

wärme- und warmwasserversorgtes Gemeinschaftseigentum bleibt unberührt.

5. Jeder Miteigentümer trägt Glasschäden an Türen und Fenstern, die sein Sondereigentum nach außen abschließen, selbst.
6. Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen in Kraft. Das Wirtschaftsjahr dauert vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres; eine Änderung kann beschlossen werden.
7. Das Wohngeld ist in monatlichen Vorschüssen jeweils zum Beginn eines Kalendermonats fällig. Von der Erhebung von Verzugszinsen gemäß § 288 BGB kann für die ersten fünf Banktage eines jeden Monats abgesehen werden. Gegenüber Wohngeldforderungen kann nicht aufgerechnet oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden.
8. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sich zu notarieller Urkunde wegen und in Höhe eines Jahresbetrages des auf ihn entfallenden Wohngeldes nebst Zinsen in Höhe von 5 (fünf) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz mit der Maßgabe zu unterwerfen, dass vom beurkundenden Notar vollstreckbare Ausfertigung ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen ist. Eine Beweislastumkehr ist mit dem Verzicht auf den Fälligkeitsnachweis nicht verbunden.

Erhöhen sich die zu zahlenden Wohngelder infolge von Kostensteigerungen, ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, sich in weiterer notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung bis zu einer Höhe zu unterwerfen, dass die ursprüngliche Unterwerfungserklärung und die weitere Unterwerfungserklärung zusammengerechnet einem Jahresbetrag nach Maßgabe des dann aktuellen Wirtschaftsplans auf die betreffende Wohnung/Gewerbereinheit entfallenden Wohngeldes entspricht.

9. Für die Erhaltung und Erneuerung von etwaigen Rollläden und Sonnenschutzanlagen, Wohnungseingangs- und Balkontüren sowie der Außenseiten der Fenster sind die jeweiligen Wohnungseigentümer zuständig. Sie haben die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen, auch wenn die Gegenstände zum Gemeinschaftseigentum gehören. In Bezug auf den Außenanstrich und die äußere Gestaltung, insbesondere hinsichtlich Farbgebung und Qualität, sind die vorgenannten Gegenstände wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
10. Die Tragung der Verwalterkosten richtet sich nach dem jeweiligen Verwaltervertrag, sofern die dortige Regelung billigem Ermessen entspricht. Nur bei offensichtlicher Unbilligkeit gelten die Vorschriften des § 16 Abs. 2 WEG (Kostentragung nach Miteigentumsanteilen).
11. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur Bildung von Rücklagen für die vom Verwalter durchzuführende Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, dessen Höhe von dem Verwalter festzu-

setzen ist und der durch einen mit der nach dem WEG erforderlichen Stimmenmehrheit zu fassenden Beschluss der Eigentümer auch geändert werden kann, als Bestandteil des Wohngeldes an den Verwalter zu entrichten.

Reicht die Rücklage zur Deckung entstandener Aufwendungen nicht aus, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die nicht gedeckten Beträge gesondert an den Verwalter zu zahlen. Der Verwalter ist berechtigt, Vorauszahlungen für den nicht gedeckten Teil von den Wohnungseigentümern anzufordern.

§ 10

Verpflichtungen eines Erwerbers des Wohnungseigentums

1. Bei einer Veräußerung von Wohnungseigentum hat der Veräußerer dem Erwerber folgende Verpflichtungen aufzuerlegen:
 - a) alle aus dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung sich ergebenden Verpflichtungen und vorhandenen Obliegenheiten, auch die sich aus den bis zur Veräußerung ergangenen Beschlüssen der Wohnungseigentümersversammlungen ergebenden, mit der Maßgabe, bei einer Weiterveräußerung des Wohnungseigentums eine entsprechende gleichartige Verpflichtung einem weiteren Rechtsnachfolger aufzuerlegen,
 - b) dem mit dem Verwalter bestehenden Verwaltervertrag beizutreten und - wie alle Übrigen Wohnungseigentümer - ihm eine Vollmacht zu erteilen.
2. Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen (Ausnahme: Eheleute/Lebenspartner) über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum entgegenzunehmen und abzugeben.
3. Bei einem Wechsel im Eigentum der Wohnung geht die angesammelte Instandhaltungsrücklage auf den Erwerber über. Der bisherige Eigentümer hat insoweit keinen Anspruch auf Auseinandersetzung. Dies gilt auch für das übrige Wohngeld. Die Wohngeldabrechnung für das Jahr des Erwerbs wird von dem Verwalter ausschließlich gegenüber dem am Abrechnungstichtag vorhandenen Eigentümer vorgenommen. Eine Zwischenabrechnung kann nicht verlangt werden. Rückstände an Wohngeld sind – nicht jedoch bei einem Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung - vom Erwerber (gesamtschuldnerisch) zu übernehmen; Guthaben gehen auf ihn über.

