

Teilungserklärung
Plauen, Schild 50



URKUNDE

NOTARE

NORBERT SCHECKENHOFER
DR. WOLFGANG BRÜCKNER

LAUF a. d. PEGNITZ

BAHNHOFSTRASSE 5

TELEFON 09123/9418-0

TELEFAX 09123/941818

URNr. B 2420 /95

vom 07. Dezember 1995

Beglaubigte Abschrift

ma/schw

Teilungserklärung

nach § 8 WEG samt Gemeinschaftsordnung,
Baubeschreibung, Verwaltervertrag und Verwaltervollmacht.

Heute, den siebten Dezember
neunzehnhundertfünfundneunzig,

- 07. Dezember 1995 -

erschien vor mir,

Dr. Wolfgang Brückner,

Notar in Lauf a.d.Pegnitz, in der Geschäftsstelle Bahnhof-
straße Nr. 5:

Nach Vollzug der Kaufvertragsurkunde des Notars Hans Fel-
ler in Plauen vom 17. Oktober 1993, URNr. 1843,
ist die Firma Winter Wohnbau GmbH & Co., mit dem Sitz in
Herr Walter Winter,
geboren am 8. Februar 1948,
wohnhaft in 90455 Nürnberg, Bierleite 24,
heute hier handelnd für die Firma

Winter Wohnbau GmbH i.G.

mit dem Sitz in Nürnberg

Geschäftsadresse: Neuseser Straße 19, 90455 Nürnberg

als zu deren alleiniger Vertretung berechtigter Gründungs-
geschäftsführer.

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

Herr Winter wies sich aus durch Vorlage seines deutschen Personalausweises.

De
di
ne

Der vorstehend aufgeführte Grundbesitz ist häufig im Grundbuch belastet vorgetragen wie folgt:

De
Gr

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkundete ich den abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

Ab
la

I.

Ab
la

Nach Vollzug der Kaufvertragsurkunde des Notars Hans Peller in Plauen vom 17. Oktober 1995, URNr. 1643, ist die Firma Winter Wohnbau GmbH i.G., mit dem Sitz in Nürnberg, als Alleineigentümerin des Grundbesitzes der

Gemarkung Plauen

FlNr. 3083/e Schildstraße 50, Gebäude- und Freifläche, zu 340 qm

Auf
det

im Grundbuch eingetragen.

Säm
Räu
Woh
Die
lun
der
Die
tig
und

Das Grundstück ist derzeit vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Plauen für

Plauen Blatt 11964.

Der vorbezeichnete künftige Grundstückseigentümer ist in dieser Urkunde nachstehend kurz als "Bauträger" bezeichnet.

Der Bauträger nimmt Bezug und verweist auf die nachfolgenden. Der vorstehend aufgeführte Grundbesitz ist künftig im Grundbuch belastet vorgetragen wie folgt:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

lastenfrei.

III.

II.

Auf dem in Ziffer I. näher aufgeführten Grundbesitz befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus.

Sämtliche Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz.

Die durch das zuständige Landratsamt bestätigten Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen derzeit noch nicht vor.

Die Beurkundung erfolgt anhand eines derzeit noch unbestätigten Aufteilungsplanes, welcher dieser Urkunde beigelegt und dem Bauträger zur Durchsicht vorgelegt wurde.

Der Bauträger verpflichtet sich, die bestätigten Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung dem Notar nachzureichen und ermächtigt den Notar, diese mit der Urkunde zu verbinden.

Der Bauträger nimmt Bezug und verweist auf die nachbezeichneten Anlagen:

- Anlage 1 - Teilungserklärung
- Anlage 2 - Gemeinschaftsordnung
- Anlage 3 - Baubeschreibung
- Anlage 4 - Muster eines Verwaltervertrages
- Anlage 5 - Muster einer Verwaltervollmacht
- Anlage 6 - unbestätigte Aufteilungspläne.

I
V
V
-
-
-

III.

Der Bauträger teilt sodann gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem in Ziffer I. näher bezeichneten Grundbesitz nach Maßgabe der in dieser Urkunde als Bestandteil beigehefteten Anlage 1 in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit verbunden ist.

De
Am
ga
al
er

Der Bauträger bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung des in Ziffer I. näher bezeichneten Grundbesitzes samt Verbindung mit dem Sondereigentum, wie in der Anlage 1 näher bezeichnet;

2. die Bestimmungen der in der Anlage 2 enthaltenen Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Wohnungs- und Teileigentums.

ich-

IV.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges trägt der Bauträger.

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

- das Amtsgericht Plauen - Grundbuchamt
- der Bauträger 2-fach
- der Verwalter z.Hd. des Bauträgers.

n
ßga-

V.

Der amtierende Notar und dessen jeweiliger Vertreter im Amt werden ermächtigt, die gestellten Anträge zu ändern, ganz oder teilweise zurückzunehmen oder neu zu stellen und alle sonst zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben.

dbe-
n

VI.

Für die Bauausführung und Ausstattung der zu errichtenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gilt die dieser Urkunde als Bestandteil beigefügte Baubeschreibung -Anlage 3-.

zu
Pe
--

Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Grundrißplan infolge künftiger baubehördlicher Anordnungen sowie sonstige Abweichungen geringfügiger Art, insbesondere soweit sie technisch und wirtschaftlich zweckmäßig sind, behält sich der Bauträger vor.

Im
bes

1.

VII.

Dieser Teilungserklärung sind als Muster beigefügt, ein Verwaltervertrag - Anlage 4 - sowie eine Verwaltervollmacht - Anlage 5 - .

2.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, mit einem von ihm auszuwählenden und zu benennenden Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen und diesem eine Verwaltervollmacht zu erteilen, gemäß vorstehend genannten Mustern und mit den dort enthaltenen Konditionen.

Vorgelesen vom Notar
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

3.



Walter L. K.

Müller

Fita

Anlage 1

zur Urkunde des Notars Dr. Wolfgang Brückner in Lauf a.d.
Pegnitz vom 07. Dezember 1995 - URNr. B 2420.

Im einzelnen wird der in Ziffer I. näher bezeichnete Grund-
besitz wie folgt aufgeteilt:

1. Miteigentumsanteil zu 78,70/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 1
bezeichnet,
2. Miteigentumsanteil zu 82,87/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 2
bezeichnet,
3. Miteigentumsanteil zu 52,87/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 3
bezeichnet,

4. Miteigentumsanteil zu
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 4
bezeichnet,

49,83/1.000

8.

