


**Teilungserklärung
des Grundstücks Fl.Nr. 56542/1
Gemarkung Karlsruhe-Durlach**

Inhaltsübersicht

	Seite
I. Grundbuchstand	2
II. Wohnanlage	2
1. Wohnanlage	2
2. Eigentümergemeinschaft	3
III. Teilung	3
1. Aufteilung	4
IV. Gemeinschaftsordnung	5
1. Zweckbestimmung	5
2. Sondernutzungsrechte an Kellerräumen	5
3. Übertragung des Wohnungseigentums	6
4. Vermietung	6
5. Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums	6
6. Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums	8
7. Bauliche Veränderungen	9
8. Versicherungen	9
9. Wiederherstellung des Gebäudes	9
10. Entziehung des Wohnungseigentums	10
11. Lasten und Kosten	10
12. Kostentragungspflicht	11
13. Wirtschaftsplan	12
14. Eigentümerversammlung	12
15. Änderungen der Gemeinschaftsordnung	13
16. Verwalter	14
17. Verwaltungsbeirat	15
18. Weitere Bestimmungen	15
19. Gültigkeitsklausel	16
V. Anträge	16
VI. Vollmacht	16
VII. Kosten, Abschriften	17

URNr.  /1998 I
(Obj.: Karlsruhe, Schinnrainstraße 15)

**Teilungserklärung
des Grundstücks Fl.Nr. 56542/1
Gemarkung Karlsruhe-Durlach**

**I.
Grundbuchstand**

Die Firma CURA Wohnbau Augsburg Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH mit dem Sitz in Augsburg wird Alleineigentümerin des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Karlsruhe-Durlach:

Grundstück Fl.Nr. 56542/1

Bv.1 lfd. Nr. 1

Fl.Nr. 56542/1 Gebäude- und Freifläche
Schinnrainstraße 15 zu 0,1734 ha,

vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Karlsruhe für Karlsruhe-Durlach

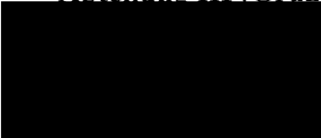
Blatt 19410.

Nach Vollzug der Erwerbsurkunde wird der Grundbesitz belastet sein, wie folgt:

Abteilung II (sonstige Belastungen):

Übergangsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 49175/1, 56541, 56543, 56544, 56545, 56546, 56547, 56548 und 56549.

Abteilung III (Grundpfandrechte):

 Buchgrundschuld für die Bayerische Landesbank
Girozentrale München;

Buchgrundschuld für die Bayerische Landesbank
Girozentrale München.

**II.
Wohnanlage**

I. Wohnanlage

Auf dem vorgenannten Grundbesitz Fl.Nr. 56542/1 befindet sich das Wohnhaus „Schinnrainstraße 15“ mit insgesamt 57 Wohnungen samt Kellerräumen.

2. Eigentümergemeinschaft

Das vorgenannte Grundstück wird nachfolgend aufgeteilt und es wird die nachfolgende Gemeinschaftsordnung festgestellt.

III. Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Ziffer I bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 56542/1 in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

Die Aufteilung erfolgt, wie nachstehend aufgeführt:

Miteigentumsanteil in 1/1.000 Nummer der Lage
Wohnungseigentums-
einheit (WE) laut
Aufteilungsplan

Schinnrainstraße 15			
16,4	1	WE	1. OG SW
16,4	2	WE	1. OG NW
19,3	3	WE	1. OG NO
16,4	4	WE	1. OG SO
16,4	5	WE	2. OG SW
16,4	6	WE	2. OG NW
19,3	7	WE	2. OG NO
16,4	8	WE	2. OG SO
16,4	9	WE	3. OG SW
16,4	10	WE	3. OG NW
19,3	11	WE	3. OG NO
16,4	12	WE	3. OG SO
16,4	13	WE	4. OG SW
16,4	14	WE	4. OG NW
19,3	15	WE	4. OG NO
16,4	16	WE	4. OG SO
16,4	17	WE	5. OG SW
16,4	18	WE	5. OG NW
19,3	19	WE	5. OG NO
16,4	20	WE	5. OG SO
16,4	21	WE	6. OG SW
16,4	22	WE	6. OG NW
19,3	23	WE	6. OG NO
16,4	24	WE	6. OG SO
16,4	25	WE	7. OG SW
16,4	26	WE	7. OG NW
19,3	27	WE	7. OG NO
16,4	28	WE	7. OG SO
16,4	29	WE	8. OG SW
16,4	30	WE	8. OG NW
19,3	31	WE	8. OG NO
16,4	32	WE	8. OG SO

16,4	33	WE	9. OG SW
16,4	34	WE	9. OG NW
19,3	35	WE	9. OG NO
16,4	36	WE	9. OG SO
16,4	37	WE	10. OG SW
16,4	38	WE	10. OG NW
19,3	39	WE	10. OG NO
16,4	40	WE	10. OG SO
16,4	41	WE	11. OG SW
16,4	42	WE	11. OG NW
16,4	43	WE	11. OG NO
19,3	44	WE	11. OG SO
16,4	45	WE	12. OG SW
16,4	46	WE	12. OG NW
16,4	47	WE	12. OG NO
19,3	48	WE	12. OG SO
16,4	49	WE	13. OG SW
16,4	50	WE	13. OG NW
16,4	51	WE	13. OG NO
19,3	52	WE	13. OG SO
16,4	53	WE	14. OG SW
16,4	54	WE	14. OG NW
19,3	55	WE	14. OG NO
16,4	56	WE	14. OG SO
42,4	57	WE	DG

1. Aufteilung

Die Aufteilung des Grundstücks Fl.Nr. 56542/1 erfolgt in Übereinstimmung mit den Aufteilungsplänen, die dieser Urkunde als Anlage Pläne I

beigefügt sind.