§ 11

Wohngeld

1. Das Wohngeld wird zunächst als monatlich zu zahlender Betrag von dem Verwalter pauschal für eine jede Wohneinheit festgesetzt.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Wohngeld in monatlichen Teilbeträgen im Voraus, bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats, auf das von dem Verwalter benannte Konto zu zahlen.
3. Etwaige Nachzahlungen aus der Abrechnung für das jeweilige Kalenderjahr sind binnen eines Monats nach Abrechnung an den Verwalter zu leisten. Etwaige Überzahlungen sind dem Eigentümer gutzuschreiben.
4. Die Aufrechnung gegen Wohngeldforderungen und sonstige Forderungen aus dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung ist nur zulässig, soweit die zur Aufrechnung gestellten Forderungen unstrittig oder rechtskräftig festgestellt sind. Das Gleiche gilt für die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes gegen eine Wohngeldforderung und sonstige Forderungen aus dem Gemeinschaftsverhältnis.
5. Im Verzugsfall ist der rückständige Wohngeldbetrag mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.
6. Der Verwalter ist berechtigt, ausstehende Wohngeldschulden im Namen der Eigentümergemeinschaft sowie im eigenen Namen auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft gerichtlich beizutreiben.
7. Der Verwalter ist berechtigt, ausstehende Wohngeldschulden auch mit Hilfe des Mahnbescheidverfahrens unter Gebührenberechnung nach gültiger Gebührenordnung einzutreiben.

§ 12

Instandhaltung des Sondereigentums/der Sondernutzungsrechtsgegenstände

1. Jeder Wohnungseigentümer hat die seinem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes auf eigene Kosten instandzuhalten und erforderlichenfalls zu warten.
2. Die einem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände sind von den betreffenden Eigentümern, unter sich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, gemeinschaftlich instandzuhalten. Es wird klargestellt, dass unter diese Regelung nicht die Dachabdichtung fällt.
3. Die Kosten für die Wartung, Instandsetzung und Instandhaltung vorhandener Außenjalousien, Außenrollläden und Markisolekten hat der Wohnungseigentümer, in dessen räumlichen Bereich sich diese vorgenannten Gegenstände befinden, ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob diese zu seinem Sondereigentum gehören oder nicht.
4. Die Instandsetzung und Instandhaltung des Innenanstrichs der Fenster und des Innenanstrichs der Wohnungstür obliegt auch dann, wenn die Fenster oder Türen zum gemein-

schaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Wohnungseigentümer allein.

5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter zur normalen Geschäftszeit, bei Gefahr im Verzuge jederzeit, den Zutritt zu gemeinschaftlichen Versorgungsanlagen, die sich im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befinden, zu ermöglichen. Der Verwalter ist berechtigt, zu den gemeinschaftlichen Versorgungsanlagen eigene Schlüssel zu besitzen.
6. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an dem Sondereigentum sowie ihnen bekannt gewordene Schäden an oder Gefahren für das Gemeinschaftseigentum und ein etwaiges Auftreten von Ungeziefer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 13

Entziehung des Wohnungseigentums

1. Die Entziehung des Wohnungseigentums kann gemäß § 17 WEG unter den dort genannten Voraussetzungen erfolgen.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung des Wohnungseigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern in der Person auch nur eines der Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung begründet sind.
3. Die vorstehenden Absätze gelten entsprechend auch für den Fall der erfolglosen Zwangsvollstreckung aus Verpflichtungen, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und/oder das Sondereigentum beziehen.

§ 14

Eigentümerversammlung

1. Das Stimmrecht in einer Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Dies gilt auch bei Unterteilungen und Vereinigungen von Sondereigentum.
2. Das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers ruht, wenn er – insbesondere wegen Beitragsrückstandes – rechtskräftig zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt worden ist. Sein Recht auf Teilnahme an der Versammlung verliert er jedoch erst mit Übertragung des Wohnungseigentums auf den Erwerber.
3. Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Miteigentümer der Gesamtanlage, den Verwalter, den Ehegatten oder einen Abkömmling vertreten lassen. Eine Vertretung durch andere als die genannten Personen ist nicht zulässig. Soweit nicht zwingend und ausdrücklich Ehegatten oder Lebenspartner (eingetragene

ne oder nicht eingetragene) gemeinsam Eigentümer sind, braucht der vertretende Ehegatte bzw. Partner keine schriftliche Vollmacht des anderen vorzuweisen, solange kein Zweifel an seiner Vertretungsmacht besteht. Ferner können Erwerber und Nießbraucher bevollmächtigt werden.

