

Teilungserklärung
Objekt Gera-Langenberg, Charlottenburgweg 10 - 16

Nummer 1623 der Urkundenrolle für 1995

V e r h a n d e l t zu Gera am 21. November 1995

Heute erschien vor mir, dem unterzeichnenden

Notar Helmut Sauer

mit dem Amtssitz in 07545 Gera, Sorge 3:

Herr Gerd Claßen,
dienstansässig Straße des Friedens 104,
07548 Gera,

der nicht für sich selbst handelt, sondern aufgrund einer am 16.11.1995 unter UR. 1607/95 des amtierenden Notars beurkundeten Vollmacht die Firma

AK Immobilien Entwicklung GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in 74076 Heilbronn,
Hafenstraße 9 - 11;

vertritt, die zugleich aufgrund Vollmacht im Kaufvertrag vom 20.10.1995 zu UR. 1480/95 des amtierenden Notars (§ 12) für

GWB "Elstertal" Geraer Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung
mit dem Sitz in Gera

handelt.

Der Erschienene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der Erschienene bat für die Vertretenen um die Beurkundung folgender

Teilungserklärung

und erklärte:

§ 1 - Vorbemerkung -

1.1 Die Firma AK Immobilien Entwicklung GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Heilbronn

- nachstehend "Eigentümerin" genannt -

wird Eigentümerin des bisher im Grundbuch des Grundbuchamts Gera von Langenberg Blatt 1494 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Langenberg

lfd. Nr. 9 Flur 1 Flurstück 201/31 2596 qm
Charlottenburgweg 10-16

und zwar gemäß dem am 20.10.1995 unter UR. 1480/95 des amtierenden Notars beurkundeten Kaufvertrages, zu dem die Auflassung erklärt ist und zur Sicherung deren Wahrung im Grundbuch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am 09.11.1995 erfolgt ist.

1.2 Das Grundstück ist mitbelastet mit einer Grundschuld für die Sparkasse Gera-Greiz.

1.3 Die noch im Grundbuch eingetragene GWB "Elstertal" Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Rahmen des Kaufvertrages vom 20.10.1995 - UR. 1480/95 des amtierenden Notars - zugestimmt, daß bereits vor Eigentumsübergang die Teilung erklärt und eingetragen wird.

§ 2 - Bebauung, Bildung von Sondereigentum -

2.1 Das in § 1 bezeichnete Grundstück ist bebaut mit einem Wohngebäude, in dem sich 32 Wohnungen befinden. Das Gebäude wird von der Eigentümerin saniert und modernisiert. Insoweit wird auf die Leistungsbeschreibung verwiesen, die dieser Urkunde als Anlage 4 beigelegt ist.

2.2 Die Eigentümerin teilt hiermit gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum (Wohnungseigentum) an einer bestimmten Wohnung bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nach Maßgabe der Teilungsaufstellung, die als Anlage 1 dieser Urkunde beigelegt ist, verbunden wird.

2.3 Die Wohnungen sind im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Aufteilungsplan und die Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 Abs. 4 WEG vom 12.10.1995 liegen vor.

§ 3 - Gemeinschaftsordnung -

- 3.1 Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach der Gemeinschaftsordnung, die dieser Urkunde als Anlage 2 beigelegt ist. Die Gemeinschaftsordnung wird zum Inhalt des Sondereigentums erklärt.

§ 4 - Lage und Beschaffenheit -

- 4.1 Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile sind aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen aus der Anlage 1 zu entnehmen. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß Teilungsaufstellung (Anlage 1) in Übereinstimmung mit den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum.
- 4.2 Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird gemäß § 13 a Beurkundungsgesetz verwiesen. Nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung wird auf das Mitausfertigen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet. Die Bescheinigung lag bei der Beurkundung im Original vor.

§ 5 - Verwalter -

- 5.1 Zum ersten Verwalter wird die Firma

GHW
Gesellschaft für Haus- und Wohnungsverwaltung mbH
mit dem Sitz in 07548 Gera,
Straße des Friedens 104,

bestellt.

Die erste Amtszeit beginnt am 01.01.1996 und endet am 31.12.2000.

- 5.2 Der Verwaltervertrag wird dieser Urkunde als Anlage 3 beigelegt.

§ 6 - Vollmacht -

- 6.1 Die Angestellten des amtierenden Notars und dienstansässig bei diesem

Herr Werner Bingmann/Frau Ilona Lauth,

jeder für sich allein, werden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Wahrung dieser Urkunde im Grundbuch sich noch als notwendig oder zweckmäßig erweisen sollten. Die Bevollmächtigten können Nachträge erklären, Anträge stellen und Bewilligungen jeder Art abgeben und entgegennehmen.

§ 7 - Sondernutzungsrechte -

7.1 Es werden keine Sondernutzungsrechte gebildet.

§ 8 - Dienstbarkeit -

8.1 Die Firma AK Immobilien Entwicklung GmbH & Co KG hat durch den eingangs bezeichneten Kaufvertrag in Gerangelenberg folgende Grundstücke erworben:

1. Flur 1 Flurstück 201/29
Ludwig-Haase-Straße 5 - 11 mit 2217 qm
2. Flur 1 Flurstück 201/31
Charlottenburgweg 10 - 16 mit 2596 qm
3. Flur 1 Flurstück 201/32
Charlottenburgweg 2 - 8 mit 3401 qm.

Über die aneinandergrenzenden Flurstücke ist ein Zufahrtsweg zwischen Ludwig-Haase-Straße und Charlottenburgweg angelegt, der in beiden Richtungen zu begehen und zu befahren ist. Dieser Weg dient der gemeinsamen Nutzung aller Eigentümer der bezeichneten Grundstücke. Es wird bestimmt, daß die Kosten der Unter- und Erhaltung des Weges zu je einem Drittel von den jeweiligen Eigentümern der drei betroffenen Grundstücke zu tragen sind. Soweit die einzelnen Flurstücke nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder auf andere Weise geteilt sind oder werden, teilt sich der jeweilige 1/3-Anteil gleichanteilig auf die einzelnen Miteigentumsanteile auf.