Alle Wohnungseinheiten sind in sich abgeschlossen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde mit Bescheinigung der Stadt Karlsruhe vom 06.07.1993 [REDACTED] erteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Aufteilungspläne liegen dem Grundbuchamt bereits vor. Die Aufteilungspläne samt Abgeschlossenheitsbescheinigung sind identisch mit den, dem Grundbuchamt Karlsruhe-Durlach vorgelegten Aufteilungsplänen samt Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Aus dem Aufteilungsplan ergibt sich die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile.

Weiter ist dieser Urkunde beigefügt als

Anlage Pläne II

der Sondernutzungsplan, aus dem sich der Umfang der gemäß dieser Urkunde bestellten Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen.

IV. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Eigentümer für die **Eigentümergeinschaft** bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Gemäß § 10 Abs.1 Satz 2 WEG wird als Inhalt des Wohnungseigentums die Gemeinschaftsordnung festgelegt, wie folgt:.

1. Zweckbestimmung

- a) Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur gestattet, soweit diese keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und/ oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt. Sie bedarf der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann.
- b) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt sein Wohnungseigentum in Teileigentum umzuwandeln. In einem solchen Teileigentum sind nur gewerbliche oder sonstige berufliche Nutzungen zulässig, soweit diese gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringen.
Tritt infolge der Umwandlung eine stärkere Nutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt der Verwalter nach billigem Ermessen, daß der Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten zu tragen hat.
- c) Das Anbringen von Reklame und von Firmen- und Praxenschildern bedarf der Zustimmung des Verwalters.

2. Sondernutzungsrechte an Kellerräumen

- a) An den im beigefügten Aufteilungsplan - Anlage Pläne II - eingezeichneten Kellerräumen Nr. 1 mit Nr. 62 bestehen Sondernutzungsrechte.
Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Kellerraum, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.
- b) Der aufteilende Eigentümer hat das Recht der Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten. Die Zuordnung erfolgt durch Erklärung der Zuordnung in den Erwerbsverträgen oder durch öffentlich-beglaubigte Erklärung. Das Recht endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit

durch den aufteilenden Eigentümer. Mit Veräußerung eines Sondernutzungsrechtes an einen Erwerber wird die Zuordnung an ihn bindend.

Die Begründung der Sondernutzungsrechte erfolgt aufschiebend bedingt durch die vorstehende Zuordnung.

3. Übertragung des Wohnungseigentums

- a) Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
- b) Die Veräußerung ist binnen zwei Wochen nach Vertragsabschluß dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.
Dies gilt auch im Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Der Veräußerer haftet neben dem Erwerber für alle Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft, die bis zur Anzeige entstanden sind.
- c) Der Veräußerer einer Wohnung kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandsetzungsrücklage, auseinandergesetzt wird.
Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Dies gilt auch für Wohngeldvorauszahlungen. Der rechtsgeschäftliche Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände.

4. Vermietung

- a) Der Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum vermieten oder verpachten. Stellplätze können vermietet werden.
- b) Der Wohnungseigentümer hat dem Mieter oder Nutzungsberechtigten die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung, Hausordnung und Eigentümerbeschlüsse vertraglich aufzuerlegen. Der Wohnungseigentümer haftet für Verstöße des Mieters oder Nutzungsberechtigten wie für eigene Verstöße.
- c) Im Falle wiederholter und schwerwiegender Verstöße gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung oder Hausordnung ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen und nach fruchtloser Abmahnung dem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu kündigen.

5. Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

- a) Der Wohnungseigentümer ist zur Instandhaltung des Sondereigentums verpflichtet. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung steht in seinem Ermessen. Die Instandhaltung der Wohnungsabschlußtüren, Fenster, Rolläden und Kellerabteilen und anderer

Gebäudeteile obliegen, wenn sie sich im Bereich der Wohnung befinden, dem Wohnungseigentümer. Soweit die Außenansicht betroffen wird, ist eine einheitliche Ausführung unabdingbar.
Die Ausführung wird vom Verwalter bestimmt.

- b) Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche und fahrlässige Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für ihn tätig sind, oder denen er die Benutzung des Eigentums überlassen hat.
- c) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der Wohnung befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- d) Die Anschlüsse an
 - (1) die Wasserleitung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
 - (2) die Versorgungsleitungen für Energie von der Abzweigung vom Zähler an,
 - (3) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
 - (4) die Heizkörper, die Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen an die gemeinsame Steig- und Falleitung
 - (5) sind von den Eigentümern selbst instandzuhalten.
- e) Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instandzuhalten. Die darunter liegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile sind von der Eigentümergemeinschaft instandzuhalten.
- f) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter zu unterrichten.
Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie Bauteile nachteilig berührt werden.
- g) Ohne Einwilligung oder gegen den Widerspruch des Verwalters durchgeführte bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

- h) Die Instandhaltung und -setzung der einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile obliegt dem Sondernutzungsberechtigten.

6. Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- a) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen.
- b) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich und zweckmäßig sind.
- c) Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.
- d) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach den Miteigentumsanteilen errechnet. Aus dieser Rücklage werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.
- e) Der teilende Eigentümer erbringt seine Verpflichtung zur Leistung der Instandhaltungsrücklage durch eine Einmalleistung von 35.000,- DM. Die übrigen künftigen Eigentümer sind zur Leistung einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 0,50 DM pro qm Wohnfläche monatlich ab dem jeweiligen Tag des Eintritts in die Eigentümergeinschaft verpflichtet. Das Recht der Eigentümergeinschaft die vorstehenden Leistungen zu bestimmen und abzuändern bleibt unberührt.
- f) Falls die vorhandene Rücklage nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet Nachzahlungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten.
- g) Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage zu anderen Zwecken, als zur Zahlung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Kürzungen des Jahresbeitrags zur Instandhaltungsrücklage können nur durch Beschluß der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

7. Bauliche Veränderungen

- a) Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden; dies gilt insbesondere für die Anbringung von Markisen, Pergolen, Balkon- oder Terrassentrennwänden und Abzäunungen, sowie für die Anbringung von Satelitenschüsseln oder sonstigen funktechnischen Empfangsvorrichtungen.
- b) Im übrigen gilt § 22 WEG.

