

URNR.

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG
mit Gemeinschaftsordnung

Heute, den 18. Januar 1995,
erschien/-en vor mir, der Notarin

Notarin in Gera, in meinem Amtsraum in 07545 Gera,
:

Herr
geb. am
wohnhaft:
-ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis-

sowohl im eigenen Namen handelnd als auch aufgrund
erteilter Vollmacht im Kaufvertrag URNR. 376/94 der
Notarin vom 02. 03. 1994 für

und

Herrn
geb. am
wohnhaft:

Der Erschienene ersucht um die Beurkundung der
nachfolgenden Teilungserklärung:

I.

Grundbuchstand, Vertragsgegenstand

Grundbuch:	Starkenbergr	
Blatt:	275	
Flur:	2	
Flurstück:	30/2	31/2
Größe:	6742 qm	2060 qm
Bebauung:	Neubaublöcke 58 a-b 59 a-b	Neubaublöcke 60 a-b

Grundbuch von:	Starkenbergr	
Blatt:	190	
Flurstück:	29/1	29/2
Größe:	1525 qm	156 qm
Bebauung:	teilweise Überbauung des Neubaublockes 57 a-c	

Grundbuch von:	Starkenbergr	
Blatt:	87	
Flur:	2	
Flurstück:	30/5	
Größe:	3257 qm	
Bebauung:	Neubaublock 57 a-c - ist Eigentum der Gemeinde Starkenbergr -	

Mit Kaufvertrag URNR. 376/1994 der Notarin vom 02. 03. 1994 wird Herr Eigentümer der genannten Flurstücke. Er wird den o. b. Vertragsgegenstand in 72 Eigentumswohnungen sowie 24 Garagen teilen.

Der Erschienene beantragt die Vereinigung der genannten Flurstücke zu einem Grundstück und die Eintragung dieses Grundstückes in die noch anzulegenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher.

II.

Teilung

Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an den vorbezeichneten Grundstücken gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Garage-Teileigentum) verbunden ist, wie in der Anlage 1 zu dieser Urkunde, auf die Bezug genommen wird, niedergelegt.

Alle zu einem Sondereigentum gehörenden Räume haben die gleiche Nummer im Teilungsplan. Auf den Teilungsplan wird Bezug genommen.

Der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde ist als Anlage beigefügt.

III.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. II. zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaft-

IV.

Verhältnis der Miteigentümer

Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

In Ergänzung und Abänderung dieser Vorschriften werden jedoch gemäß § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums die Bestimmungen getroffen, die in der dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil beigefügten Anlage "Gemeinschaftsordnung", auf die Bezug genommen wird, niedergelegt sind.

V.

Vorgesehene Planung

Die Dachböden werden zu Wohnungen ausgebaut. Der Zugang des Kaminkehrers wird über die jeweiligen Dachgeschoßwohnungen gewährleistet. D. h., die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen müssen den Zugang gewährleisten.

Dem Ausbau der Dachböden zu Wohnräumen mit voraussichtlich neuen Erkern und zusätzlichen Fenstern an den Giebelseiten wird zugestimmt.

Nach Einbau der zentralen Gasheizung werden die übrigen Kamine, die nicht zum Betrieb der Heizung benötigt werden, stillgelegt und abgetragen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Dachgeschoß können vom zweiten und dritten Obergeschoß angeschlossen werden. Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen im zweiten oder dritten Obergeschoß haben den Zugang zur entsprechenden Installation zu gewähren.

Die Kosten der Herstellung des ursprünglichen Zustandes trägt der Eigentümer der Dachwohnungen.

Aus dem Flurstück 29/1, eingetragen im Grundbuch von Starkenberg, Blatt 190, wird innerhalb der nächsten drei Jahre eine Teilfläche von ca. 60 qm an die Firma "

... für den Betrieb einer

Die zukünftigen Eigentümer des Sondereigentums bevollmächtigen hierfür Herrn _____, alle erforderlichen Rechtshandlungen zum Verkauf durchzuführen, Anträge bei Behörden (Vermessung und Teilung) zu stellen, die Auflassung zu erklären und den Kaufpreis in Empfang zu nehmen, der Herrn _____ allein zusteht.