8.2 Im Rahmen dieser Teilungserklärung wird bewilligt und beantragt,

- zu Lasten des Grundstücks Flur 1 Nr. 201/31 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 1 Nr. 201/29 und 201/32

eine entsprechende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.

Im Rahmen der Teilungserklärungen für die Flurstücke Nr. 201/29 und 201/32 werden entsprechende Erklärungen abgegeben.

8.3 Der Kostenwert wird gemäß § 30 KostO mit DM 5.000,-- beziffert.

§ 9 - Überleitungsverpflichtung -

9.1 Die aufgrund dieser Urkunde und ihrer Anlagen geschaffene Sach- und Rechtslage soll auch dann für den Rechtsnachfolger eines jeden 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 jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, seinen Nachfolger im Eigentum in gleicher Weise zu binden, damit gewährleistet ist, daß die jeweiligen Wohnungseigentümer in dem selben Rechts- und Pflichtenverhältnis stehen.

9.2 Um dies sicherzustellen, kann der Verwalter im Falle einer Veräußerung von Wohnungseigentum vom veräußernden 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 alle Rechte und Pflichten dieser Urkunde übernimmt und die von seinem Rechtsvorgänger ausgesprochenen Ermächtigungen, Vollmachten und Bewilligungen auch im eigenen Namen erteilt.

§ 10 - Anträge an das Grundbuchamt -

Es wird bewilligt und beantragt die Eintragung der Teilungserklärung mit dem in dieser Urkunde samt Anlagen bestimmten Inhalt des Sondereigentums sowie der Grunddienstbarkeit aus § 8 dieser Urkunde.

§ 11 - Salvatorische Klausel, Schlußbestimmungen -

11.1 Ist oder wird eine Bestimmung dieser Teilungserklärung und/oder ihrer Anlagen unwirksam, so soll dadurch die Wirksamkeit im übrigen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame 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/oder ihrer Anlagen ergeben sollte.

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

11.2 Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Kosten trägt die Eigentümerin.

11.3 Der Verwalterin soll eine beglaubigte Fotokopie der Teilungserklärung samt Anlagen unmittelbar erteilt werden.

Zusammen mit den Anlagen vorgelesen, von Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Gerd Glab
Am, Notar

Begl. Fotokopie

Nummer 1607 der Urkundenrolle für 1995

V e r h a n d e l t zu Gera am 16. November 1995

Heute erschien vor mir, dem unterzeichnenden

Notar Helmut Sauer

mit dem Amtssitz in 07545 Gera, Sorge 3:

Herr Jürgen F. K e l b e r,
dienstansässig Hafenstraße 9 - 11, 74076 Heilbronn,

der nicht für sich selbst handelt, sondern in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Heilbronn unter HRB 5399 eingetragenen Firma

AK Immobilien Entwicklung Beteiligungs GmbH
mit dem Sitz in Heilbronn

als Komplementärin die im Handelsregister des Amtsgerichts Heilbronn unter HRA 3574 eingetragene Firma

AK Immobilien Entwicklung GmbH & CO. KG
mit dem Sitz in Heilbronn

vertritt.

Der Erschienene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der Erschienene bat um die Beurkundung folgender

V o l l m a c h t

und erklärte:

Die Firma AK Immobilien Entwicklung GmbH & Co. KG bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Herren

1. Walter L e i t n e r, geb. 28.12.1958,
2. Andreas K i r s t e i n, geb. 04.04.1966,
3. Gerd C l a ß e n, geb. 28.03.1961,

zu 1 bis 3 geschäftsansässig Straße des Friedens 104,
07548 Gera,

jeden einzeln, die Vollmachtgeberin zu vertreten bei

- dem Abschluß von Kaufverträgen über die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere von Gebäuden und von Miteigentumsanteilen verbunden mit Sondereigentum
- der Errichtung von Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnungen nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

- der Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, von Grunddienstbarkeiten sowie von Baulasten
- der Erteilung von Löschungsbewilligungen und Pfandfreigabeerklärungen.

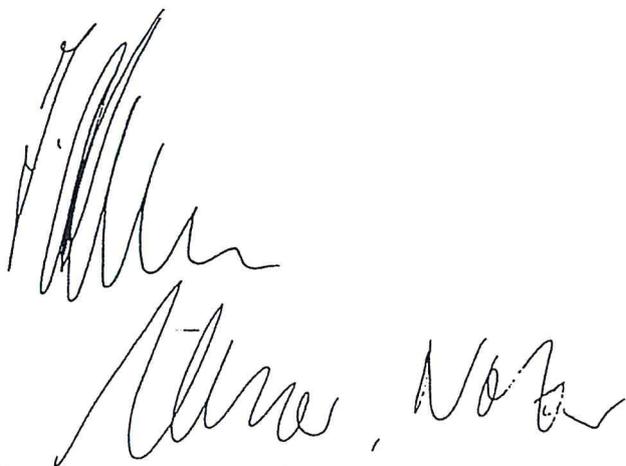
Die Bevollmächtigten sind berechtigt, alle Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die sich in diesem Rahmen als notwendig oder zweckdienlich erweisen. Sie können Auflassungen erklären.

Die Bevollmächtigten können im Rahmen der Kaufverträge Abwicklungs- und Finanzierungsvollmachten erteilen mit der Maßgabe, daß der den Kaufvertrag beurkundende Notar die gesamte Abwicklung vornehmen und der bzw. die Käufer den Kaufgegenstand auch schon vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe und zu beliebigen Bedingungen einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung belasten können. Im Rahmen der Belastungsvollmacht muß gewährleistet sein, daß vorweg die Kaufpreiszahlung sichergestellt ist. Zur Entgegennahme des Kaufpreises sind die Bevollmächtigten nicht berechtigt.

Im Innenverhältnis ist die Vollmacht auf die Objekte beschränkt, die die Vollmachtgeberin im Rahmen des am 20.10.1995 unter UR. 1480/95 des amtierenden Notars beurkundeten Kaufvertrags von der GWB "Elstertal" erworben hat.

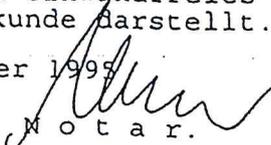
Der Wert der Vollmacht wird mit DM 1.000.000,-- angegeben. Die Kosten trägt die von mir vertretene Kommanditgesellschaft.

Vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



Es wird beglaubigt, daß diese Fotokopie ein vollständiges und einwandfreies Lichtbild der Urschrift der Urkunde darstellt.

Gera, den 21. November 1995


Notar.



Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 21.11.1995, UR.1623/1995
des Notars Helmut Sauer in Gera

Gebäude Gera, Langenberg, Charlottenburgweg 10,12,14,16

1. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum)
an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im Erdgeschoß
links des Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen, zu der
ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungs-
plan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet,

2. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum)
an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoß rechts des
Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen, zu der ein Kel-
ler im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan je-
weils mit Nr. 2 bezeichnet,

3. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum)
an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 1. Oberge-
schoß links des Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen,
zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Auftei-
lungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet,

4. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum)
an allen Räumen der Wohnung im 1. Obergeschoß rechts
des Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen, zu der ein
Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan
jeweils mit Nr. 4 bezeichnet,

5. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum)
an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 2. Oberge-
schoß links des Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen,
zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Auftei-
lungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet,

6. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum)
an allen Räumen der Wohnung im 2. Obergeschoß rechts
des Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen, zu der ein
Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan
jeweils mit Nr. 6 bezeichnet,

7. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet,

8. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 3. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 16 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8 bezeichnet,

9. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im Erdgeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet,

10. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 bezeichnet,

11. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 bezeichnet,

12. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 12 bezeichnet,

13. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 13 bezeichnet,

14. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 2. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 14 bezeichnet,

15. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 15 bezeichnet,

16. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 3. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 14 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 16 bezeichnet,

17. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im Erdgeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 17 bezeichnet,

18. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 18 bezeichnet,

19. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 19 bezeichnet,

20. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 20 bezeichnet,

21. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 21 bezeichnet,

22. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 2. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 22 bezeichnet,

23. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 23 bezeichnet,

24. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 3. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 12 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 24 bezeichnet,

25. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im Erdgeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 25 bezeichnet,

26. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 bezeichnet,

27. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 27 bezeichnet,

28. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 28 bezeichnet,

29. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 29 bezeichnet,

30. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 2. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 30 bezeichnet,

31. Miteigentumsanteil von 35,12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoß links des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 31 bezeichnet,

32. Miteigentumsanteil von 27,38/1000

verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an allen Räumen der Wohnung im 3. Obergeschoß rechts des Hauses Charlottenburgweg 10 gelegen, zu der ein Keller im Kellergeschoß gehört, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 32 bezeichnet,

STADTVERWALTUNG GERA

-UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE-



Stadtverwaltung Gera, Kornmarkt 12 · Telefon 0365-838-0 · 07545 Gera

EINSCHREIBEN/RUECKSCHEIN

Alt & Kelber
Wohnungsprivatisierung
Straße des Friedens 104

07548 Gera

Bereich: Bauordnungsamt
Sachbearbeiter: Frau Riedel
Gebäude: Rathaus
Zimmer: 143
Telefon/Fax: 0365/838-1334/1335
Az.: WE163/95N
(bitte immer angeben) 63-rie-ku
Datum: 12.10.1995

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

GEBÄUDE : Wohnhaus

GRUNDSTÜCK: Gera, Charlottenburgweg 10, 12, 14, 16
Gemarkung Langenberg, Flur 1, Flurstück(e) 201/31

Die in den beiliegenden Grundrißzeichnungen mit den Ziffern 1 -32 bezeichneten Wohnungen und mit den Ziffern 1 - 32 bezeichneten Abstellräume sind in sich abgeschlossen.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerraum.

Die in den Grundrißzeichnungen nicht bezeichneten Räume dienen der gemeinsamen Nutzung.

Die Voraussetzungen des § 3 (2) des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15.03.1951 (BGBl. S.175) und der Änderung Bundesgesetzblatt 1991, Teil I, Seite 788, liegen vor.

Es wird darauf hingewiesen, daß diese Bescheinigung lediglich eine Aussage über die Abgeschlossenheit der Wohnungen bzw. sonstige Räume macht und keine baurechtliche Beurteilung oder Genehmigung darstellt.

Für diese Amtshandlung wird eine Gebühr lt. BauGVO vom 09.04.1992, Pkt. 10.7 von 1600,- DM erhoben, die mit beiliegender Rechnung zu begleichen ist.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Gebührenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Bescheinigung schriftlich beim Bauordnungsamt, Kornmarkt 12, in Gera, Widerspruch eingelegt werden.

Im Auftrag

Riedel
Riedel

Anlagen:
Rechnung
Antragsunterlagen

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

§ 1 Allgemeines

Für die Rechtsbeziehung der Sondereigentümer (Wohnungseigentümer und Teileigentümer) untereinander sowie zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, und zwar auch mit Wirkung gegen den Sondernachfolger im Eigentum, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nachstehend gem. §10 WEG etwas anderes bestimmt ist.

Für Teileigentümer gelten die Bestimmungen über das Wohnungseigentum und seine Nutzung - soweit nicht etwas anderes bestimmt ist - entsprechend mit der Maßgabe, daß sich das Nutzungsrecht aus der Zweckbestimmung des Teileigentums ergibt.

§ 2 Begriffsbestimmungen

2.1 Wohnungseigentum

ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2.2 Teileigentum

ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2.3 Gemeinschaftliches Eigentum

sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

2.4 Sondernutzungsrecht

ist das Recht eines oder mehrerer Miteigentümer, eine Teilfläche des Grundstücks oder einen Teil des Gebäudes unter Ausschluß des Nutzungsrechtes der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

2.5.1 Wohnanlage

im Sinne dieser Gemeinschaftsordnung ist die Summe des gemeinschaftlichen Eigentums aller Sondereigentumseinheiten.

2.5.2 Raumeinheit

ist der Oberbegriff für Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume.

2.6 Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Raumeinheit gehörenden 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 Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, insbesondere die Zentralheizungsanlage, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören - soweit vorhanden -:

2.6.1 Der Fußbodenbelag und der Estrich, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume, der Fußbodenbelag der Loggien und Balkone,

2.6.2 die nichttragenden Wände innerhalb des Sondereigentums,

2.6.3 die Wandoberfläche (z.B. Farbe, Tapeten, der Putz und die Wandverkleidung wie z.B. Fliesen), sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

2.6.4 die Innentüren und die Innenseite der Wohnungseingangstüren der Raumeinheiten.