5. Miteigentumsanteil zu
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 5
bezeichnet,

85,40/1.000

9.

6. Miteigentumsanteil zu
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 6
bezeichnet,

54,07/1.000

10.

7. Miteigentumsanteil zu
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 7
bezeichnet,

51,85/1.000

11.

- 000
8. Miteigentumsanteil zu 89,02/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 8
bezeichnet,
- .000
9. Miteigentumsanteil zu 54,07/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 9
bezeichnet,
- .000
10. Miteigentumsanteil zu 51,85/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 10
bezeichnet,
- 000
11. Miteigentumsanteil zu 89,02/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 11
bezeichnet,

12. Miteigentumsanteil zu 94,09/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Dachgeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 12
bezeichnet,
13. Miteigentumsanteil zu 85,10/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Dachgeschoß
samt Kelleranteil ,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 13
bezeichnet,
14. Miteigentumsanteil zu 81,26/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Büro/Laden im Souterrain
im Aufteilungsplan mit der Nr. 14
bezeichnet.

zu:
Pe:

Gem:

a) (

b) (

Wohn 1:15

A n l a g e 2

zur Urkunde des Notars Dr. Wolfgang Brückner in Lauf a.d.
Pegnitz vom 07. Dezember 1995 - URNr. B 2420/95.

G E M E I N S C H A F T S O R D N U N G

A

E i g e n t u m u n d
S o n d e r n u t z u n g

§ 1

Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind:

- a) das Grundstück;
- b) die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, nämlich Fundamente, Umfassungsmauern, tragende Zwischenmauern, Geschossdecken und Bedachung; ferner auch Kellerböden und Kellermauern, sowie die Trennwände, welche die Raumeinheit eines Miteigentümers von der eines anderen oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen;

- c) die Teile des Gebäudes, die für dessen äußere Gestaltung wesentlich sind, nämlich die gesamte Fassade mit allen Bestandteilen; ferner die nach außen führenden Türen und Fenster, deren Rolläden und Markisen, sowie die Balkonbrüstungen, sowie die Abschlußtüren zu Wohnungen innerhalb des Gebäudes;
- d) Räume, die den gemeinsamen Zwecken aller oder mehrerer Miteigentümer dienen; diejenigen Kellerräume, die nachstehend nicht zum Sondereigentum erklärt wurden, der oberste Spitzboden;
- e) Anlagen und Einrichtungen, die den gemeinsamen Zwecken aller oder mehrerer Miteigentümer dienen; insbesondere die zentrale Anlage zur Heizung und Warmwasserversorgung sowie die Kamine; ferner die Haupt-Zuleitungen und -Ableitungen zur Versorgung mit Wasser, Heizwärme, elektr. Strom und Gas und zur Entwässerung, Entlüftung und Abfallbeseitigung, sowie die Hauptleitungen aller elektrischen Installationen;
- f) die Rücklagen und anderen gemeinschaftlichen Gelder, sowie die als Zubehör anzusehenden Sachen und Rechte.

b)

c)

1.

Sondereigentum

2. 11

Sondereigentum sind:

- a) die Wohnungen, die Balkone, das Büro / der Laden Nr. 14, die Keller 1 - 13;

- b) sämtliche nicht im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes, der Anlagen und Einrichtungen, insbesondere die nichttragenden Zwischenmauern; die Türen innerhalb einer Raumeinheit; die sanitären und anderen Installationen innerhalb der einzelnen Raumeinheiten, die Herde und Heizkörper; diejenigen Teile der Versorgungs-Zuleitungen und -Ableitungen und der elektrischen Installation, welche nur dem Gebrauch eines einzelnen Miteigentümers dienen;
- c) der Fußbodenbelag und Deckenputz, der Innenputz und die Wandverkleidung innerhalb der einzelnen Raumeinheiten, und zwar auch an solchen Decken und Wänden, welche im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

§ 3

Sondernutzung

1. Die Miteigentümer können durch einen einstimmig zu fassenden Beschluß einzelnen Miteigentümern das ausschließliche und nur einstimmig entziehbare Sondernutzungsrecht an Teilen der unbebauten Grundflächen oder der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume einräumen.
2. Das Sondernutzungsrecht ist untrennbar mit den jeweiligen Miteigentumsanteilen verbunden, jedoch innerhalb der Wohnungseigentumsanlage übertragbar.

3. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die in seiner Sondernutzung stehenden Teile der Grundflächen und Räume zu den bestimmungsgemäßen Zwecken zu nutzen.
4. Sondernutzungsrechte an Grundstücksanteilen sollen nicht begründet werden.

B

Gemeinschaftsverhältnis

§ 4

Nutzung

1. Die Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 - 13 sind zur Nutzung als Wohnung bestimmt.
Sie können auch zur Ausübung eines Berufes oder Gewerbes genutzt werden, sofern dadurch keine erhebliche Belästigung anderer Miteigentümer zu besorgen ist.

Die Sondereigentumseinheit Nr. 14 ist zur Nutzung als Laden oder Büro bestimmt. Sie kann jedoch auch anders gewerblich genutzt werden, sofern dadurch keine erhebliche Belästigung anderer Miteigentümer zu besorgen ist. Die Sondereigentumseinheit Nr. 14 kann auch als Wohnung genutzt werden.

- on-
me
2. Der Miteigentümer ist der Gemeinschaft für das Verhalten der zu seinem Hausstand gehörenden oder bei ihm beschäftigten Personen verantwortlich; ferner für das Verhalten von Personen, an die er sein Sondereigentum vermietet oder sonst überlassen hat oder deren er sich als Gehilfen zur Erfüllung seiner aus dem Gemeinschaftsverhältnis entspringenden Verpflichtungen bedient.
 3. Auf Verlangen der Gemeinschaft muß der Miteigentümer Personen, denen er das Sondereigentum vermietet oder sonst überlassen hat, zur Räumung veranlassen - notfalls durch Klage - wenn sich diese Personen eines Verhaltens schuldig machen, das einem Miteigentümer gegenüber einen Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 WEG) bilden oder die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung eines Mietvertrages (§§ 553, 554 a BGB) erfüllen würde.

ut-
er-
ls
rs
lebli-
st.
nung

§ 5

Gemeinschaftliche Nutzung

1. Jeder Miteigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.
2. Soweit einem Miteigentümer kein Sondernutzungsrecht zusteht, bedarf er zu einer über das Gemeinübliche hinausgehenden Nutzung oder zur Einbringung von Gegenständen oder Einrichtungen in gemeinschaftliche Grundflächen oder Räume der Zustimmung der anderen Miteigentümer durch Mehrheitsbeschluß.
Die Zustimmung ist jederzeit widerruflich.