Des weiteren wird Herr _____ von den zukünftigen Eigentümern des Sondereigentums bevollmächtigt, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Gesellschaft Energie und Versorgungs mbH (GEV) zur Eintragung in die Grundbücher zu bewilligen und zu beantragen.

VI.

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften: - der Eigentümer
- das Grundbuchamt
- das Finanzamt
(Grunderwerbssteuerstelle)

VII.

Verwalter

Frau _____ wird Hausverwaltervollmacht erteilt.

Der Verwalter wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alle Erklärungen und Anträge für die jeweiligen Eigentümer abzugeben, die zur Durchführung der vorgesehenen baulichen Maßnahmen erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere zur Regelung der rechtlichen Verhältnisse.

Der Verwalter wird außerdem bevollmächtigt, erforderliche Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung zu beurkunden, die Größe der Miteigentumsanteile erforderlichenfalls dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen anzupassen, Berichtigungen der Beschreibung der einzelnen Wohnungseigentumsrechte vorzunehmen, wobei die Werthaltigkeit der einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte nicht berührt werden darf.

VIII.

Garagen- und Stellplatzflächen

Die Garagenvorplätze, die Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen bzw. Stellplätzen werden von der Firma "Immobilien" in , betriebssicher durch Aufbringung von Verbundsteinen-Teerdecke oder in ähnlicher Weise angelegt.

Die Kosten werden von den jeweiligen Erwerbern getragen.

Soweit Garagen oder Stellplätze veräußert werden, sind die Kosten hierfür direkt vom Erwerber zu tragen und mit der Firma "Marianne Gast-Gehring Immobilien" abzurechnen.

IX.

Grundbucheinträge

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1. die Aufteilung des Grundbesitzes nach § 8 WEG gemäß Ziffer II;
2. die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung und Abweichung von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gem. Ziffer IV;
3. die Verwalterbestellung als Dienstbarkeit - falls gesetzlich zulässig -.

Vollmacht

Die Angestellten des Notars

- a) Herr
- b) Frau

werden jeweils einzeln und jeweils unter Befreiung von jeder Haftung und den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alles zu tun, insbesondere alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen -also auch unter Abänderung und Ergänzung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung- die etwa zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich und zweckmäßig sind. Die Vollmacht ist dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt; sie kann nur vor dem amtierenden Notar ausgeübt werden.

Der Notar wird ermächtigt, die Grundbucheintragungen getrennt zu stellen und ebenso zurückzunehmen.

XI.

Überleitungsverpflichtung

Die aufgrund dieser Urkunde und ihrer Anlagen geschaffene Sach- und Rechtslage soll auch dann für den Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers gelten, wenn sie nicht schon aufgrund der Eintragung im Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums dinglich wirkt.

Die Wohnungseigentümer sind daher verpflichtet, im Falle der Übertragung ihres Wohnungseigentums die Rechte und Pflichten ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, dessen Nachfolger im Eigentum in gleicher Weise zu binden, damit gewährleistet ist, daß die jeweiligen Wohnungseigentümer in demselben Rechts- und Pflichtenverhältnis stehen.

Um dies sicherzustellen, kann der Verwalter im Falle einer Veräußerung von Wohnungseigentum vom veräußerten Wohnungseigentümer den Nachweis verlangen, daß er alle Rechte und Pflichten aus dieser Urkunde und ihren Anlagen seinem Nachfolger in der dargelegten Weise auferlegt und der Rechtsnachfolger im Veräußerungsvertrag erklärt, daß er

XII.