2.6.5 sämtliche innerhalb der Raumeinheiten befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, insbesondere Badezimmereinrichtungen, wie Waschbecken, Hähne, Spiegel, Badewannen, Duschen, WC, Kücheneinrichtungen, wie Spülbecken, Herd, Einbaumöbel, Heizeinrichtungen wie Heizkörper, Ventile, Meßgeräte,

- 2.6.6 die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung,
- 2.6.7 die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- 2.6.8 die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Leitung,
- 2.6.9 die Heizkörper und Radiatoren und die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,
- 2.6.10 die im Aufteilungsplan den einzelnen Wohnungen zugeordneten Keller.
- 2.7 Gemeinschaftliches Eigentum

ist das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört insbesondere:
- 2.7.1 der Grund und Boden, insbesondere Verkehrsbereiche für Fußgänger, Kraftfahrzeuge, einschließlich der Beleuchtungsanlagen, Treppen und Rampen,
- 2.7.2 die tragenden und gestaltenden Elemente und Baukörper wie Fundamente, Stützen, Decken, tragende Wände und Außen- und Umfassungsmauern und die Dachflächen,
- 2.7.3 die Treppenhäuser und Aufzüge sowie die Zwischenflure,
- 2.7.4 die zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen, der Kanalisation und der sonstigen Zu- und Ableitungen bestimmten Installationszonen sowie deren Hauptzählereinrichtungen,
- 2.7.5 die technischen Maschinenanlagen und Einrichtungen und die dazugehörenden Maschinenräume nach Maßgabe des Aufteilungsplanes,
- 2.7.6 die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Abflußleitungen der Kanalisation und der Zentralheizung, und zwar von der Übergabestation an bis jeweils zu dem Punkt, an dem sie als Anschlußleitungen in das Sondereigentum abzweigen, ausgenommen solche Leitungen, welche als Gemeinschaftsleitungen die Sondereigentumsräume nur durchlaufen. Dasselbe gilt für die Abteilungen von Bädern und Toiletten,
- 2.7.7 die Beheizungsanlagen- und Warmwasserversorgungsanlagen des Objektes,
- 2.7.8 sämtliche Türen, die zu öffentlichen, privaten oder Gemeinschaftsflächen führen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören,

- 2.7.9 die Gemeinschaftsantennen und Gegensprechanlagen, mit Ausnahme der in den Raumeinheiten des Sondereigentums installierten Anlagen,
- 2.7.10 die Fenster inklusive Glasscheiben und Rolläden.

§ 3

Nutzung des Sondereigentums

- 3.1 Der Miteigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums nebst etwa dazugehörigen Balkonen, sowie derjenigen Räume und Flächen, an welchen ihm Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.
- Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Der Umfang der Nutzung ergibt sich auch aus der Hausordnung.
- 3.2 Zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dürfen Wohnungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters genutzt, vermietet, verpachtet oder auf sonstige Weise nicht nur vorübergehend Dritten überlassen werden.
- Die Zustimmung darf unter Auflagen erteilt und nur verweigert oder widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die beabsichtigte Nutzung eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Wohnhauses beeinträchtigt.
- Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht, sofern und soweit die Erstverkäuferin im Kaufvertrag bereits die Zustimmung zu einer bestimmten Nutzung erteilt hat.
- 3.3 Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, daß Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbereich angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlassen hat, die Hausordnung und andere für die Wohnungseigentümer verbindliche Anordnungen, Bestimmungen usw. beachten. Jegliche Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter anzuzeigen.
- 3.4 Alle Nutzungs- und Benutzungsrechte dürfen nur so ausgeübt werden, daß kein anderer Miteigentümer oder Hausbewohner über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt wird.

§ 4 Übertragung des Wohnungseigentums

- 4.1 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 4.2 Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.
- 4.3 Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums besteht die Verpflichtung, alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, auch soweit sie nicht schon als Inhalt des Sondereigentums dinglich wirken, dem Nachfolger im Eigentum aufzulegen sowie die Verpflichtung des Nachfolgers, diese Rechte und Pflichten zu übernehmen und die in der Teilungserklärung abgegebenen Bewilligungen und Vollmachten im eigenen Namen zu bestätigen.
- 4.4 Der Eigentümer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm ein Anteil ausgezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen, auch Rücklagen, kommen dem Rechtsnachfolger zugute. Das gilt auch für die Hausgeldvorschüsse und andere Vorauszahlungen.
- 4.5 Der Verwalter ist unverzüglich über die Veräußerung durch Überlassung einer beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages zu unterrichten.
- 4.6 Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies gilt nicht für Rechtsnachfolger, die das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluß erworben haben.
- 4.6.1 Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Rechtsnachfolger zugestellt mit der Maßgabe, daß dieser zur Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben verpflichtet und berechtigt ist. Einen eventuellen Ausgleich mit dem Veräußerer hat der Erwerber vorzunehmen.
- 4.6.2 Die Regelung in Ziffer 4.6.1 gilt für den Erwerber in der Zwangsvollstreckung mit der Maßgabe, daß dieser zur Zahlung von Rückständen nur verpflichtet ist, sofern er bereits im Zeitpunkt der Beschlußfassung Eigentümer ist.