8. Versicherungen

- a) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - (1) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückeigentümers,
 - (2) eine Gebäudebrandversicherung,
 - (3) eine Leitungswasserschadensversicherung.
 - (4) Die Sachversicherungen zu (2) und (3) sind zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu (1) n angemessener Höhe abzuschließen.
- b) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Sämtliche Versicherungen gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer.
- c) Etwaige wertsteigernde Um-, An- oder Einbauten innerhalb des Sondereigentums sind durch die vom Verwalter abgeschlossenen oder abzuschließenden Versicherungen nicht gedeckt.

9. Wiederherstellung des Gebäudes

- a) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche gedeckt sind.
- b) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung des früheren Zustandes erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

- c) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, 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 Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

10. Entziehung des Wohnungseigentums

- a) Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG.
- b) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentum zuungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

11. Lasten und Kosten

- a) Die Wohnungseigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen.
Zur Deckung der auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum anteilig entfallenden Lasten und Kosten zahlt jeder Wohnungseigentümer ein Wohngeld an den Verwalter.
- b) Das Wohngeld errechnet sich aus:
- (1) den Betriebskosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung im Verhältnis der Miteigentumsanteile;
 - (2) den Instandhaltungskosten und der Instandhaltungsrücklage im Verhältnis der Miteigentumsanteile;
 - (3) den Verwaltungskosten mit einem Pauschbetrag je Wohnung;
 - (4) den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung einschließlich der Abgasanlage, wie folgt:
Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung sind zu 70 vom 100 nach dem erfaßten Wärmeverbrauch bzw. Warmwasserverbrauch und zu 30 vom 100 nach der Wohn- oder Nutzfläche (ohne Terrassen, Balkone, Keller, Stellplätze oder sonstige nicht beheizbare Räume) zu verteilen.
Für die Verbrauchserfassung und die Kostenaufteilung im übr-

gen gilt die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

- c) Änderungen des Verteilungsschlüssels können durch Beschluß der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vorgenommen werden. Als Verteilungsschlüssel können nur die Flächengrößen, die Miteigentumsanteile, die Anzahl der Einheiten und der tatsächliche Verbrauch gewählt werden.
- d) Das Wohngeld ist in monatlichen Raten am Ersten jedes Monats im voraus in der vom Verwalter bestimmten Form von jedem Wohnungseigentümer zu erbringen. Auf Verlangen hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
- e) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in angemessenen Zeitabständen die Höhe des Wohngeldes zu überprüfen und es zu erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungskosten entstehen oder der Pauschalbetrag für Instandsetzungskosten und Instandhaltungsrücklage sowie Heizungs- und Warmwasserkosten nicht ausreicht.
- f) Mit Bewirtschaftungskosten, die einzelne Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme verursachen, werden diese zusätzlich belastet.
Derartige Mehrkosten einzelner Wohnungseigentümer können vom Verwalter durch angemessene Pauschalen bzw. Umlagen eingehoben werden.
- g) Der Verwalter wird jedem Wohnungseigentümer eine jährliche Wohngeldabrechnung erteilen. Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung ist vom Verwalter spätestens bis zum Ende des folgenden Jahres zu erstellen.
- h) Soweit sich danach die geleisteten Zahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet.
Überzahlungen werden dem Wohnungseigentümer zurückerstattet bzw. auf künftig fällige Zahlungen angerechnet.
- i) Für die Verwaltungskosten gelten die Höchstgrenzen gemäß der II. Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen i.d.F. vom 12.10.1990).

12. Kostentragungspflicht

- a) Die Abwesenheit eines Miteigentümers oder die Tatsache, daß seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu den allgemeinen Lasten, wie auch zu den für besondere

Anlagen und Einrichtungen. Das gleiche gilt für Heizungskosten. Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten durch Aufgabe oder Verzicht auf sein Miteigentum entziehen.

- b) Ein überstimmter oder bei der Beschlußfassung nicht anwesender Miteigentümer ist gleichwohl zur Beteiligung an den Kosten einer beschlossenen, gewöhnlichen oder außerordentlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme oder Verbesserung oder Änderung an gemeinschaftlichen Sachen, Teilen, Einrichtungen und Anlagen, verpflichtet.
Ausnahmen gelten nur insoweit, als nach § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG auf die Zustimmung eines Miteigentümers zu einer baulichen Veränderung oder Aufwendung, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht, verzichtet werden kann, insbesondere dann, wenn ein Ausschluß des nicht Mitstimmenden von der Nutzung der durch den Beschluß geschaffenen Neuerung, tatsächlich möglich ist.
- c) Beschließt die Versammlung die Führung eines Rechtsstreites gegen einen nicht der Eigentümergemeinschaft angehörenden Dritten mit einfacher Mehrheit, so können sich die überstimmten Miteigentümer, wie auch die abwesenden, von den Folgen des Rechtsstreites im Falle des Unterliegens im Innenverhältnis nicht absondern und sich damit der Beitragsleistung zu den Kosten des Rechtsstreites nicht entziehen.

13. Wirtschaftsplan

- a) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- b) In dem Wirtschaftsplan sind die vorstehenden Lasten und Kosten in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrückstellung zuzuführen ist.