Salvatorische Klausel, Schlußbestimmungen

Ist oder wird eine Bestimmung dieser Teilungserklärung und ihrer Anlagen unwirksam, so soll dadurch die Wirksamkeit im übrigen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist alsdann durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, welche dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung - beurteilt auf der Grundlage dieser Urkunde und ihrer Anlagen - möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich eine Lücke in der Teilungserklärung und ihren Anlagen ergeben sollte.

Die Wohnungseigentümer sind wechselseitig verpflichtet, zur Ergänzung einer Lücke oder zur Ersetzung einer unwirksamen Bestimmung zusammenzuwirken.

Die eventuell zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen bleiben vorbehalten, sollen von dem amtierenden Notar eingeholt und mit Eingang bei ihm wirksam werden.

XIII.

Der halbe Verkehrswert beträgt DM 1.500.000,00.

Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen
Kosten trägt der Eigentümer (zukünftig: Herr ...).

Diese Niederschrift nebst den Anlagen wurde in Gegenwart
des Notars dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt
und wie folgt eigenhändig unterschrieben.



VERZEICHNIS DER SONDEREIGENTUMSRECHTE

Aufteilungs- Plan Nr.	Wohnung (jeweils mit Kellerraum im UG)	Miteigentumsanteil
1	Hs.Nr. 57a EG links	10,7315/1000
2	Hs.Nr. 57a EG rechts	13,7899/1000
3	Hs.Nr. 57a 1.OG links	10,7315/1000
4	Hs.Nr. 57a 1.OG rechts	13,7899/1000
5	Hs.Nr. 57a 2.OG links	10,7315/1000
6	Hs.Nr. 57a 2.OG rechts	13,7899/1000
7	Hs.Nr. 57a DG links	5,3658/1000
8	Hs.Nr. 57a DG rechts	6,7838/1000
9	Hs.Nr. 57b EG links	10,7315/1000
10	Hs.Nr. 57b EG rechts	13,7899/1000
11	Hs.Nr. 57b 1.OG links	10,7315/1000
12	Hs.Nr. 57b 1.OG rechts	13,7899/1000
13	Hs.Nr. 57b 2.OG links	10,7315/1000
14	Hs.Nr. 57b 2. OG rechts	13,7899/1000
15	Hs.Nr. 57b DG links	5,3658/1000
16	Hs.Nr. 57b DG rechts	6,7838/1000
17	Hs.Nr. 57c EG links	10,7315/1000
18	Hs.Nr. 57c EG rechts	13,7899/1000
19	Hs.Nr. 57c 1.OG links	10,7315/1000
20	Hs.Nr. 57c 1.OG rechts	13,7899/1000
21	Hs.Nr. 57c 2.OG links	10,7315/1000
22	Hs.Nr. 57c 2.OG rechts	13,7899/1000
23	Hs.Nr. 57c DG links	5,3658/1000
24	Hs.Nr. 57c DG rechts	6,7838/1000
25	Hs.Nr. 58a EG links	19,5658/1000
26	Hs.Nr. 58a EG rechts	14,6497/1000
27	Hs.Nr. 58a 1.OG links	19,5658/1000
28	Hs.Nr. 58a 1.OG rechts	14,6497/1000
29	Hs.Nr. 58a 2.OG links	19,5658/1000
30	Hs.Nr. 58a 2.OG rechts	14,6497/1000
31	Hs.Nr. 58a DG links	9,7829/1000
32	Hs.Nr. 58a DG rechts	7,2137/1000