§ 5 - entfällt -

§ 6 Spätere bauliche Veränderungen

- 6.1 Bauliche Veränderungen in und an Räumen, die im Sondereigentum stehen, wie Um-, An- und Einbauten und deren spätere Beseitigung sowie größere Installationen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung nur versagen, wenn sie oder ihre Vornahme sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Benutzung oder auf das Sondereigentum anderer Raumeigentümer nachteilig auswirken oder die Maßnahme des Eigentümers gegen einen bestehenden Beschluß der Eigentümergemeinschaft erfolgt (z.B. Einbau einer Einzelheizung). Die Entscheidung des Verwalters hat unverzüglich zu erfolgen.
- 6.2 In Abweichung von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG können bauliche Veränderungen oder Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen von der Eigentümerversammlung mit einer 3/4 Mehrheit beschlossen werden. § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG gilt entsprechend.
- 6.3 Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Wert zu erhalten, dem gestiegenen Lebens- und Wohnstandard anzupassen, einer zweckmäßigen Betriebsführung zu dienen oder infolge ihres technischen Fortschritts auf den modernsten Stand der Technik zu bringen und zu erhalten, gehören in Abweichung von § 22 Abs. 1 WEG zu den Angelegenheiten der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 WEG.
- Demgemäß können derartige Maßnahmen mit einer 3/4 Mehrheit von der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Alle Wohnungseigentümer, auch die nicht zugestimmt haben, haben den Vollzug dieser Maßnahmen zu dulden, jedem betroffenen Wohnungseigentümer gebührt die Nutzung, und alle Wohnungseigentümer haben die Kosten gemeinsam zu tragen. § 16 Abs. 3 WEG gilt also für diese Maßnahmen nicht.

§ 7 Sondernutzung und Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum

- 7.1 Der Verwalter ist berechtigt, für Teile des Gemeinschaftseigentums Nutzungsregelungen aufzustellen, die von der Eigentümerversammlung geändert werden können. Dies gilt insbesondere für die Nutzung eines Gartens.

- 7.2 Zur Sicherung des Charakters und des einheitlichen Aussehens der Wohnanlage sowie zum Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen der Miteigentümer untereinander bedürfen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums sowie das Anbringen von Schildern, Reklameeinrichtungen, Antennen und Markisen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters und sind nur in der von dem Verwalter gebilligten Art, Farbe und Form vorzunehmen bzw. anzubringen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch einen Beschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

Der Zustimmung bedürfen nicht Maßnahmen, die von der Erstverkäuferin genehmigt worden sind. Anlagen dürfen in der genehmigten Form er- und unterhalten und ggfs. auch erneuert werden.

§ 8

Instandhaltung und Instandsetzung

- 8.1 Sondereigentum
- 8.1.1 Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Grenzen entscheidet er allein über Umfang, Art und Häufigkeit der Instandhaltungsmaßnahmen, soweit nicht das Gemeinschaftseigentum berührt wird. Er hat für gehörige Reinigung, Beheizung und Durchlüftung zu sorgen. Zur Vermeidung von Frostschäden sind erforderliche Vorkehrungen zu treffen.
- 8.1.2 Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wie auch die Instandhaltung der Außen- und Innenfenster der Fensterrahmen, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Raumeigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
- 8.1.3 Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird und der Wert des Sondereigentums auf dem Niveau der bei Aufteilung und Verkauf gelieferten Ausstattung erhalten bleibt.
- 8.1.4 Für jeden durch Vernachlässigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht entstehenden Schaden hat der Sondereigentümer einzustehen.

8.1.5 Jeder Wohnungseigentümer, zu dessen Wohnung ein Balkon gehört, ist verpflichtet, diesen auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, auch soweit dieser im Gemeinschaftseigentum steht, da er insoweit gemäß § 3 Ziffer 3.1 zur alleinigen Nutzung berechtigt ist. Im übrigen gelten die vorstehenden Regelungen auch für diese Balkone.

8.2 Gemeinschaftliches Eigentum

8.2.1 Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, vertreten durch den Verwalter. Er ist generell beauftragt und bevollmächtigt, alle hierzu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. § 6 Ziffer 3 gilt entsprechend.

8.2.2 Über die Vornahme außergewöhnlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie über die Verwendung der dazu gebildeten Rücklagen entscheiden die Wohnungs- und Teileigentümer nach Anhörung des Verwalters.
Ist Gefahr im Verzuge, ist der Verwalter stets berechtigt, von sich aus auch ohne Mitwirkung der Eigentümer die notwendigen Maßnahmen zu treffen.

8.2.3 Im übrigen gilt:

- a) Größere Instandsetzungs- oder Erneuerungsmaßnahmen (z.B. Reinigung und Anstrich der Außenfassade, Dachdeckungen, Erneuerungen der technischen Anlagen, Reparatur des Plattenbelages oder dergl.) schlägt der Verwalter der Eigentümergemeinschaft zur Beschlußfassung vor. Der Beschluß hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen. Ist Gefahr im Verzuge, so ist der Verwalter verpflichtet, Sofortmaßnahmen einzuleiten.
- b) Im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum bleiben gesetzliche Schadenersatzansprüche unberührt. Soweit Schäden von Besuchern, nutzungsberechtigten Dritten, Lieferanten u.a. verursacht werden, haftet der Sondereigentümer gesamtschuldnerisch mit diesen, und zwar im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum gegenüber der Gemeinschaft, im Falle der Beschädigung von Sondereigentum gegenüber dem Wohnungseigentümer. Die Haftung der Wohnungseigentümer tritt auch dann ein, wenn sie oder einer der genannten Dritten den Schaden nicht schuldhaft verursacht haben. Der Wohnungseigentümer haftet nicht, wenn einer der genannten Dritten gegen dessen Willen und ohne dessen Kenntnis das Grundstück betreten hat.
- c) Bei Beschädigung der Schließanlage bzw. bei Verlust eines Schlüssels haftet der betreffende Wohnungseigentümer auch für von ihm beauftragte nutzungsberechtigte Dritte der Gemeinschaft gegenüber für den der Gemeinschaft dadurch entstandenen Schaden. Die Haftung des Wohnungseigentümers tritt auch für den Fall ein, daß dieser oder der genannte Dritte den Schaden nicht schuldhaft

verursacht haben.

§ 9

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht Aufhebungsverfahren

- 9.1 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind alle Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssummen und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- 9.2 Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zum marktüblichen Wert zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
- 9.3 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 zum Schätzwerte zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.
- 9.4 Ist die Gemeinschaft in den Fällen der vorstehenden Ziffer 3. aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- 10.1 Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden an dem Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung

den Wohnungseigentümern gemeinsam obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

- 10.2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11 Instandhaltungsrücklage

- 11.1 Die Miteigentümer sind zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Die Miteigentümerversammlung beschließt über die Höhe und den Beginn einer entsprechenden Umlage.