4. Soweit nicht zwingend und ausdrückliche gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, kann der Verwalter jeden Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten bei der Beschlussfassung vertreten, auch wenn er selbst betroffen ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn ihm der Miteigentümer die Vollmacht mit der Weisung zu einem bestimmten Abstimmungsverhalten erteilt hat. Der Verwalter kann die Vollmacht in allen Fällen auf einen anderen Miteigentümer übertragen.
5. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung erfolgt nach Maßgabe des § 24 Absatz 2 WEG schriftlich unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung; die Einladung ist an die zuletzt bekannte Anschrift der Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin zur Absendung zu bringen
6. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß geladen und mehr als die Hälfte aller Stimmen anwesend oder vertreten ist. Erweist sich eine Wohnungseigentümerversammlung als beschlussunfähig, so ist binnen einer Woche eine neue Versammlung einzuberufen; § 25 Absatz 4 WEG ist entsprechend anzuwenden. Der Verwalter ist berechtigt, die Ersatzversammlung am selben Tag, eine halbe Stunde nach der nicht beschlussfähigen Eigentümerversammlung anzusetzen, wenn er dieses bei der Einladung zur ersten Versammlung schriftlich angekündigt hat.
7. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst, sofern nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung oder nach zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes eine andere Mehrheit vorgeschrieben ist.

§ 15

Eigentütermehrheit, Abwesenheit

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, auf Verlangen des Verwalters unverzüglich schriftlich einen Bevollmächtigten zu bestellen, dem Verwalter namhaft zu machen und diesem die Vollmachtsurkunden auszuhändigen. Dies gilt nicht für Ehegatten, Lebenspartner, seien sie registriert oder nicht, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
2. Die Vollmacht muss enthalten sowohl
 - die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungs- und Teileigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Stimmrechte wahrzunehmen sowie Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen als auch

- die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit Wohnsitz im Inland zu bestellen, wenn er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt oder im Ausland hat. Für den Inhalt der Vollmacht gilt Ziffer 2. Der vorstehenden Vollmacht bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Ziffer 1. vorhanden ist.

§ 16

Verwaltungsbeirat

Die Eigentümergemeinschaft kann einen eigenen Verwaltungsbeirat bilden. Mitglied des Verwaltungsbeirats kann jeder Miteigentümer sein, während Nichteigentümer dem Verwaltungsbeirat nicht angehören können. Die Zahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder unterliegt der Beschlussfassung durch die Versammlung. Der Verwaltungsbeirat ist ermächtigt, bei einer Verwalterbestellung den Verwaltervertrag im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

§ 17

Verwalter

1. Ein Verwalter wird zunächst nicht bestellt.

Der erste Verwalter wird für die Dauer von einem Jahr ab Bestellung durch den teilenden Eigentümer oder dem Bestellungsbeschluss bestellt.

2. Der Verwalter ist auch über gesetzliche Regelungen hinaus berechtigt, Forderungen jeder Miteigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer oder gegen Dritte auch im eigenen Namen geltend zu machen und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben, insbesondere zur Durchführung von Beschlüssen, Verträge, auch im eigenen Namen, abzuschließen sowie sonstige Rechtsgeschäfte zu tätigen und Handlungen vorzunehmen. Soweit erforderlich, wird er hierzu von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Verwalter kann schriftliche oder auch notariell beglaubigte Vollmachten von den Eigentümern verlangen. Die Beglaubigungskosten hat jeder Eigentümer zu tragen. Forderungen einer Teilgemeinschaft stehen nur dieser zu.
3. Für Angelegenheiten, die ausschließlich eine Teilgemeinschaft betreffen, ist der Verwalter zur Vertretung nur für deren Eigentümer berechtigt. Dritten hat er dies offen zu legen.

§ 18

Zerstörung

1. Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind dessen Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder

herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Miteigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

2. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Miteigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Das gilt nicht, wenn die Zerstörung nicht alle Häuser betrifft. Die Aufhebung kann abgewendet werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung Verlangenden zum Schätzwert zu erwerben und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt deren Auseinandersetzung im Wege der freien Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 19 Änderungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen, sofern nicht mit Rücksicht auf die Eintragung der Änderungen in die Grundbücher eine andere Form vorgeschrieben ist.
2. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung als unwirksam erweisen, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Bestimmung ist vielmehr so zu deuten, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Entsprechendes gilt hinsichtlich etwa hervortretender Lücken.