33	Hs.Nr. 58b EG links	19,5658/1000
34	Hs.Nr. 58b EG rechts	14,6497/1000
35	Hs.Nr. 58b 1.OG links	19,5658/1000
36	Hs.Nr. 58b 1.OG rechts	14,6497/1000
37	Hs.Nr. 58b 2.OG links	19,5658/1000
38	Hs.Nr. 58b 2.OG rechts	14,6497/1000
39	Hs.Nr. 58b DG links	9,7829/1000
40	Hs.Nr. 58b DG rechts	7,2137/1000
41	Hs.Nr. 59a EG links	19,5658/1000
42	Hs.Nr. 59a EG rechts	14,6497/1000
43	Hs.Nr. 59a 1.OG links	19,5658/1000
44	Hs.Nr. 59a 1.OG rechts	14,6497/1000
45	Hs.Nr. 59a 2.OG links	19,5658/1000
46	Hs.Nr. 59a 2. OG rechts	14,6497/1000
47	Hs.Nr. 59a DG links	10,0329/1.000
48	Hs.Nr. 59a DG rechts	7,4637/1.000
49	Hs.Nr. 59b EG links	19,5658/1000
50	Hs.Nr. 59b EG rechts	14,6497/1000
51	Hs.Nr. 59b 1.OG links	19,5658/1000
52	Hs.Nr. 59b 1.OG rechts	14,6497/1000
53	Hs.Nr. 59b 2.OG links	19,5658/1000
54	Hs.Nr. 59b 2.OG rechts	14,6497/1000
55	Hs.Nr. 59b DG links	10,0329/1.000
56	Hs.Nr. 59b DG rechts	7,4637/1.000
57	Hs.Nr. 60a EG links	19,5658/1000
58	Hs.Nr. 60a EG rechts	14,6497/1000
59	Hs.Nr. 60a 1.OG links	19,5658/1000
60	Hs.Nr. 60a 1.OG rechts	14,6497/1000
61	Hs.Nr. 60a 2.OG links	19,5658/1000
62	Hs.Nr. 60a 2.OG rechts	14,6497/1000
63	Hs.Nr. 60a DG links	9,7829/1000
64	Hs.Nr. 60a DG rechts	7,2137/1000
65	Hs.Nr. 60b EG links	19,5658/1000
66	Hs.Nr. 60b EG rechts	14,6497/1000
67	Hs.Nr. 60b 1.OG links	19,5658/1000
68	Hs.Nr. 60b 1.OG rechts	14,6497/1000
69	Hs.Nr. 60b 2.OG links	19,5658/1000
70	Hs.Nr. 60b 2.OG rechts	14,6497/1000
71	Hs.Nr. 60b DG links	9,7829/1000
72	Hs.Nr. 60b DG rechts	7,2137/1000

VERZEICHNIS DER SONDEREIGENTUMSRECHTE

GARAGEN

Aufteilungs- plan Nr.	Garagen	Miteigentumsanteil
A	Garage	1/1000
B	Garage	1/1000
C	Garage	1/1000
D	Garage	1/1000
E	Garage	1/1000
F	Garage	1/1000
G	Garage	1/1000
H	Garage	1/1000
I	Garage	1/1000
J	Garage	1/1000
K	Garage	1/1000
L	Garage	1/1000
M	Garage	1/1000
N	Garage	1/1000
O	Garage	1/1000
P	Garage	1/1000
Q	Garage	1/1000
R	Garage	1/1000
S	Garage	1/1000
T	Garage	1/1000
U	Garage	1/1000
V	Garage	1/1000
W	Garage	1/1000
X	Garage	1/1000

GEMEINSCHAFTSORDNUNG (GO)

Für das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und ergänzend des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über die Gemeinschaft, soweit nicht im folgenden abweichende Bestimmungen getroffen werden:

In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird gemäß § 10 Abs. 2 WEG für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung folgendes bestimmt:

§ 1

Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilunserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,

- e) sämtliche, innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
 - f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
 - g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung am Zähler an,
 - h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - i) die Heizkörper in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen samt Zu- und Ableitungen bis zu den gemeinsamen Versorgungsleitungen,
 - k) Rolläden bzw. Jalousetten,
 - l) Klingel- und Türsprechanlage,
 - m) bei Balkonen und Loggien der durch die Umfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassung und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung.