Sie steht den Miteigentümern gemeinschaftlich zu.

Die Gemeinschaft an der Instandhaltungsrücklage kann nur zusammen mit der Miteigentümergeinschaft aufgehoben oder übertragen werden. Der Anteil der Miteigentümer an der Rücklage geht mit dem Übergang eines mit Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteils ohne Auseinandersetzung auf den Rechtsnachfolger des Eigentümers über. Der Beitrag eines jeden Miteigentümers zur Instandhaltungsrücklage richtet sich nach dem Miteigentumsanteil der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten.

- 11.2 Die Instandhaltungsrücklage darf nur für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienender Anlagen und Einrichtungen verwendet werden.

§ 12 Versicherungen

- 12.1 Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes hat der Verwalter als Bevollmächtigter der Wohnungseigentümergeinschaft die folgenden Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:

- 12.1.1 Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung,
12.1.2 Feuerversicherung,

- 12.1.3 Leitungswasserschadenversicherung,
- 12.1.4 Sturmschadenversicherung.
- 12.1.5 ggfls. eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung
- 12.2 Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe der Wiederherstellungskosten, im übrigen in angemessener Höhe abzuschließen.
- 12.3 Die Auswahl des Versicherers obliegt dem Verwalter. Er ist befugt, im Namen der Eigentümergemeinschaft Verträge neu abzuschließen und zu kündigen.

§ 13

Erträge, Nutzungen, Lasten und Kosten

- 13.1 Jedem Wohnungseigentümer gehört ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums; jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie insbesondere die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Diese Regelung gilt, soweit nicht in den oder aufgrund der folgenden Absätze ein anderer Umlagenschlüssel festgesetzt ist oder Lasten und Kosten laut Einzelbescheiden oder aufgrund besonderer Meßvorrichtungen für die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten festgestellt werden können.
- 13.1.1 Erträge, die sich ^{aus} Vermietung und Verpachtung von gemeinschaftlichem Eigentum ergeben, Zinsen aus Guthaben der Eigentümergemeinschaft sowie von säumigen Eigentümern gezahlte Verzugszinsen, stehen der Gemeinschaft zu.
- 13.2.1 Die Kosten für Teile des Gemeinschaftseigentums, die nur einzelnen Miteigentümern als Sondernutzungsrechte oder sonstige Nutzungsrechte zugeordnet sind, sind nur von diesen - bei mehreren im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile - zu tragen.
- 13.2.2 Betriebskosten einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung werden auf die Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten, die an die Anlage angeschlossen sind, zu 30 % gemäß anteiliger Wohnfläche und zu 70 % nach dem gemessenen Verbrauch umgelegt. Wenn, und soweit eine Messung des Verbrauchs nicht oder nur mit unververtretbarem Aufwand möglich ist und gesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, ist es auch zulässig, die Betriebskosten in einem

anderen Verhältnis zu verteilen.

- 13.3 Die Abrechnung und Umlagen können insbesondere folgende Posten enthalten:
- 13.3.1 Steuern, Versicherungsprämien und öffentliche Abgaben,
- 13.3.2 die Betriebskosten der Wohnanlage, insbesondere die Kosten der Wasser- und Stromversorgung, soweit sie nicht durch gesonderte Hauptzähler ermittelt und direkt bezahlt werden,
- 13.3.3 Die Kosten für die Kaminreinigung, die Entwässerung, den Wasserverbrauch, die Müllentsorgung,
- 13.3.4 Kosten für Instandhaltung und Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage (siehe § 11 der Gemeinschaftsordnung),
- 13.3.5 Kosten eines eventuellen Hausmeisters,
- 13.3.6 Kosten für Sondereinrichtungen, wie z.B. eine Sammelantenne,
- 13.3.7 Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung,
- 13.3.8 Kosten für Heizung und Warmwasser,
- 13.3.9 Kosten der Verwaltung. Die Kosten sind entsprechend dem Verwaltervertrag auf die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu verteilen (siehe § 15 Ziffer 7 der Gemeinschaftsordnung).
- 13.3.10 sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung der Wohnanlage unmittelbar zusammenhängen und nach pflichtgemäßem Ermessen eines ordentlichen Verwalters notwendig sind.
- 13.4.1 Zur Deckung der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Eigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Wohngeld) bis zum dritten Werktag eines jeden Monats (Eingang beim Verwalter) im voraus zu leisten. Die Höhe dieses Wohngeldes wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan vorgeschlagen und durch die Eigentümergemeinschaft genehmigt. Das Wohngeld setzt sich zusammen aus Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühr.
- 13.4.2 Aus der Jahresabrechnung resultierende Fehlbeträge des Wohngeldes sind vom Eigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen sind mit den laufenden Wohngeldzahlungen zu verrechnen.
- Eine Aufrechnung durch die Eigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

- 13.4.3 Bis zur Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplanes anlässlich der ersten Eigentümerversammlung sind Betriebskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage und Verwalterkosten in der von dem Verwalter errechneten angemessenen Höhe auf Aufforderung zu zahlen.
- 13.4.4 Ein beschlossener Wirtschaftsplan bleibt solange in Kraft, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.
- 13.4.5 Die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers beginnt mit dem Übergabetag. Gerät ein Wohnungseigentümer mit mehr als zwei Raten in Zahlungsverzug, ruht sein Stimmrecht, bis er seine Zahlungspflichten vollständig erfüllt hat.
- 13.4.6 Rückständige Leistungen sind mit vier vom Hundert über den jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank, mindestens jedoch mit 10% jährlich zu verzinsen. Aufrechnung oder Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten gegenüber diesen Ansprüchen ist ausgeschlossen, soweit dieser Ausschluß gesetzlich zulässig ist. Wohngeldzahlungen auf ein Sperr- oder Hinterlegungskonto sind unzulässig.
- 13.4.7 Die Abwesenheit eines Wohnungs- bzw. Teileigentümers oder die Tatsache, daß seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Lasten- und Kostentragungspflicht.
- 13.4.8 Sonderumlagen bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft und sind auf entsprechend der Miteigentumsanteile auf die Wohnungs- bzw. Teileigentümer umzulegen.
- 13.4.9 Sofern die Eigentümergeinschaft aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, nach dem Gesetz oder aufgrund einer Vereinbarung verpflichtet ist, die Kosten von gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren, ganz oder zum Teil zu tragen, werden diese nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer verteilt.
- 13.5 Die Wohnungseigentümergeinschaft kann mit 3/4 Mehrheit aller Wohnungseigentümer die Änderung der Lastenverteilung für das Gemeinschaftseigentum beschließen, soweit hierfür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Zustand nicht unbillig benachteiligt werden.