3. Ein Miteigentümer kann die Teilnahme an einer gemeinschaftlichen Einrichtung - z.B. der Heizung - nicht verweigern.
4. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Gefahren oder Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen und sie bei Gefahr im Verzug zu beheben.

§ 6

Bauliche Veränderungen

1. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, bauliche Veränderungen innerhalb der in seinem Sondereigentum stehenden Raumeinheit ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer auf eigene Kosten vorzunehmen.
2. Zu baulichen Maßnahmen, die sich auf die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile erstrecken oder zu einer Veränderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes führen, bedarf er der Zustimmung der anderen Miteigentümer durch Mehrheitsbeschluß.
- * 3. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nach Ablauf von fünf - 5 - Jahren ab Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch mit einfacher Mehrheit beschließen, daß in die Wohnanlage ein Aufzug eingebaut wird, an dem sich die Miteigentümer sowohl bei der Anschaffung als auch bei der laufenden Unterhaltung wie folgt zu beteiligen haben:

die Eigentümer der Wohnungen im Erdgeschoß haben sich je Wohnung mit einem Vierundzwanzigsten - 1/24 - an diesen Kosten zu beteiligen;

die Eigentümer der übrigen Wohnungen haben sich je Wohnung mit zwei Vierundzwanzigsten - 2/24 - an diesen Kosten zu beteiligen;

nicht zu beteiligen hat sich lediglich der Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 14 im Souterrain, nachdem dieser den Aufzug nicht benutzen muß und diese Einheit einen eigenen Eingang besitzt.

Der Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 14 im Souterrain hat bei der Abstimmung über die Errichtung einer Aufzugsanlage auch k e i n Stimmrecht.

Im Falle der Errichtung einer Aufzugsanlage ist diese in die hinter dem Treppenhaus gelegenen Abstellräume einzubauen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören.

4. Alle übrigen bauliche Veränderungen, die auf Kosten der Gemeinschaft vorgenommen werden sollen, bedürfen eines wichtigen Grundes und eines einstimmig zu fassenden Beschlusses der Miteigentümer.

§ 7

Instandhaltung

1. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum auf eigene Kosten instandzuhalten und instandzusetzen, unbrauchbar gewordene Teile zu erneuern und wiederherzustellen.
2. Das Gleiche gilt für die in seiner Sondernutzung stehenden Grundflächen und Räume, ferner für diejenigen innerhalb seiner Raumeinheit gelegenen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, welche im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, aber überwiegend der Nutzung durch den einzelnen Miteigentümer dienen - insbesondere die nach außen führenden Türen und Fenster, die Rolläden und Balkonbrüstungen.
3. Dient ein Gebäudeteil der Abgrenzung der Raumeinheiten mehrerer Miteigentümer, so sind die beteiligten Miteigentümer zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Wiederherstellung auf ihre Kosten verpflichtet.
4. Die sonstigen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundflächen, Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen werden auf Kosten der Gemeinschaft instandgehalten und instandgesetzt, erneuert und wiederhergestellt.
Zu diesem Zweck wird durch laufende Beiträge der Miteigentümer eine angemessene Instandhaltungsrücklage angesammelt.

1.

2.

1. C
E
M
I
S
E
K
T
V
C
1

§ 8

Versicherung

1. Für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum wird eine Gebäudebrandversicherung zum Neuwert bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes abgeschlossen; ferner eine Haftpflichtversicherung zur Deckung der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft.
2. Über weitere von der Gemeinschaft abzuschließende Versicherungen entscheiden die Miteigentümer durch Mehrheitsbeschluß.

§ 9

Lastentragung

1. Jeder Miteigentümer trägt alle Lasten und Kosten, die aus seinem Sondereigentum entspringen oder mit der Nutzung seiner Raumeinheit zusammenhängen. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Heizung und Schornsteinreinigung, Gas und elektr. Strom, Wasser und Entwässerung, sowie die Müllabfuhr. Können die auf die einzelnen Miteigentümer entfallenden Teile dieser Kosten nicht nach dem Verbrauch oder der Verursachung festgestellt werden, so werden die Kosten durch Mehrheitsbeschluß nach billigem Ermessen umgelegt.

2. Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums - insbesondere die öffentlichen Lasten, die Kosten der Reinigung, Beleuchtung, Pflege und Instandhaltung, Versicherung und Verwaltung - werden von den Miteigentümern gemeinsam nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

Über die Umlegung der Vergütung des Verwalters können im Verwaltervertrag abweichende Bestimmungen getroffen werden.

3. Ein Miteigentümer muß zu den Kosten der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen auch dann beitragen, wenn er von ihnen keinen Gebrauch macht.

4. Im Falle der Errichtung einer Aufzugsanlage gelten hinsichtlich der Kostenverteilung die Bestimmungen des § 6 Abs. 3. dieser Gemeinschaftsordnung.

§ 10

Stimmrecht

1. Das Stimmrecht in der Versammlung der Wohnungseigentümer bemißt sich nach der im Grundbuch eingetragenen Größe des Miteigentumsanteils. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

2. Das Stimmrecht in der Versammlung kann durch einen Vertreter ausgeübt werden, der sich durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen muß.

C

V e r w a l t u n g

§ 11

Eigentümerversammlung

1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen, sowie dann, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von Miteigentümern verlangt wird, denen zusammen ein Viertel der Miteigentumsanteile gehören.
2. Die Einberufung erfolgt schriftlich mit einer Frist von mindestens einer Woche, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, und mit der Angabe des Gegenstands der Beschlußfassung.
3. Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn die erschienenen Miteigentümer mehr als die Hälfte der nach § 10 berechneten Stimmen vertreten.
4. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, in seiner Abwesenheit ein mit Stimmenmehrheit gewählter Miteigentümer.
5. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Stimmen gefasst, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung oder durch Gesetz nichts anderes bestimmt ist. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung.