§ 2

Nutzung

1. Jeder Nutzungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in der Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus der Hausordnung. Diese wird vom Verwalter erlassen und von der Eigentümerversammlung genehmigt.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
3. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und der Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte, sowie für die von Dritten der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern verursachten Schäden haftet der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern neben den Dritten als Gesamtschuldner.

§ 3

Veräußerung

Das Wohnungs- bzw. Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Der Veräußerer eines Wohnungseigentums hat dafür Sorge zu tragen, daß dem Verwalter der Eigentumswechsel durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift des jeweiligen Kaufvertrages, bekanntgemacht wird.

Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung auseinandergesetzt und daß ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen wirken für den Rechtsnachfolger.

§ 4

Mehrheit von Wohnungseigentümern

1. Steht ein Wohnungseigentum im Eigentum mehrerer Personen, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsame Inhaber eines Wohnungseigentums sind; diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt.

2. Die Vollmacht muß enthalten:
 1. die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.
 2. die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.

3. Die mehreren Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

4. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu bestellen, wenn er:
 1. mehr als drei Monate abwesend ist,
 2. seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt,
 3. an der Ausübung seiner Zustimmungsbefugnis verhindert ist und die Zustimmung aller Wohnungseigentümer für bestimmte Maßnahmen notwendig ist,
 4. das Wohnungseigentum auf mehrere Berechtigte überträgt, solange keine Vollmacht nach Absatz 1 vorhanden ist.

Für den Inhalt der Vollmacht gilt Absatz 2. Einer Vollmacht nach Absatz 4 bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Absatz 1 vorhanden ist.

§ 5

Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und andere Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegen, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäße Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, nötig werden. Das gilt auch für Wohnungsabschlußtüren (Außentüren). Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

2. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung deren Zustand überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer Frist zu beseitigen. In der kalten Jahreszeit ist - auch bei Abwesenheit des Eigentümers - die Heizung soweit in Betrieb zu halten, daß in der Wohnung eine Mindesttemperatur von 15 Grad herrscht.

§ 6

Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter auszuführen.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
3. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.
4. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Absätze 3 und 4 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
6. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile errechnet. Dieser wird in monatlichen Teilbeträgen bezahlt und ist in den monatlich an den Verwalter zu entrichtenden Zahlungen enthalten.

Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachschüsse im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten.

§ 7

Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden; das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbevorrichtungen und Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen und anderen Einrichtungen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
2. Im übrigen gilt § 22 WEG.

§ 8

Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 1. eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
 2. eine Gebäudebrandversicherung,
 3. eine Leitungswasserschadenversicherung,
 4. eine Sturmschädenversicherung, soweit diese nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist

2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.
3. Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung keine Bestimmung trifft.

§ 9

Wiederaufbau

1. Im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Gebäude ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet. Sie hat etwaige Versicherungsleistungen zur Deckung der Baukosten zu verwenden.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch die Entschädigung etwa nicht gedeckten Teil der Kosten nach Maßgabe eines Zahlungsplanes, den der Verwalter im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung aufstellt, zu bezahlen. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner den sich auf Grund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand, soweit dieser auf sein Sondereigentum fällt, in voller Höhe, soweit er auf das gemeinschaftliche Eigentum entfällt, in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigung und der nach einem Voranschlag ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder die Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.
4. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zu übernehmen.

§ 10

Aufhebung der Gemeinschaft

1. Außer im Falle des § 11 Abs. I Satz 3 kann kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
2. Ist die Gemeinschaft im Falle des § 11 Abs. I Satz 3 aufzuheben, so wird die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und §§ 180 ff. ZVG durchgeführt.

