgrund eben dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 274 KG 45206 Pichling die Ersichtlichmachung eines abweichenden Verteilungsschlüssels im Sinne des § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch vorgenommen werden kann.

VIII. RÜCKLAGE GEM. § 31 WEG

Bezüglich der Verpflichtung zur Rücklagenbildung im Sinne des § 31 WEG 2002 kommen die Vertragsparteien dahingehend überein, dass ab Vertragsabschluss eine Rücklage gebildet wird. Die erste Rücklagendotierung wird noch gesondert festgelegt werden und wird hier eine Aufteilung nach Anteilen iSd § 32 Abs 1 WEG 2002



erfolgen.

IX. KOSTEN UND GEBÜHREN

(1) Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren aller Art haben die Vertragsparteien im Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen.

(2) Die Kosten einer allfälligen Rechtsberatung trägt jede Vertragspartei für sich selbst.

X. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen Herrn Mag. Christian Obermühlner, Rechtsanwalt, Landstraße 10, 4020 Linz, hiermit ausdrücklich und unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages und erteilen diesem Spezialvollmacht,

- a) Formfehler in diesem Vertrag, welche die grundbücherliche Durchführung hindern, zu berichtigen und die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Vertragsergänzungen zu unterfertigen,
- b) im Sinne der Kaufpreiszahlungsabwicklung bzw. Lastenfreistellung, die in diesem Zusammenhang erforderlichen Schritte zu setzen,
- c) alles, was zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig ist, zu unternehmen und
- d) Zustellungen aller Art, insbesondere von Bescheiden des Finanzamtes und von Grundbuchsbeschlüssen, anzunehmen.

Der Vertragsverfasser wird im Hinblick auf die Bestimmungen des Bankwesengesetzes von der Verschwiegenheitspflicht entbunden.

Gleichzeitig erklären die Vertragsteile, dass der vereinbarte Kaufpreis in keinerlei Zusammenhang mit dem Delikt der Geldwäscherei oder der Terrorismusfinanzierung steht.



XI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, auch das Abgehen von der Schriftform selbst kann nur wiederum schriftlich erfolgen. Mündliche Nebenabreden bestehen ausdrücklich nicht.
- (2) Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts für Pichling vereinbart.
- (3) Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger der Vertragsteile über. Jeder Vertragsteil ist überdies verpflichtet, allfällige mit diesem Vertrag übernommene Verpflichtungen auch auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden.
- (4) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder unwirksam sein, so werden die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon nicht berührt. Anstelle der ungültigen oder unwirksamen Bestimmung gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen und unwirksamen Bestimmung und der Zwecksetzung der Parteien am nächsten kommt (Salvatorische Klausel).
- (5) Die Vertragsparteien sind vor Begründung von Wohnungseigentum nicht berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten oder sonst wie darüber zu verfügen.
- (6) Die Vertragsparteien übernehmen die wechselseitige Verpflichtung nach vorheriger Terminabstimmung Instandhaltungen bzw. Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums (Allgemeinflächen) auch unter schonender Inanspruchnahme der im Wohnungseigentum stehenden und der ausschließlichen Nutzung unterliegenden Räumlichkeiten und Freiflächen zu dulden. Dies trifft auch



auf die Behebung ernster Schäden des Hauses zu (vgl. hierzu § 16 Abs 3 WEG 2002).

(7) Alle schriftlichen Äußerungen können an die jeweils zuletzt bekannt gegebene Adresse der jeweils anderen Vertragspartei erfolgen. Wird eine Adressenänderung nicht bekannt gegeben, so wird die Zustellung an die zuletzt genannte Adresse vorgenommen und gilt mit dem ersten Zustellversuch – und zwar unabhängig vom tatsächlichen Zugang des Schreibens – als bewirkt.

(8) Die Vertragsparteien treten in sämtliche öffentlich - rechtliche Verpflichtungen und die zur Sicherung der Versorgung abgeschlossenen Verträge, insbesondere zur Gewährleistung der Versorgung mit Strom, Wasser, etc. ein.

(9) Die Aufrechnung gegenüber Akontovorschreibungen für Betriebs- und Heizkosten mit Ansprüchen der Vertragsparteien aus welchem Rechtsgrund auch immer, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

(10) Dieser Vertrag unterliegt zur Gänze österreichischem Recht unter Ausschluss von internationalen Verweisungsnormen.

XII. ERKLÄRUNG NACH DEM DATENSCHUTZGESETZ

Die Vertragsparteien nehmen zustimmend und genehmigend zur Kenntnis, dass die aus diesem Vertrag und dessen weiterer Abwicklung bekannt gewordenen Daten automationsunterstützt (Web-ERV) verarbeitet werden. Aus diesem Grunde erklären die Vertragsparteien ausdrücklich auch ihre Zustimmung zur Übermittlung dieser Daten an alle mit der Durchführung dieses Vertrages befassten natürlichen und juristischen Personen.

XIII. VERTRAGSAUSFERTIGUNGEN

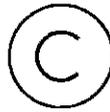
(1) Je ein Original dieses Wohnungseigentumsvertrages erhalten die Vertragsparteien.