6. Der Vorsitzende hat über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Miteigentümer eine Abschrift davon zu überlassen.
7. Falls sämtliche Miteigentümer in der Versammlung erschienen sind, ist ein Beschluss gültig, auch wenn die Vorschriften über die Form und Frist der Einberufung und die Angabe des Gegenstandes der Beschlußfassung nicht eingehalten waren.
8. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Miteigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären. Dies gilt entsprechend, wenn zu einem in der Versammlung einstimmig gefassten Beschluß die nicht erschienenen Miteigentümer ihre Zustimmung vorher oder nachher schriftlich erklären.
9. Fehlt ein Verwalter oder wird die Versammlung infolge seiner Verhinderung oder Weigerung nicht einberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden. Ist ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt, so ist jeder Miteigentümer zur Einberufung der Versammlung berechtigt; die Einberufung muß von ihm durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein und unter Einhaltung der in Absatz 2. bestimmten Frist und Angabe des Gegenstandes erfolgen.
1. D
n
2. I
V
- a
- b
- c
- d
- e
- f

6. Der Vorsitzende hat über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Miteigentümer eine Abschrift davon zu überlassen.

7. Falls sämtliche Miteigentümer in der Versammlung erschienen sind, ist ein Beschluss gültig, auch wenn die Vorschriften über die Form und Frist der Einberufung und die Angabe des Gegenstandes der Beschlußfassung nicht eingehalten waren.

8. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Miteigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären. Dies gilt entsprechend, wenn zu einem in der Versammlung einstimmig gefassten Beschluß die nicht erschienenen Miteigentümer ihre Zustimmung vorher oder nachher schriftlich erklären.

9. Fehlt ein Verwalter oder wird die Versammlung infolge seiner Verhinderung oder Weigerung nicht einberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.

Ist ein Verwaltungsbeirat nicht bestellt, so ist jeder Miteigentümer zur Einberufung der Versammlung berechtigt; die Einberufung muß von ihm durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein und unter Einhaltung der in Absatz 2. bestimmten Frist und Angabe des Gegenstandes erfolgen.

1. D
n

2. I
v

a

b

c

d

e

f

§ 12

Befugnisse des Verwalters

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den §§ 20 - 28 WEG.
2. In Erweiterung seiner gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter berechtigt:
 - a) mit Wirkung für und gegen alle Miteigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) insbesondere Verträge über die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, zu seiner Instandhaltung und Instandsetzung; zur Anstellung von Personen zur Unterhaltung, Pflege und Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums; sowie über die in dieser Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen;
 - c) die Miteigentümer außergerichtlich und gerichtlich in Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und ihre Ansprüche geltend zu machen;
 - d) und zwar auch gegenüber einzelnen Miteigentümern, die mit ihren Beiträgen in Verzug sind;
 - e) die Erfüllung der den einzelnen Miteigentümern nach dem Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung obliegenden Verpflichtungen zu überwachen und durchzusetzen;
 - f) über die Benutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundflächen und Gebäudeteile vorläufige Regelungen bis zur Beschlußfassung der Miteigentümer zu treffen;

g) eine Hausordnung zu erlassen, vorbehaltlich nachträglicher Beschlußfassung der Miteigentümer.

3.

4.

3. Der Verwalter ist den Miteigentümern gegenüber gehalten, vor Abschluß von Verträgen und Einleitung gerichtlicher Maßnahmen einen Beschluß der Miteigentümer herbeizuführen, sofern es sich nicht um dringliche Angelegenheiten oder um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.

5.

4. Dem Verwalter obliegt es, die erforderlichen Maßnahmen der laufenden Instandhaltung und Erneuerung sowie der dringlichen Instandsetzung und Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen und die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage zu bestreiten. In den anderen Fällen entscheiden über diese Maßnahmen die Miteigentümer durch Mehrheitsbeschluß.

6. C

w

C

a

§ 13

Wirtschaftsführung

1. Der Wirtschaftsplan wird vom Verwalter aufgestellt und bedarf zu seiner Verbindlichkeit keines Beschlusses der Miteigentümer. Diese können jedoch den Wirtschaftsplan abändern oder durch einen anderen Plan ersetzen.

2. Der Wirtschaftsplan kann auch für mehrere Jahre im Voraus oder für unbestimmte Zeit gelten.
Die Abrechnung für das vergangene Jahr kann zugleich als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr gelten.

1. D.

S:

- träg-
- 1-
cht-
er-
ele-
g
- me-
ler
es ge-
en
len
e Mit-
3. Über die Abrechnung ergeht ein Mehrheitsbeschluß der Miteigentümer.
 4. Der Verwalter ist verpflichtet, den Wirtschaftsplan und die Abrechnung jedem Miteigentümer in Abschrift mitzuteilen. Ein Miteigentümer kann Einwendungen dagegen längstens bis zur Beschlußfassung der Miteigentümer vorbringen, es sei denn, daß er diese Frist ohne sein Verschulden nicht einhalten konnte.
 5. Die Beiträge zu den gemeinsamen Lasten und Kosten hat jeder Miteigentümer monatlich im Voraus mit je einem Zwölftel des im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresbetrages an den Verwalter zu leisten. Für unvorhergesehene Ausgaben können durch Mehrheitsbeschluß der Miteigentümer weitere Vorschüsse angefordert werden. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Nachzahlung hat der Miteigentümer binnen einer Frist von einem Monat nach Beschlußfassung zu leisten. Überzahlungen können erstattet oder auf das nächste Jahr übertragen werden.
 6. Gegen die Verpflichtung zur Leistung der Beiträge kann weder ein Zurückbehaltungsrecht noch eine Aufrechnung geltend gemacht werden, es sei denn, daß die Ansprüche anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind.

und
s der
plan

§ 14

Bestellung des Verwalters

- ch
1. Die Bestellung und Abberufung des Verwalters richtet sich nach den Vorschriften des § 26 WEG.

2. In deren Rahmen wird das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter durch den Verwaltervertrag näher geregelt.

Dieser Vertrag kann insbesondere Bestimmungen enthalten über:

die Vertragsdauer und die Kündigung;

die dem Verwalter eingeräumte Vollmacht, seine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und das Recht zur Erteilung von Untervollmachten;

die Beschränkung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit;

die Vergütung des Verwalters und ihre Umlegung auf die einzelnen Miteigentümer.

3. Der Verwalter kann die ihm obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise in seiner Verantwortung durch seine Angestellten oder sonst durch Dritte ausführen lassen. Der Verwalter ist jedoch nicht berechtigt, die Verwaltung auf einen Dritten zu übertragen.

4. Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums hat der Miteigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den Verwaltervertrag an seiner Stelle zu verpflichten.