§ 11

Ermittlung und Verteilung der laufenden Lasten und Kosten

1. Die Lasten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes für den einzelnen Wohnungseigentümer berechnet und sind als "Hausgeld" in monatlichen Raten zu bezahlen. Es wird nach den Tausendstel-Miteigentumsanteilen auf jeden Wohnungseigentümer umgelegt. Das "Hausgeld" ist spätestens bis zum dritten Werktag jeden Monats im Voraus bar und kostenfrei auf das Hausgeldkonto zu bezahlen.
2. Einwände von Wohnungseigentümern gegen Forderungen und Nachforderungen des Verwalters haben keine aufschiebende Wirkung auf die sofortige Zahlungspflicht. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich daher ausdrücklich, jede Forderung des Verwalters, die sich aus diesem Paragraphen ergibt, sofort zu bezahlen. Dies gilt auch für Defizite aus der Jahresabrechnung oder einer Änderung des Wirtschaftsplanes. Rückstände sind, wenn sie von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgelegt wurden, diesen und wenn sie vom Verwalter vorgelegt wurden, diesem mit mindestens 3% über dem Diskontsatz der Bundesbank zu verzinsen.

3. Das Hausgeld setzt sich zur Zeit aus folgenden Einzelbeträgen zusammen:

1. den Betriebskosten (Grundstücksgebühren, Wasser-, Kanal- und Müllabfuhrgebühren, Gemeinschaftsantenne), die von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind.
2. den Verwaltungskosten, die mit einem Pauschalbetrag je Wohnung ermittelt werden.,
3. den Versicherungen nach § 8, die von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind.
4. der Instandhaltungsrückstellung nach § 6 Abs. 6.

4. Daneben sind die Kosten der gemeinsamen Heizung und Warmwasserversorgung zu tragen. Diese werden auf alle Verbrauchsstellen umgelegt.
Kein Wohnungseigentümer kann sich weder ganz noch teilweise von der Teilnahme an der gemeinsamen Heizung und Warmwasserversorgung ausschließen. Da die Heizkörper und Warmwasserzapfstellen mit Wärmemessern versehen sind, ist jeder Eigenwohner verpflichtet, den Alesern den Zutritt zur Wohnung zu gestatten. Der von sachverständiger Seite angewandte Heizungskostenverteilungsschlüssel ist für alle Miteigentümer verbindlich.

5. Die Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den Finanzierungsgrundpfandrechten entstanden sind und noch entstehen werden, sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern an die einzelnen Gläubiger unmittelbar zu bezahlen. Der Kapitaldienst gehört nicht zu den Aufgaben des Verwalters.

§ 12

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat nach dem Ablauf jedes Kalenderjahres eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Anlage aufzustellen. Diese Abrechnung dient als Grundlage für die Hausgeldabrechnung.
2. Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung muß spätestens vier Monate nach Vorliegen der Heizungsschlußabrechnung der vorangegangenen Heizungsperiode vorliegen.

Wenn nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach der Absendung der Abrechnung ein schriftlich begründeter Widerspruch eingelegt ist, gilt die Abrechnung als anerkannt.

Etwa zu viel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer gutzubringen, etwaige Fehlbeträge nachzuzahlen. Zu viel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

3. Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

§ 13

Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG.
2. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen unbeschadet des § 18 WEG auch vor,

- a) wenn ein Wohnungseigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand gehört, oder der er die Benutzung der Räume überlassen hat, trotz Abmahnung den Hausfrieden erheblich verletzt oder sich einer erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers, Hausbewohners oder des Verwalters schuldig macht;
 - b) Wenn der Wohnungseigentümer die Eigentumswohnung ohne die erforderliche Einwilligung des Verwalters beruflich oder gewerblich nutzt oder unzulässige bauliche Veränderungen vornimmt;
 - c) wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung durch den Verwalter seinen Verpflichtungen nach §§ 5 und 6 dieser Gemeinschaftsordnung nicht nachkommt;
 - d) wenn der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als zwei Monate in Verzug befindet;
 - e) wenn über das Vermögen des Wohnungseigentümers das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist;
 - f) wenn sich der Wohnungseigentümer an einem Wiederaufbau des Gebäudes entgegen den Verpflichtungen nach § 9 dieser Gemeinschaftsordnung nicht beteiligt.
3. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzung für das Entziehungsverlangen begründet sind.
4. Der Entziehungsanspruch muß innerhalb eines Jahres, nachdem der Verwalter davon Kenntnis erlangt hat, gerichtlich geltend gemacht werden.