IV. Vollmacht an den teilenden Eigentümer

Der teilende Eigentümer ist berechtigt und bevollmächtigt, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, die aneinander grenzen oder übereinander liegen, zu einer Einheit räumlich zusammenzulegen und auch rechtlich zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinen. Der Eigentümer ist ferner berechtigt, bauliche Maßnahmen jeder Art vorzunehmen, die Grundrisse zu verändern und aus den Miteigentumsanteilen der betroffenen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten einen oder mehrere neue Miteigentumsanteile zu bilden, die Teilungserklärung insoweit zu ändern und sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug der Änderung der Teilungserklärung beim Grundbuchamt erforderlich sind.

V. Grundbuchanträge

Die Eigentümerin **bewilligt** und **beantragt**,

- a) in den Grundbüchern von Rankwitz Blätter 200 und 712 die Teilung des Grundstücks gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde in Sondereigentumsrechte einzutragen sowie
- b) für jedes Sondereigentum ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen, wobei die vorstehenden Bestimmungen unter Abschnitt II. bis IV. als Gegenstand und Inhalt jedes einzelnen Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen sind.
- c) Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind die Belastungen in Abt. III in die einzelnen Wohnungsgrundbücher mit zu übertragen.

VII. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

Der Wert des Grundstücks einschließlich Bebauung beträgt 3.000.000,00 €.

VIII. Sonstiges, Vollmacht

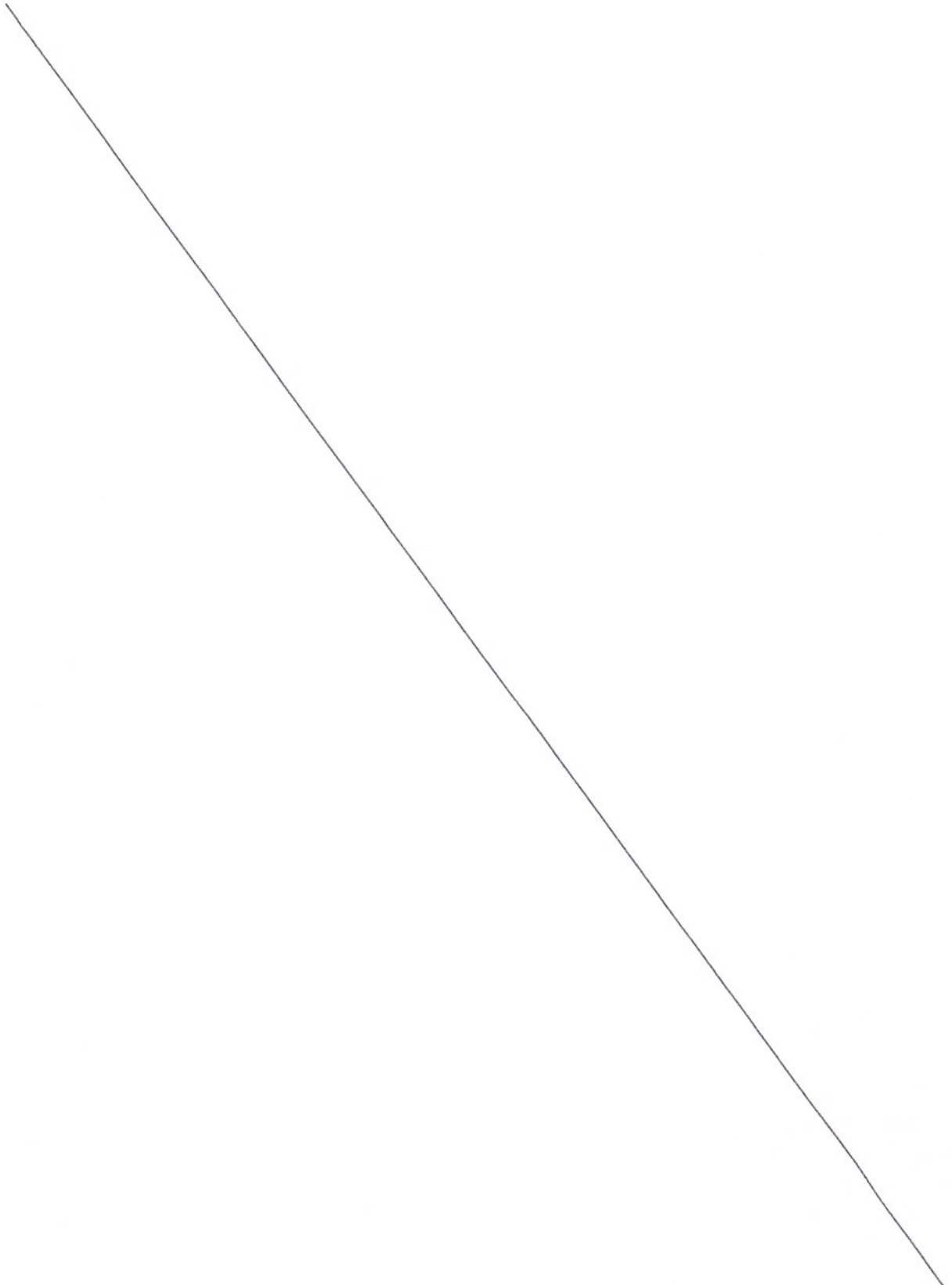
1. Sollte sich eine der in dieser Erklärung getroffenen Vereinbarungen als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Inhaltes nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Vereinbarung ist so zu deuten, zu ergänzen oder erforderlichenfalls zu berichtigen, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt hinsichtlich etwa hervortretender Lücken.
2. Der amtierende Notar, der mit der Durchführung der Erklärung beauftragt wird, ist berechtigt, diese Urkunde zum getrennten Vollzug dem Grundbuchamt einzureichen, Anträge zu ergänzen, zu berichtigen und erforderlichenfalls zurückzunehmen.
3. Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – jeweils zum getrennten Handeln – die bei dem Notar dienstansässigen Notarfachangestellten