14. Eigentümerversammlung

- a) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- b) Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen (ordentliche

c) F
ar
B
W
ab

d) Di
sch
sic
Wo
dur
Au
Stel
sie

e) Den
walt
mer
und

f) Bei d
geber
abgeg
ander
§ 18 A

g) Der V
tokoll

15. Änderu

a) Die Wo
drei Vi

(1) :

(2) s
c
o
is

Eigentümerversammlung). Er bestimmt den Zeitpunkt der Versammlung und wird nicht verpflichtet, den Versammlungszeitpunkt außerhalb seiner Geschäftszeit festzulegen. Der Verwalter muß eine weitere Versammlung (außerordentliche Eigentümerversammlung) einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt.

- c) Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt die schriftliche Einladung an den dem Verwalter bekannten Wohnungseigentümer bzw. dessen Bevollmächtigten unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
- d) Die Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Eigentümer beschlußfähig. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer, und wenn ein Bevollmächtigter bestellt ist, durch diesen vertreten lassen.
Auf jede Wohnungs- oder Teileigentumseinheit entfällt eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- e) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter gemäß § 24 Abs. 3 WEG. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen.
- f) Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.
§ 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- g) Der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung ist zur Protokollführung verpflichtet.

15. Änderungen der Gemeinschaftsordnung

- a) Die Wohnungseigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von drei Viertel Änderungen der Gemeinschaftsordnung beschließen,
 - (1) sofern die Änderungen alle Wohnungseigentümer gleichmäßig betreffen oder
 - (2) sofern die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums geändert werden soll, wenn dies infolge technischer Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten zwingend geboten ist;

- b) Diese Änderungen sind nur zulässig
 - (1) bezüglich der Lastenverteilung gemäß § 16 WEG, gemäß den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung;
 - (2) bezüglich baulicher Veränderungen, die voraussichtlich zu einer künftigen Einsparung von Bewirtschaftungskosten führen.
- c) Sonderrechte und Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluß nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden. Ein vorgenannter Beschluß kann nur mit einer Mehrheit von drei Viertel wieder aufgehoben werden.
- d) Die Wohnungseigentümer unter Einschluß derjenigen, die an der Beschlußfassung nicht teilgenommen haben, oder dem Beschluß widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

16. Verwalter

- a) Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muß dauernd ein Verwalter vorhanden sein.
- b) Der aufteilende Eigentümer wird ermächtigt in einer gesonderten Erklärung den Verwalter zu bestellen. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellzeit gefaßt werden kann.
- c) Über § 27 WEG hinaus wird der Verwalter ermächtigt,
 - (1) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen;
 - (2) die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich im eigenen Namen geltend zu machen.
- d) Mit dem Verwalter ist ein schriftlicher Verwaltervertrag abzuschließen. Wird ein neuer Verwalter bestellt oder ist aus anderen Gründen ein neuer Verwaltervertrag zu errichten, so ermächtigen die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluß ein Verwaltungsbeiratsmitglied oder einen anderen Wohnungseigentümer, den neuen Vertrag im Namen aller Wohnungseigentümer mit dem Verwalter abzuschließen.

e) D
V
te
K
ge

17. Ver

- a) Es
au
Wo
- b) Die
§ 2

18. Weit

- a) Steh
pfl
vers
zu m
nung
- b) Die V
(1)
(2)
- c) Die me
sachen
Gesam
- d) Der Wo
dem Wo
(1) e
(2) e
(3) d
M
st

- e) Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, dem jeweiligen Verwalter einen notariell beglaubigten Nachweis über die Verwaltungseigenschaft auszustellen. In diesem Zusammenhang entstehende Kosten tragen die Eigentümer. Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - zu befreien.

17. Verwaltungsbeirat

- a) Es wird ein Verwaltungsbeirat gebildet. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer.
- b) Die Aufgaben und Rechte bestimmen sich nach § 29 WEG.

18. Weitere Bestimmungen

- a) Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer notariell beglaubigten Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
- b) Die Vollmacht muß enthalten:
 - (1) Die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen,
 - (2) die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.
- c) Die mehreren Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
- d) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit dem Wohnsitz im Inland zu bestellen, wenn
 - (1) er mehr als drei Monate abwesend ist,
 - (2) er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt,
 - (3) die Zustimmung aller Wohnungseigentümer für bestimmte Maßnahmen notwendig und er an der Ausübung seiner Zustimmungsbefugnis verhindert ist,

- (4) er das Wohnungseigentum auf mehrere Berechtigte überträgt, solange keine Vollmacht nach Absatz 1 vorhanden ist.
- e) Jeder Wohnungseigentümer hat sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, das Wohnungseigentum nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.

19. Gültigkeitsklausel

- a) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein, oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck und wirtschaftlich Gewollten der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Das Gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- b) Die vorstehende Gemeinschaftsordnung gilt für Teileigentum entsprechend. Soweit vorstehend von "Wohnungseigentum" die Rede ist, ist "Teileigentum" zu lesen und statt "Wohnungseigentümer" ist "Teileigentümer" zu lesen.
- c) Die vorstehende Gemeinschaftsordnung gilt für jede der beiden Eigentümergeinschaften in jeweils gleicher Weise.
- d) Soweit die vorstehende Gemeinschaftsordnung nicht zum Inhalt des Grundbuchs wird, gilt sie als schuldrechtlich vereinbart mit der Vereinbarung, daß die Eigentümer zur Übertragung auf den Rechtsnachfolger gemäß den vorstehenden Bestimmungen verpflichtet sind.

V. Anträge

Es wird bewilligt und

beantragt

zur Eintragung in das Grundbuch

- der Vollzug der Teilungen gemäß Ziffer III dieser Urkunde
- die Bestimmungen gemäß Ziffer IV dieser Urkunde als Inhalt des Wohnungseigentums;
- die bestellten Sondernutzungsrechte im Bestandsverzeichnis zu vermerken.