1. S
h
v
b
n
g
u

2. S
je
re
Wi
ge
Wc

3. Me
fü
Ge
un
te

D

S c h l u ß b e s t i m m u n g e n

§ 15

Mehrheit von Miteigentümern

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen - abgesehen von Ehegatten - gemeinschaftlich zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit öffentlich beglaubigter Vollmacht versehenen Vertreter zu bestellen und namhaft zu machen, der zur Wahrnehmung aller den Miteigentümern gegenüber der Gemeinschaft obliegenden Rechte und Pflichten befugt ist.
2. Solange ein Vertreter nicht namhaft gemacht ist, gilt jeder der mehreren Mitberechtigten als von allen anderen Mitberechtigten bevollmächtigt, Erklärungen mit Wirkung für und gegen die anderen Mitberechtigten abzugeben und entgegenzunehmen. Das Gleiche gilt, wenn ein Wohnungseigentum Ehegatten gemeinsam gehört.
3. Mehrere Mitberechtigte eines Wohnungseigentums haften für sämtliche daraus entspringenden Verpflichtungen der Gemeinschaft als Gesamtschuldner. Pflichtverletzungen und andere Tatsachen in der Person eines Mitberechtigten wirken für und gegen alle anderen Mitberechtigten.

§ 16

Rechtsnachfolge

Veräußert ein Miteigentümer sein Wohnungseigentum an einen Dritten, so haftet der im Grundbuch eingetragene Eigentümer für die rückständigen Beiträge des Veräußerers.

1. E
j
s
k

2. F
u
s
s
N
C

§ 17

Wiederaufbau

Wird das Gebäude völlig oder zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört, so sind die Miteigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn der Schaden durch eine Versicherung oder andere Entschädigungsleistungen voll gedeckt ist. Wird das Gebäude zur Hälfte seines Wertes oder weniger zerstört, so sind die Miteigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet, auch wenn der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt ist, sofern die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel in angemessener Frist und zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

1. So
de
te
Fa

2. Di
ge
ge
nu

§ 18

Fehlen des Verwalters

1. Fehlt ein Verwalter, so kann die Wirtschaftsführung - in Abweichung von § 28 WEG und § 13 dieser Gemeinschaftsordnung - von den Miteigentümern durch Mehrheitsbeschluß geregelt werden.
2. Fehlt ein Verwalter und wäre mit einem Aufschub ein unabwendbarer Nachteil für die Gemeinschaft verbunden, so ist jeder Miteigentümer berechtigt, die der Gemeinschaft zustehenden Rechte und Ansprüche im eigenen Namen außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen.

§ 19

Ergänzende Bestimmungen

1. Soweit in dieser Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Bestimmungen getroffen sind, gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweiligen Fassung.
2. Die in dieser Gemeinschaftsordnung für das Wohnungseigentum getroffenen Bestimmungen gelten für das Teileigentum entsprechend. Ein Teileigentümer steht einem Wohnungseigentümer gleich.

3. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Wille 1:15

Allgemein

Beinachfo
ein Wohn
Totalsanie

Grundlage
des Archi
90455 Nür

Gemeinsc

An Geme
Erdgescho
platz, im K
ein Wasch
mit separat

Weitere Ge
auf jeweils
Räume, ni
Abstellraum
oder nach s

Außenanla

Der Innent
Sträuchern
mit Entleer

Zugangsw
Betonverbu
platz wird in

Baubeschr

1.0 Rohb

1.1 Wänc
Außer
mauer
ausge
wände
werk c

Die Ab
gitters
trennt.
mit Be

1.2 Gesch
Die Ge
techni
ihren
überp
beding

Baubeschreibung ETW - Anlage Schildstraße in Plauen

Allgemeines

Bei nachfolgendem Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohngebäude mit Jugendstilfassade, das einer Totalsanierung unterzogen wird.

Grundlage für die Ausführung ist die Planausfertigung des Architekten Walter Winter, Neuseserstr. 19, 90455 Nürnberg-Katzwang.

Gemeinschaftsräume

An Gemeinschaftsräumen befinden sich im Erdgeschoß ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz, im Keller ein Anschluß- und Heizraum, sowie ein Waschraum mit Münzwaschmaschine, jeweils mit separatem Zugang.

Weitere Gemeinschaftsraum-Reserven befinden sich auf jeweils halber Geschoßhöhe: insgesamt vier Räume, nutzbar als zusätzliche Trockenräume, Abstellraum für Putz- oder Hausmeisterutensilien oder nach sonstiger Wahl der Eigentümer.

Außenanlagen

Der Innenhof wird mit Rasen angesät und mit Sträuchern gärtnerisch gestaltet - Außenwasserhahn mit Entleerungsmöglichkeit im Keller.

Zugangswege und eine Allgemeinfläche werden mit Betonverbundpflaster hergestellt. Der Mülltonnenplatz wird im Innenhof vorgesehen.

Baubeschreibung

1.0 Rohbau/Bestand

1.1 Wände

Außen- und Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk. Zu schließende Öffnungen werden ausgemauert. Die neu zu erstellenden Innenwände werden wahlweise aus Ziegelmauerwerk oder Ständerwänden erstellt.

Die Abstellkeller werden mit verzinkten Kellergittersystemen oder Lattenverschlügen abgetrennt. Türen hierzu in gleicher Konstruktion mit Beschlag für Vorhängeschloß.

1.2 Geschoßdecken / Estricharbeiten

Die Geschoßdecken werden entsprechend der technischen und statischen Erfordernisse auf ihren Zustand und auf ihre Tragfähigkeit hin überprüft und ggf. erneuert; durch Abbruch bedingte Deckenbalken werden ergänzt.

Alle Geschoßdecken erhalten schwimmend verlegten Fließestrich auf Trittschalldämmung.

Der Boden im Kellergeschoß erhält einen Zementestrich auf einer teilweise neu zu erstellenden Unterbetonschicht.

Vereinzelte erhaltenswerte Stuckornamentdecken werden belassen, fachgemäß ausgebessert und gestrichen. Alle übrigen Decken werden mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen.

1.3 Treppenhaus

Treppen und Podeste werden mit neuem Natursteinbelag versehen - im Eingangsbereich alternativ keramische Fliesen.

Die Treppenhauswände erhalten einen neuen Oberputz aus Kunststoff-Reibputz, Korngröße 2 mm oder eine Glasfasergewebetapete mit Latexanstrich, farblich passend zur Gesamtgestaltung.

Die Treppenlauf- und Podestunterseiten werden weiß gestrichen.

1.5 Zimmerer-, Dachdecker-, Dachabdichtungs-, Isolier- und Trockenbauarbeiten

Der Dachstuhl wird auf Tragfähigkeit und Zustand geprüft und gegebenenfalls ersetzt.