Britta Freier, Monika Gleißner, Irene Burckhardt,
Monika Jänisch, Manuela Balke und Daniela Schröder

sämtliche für die Durchführung oder etwaige Änderungen/Ergänzungen der Teilungserklärung noch erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind weiter berechtigt, Pfandverteilungs- und

Pfandhaftentlassungserklärungen sowie Löschungsbewilligungen und -anträge sowie Rangrücktritte u.a. zu erklären und entgegenzunehmen.

Für die Bevollmächtigten ist jegliche persönliche Haftung ausgeschlossen. Der Eigentümer und der Notar haben sie von einer etwaigen Inanspruchnahme freizustellen.



Das vollständige Protokoll mit allen Anlagen wurde von dem Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm sowie dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Fahr
Notar
Notar

397

398/2

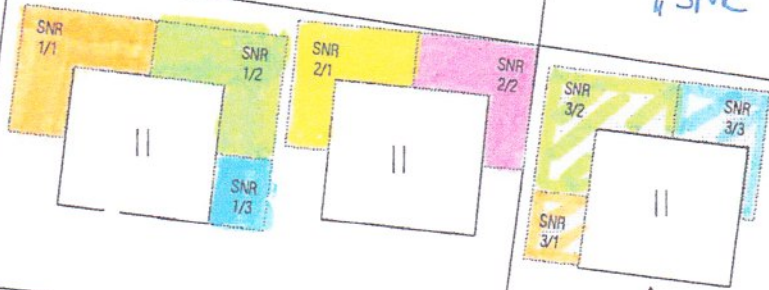
399/2

400

Anlage

„SNR Terrassen- /
Gartenfläche“

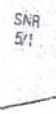
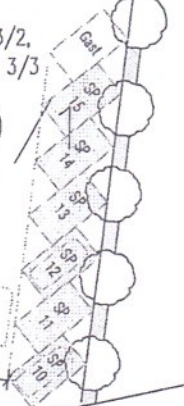
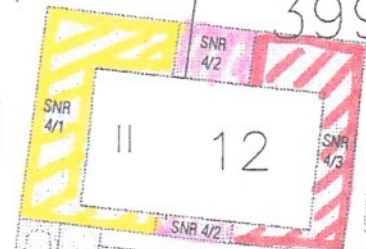
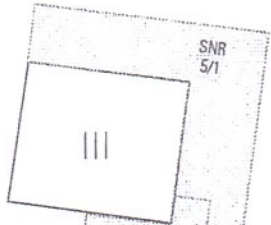
SP = SNR Stellplatz



398/1

399

WE 3/2,
3/1, 3/3



Dorfstrasse

1

14

13

400

Anlage
"SNR Haus 5"

SP = SNR Stellplatz



397

398/2

399/2

400

Anlage
"SNR Stellplätze"

SP = SNR Stellplatz



398/1

399

WE 3/2,
3/1, 3/3

Dorfstrasse

1

14

13