VI. Vollmacht

Der Firma CURA Wohnbau Augsburg Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH mit dem Sitz in Augsburg wird Vollmacht erteilt



- die änderungen der Teilung
- das und
- Son
- die :
Im Innere
gende E
Die Vo
Jerschke
ner Einl
Sondere
von betr

Die Kost
Von dies
Eigentüm
Amtsgeri
Bayerisch

als deren E
Augsburg,

- die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung in jeder Weise abzuändern, insbesondere Miteigentumsanteile abzuändern, Sondereigentumsanteile abzuändern, zu vereinigen, zu unterteilen und Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum zu überführen, Wohnungseigentum in Teileigentum und Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln;
- das Gemeinschafts- und Sondereigentum durch bauliche Veränderungen und Mauerdurchbrüche zu verändern, insbesondere Zusammenlegungen und Änderungen von Wohnungen vorzunehmen;
- Sondernutzungsrechte zu bilden, zuzuordnen und aufzuheben;
- die Zweckbestimmung zu ändern.

Im Innenverhältnis, ohne Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt, gilt folgende Einschränkung:

Die Vollmacht kann nur vor den Notaren   in Augsburg ausgeübt werden und kann nach dem Verkauf einzelner Einheiten nur insoweit ausgeübt werden, als der räumliche Umfang des Sondereigentums und der Miteigentumsanteil verkaufter Einheiten nicht davon betroffen wird.

VII.

Kosten, Abschriften


Die Kosten dieser Urkunde trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

Eigentümer

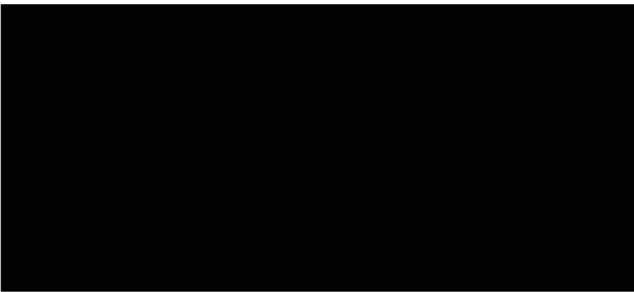
Amtsgericht - Grundbuchamt -

Bayerische Landesbank Girozentrale, Briener Straße 20, 80333 München.

 handelt bei Abgabe gegenwärtiger Erklärung für die Firma

**CURA Wohnbau Augsburg Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz
mbH mit dem Sitz in Augsburg**

a¹ deren Einzelprokurist.