Die Dachdeckung wird komplett erneuert.

Wärmedämmung ist nach der Wärmeschutzverordnung in notwendiger Stärke zwischen den Sparren bzw. Balkenlagen einzubauen; innen-seitige Verkleidung erfolgt komplett im Trockenbau, entsprechend der jeweils geltenden Bestimmungen.

2.0 Ausbau

2.1 Putz

Innenputz in allen Wohnungen, ausgenommen bei Ständerwänden.

Die Kellerräume erhalten einen Innenputz aus verlängertem Zementmörtel.

Rückseitiger Außenputz als zusätzlicher, strukturierter, mineralischer Oberputz nach Farbkonzept des Architekten. Der Gebäudesockel wird dem Geländeverlauf angepaßt und erhält auf dem Zementputz einen Anstrich.

Baubeschreibung ETW - Anlage Schildstraße in Plauen

Bei der Frontseite handelt es sich um eine erhaltenswerte Jugendstilfassade, überwiegend mit Klinkersichtmauerwerk. Diese wird komplett abgesäuert und gereinigt.

2.2 Fenster

Die Fenster werden passend zur Jugendstilfassade als weiße Kunststoffenster mit verdeckt liegenden Beschlägen und umlaufenden Dichtungslippen mit Einhand-Drehbeschlägen ausgeführt. Oberlichter werden fest verglast. Balkontüren als Dreh-Kipptüren.

Die Verglasung der Fenster und Balkontüren erfolgt mit Isolierglas gemäß der neuen Wärmeschutzverordnung (k-Wert 1,4).

Innenfensterbänke in Jura-Marmor oder Naturstein. Die Sichtflächen sind geschliffen und poliert. Die Außenfensterbänke werden mit Aluminium oder Titanzink erneuert.

2.3 Flaschner

Dachrinnen und Regenrohre werden in Titanzink ausgeführt, ebenso alle übrigen Einblechungen für Wandanschlüsse und Abdeckungen.

Schneefanggitter entsprechend den Vorschriften.

2.4 Türen

Alle Türen in den Wohnräumen als edelholzfurnierte Marken - Türelemente in Eiche hell mit eloxierten Drückergarnituren und furnierter Zarge, passend zum Türblatt. Holzteile werkseitig oberflächenbehandelt.

Wohnungseingangstüren mit Schallschutzeinlage, Profil-Zylinder-Sicherheitsschlossern mit 3 Schlüsseln und Weitwinkelspion.

Im Keller feuerhemmende Stahltüren nach behördlicher Auflage.

Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Profil-Zylinder-Sicherheitsschloß sowie Briefkastenanlage samt Klingelplatte, Sprechanlage und Schließanlage mit Profildoppelzylinder.

2.5 Wandbeläge

Wandbeläge in den Bädern aus keramischen Fliesen, raumhoch gefliest, nach Farbkonzept des Architekten in weiß oder grau marmoriert. Auf Anforderung Musterauswahl möglich in einer Bruttopreislage von 40,- DM/qm.

In den Küchen im Bereich der Arbeitsflächen von Herd und Spüle ca. 60 cm hohes Fliesenband aus keramischen Fliesen nach Farbkonzept des Architekten. Auf Anforderung Musterauswahl möglich in einer Bruttopreislage von 40,- DM/qm.

2.6 Maler- und Tapezierarbeiten:

Wände in den Wohnräumen werden in hellem Farbton gestrichen, Decken und Dachschrägen -ausgenommen erhaltenswerte Stuckornamentverzierungen- werden mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen.

2.7 Fußboden

Estrich als Untergrund für die Bodenbeläge in allen Wohnräumen - Ausführung als schwimmender Estrich nach DIN (schalldämmend). Im Keller Zementestrich.

Die Böden in den Fluren, Abstellräumen, Wohn-Schlaf- und Kinderzimmern erhalten einen Teppichbelag, nach Farbkonzept des Architekten in einheitlichem Farbton. Auf Anforderung Musterauswahl möglich in einer Bruttopreislage von 30,- DM/qm (Sockelleiste in PVC mit Teppich-einlage oder als Kettelleiste).

Für die Küche ist PVC-Belag mit PVC-Sockelleiste, passend zum Teppichbelag vorgesehen. Auf Anforderung Musterauswahl möglich in einer Bruttopreislage von 30,- DM/qm.

In den Bädern kommen Bodenfliesen identisch mit den Wandfliesen zum Einbau.

2.8 Balkone

Die neu anzubringenden Balkone werden aus feuerverzinktem Stahl in selbsttragender Konstruktion ausgeführt.

Brüstungsgeländer in Metallkonstruktion.

3.0 Installation

3.1 Heizung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einer Warm-Wasser-Gas-Zentralheizung mit Außentemperatursteuerung.

Rohre in den Wohnungen werden weitestgehend unter Putz oder unter Estrich verlegt.

Die Kompaktheizkörper werden mit Thermostatventilen ausgestattet.

Die Erstausrüstung mit Verbrauchsmessern als Verdunstungsmesser wird geliefert und montiert.

Baubeschreibung ETW - Anlage Schildstraße in Plauen

3.2 Sanitäre Installation

Alle Warmwasserleitungen aus Kupferrohr, wärmeisoliert, Abwasserleitungen aus normgerechten Kunststoff- oder Guß-Rohren.

In den Küchen Kalt-, Warm- und Abwasser- sowie Spülmaschinenanschluß.

Der Waschmaschinenanschluß wird, je nach Gegebenheit und Wohnungstyp, in den Küchen oder Bädern vorgesehen.

Zusätzlich wird im Keller ein Gemeinschaftswaschraum eingerichtet und bauperseits bereits mit einer Münzwaschmaschine für die Mieter versehen.

3.3 Einrichtungsgegenstände

Alle Einrichtungsgegenstände in der Grundausstattung in aktuellem weiß. Auf Anforderung Musterauswahl möglich in manhattan und sonstigen Standardfarben.

Bad/WC

- 1 Stück Körperformeinbauwanne mit Wannenfüll- und Brauseeinhebelmischbatterie, einschließlich Schlauchbrause mit Wandstange, Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 Stück Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelmisch- und Ablaufbatterie
- 1 Stück Ablageplatte aus Kristallporzellan, oder Ablagefläche gefliest
- 1 Stück Kristallspiegel
- 1 Stück Handtuchhalter, zweiarmig
- 1 Stück Tiefspül - WC aus Kristallporzellan mit Kunststoffsiß und Spülkasten mit Betätigungsplatte
- 1 Stück Klosettpapierhalter

Alle Gerätearmaturen in verchromter Ausführung.