§ 14

Eigentümerversammlung

- 14.1 Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Urkunde die Gemeinschaft der Eigentümer durch Beschluß entscheiden kann, werden durch Beschlußfassung in einer

Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

Schriftliche Beschlußfassung ist möglich. Diese ist nur einstimmig möglich. Sollte es gesetzlich zulässig werden, im schriftlichen Verfahren Mehrheitsbeschlüsse zu fassen, so entfällt ab dem Tage des Inkrafttretens einer entsprechenden gesetzlichen Bestimmung der vorstehende Satz.

- 14.2.1 Einberufung und Leitung der Versammlung obliegen allein dem Verwalter. Der Verwalter, muß die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als 1/4 der stimmberechtigten Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal im Jahr einzuberufen.
- 14.2.2 Tritt der Fall ein, daß ein Verwalter nicht existiert, obliegt die Einberufung und Leitung der Versammlung dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates. Gleiches gilt, wenn der Verwalter die Einberufung verweigert.
- 14.3 Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 14.4 Die Eigentümerversammlung ist dann beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmberechtigten vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so ist eine zweite Versammlung, die eine halbe Stunde später stattfinden kann, in jedem Fall beschlußfähig. Darauf ist in der Einladung zur Versammlung hinzuweisen.
- Erschienenene, aber bei der Abstimmung im Einzelfall wegen Interessenkollision nicht stimmberechtigte Miteigentümer sind bei der Feststellung der Beschlußfähigkeit mitzuzählen.
- 14.5.1 Auf jede Sonder- oder Teileigentumseinheit entfällt eine Stimme, unabhängig von der Zahl ihrer Eigentümer. Mehrere Eigentümer einer Einheit können ihre Stimme nur einheitlich abgeben.
- 14.5.2 Soweit über Maßnahmen abgestimmt wird, deren Kosten gem. Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung nur von bestimmten Miteigentümern zu tragen sind, sind nur die kostentragungspflichtigen Miteigentümer stimmberechtigt. Die Beschlußfähigkeit ist in solchen Fällen entsprechend § 14.4 auf der Basis der Summe der stimmberechtigten Eigentümer zu ermitteln.
- 14.6 Jeder Eigentümer kann sich in einer Versammlung durch den Verwalter, den Vorsitzenden der Versammlung oder einen anderen Wohnungseigentümer sowie durch seine Ehegatten oder Verwandte ersten oder zweiten Grades oder durch einen Anwalt vertreten lassen, und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist. Eine andere Vertretung durch Dritte ist nicht zulässig.

- 14.7 Zu Beginn der Versammlung ist vom Versammlungsleiter die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet, soweit nicht im Einzelfall eine absolute Mehrheit erforderlich ist. Stimmenthaltungen zählen nicht als Ablehnung eines Antrages.
- 14.8 Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind in einer Niederschrift festzuhalten. Die Niederschrift ist vom Verwalter zu erstellen und von ihm zu unterzeichnen. Die Niederschrift ist außerdem von einem Mitglied der Vollversammlung zu unterzeichnen.
- 14.9 Soweit die Vorschriften der §§ 23 bis 29 WEG nicht zwingend sind, können die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung durch einen Beschluß, der einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bedarf, geändert werden.

§ 15 Verwalter

- 15.1 Der erste Verwalter ist bei Teilung bestellt. Spätere Bestellungen des Verwalters erfolgen auf jeweils 5 volle Jahre, es sei denn, daß etwas anderes besonders beschlossen wird. Die Amtszeit endet mit Ablauf des Beststellungszeitraumes, ohne daß es einer besonderen Kündigung bedarf. Die Abberufung aus wichtigem Grunde ist jederzeit möglich. Sie kann nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Miteigentümerversammlung erfolgen. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig.
- Die Tätigkeit des ersten Verwalters beginnt mit Übergabe der ersten Wohnungseigentumseinheit, im übrigen beginnt die Tätigkeit eines jeden neuen Verwalters in dem Zeitpunkt, in dem die des Vorhergehenden endet.
- 15.2 Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, aus den Bestimmungen dieser Urkunde und aus dem Verwaltungsvertrag. Der Verwalter ist über die in den §§ 27 ff. WEG geregelten gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus ermächtigt, die Rechte der Wohnungseigentümer im eigenen Namen in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen die das Sonder Eigentum betreffen. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er kann Nach- und Untervollmachten erteilen. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse, ist der Verwalter berechtigt und ermächtigt:

