

14.3. Die den Terrassen der Wohnungseigentumsobjekte Haus A, Top 1, 2, 3 und 4 sowie Haus B, Top 1, 2 und 3 vorgelagerten und im Parifizierungsgutachten dargestellten Grünflächen stellen grundsätzlich Allgemeinflächen dar.

Die Parteien kommen darin überein, dass vom jeweiligen Eigentümer der Wohneinheit, welcher der betreffende Garten unmittelbar der Terrasse vorgelagert ist, und wie im Plan des Parifizierungsgutachtens dargestellt, dieser Gartenteil genutzt werden kann. Er hat sich um die ordnungsgemäße Pflege und Erhaltung dieser Gartenfläche zu kümmern und zwar in der Weise, dass stets ein sauberes äußeres Erscheinungsbild der Gesamtanlage gegeben ist.

Beim Haus A gibt es zusätzlich die gesondert gekennzeichnete Allgemeinfläche für alle Mit- und Wohnungseigentümer dieses Hauses, die vom Hausverwalter gepflegt wird bzw. über dessen Weisung. Auf dieser Fläche befinden sich auch der Oberflächenwasser-Sickerschacht dieses Hauses und auch eine Freizeitbox, welche für die Geräte der Gartenpflege vorgesehen ist.

Beim Haus B gibt es nur die ausgewiesenen Sondernutzungsflächen. Wenn beim Haus B die Pflege einer solchen Sondernutzungsfläche nach Auffassung der Mehrheit dieser Hausgemeinschaft nicht ordentlich oder nicht in geregelten Abständen erfolgt, hat jene Person, die die sonstigen allgemeinen Anlagen und Teile wartet, freien Zutritt und die Pflege ersatzweise gegen Kostenersatz durch die Hausgemeinschaft vorzunehmen. Der Oberflächenwassersickerschacht dieses Hauses befindet sich auf dem in Sondernutzung für die Einheit Top 3 kommenden Teil. Vereinbart wird, dass der Zugang dorthin stets freizuhalten und allen zu ermöglichen ist und das Sondernutzungsrecht dahingehend eingeschränkt ist.

Die Freizeitboxen beim Haus A – mit Ausnahme jener für die Gartengeräte – werden voraussichtlich jeweils in Sondernutzung übergeben.