3.4 Elektroinstallation

Die Anlage ist nach den Bestimmungen des VDF sowie des zuständigen EVU herzustellen.

Die Leitungen in den Wohnräumen werden als Steg- bzw. Mantelleitungen unter Putz installiert mit Potentialausgleich und Erdung nach VDE-Vorschrift.

Im Bereich der Keller erfolgt eine Aufputzverlegung.

Jeder Raum erhält einen Anschluß für eine Deckenleuchte.

In allen Gemeinschaftsräumen und im Keller werden Beleuchtungskörper installiert.

In den Bädern wird zusätzlich ein Anschluß für eine Spiegelleuchte installiert.

Schuko-Steckdosen sind wie folgt vorgesehen: Wohnzimmer 6, Schlafzimmer 4, Kinderzimmer 4, Küche 6, Bad 2 und Flur 1.

Schalterprogramm großflächig, weiß.

In der Küche zusätzlich noch Herdanschluß, Anschluß für Dunstabzug oder Arbeitsplatzleuchte, Anschluß für Spülmaschine.

Telefonanschlußkabel für jede Wohnung mit Anschlußdose (ohne Telefonanschluß).

Für Rundfunk- und Fernsehempfang wird eine Satellitenantennenanlage für Astra 1A, 1B und 1C installiert, mit Zuführung der Antennenleitungen zu jeweils einer Antennensteckdose im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer - Receiver mieterseits.

Von der mithörgesperren Sprechanlage werden Leitungen zu den Gegensprechanlagen mit Gong bzw. Klingel und Türöffner in den Wohnungen verlegt.

Im Eingang sowie im Innenhofbereich wird eine Außenleuchte installiert.

Treppenhausbeleuchtung über Zeitschaltautomaten.

Sonstige Bemerkungen

Änderungen in der Bauausführung, soweit sie behördlicherseits auferlegt sind oder dem Verkäufer technisch oder gestalterisch notwendig erscheinen, sowie Abweichungen von der Baubeschreibung bei gleichwertiger Ausführung, bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche und Änderungen müssen grundsätzlich mit dem Bauträger besprochen und von diesem genehmigt werden, um festzustellen, ob diese technisch und zeitmäßig durchführbar sind.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände einschließlich Küche sind unverbindliche Vorschläge des Planers und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die Baubeschreibung ist umfassend. Nicht aufgeführte Leistungen sind im Preis nicht enthalten.

Walter Link

Anlage 4

V e r w a l t e r v e r t r a g

Zwischen der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft der Wohnanlage in

Plauen, Schildstraße

- nachstehend kurz "Wohnungseigentümer" genannt -

u n d

einem vom Bauträger erst noch zu benennenden Verwalter

- nachstehend kurz "Verwalter" genannt -

wird hiermit folgender Verwaltervertrag abgeschlossen:

§ 1

Gegenstand der Verwaltung

Die Wohnungseigentümer beauftragen hiermit in Ausführung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom heutigen Tag den Verwalter mit der Verwaltung der ihnen gemeinschaftlich gehörenden Wohnanlage in

"Plauen, Schildstraße".

§ 2

2.

Dauer der Verwaltung

1. Der Verwaltervertrag läuft ab dem Tage der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung auf die Dauer von fünf - 5 - Jahren.
2. Der Vertrag endet, wenn der Verwalter von den Wohnungseigentümern vorher aus wichtigem Grund abberufen wird.
3. Der Verwalter ist berechtigt, mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu kündigen.
Liegt ein wichtiger Grund vor, so kann der Verwalter den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen.
4. Der Verwaltervertrag kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer um fünf Jahre verlängert werden. Dieser Beschluß kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der Vertragsdauer gefaßt werden (§ 26 Abs. 2 WEG). Zur Verlängerung des Vertrages bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

§ 3

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

3.

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den §§ 20 - 28 WEG, der Gemeinschaftsordnung und dem Inhalt dieses Verwaltervertrages.

2. Insbesondere ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet:

- a) die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, den Vorsitz in ihr zu führen und darüber eine Niederschrift aufzunehmen;
- b) die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
- c) die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- d) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
- e) gemeinschaftliche Gelder zu verwalten, und zwar gesondert von seinem eigenen Vermögen;
- f) rechtzeitig für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und den Wohnungseigentümern zur Beschlußfassung vorzulegen;
- g) auf Verlangen der Wohnungseigentümer jederzeit Rechnung zu legen, sowie nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

3. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

fertigt;
;-

ungs-
wird.

sechs
ndi-

ter

ungsei-
Be-
rtrags-
änge-
erwal-

en sich
und

- a) Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt; c
- b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen; d
- c) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind; e
- d) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind; f
- e) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk- oder Energieversorgungs-Anlage zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind. g

4. In Erweiterung seiner gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter berechtigt:

- a) mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; 5. De ge ri tü ch tu
- b) insbesondere Verträge über die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, zu seiner Instandhaltung und Instandsetzung, zur Anstellung von Personen zur Unterhaltung, Pflege und Reinigung der Wohnanlage und aller Einrichtungen, sowie über die in der Gemein- 6. In Er Ve

schaftsordnung vorgesehenen oder sonst erforderlichen Versicherungen;

c) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und ihre Ansprüche geltend zu machen;

d) und zwar auch gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die mit ihren Beiträgen (Wohngeld) in Verzug sind;

e) die Erfüllung der den einzelnen Wohnungseigentümern nach der Gemeinschaftsordnung obliegenden Verpflichtungen zu überwachen und durchzusetzen;

f) über die Benutzung der in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile vorläufige Regelungen bis zur Beschlußfassung der Wohnungseigentümer zu treffen;

g) eine Hausordnung zu erlassen, vorbehaltlich nachträglicher Beschlußfassung der Wohnungseigentümer.

5. Der Verwalter ist den Wohnungseigentümern gegenüber gehalten, vor Abschluß von Verträgen und Einleitung gerichtlicher Maßnahmen einen Beschluß der Wohnungseigentümer herbeizuführen, sofern es sich nicht um dringliche Angelegenheiten oder Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.