- 15.2.1 Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten zu regeln und wahrzunehmen oder Ansprüche Dritter abzuwehren, z.B. in den Fällen der §§ 903 bis 924, 985 bis 1011 BGB, auch Wohnungseigentümer oder Dritten die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums entgeltlich oder unentgeltlich zu gestatten, z.B. durch Abschluß von Mietverträgen, durch Bestellung von Dienstbarkeiten am Sondereigentum,
- 15.2.2 die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich zu vertreten,
- 15.2.3 mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer ist der Verwalter im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit berechtigt, Verträge (z.B. Dienst-, Werk- und Zulieferungsverträge) abzuschließen und aufzulösen (z.B. betreffend Energie, mit dem Hauswart, zum Zwecke der Treppenhaus- und Treppenhausfensterreinigung, zur Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und zur Vornahme gärtnerischer Arbeiten usw.),
- 15.2.4 Vereinbarungen über das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander zu treffen, den Inhalt des Sondereigentums, das Gemeinschaftseigentums und die Gemeinschaftsordnung zu verändern und entsprechende Grundbucheintragungen zu bewilligen und zu beantragen. Diese Befugnis umfaßt auch das Recht, Änderungen der Miteigentumsbruchteile oder des Sondereigentums (z.B. Hinzunahme oder Abgabe von Räumen) mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer zu erklären und grundbuchlich zu wahren oder solche zu ändern oder zu löschen, einschließlich Belastungen nach § 1010 BGB,
- 15.2.5 eine Hausordnung und Benutzungsordnung zu erlassen,
- 15.2.6 Nachbarerklärungen abzugeben
- 15.3 Der Verwalter ist - im Innenverhältnis zu den Miteigentümern - gehalten, bei Änderungen des Sondereigentums sowie der Miteigentumsanteile sowie bei Belastung des Wohnungseigentums mit Dienstbarkeiten die Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer einzuholen, deren Sondereigentum oder Miteigentumsbruchteil geändert werden bzw. betroffen werden. Der Verwalter ist weiterhin - im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern - gehalten, die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen, sofern er von den ihm in § 15.2 eingeräumten Vollmachten Gebrauch macht und die Zustimmung zur Änderung des Gemeinschaftseigentums erteilt. Über die vorstehend bezeichneten Punkte entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 15.4. Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Eigentümergeinschaft erklärt sich damit einverstanden, daß die Wohngelder auf einem Fremdkonto des Verwalters

für die von ihm verwaltete Eigentümergemeinschaft, gesondert von anderen von ihm verwalteten Eigentümergemeinschaften, angemeldet und verwaltet werden.

- 15.5 Über die vorstehende, im einzelnen aufgeführte Vollmacht hinaus werden dem Verwalter hiermit alle zur sinngemäßen Durchführung seiner Aufgaben aus der Gemeinschaftsordnung erforderlichen Vollmachten erteilt.
Auf Verlangen ist dem Verwalter hierüber eine besondere, zusammenfassende Urkunde zu erteilen, die vom Verwaltungsbeirat zu unterzeichnen ist.
- Der Verwalter kann von dem Verwaltungsbeirat die Ausstellung von beglaubigten oder unbeglaubigten Vollmachtssurkunden im allgemeinen oder im Einzelfall (z.B. Prozeß- und Grundbuchvollmachten) und/oder von Genehmigungsurkunden verlangen.
- 15.6 Jeder Miteigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem Verwalter etwa geschlossenen Vertrag zu verpflichten, mit der Maßgabe, daß alle späteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.
- 15.7 Der Verwalter hat Anspruch auf die im schriftlichen Verwaltervertrag festgelegte Vergütung. Die Vergütung ist stets nach Einheiten aufzuteilen.

§ 16 Verwaltungsbeirat

- 16.1 Es kann ein Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG gebildet werden.

§ 17 Mehrheit von Eigentümern einer Wohnung/Entziehung des Eigentums

- 17.1.1 Jeder Miteigentümer einer Einheit ist von allen übrigen Miteigentümern der Einheit bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für die anderen Mitberechtigten abzugeben und in Empfang zu nehmen.
- 17.1.2 Alle Miteigentümer einer Einheit haften für alle auf der Einheit lastenden Verbindlichkeiten - insbesondere Wohngeld - als Gesamtschuldner.

- 17.2.1 Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, so kann der Verwalter von den betreffenden Eigentümern verlangen, daß ein mit notarieller Vollmacht versehener Bevollmächtigter bestellt und dem Verwalter benannt wird.
Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für die betreffenden Eigentümer Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben, ferner Untervollmacht zu erteilen und das Stimmrecht in den Eigentümerversammlungen auszuüben.
- 17.2.2 Kommen die Rechtsinhaber dieser Aufforderung durch den Verwalter nicht nach, so ruhen ihre Rechte innerhalb der Eigentümergemeinschaft.
- 17.3 Hat sich der Eigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums verlangen. Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn:
- 17.3.1 der Eigentümer mit den in § 13 dieser Teilungserklärung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,
- 17.3.2 sich der Eigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Eigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht abmahnt und ggf. im Wege der Räumungsklage gegen den Mieter vorgeht,
- 17.3.3 der Eigentümer die ihm gemäß § 8 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 17.3.4 Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 18

Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

- 18.1 Ist zu einer die Wohnanlage betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich oder bedarf es zur Verwaltung einer von einem Wohnungseigentümer nicht selbst bewohnten Wohnung dringend einer Entscheidung und ist von dem Wohnungseigentümer eine Stellungnahme oder die Vornahme der notwendigen Rechtshandlung nicht zu erreichen, z.B. weil Briefe nicht beantwortet werden oder weil sein Aufenthaltsort unbekannt ist oder weil er, etwa bei einem Erbgang, nicht bekannt ist, so gilt folgendes:
- 18.1.1 Der Verwalter ist beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheits- oder Nachlaßpflegers zu beantragen.
- 18.1.2 Kann die Bestellung eines Pflegers nicht oder nicht fristgerecht erreicht werden, so gilt der Verwaltungsbeirat als ermächtigt, den Verwalter oder einen Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit zum Bevollmächtigten des abwesenden Wohnungseigentümers zu bestellen.
- 18.2. Der Verwaltungsbeirat darf die Vollmacht nur erteilen, wenn:
- 18.2.1 der Verwalter den Wohnungseigentümer mit eingeschriebenem Brief an die letztbekannte Anschrift zu der Willenserklärung aufgefordert hat oder zur Teilnahme an einer Versammlung der Wohnungseigentümer eingeladen hat,
- 18.2.2 in der Einladung oder Aufforderung der Gegenstand, der zu entscheiden ist, bezeichnet und angekündigt wurde, daß der Verwaltungsbeirat für den Fall des Nichterscheinens oder einer Nichterklärung eines Wohnungseigentümers ermächtigt ist, einen Bevollmächtigten für die Vornahme der unaufschiebbaren Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen.

§ 19

Schlußbestimmungen

- 19.1 Diese Gemeinschaftsordnung kann nur mit Zustimmung aller Miteigentumsanteile - soweit nicht in dieser Gemeinschaftsordnung andere Bestimmungen bezüglich der Mehrheit getroffen sind - abgeändert werden.

19.2

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Der unwirksame Teil der Erklärungen ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck des unzulässigen Teils mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.