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Hierbei hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Hat ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen, so hat er für jede Wohnung eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Bei Abstimmungen bezüglich des Wohngebäudes haben die Garageneigentümer kein Stimmrecht.
2. Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Er muß die Versammlung einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer oder der Verwaltungsbeirat die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.
3. Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
4. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter und, wenn ein Bevollmächtigter nach § 4 bestellt ist, nur durch diesen vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
5. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nichtvertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
6. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
7. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

Verwalter

1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muß dauernd ein Verwalter vorhanden sein.
2. Über die Abberufung des Verwalters und jede weitere Bestellung eines zur Übernahme bereiten Verwalters entscheidet die Eigentümerversammlung mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Eigentümerversammlung den Verwalter jederzeit abberufen.
4. Der Verwalter kann seine Tätigkeit jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen.
5. Im Falle einer Beendigung des Amtes eines Verwalters hat die Bestellung eines neuen Verwalters spätestens binnen einer Frist von vier Wochen zu erfolgen, und zwar für einen Mindestzeitraum von zwei Jahren.
6. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, aus dieser Gemeinschaftsordnung und aus dem Inhalt des mit jedem Wohnungseigentümer noch abzuschließenden Verwaltervertrages.
Über § 27 WEG hinaus ist der Verwalter berechtigt,
 1. die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen.
 2. die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.
7. Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen. In den jeweiligen Verwaltervertrag treten jeder Wohnungseigentümer und seine Rechtsnachfolger ein.
8. Zum Verwalter auf die Dauer von fünf Jahren ab 01.01.1995 wird

Frau

Tel.
bestellt.

§ 16

Verwaltungsbeirat

Ein Verwaltungsbeirat wird in der Eigentümerversammlung gewählt.