(2) Die Vertragsparteien sind berechtigt, auf eigene Kosten weitere einfache oder beglaubigte Abschriften vom Original anfertigen zu lassen.

XIV. Tabelle

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Einheit	Anteile	Eigentümer/ Eigentümerpartner	Nutzwert	Nutzfläche	Gegenstand
TOP 1	181/1586 181/1586	Denise Voglgruber geb. 15.12.1990 Felix Voglgruber geb. 12.06.1990	181	169,23 m²	2 Diele, 2 Bad/WC, Küche/Essen/Wohnen, 2 SZ, KZ, Zimmer, Terasse, Balkon Garten, AbstR.
TOP 2	181/793	Abduraim Nuhii geb. 17.07.1965	181	169,23 m²	2 Diele, 2 Bad/WC, Küche/Essen/Wohnen, 2 SZ, KZ, Zimmer, Terasse, Balkon Garten, AbstR.
TOP3	199/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968	199	179,45 m²	2 Diele, 2 Bad/WC, Küche/Essen/Wohnen, 2 SZ, KZ, Zimmer, Terasse, Balkon Garten, AbstR.
TOP 4	199/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968	199	179,45 m²	2 Diele, 2 Bad/WC, Küche/Essen/Wohnen, 2 SZ, KZ, Zimmer, Terasse, Balkon Garten, AbstR.
KFZ 1	9/1586 9/1586	Denise Voglgruber geb. 15.12.1990 Felix Voglgruber geb. 12.06.1990	9	17,05 m²	KFZ Abstellplatz überdacht + Zufahrt
KFZ 2	7/793	Abduraim Nuhii geb. 17.07.1965	7	14,92 m²	KFZ Abstellplatz überdacht + Zufahrt
KFZ 3	8/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968	8	15,14 m²	KFZ Abstellplatz überdacht + Zufahrt
KFZ 4	9/793	Elisabeth Katharina Varga geb. 12.11.1968	9	17,20	KFZ Abstellplatz überdacht + Zufahrt



XV. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erklären hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieser Urkunde ob der Liegenschaft **EZ 275 KG 45206 Pichling** nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

Bei den in der Spalte 2 der Tabelle gemäß Vertragspunkt XIII. näher beschriebenen Anteilen die **Einverleibung des Wohnungseigentums** zu Gunsten der in Spalte 3 näher bezeichneten Eigentümern an den in den Spalten 1 und 6 näher bezeichneten Wohnungen und KFZ Abstellplätzen gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002 – bei Eigentümerpartnern unter Verbindung dieser Anteile an Mindestanteil gemäß § 13 Abs. 3 WEG 2002 –

In der Aufschrift die **Ersichtlichmachung** als „WOHNUNGSEIGENTUM“.

Die **Ersichtlichmachung** gem. § 32 Abs 8 WEG 2002, dass ein abweichender Verteilungsschlüssel, sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten vereinbart wurden.



Mag. Christian Obermühlner
RECHTSANWALT

UNTERSCHRIFTENSEITE

Linz, am 24.06.2019

.....
Elisabeth Katharina Varga,
geb. 12.11.1968

.....
Abduraim Nuhii,
geb. 17.07.1965

.....
Denise Voglgruber,
geb. 15.12.1990

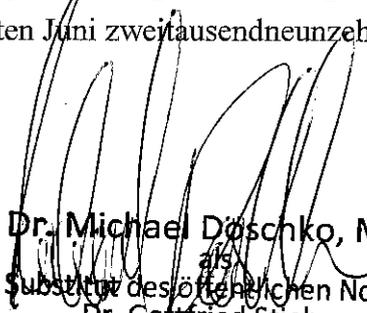
.....
Felix Voglgruber,
geb. 12.06.1990

Gebühr € 14,30 gemäß
Gebührengesetz 1957 entrichtet
Dr. Gottfried Stieber, öff. Notar

Beurkundungsregisterzahl: 2924 / 2019

Ich beglaubige die Echtheit der vorstehenden Unterschriften von Frau Elisabeth Katharina Varga, geboren am 12.11.1968 (zwölften November neunzehnhundertachtundsechzig), Dachsweg 24, A-4030 Linz, Herrn Abduraim Nuhii, geboren am 17.07.1965 (siebzehnten Juli neunzehnhundertfünfundsechzig), Heliosallee 88, A-4020 Linz, Frau Denise Voglgruber, geboren am 15.12.1990 (fünfzehnten Dezember neunzehnhundertneunzig), Weißdornweg 32, A-4030 Linz, und Herrn Felix Voglgruber, geboren am 12.06.1990 (zwölften Juni neunzehnhundertneunzig), Weißdornweg 32, A-4030 Linz. Weiters bestätige ich, dass die Parteien mir gegenüber mündlich beziehungsweise schriftlich erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt beziehungsweise erfolgte. -----
Linz, am 24.06.2019 (vierundzwanzigsten Juni zweitausendneunzehn). -----




Dr. Michael Döschko, MBL
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Gottfried Stieber
Linz

Handwritten text, possibly a signature or date, which is very faint and difficult to read.