6. Im übrigen hat der Verwalter im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich ist.

2. FÜ
in

§ 4

Vollmacht

1. Der Verwalter handelt für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist in dem vorstehend bestimmten Umfang berechtigt, die Wohnungseigentümer gegenüber Privatpersonen, Behörden und Gerichten zu vertreten.
2. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann Untervollmacht erteilen.
3. Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit die Ausstellung von Vollmachtsurkunden verlangen. Auf sein Anfordern ist die Vollmacht notariell zu beglaubigen; die hierdurch anfallenden Kosten tragen die Wohnungseigentümer. Erlischt die Vertretungsmacht, so hat der Verwalter die Vollmachtsurkunden unverzüglich an einen der Wohnungseigentümer zurückzugeben.

1. De
tū
tr
wa
li
ge

2. Fo
so
de
Ze

§ 5

Haftung

1. Der Verwalter kann die ihm obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise in seiner Verantwortung durch seine Angestellten oder sonst durch Dritte ausführen lassen. Für die von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angestellten Personen ist er nicht verantwortlich.

1. Die
tur
30,
Die
nat

2. Für leichte Fahrlässigkeit haftet der Verwalter nur insoweit, als eine Versicherung für ihn eintritt.

§ 6

Unterlagen der Verwaltung

1. Der Verwalter hat die Niederschriften der Wohnungseigentümerversammlung und alle sonstigen die Verwaltung betreffenden schriftlichen Unterlagen sorgfältig zu verwahren und nach Beendigung seiner Verwaltung unverzüglich und ohne Zurückbehaltungsrecht an die Wohnungseigentümer herauszugeben.
2. Fordert ein Wohnungseigentümer Einsicht in Unterlagen, so können diese Unterlagen nur in den Geschäftsräumen des Verwalters und zu einem vom Verwalter bestimmten Zeitpunkt eingesehen werden.

§ 7

Vergütung

1. Die Vergütung des Verwalters beträgt je Wohnungseigentum und für die Ladeneinheit Nr. 13 monatlich maximal 30,-- DM zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist jeweils am Ersten eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig.

Kommt ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung der Vergütung in Verzug, so ist der Verwalter berechtigt, die rückständige Vergütung dem Konto der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft zu entnehmen.

5. K
m
V
S

2. Beide Vertragsteile sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Vergütung nach billigem Ermessen zu verlangen, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis 1991 = 100) nach Vertragsschluß um mehr als 10 % geändert hat.

3. Für die Teilnahme an der ersten Wohnungseigentümerversammlung im Jahr erhält der Verwalter keine zusätzliche Vergütung.

Für die Teilnahme an jeder weiteren Wohnungseigentümerversammlung im Jahr, erhält der Verwalter eine zusätzliche Vergütung von DM 150,-- zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Bei
nung:
dies

Nachdem die Wohnungseigentümerversammlungen in 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz abgehalten werden, erhält der Verwalter pro Versammlung, also auch für die 1. Versammlung im Jahr, eine Fahrt- und gegebenenfalls Übernachtungskostenpauschale in Höhe von insgesamt DM 200,--.

4. Durch diese Vergütung ist der gewöhnliche Geschäftsaufwand des Verwalters einschließlich Porto und Telefonkosten abgegolten. Jedoch erhält der Verwalter für ein Mahnschreiben an einen Wohnungseigentümer von diesem eine Mahngebühr von 5,-- DM. Verlangen die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 4 WEG eine außerordentliche Rechnungslegung, so ist der Verwalter berechtigt, die ihm dadurch entstehenden Kosten zusätzlich ersetzt zu verlangen. Das Gleiche gilt für die Kosten etwaiger auf Verlangen der Wohnungseigentümer ausgeführter Reisen oder ähnlicher außergewöhnlicher Aufwendungen.

Gehör
lich,
Gesam

5. Kosten für die von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angestellten Personen sind in der Vergütung des Verwalters nicht enthalten, sondern fallen der Gemeinschaft zur Last.

§ 8

Veräußerung des Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag an seiner Stelle zu verpflichten.

§ 9

Gesamtschuld

Gehört ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich, so haften sie für die Vergütung des Verwalters als Gesamtschuldner.

§ 10

Schadensersatz

Wird der Verwalter von den Wohnungseigentümern vorzeitig abberufen, ohne daß ein wichtiger Grund vorliegt, oder kündigt der Verwalter ohne Einhaltung einer Frist aus einem von den Wohnungseigentümern zu vertretenden Grund, so kann der Verwalter für die Zeit bis zum vereinbarungsgemäßen Ende seiner Bestellung mindestens die Hälfte der Vergütung ohne Nachweis eines tatsächlichen Schadens verlangen.

Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Den Wohnungseigentümern bleibt jedoch das Recht vorbehalten, den Nachweis zu erbringen, daß ein geringerer oder kein Schaden entstanden ist.

Walter L. L.

sie gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und ihre Ansprüche geltend zu machen, und zwar auch gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die mit ihnen Verträge in Bezug sind,

* die Zerklüftung der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen,

die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen,

Anlage 5

Verwalter-Vollmacht

Die Unterfertigten als Wohnungseigentümer der Wohnanlage
in

"Plauen, Schildstraße "

erteilen hiermit dem Verwalter dieser Wohnanlage

V o l l m a c h t

mit Wirkung für und gegen sie im Rahmen der Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere Verträge über die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, zu seiner Instandhaltung und Instandsetzung, zur Anstellung von Personen zur Unterhaltung, Pflege und Reinigung der Wohnanlage und aller Einrichtungen, sowie über die erforderlichen Versicherungen,

sie gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und ihre Ansprüche geltend zu machen, und zwar auch gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, die mit ihren Beiträgen in Verzug sind,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,

die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen,

in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen,

Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt,

alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,

Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,

Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,

Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk- oder Energieversorgungs-Anlage zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind,

die Erfüllung der den einzelnen Wohnungseigentümern nach der Gemeinschaftsordnung obliegenden Verpflichtungen zu überwachen und durchzusetzen,

- über die Benutzung der in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile vorläufige Regelungen bis zur Beschlußfassung der Wohnungseigentümer zu treffen.

Diese Vollmacht berechtigt zur Vertretung gegenüber Privatpersonen, Behörden und Gerichten.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann Untervollmacht erteilen.

Diese Vollmacht berechtigt nicht zur Veräußerung oder Belastung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Wohnungseigentums einzelner Wohnungseigentümer.

Walter C. B.

Anlage 6

Zur vorbezeichneten Anlage wird klargestellt, daß diese Anlage die Aufteilungspläne umfaßt, welche an der Originalurkunde angefügt sind.

Diese Aufteilungspläne sind nicht mit ausgefertigt, können jedoch im Notariat eingesehen werden.