EG

51	52
50	53
49	54
48	55
47	56
46	57
45	58
	59

60

EINGANGSALLE

37	38
36	39
35	40
34	41
33	42
32	43
31	44

STUHL

WALL

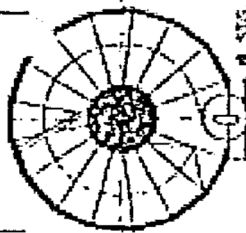
TOILETTE

TOILETTE

FAHRGEBEN ROLLER
RINGSCHLEIFEN

RECHENSTELLE

RECHENSTELLE



1:500

1:500

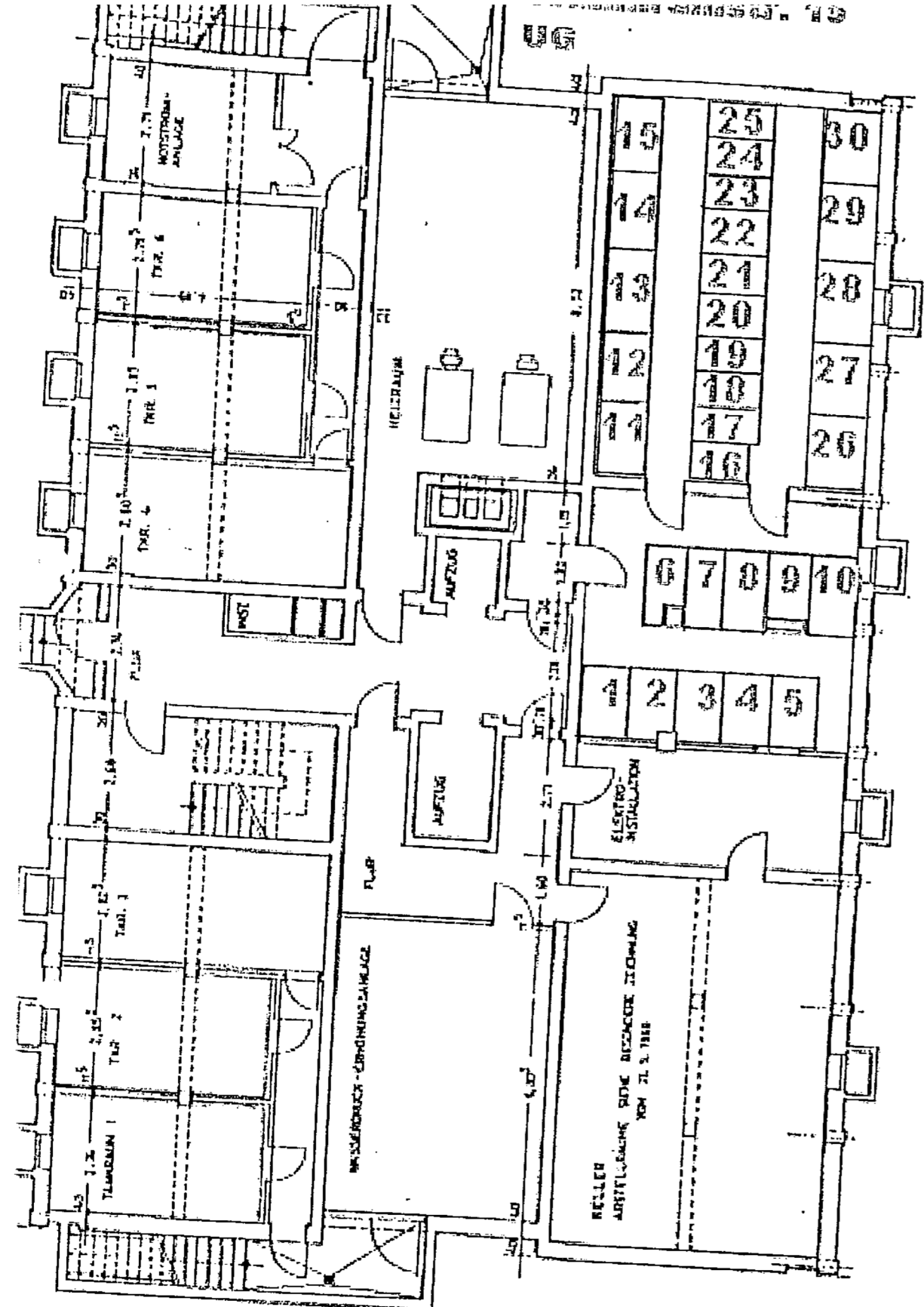
1:500

1:500

1:500

1:500

1:500



URN: [REDACTED]

Beglaubigt wird die Echtheit der vorstehenden, vor mir, Notar, anerkannten
Unterschrift von

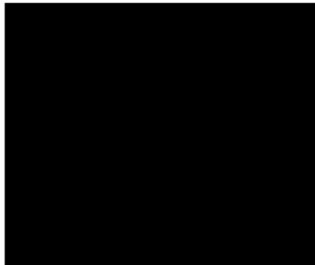


CURA Wohnbau Augsburg
Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH
mit dem Sitz in Augsburg

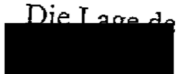
(Anschrift: 86150 Augsburg, Schaezlerstraße 6)
als deren einzelvertretungsberechtigter Prokurist.

Hierzu wird aufgrund Einsicht vom heutigen Tage in das Handelsregister
des Amtsgerichts Augsburg -Registergericht- bescheinigt, daß dort unter
HRB Nr. 12880 die Firma CURA Wohnbau Augsburg Gesellschaft für
Haus- und Grundbesitz mbH mit dem Sitz in Augsburg und [REDACTED] als
deren Einzelprokurist eingetragen sind, mit dem Vermerk, daß [REDACTED]
zur Veräußerung und Belastung von Grundbesitz berechtigt ist.

Augsburg, den 11.11.1998



-nachstehen
wurde das
aufgeteilt.
Die Teilung



Die Lage de
begründeten
Die Sondern
Urkunde bei

Es wird bewi
die Eintragung
den Änderung

Alle übrigen E
aufrechterhalte

[REDACTED]

**1. Nachtragserklärung
zur Teilungserklärung des
Notars Dr. Erkki Bernhard
in Augsburg
vom 11.11.1998, [REDACTED]**

**I.
Vorbemerkung**

Mit Teilungserklärung vom 11.11.1998 [REDACTED] des Notars Dr.
[REDACTED] in Augsburg,
-nachstehend „Vorurkunde“ genannt-
wurde das Grundstück Fl.Nr. 56542/1 in Wohnungs- und Teileigentum
aufgeteilt.
Die Teilungserklärung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.

**II.
Änderung Sondernutzungsrechte**

Die Lage der gemäß Ziffer IV. Nr. 2) der Teilungserklärung vom
11.11.1998, URN [REDACTED] I des Notar [REDACTED] in Augsburg
begründeten Sondernutzungsrechte an Kellerräumen hat sich geändert.
Die Sondernutzungsrechte werden nunmehr begründet, wie aus dem dieser
Urkunde beigefügten Lageplänen ersichtlich.

**III.
Eintragungsantrag**

Es wird bewilligt und
beantragt
die Eintragung der in der Vorurkunde gestellten Anträge in Verbindung mit
den Änderungen in gegenwärtigem Nachtrag.

**IV.
Sonstiges**

Alle übrigen Bestimmungen der Vorurkunde bleiben unverändert
aufrechterhalten.

URNr. [REDACTED]

Beglaubigt wird die Echtheit der vorstehenden, vor mir, Notar, anerkannten
Unterschrift von

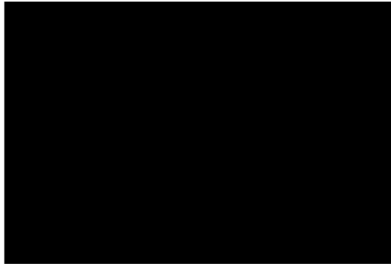
[REDACTED]
geschäftsansässig in
86150 Augsburg, Schaezlerstraße 6,
hier handelnd für die Firma