§ 17

Regelung bezüglich besonderem Gemeinschaftseigentumes

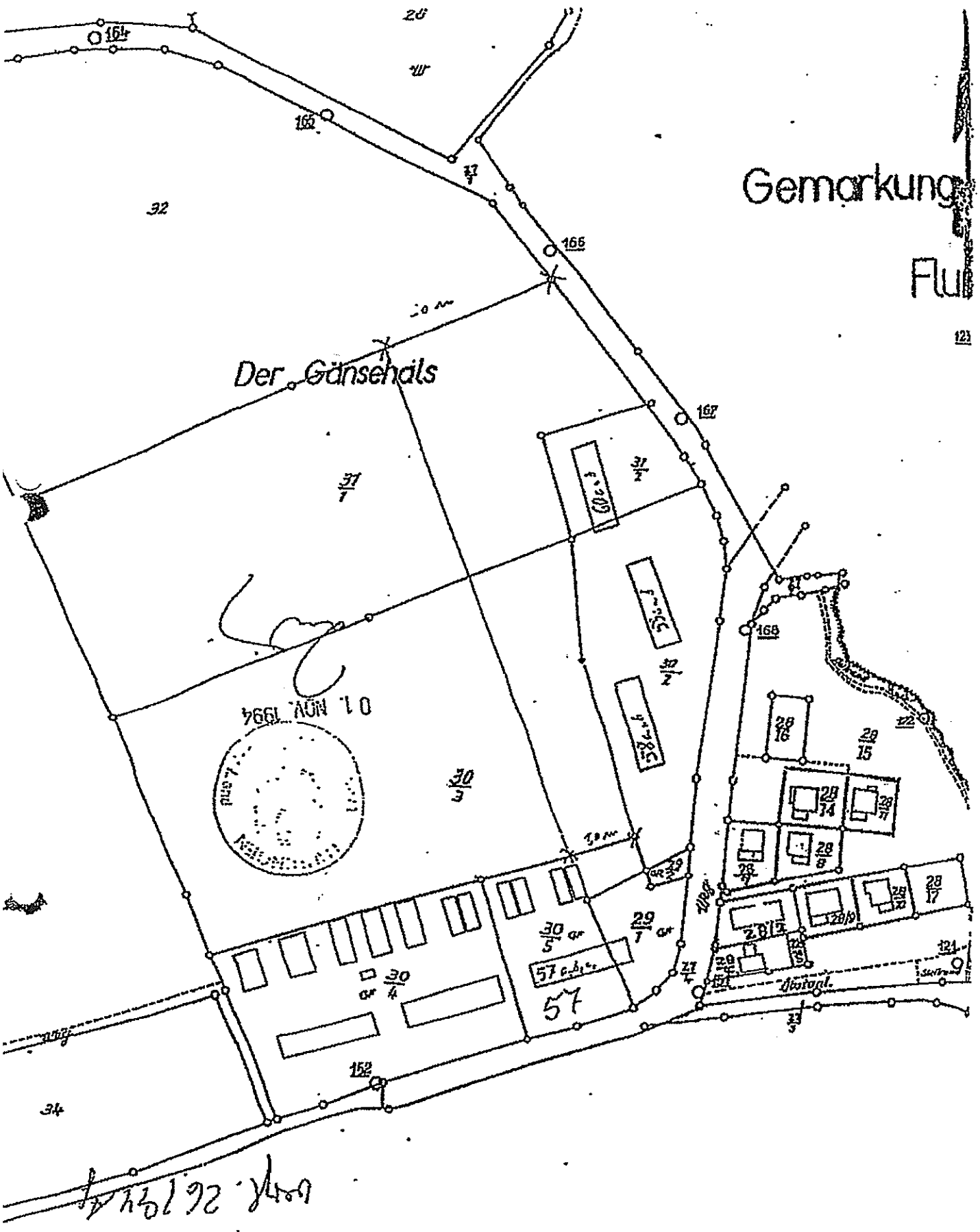
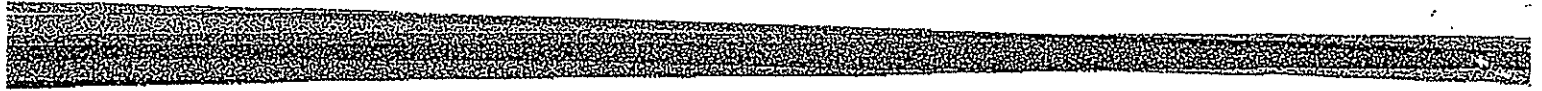
Soweit an selbständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen Sondereigentum oder Nutzungsrechte nur eines oder mehrerer Eigentümer bestehen, sind die übrigen Eigentümer von der Nutzung des zu diesem Gebäude oder Gebäudeteiles gehörenden Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen.

Soweit einzelne Eigentümer von der Nutzung an gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteilen ausgeschlossen sind, tragen sie die darauf entfallenen Lasten und Kosten nicht vielmehr nur der bzw. die Nutzungsberechtigten Eigentümer entsprechend ihren Anteilen.

Eigentümer, die an gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteilen nicht Nutzungsberechtigt sind, wirken bei Entscheidungen über die ordnungsgemäße Verwaltung nicht mit.

Sobald ein Wohnungseigentümer daneben noch Eigentümer einer Garage oder eines Stellplatzes ist, erhält er hierfür kein zusätzliches Stimmrecht.

Ein Garageneigentümer besitzt kein Stimmrecht am Wohnungseigentum.



26.12.1994

Flu 1

Starkenberg
Kasitz 57-60