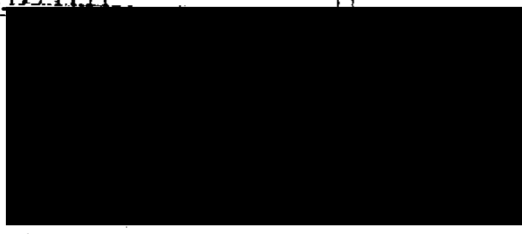
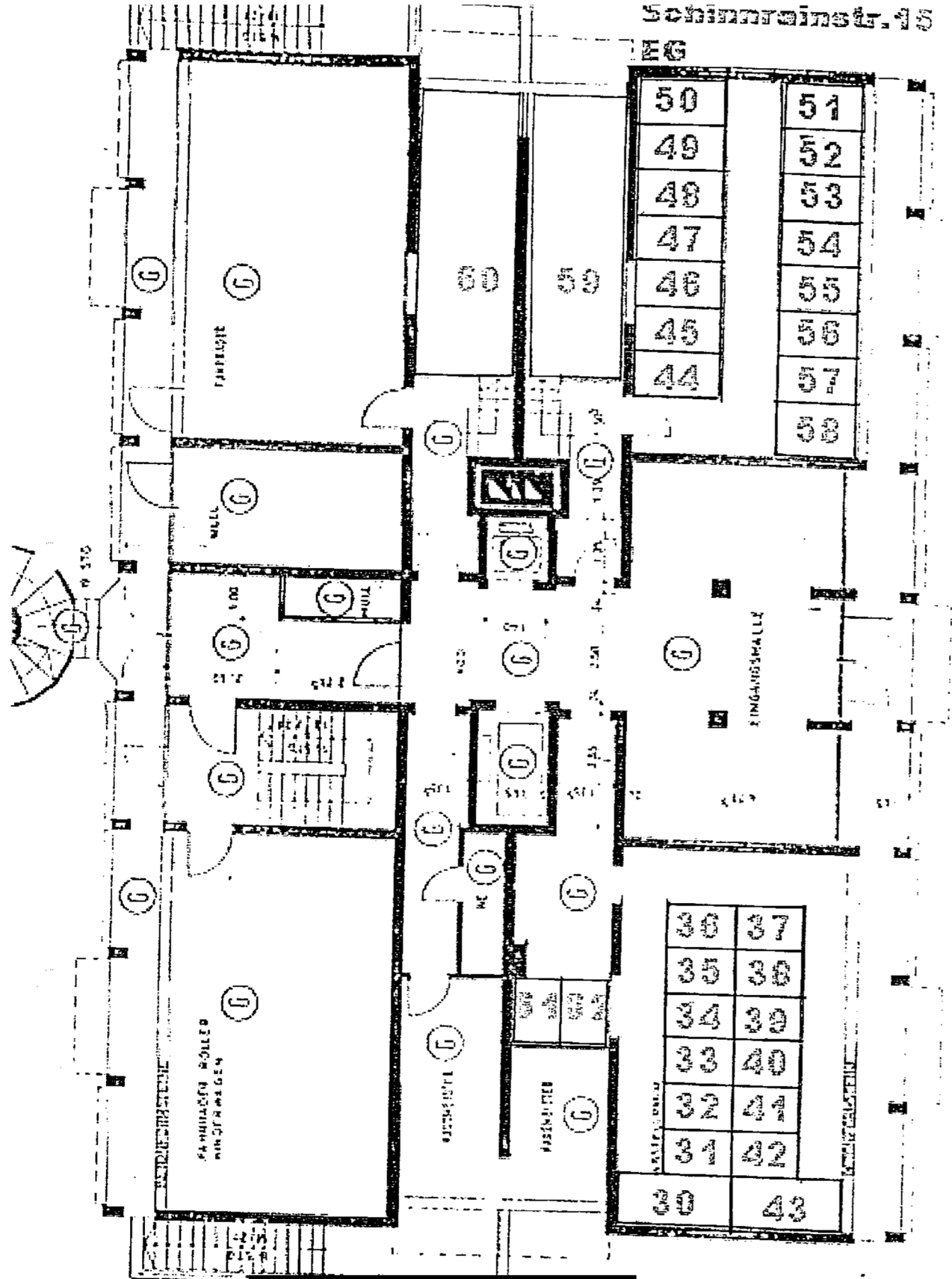
**CURA Wohnbau Augsburg
Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH**

mit dem Sitz in Augsburg
(Anschrift: Schaezlerstraße 6, 86150 Augsburg),
als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer.

ierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das Handelsregister des
Amtsgerichts Augsburg - Registergericht- vom heutigen Tage, daß dort
unter HRBNr. 12880 die vorgenannte Firma und [REDACTED] als deren stets
einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen sind;

Augsburg, den 26.11.1998





URN:
Ha

**2. Nachtragserklärung
zur Teilungserklärung vom 11.11.1998, URN:
und Nachtrag vom 26.11.1998, URNr.
je des Notars
in Augsburg**

I.

Vorbemerkung

Mit Teilungserklärung von
hierzu vom 26.11.1998
in Augsburg,
-nachstehend „Vorurkunde“ genannt-
wurde das Grundstück Fl.Nr. 56542/1 in Wohnungs- und Teileigentum
aufgeteilt.
Die Teilungserklärung und 1. Nachtrag sind im Grundbuch noch nicht
vollzogen.

II.

Neubegründung Sondernutzungsrecht an Partykeller

An den im beiliegenden Plan ("Sondernutzungsrecht") farblich
gekennzeichneten Partykeller besteht ein Sondernutzungsrecht.
Dem Eigentümer der Wohnung Nr. 57 steht das Sondernutzungsrecht an
diesem Partykeller zu.

Der Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an
dem ihm zugewiesenen Partykeller, während die übrigen Miteigentümer von
der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt
auch die Unterhaltungspflicht.

Der Eigentümer weist die Sondernutzungsrechte der entsprechenden
Wohnung zu. Die Umschreibung im Grundbuch wird bewilligt und
b e a n t r a g t .

Alle übrigen Bestimmungen der Vorurkunde bleiben unverändert
aufrechterhalten.

III.

Eintragungsantrag

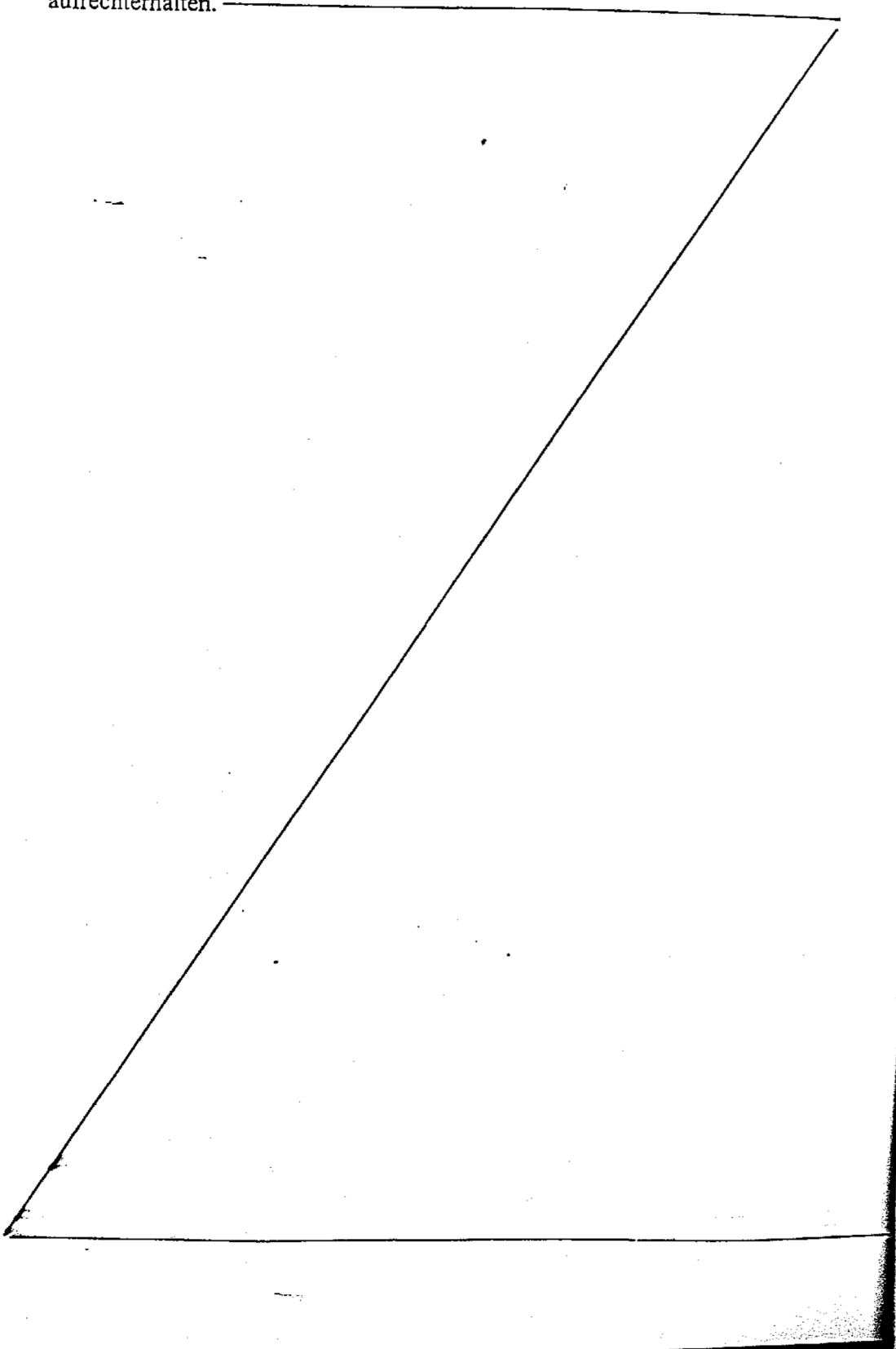
Es wird bewilligt und


beantragt
die Eintragung der in der Vorurkunde gestellten Anträge in Verbindung mit
den Änderungen in gegenwärtigem Nachtrag.

**IV.
Sonstiges**

Alle übrigen Bestimmungen der Vorurkunde bleiben unverändert
aufrechterhalten.

I
al
A



 handelt bei Abgabe gegenwärtiger Erklärung für die Firma

**CURA Wohnbau Augsburg Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz
mbH mit dem Sitz in Augsburg**

als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer.

Augsburg, den 09.12.1998



URNr. [REDACTED]

Beglaubigt wird die Echtheit der vorstehenden, vor mir, Notar, anerkannten
Unterschrift von

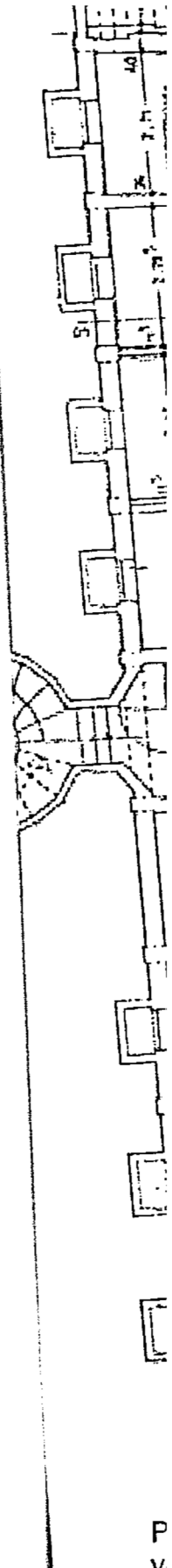
[REDACTED]
86150 Augsburg, Schaezlerstraße 6,
hier handelnd für die Firma

**CURA Wohnbau Augsburg
Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH**

mit dem Sitz in Augsburg
(Anschrift: Schaezlerstraße 6, 86150 Augsburg),
als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer.

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das Handelsregister des
Amtsgerichts Augsburg - Registergericht- vom heutigen Tage, daß dort
unter HRBNr. 12880 die vorgenannte Firma und [REDACTED] als deren stets
einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen sind.

Augsburg, den 09.12.1998



Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden
Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Mugsburg, den 14. Dezember 1998

