

4209 / 2021

URNr.

/so

St-AZ: 2021:00306/Ref: 100730/AZ: 2100902

**Begründung von
Wohnungs- und Teileigentum, Realteilung, Bestellung
von Dienstbarkeiten u.a.
(Mönchbergstraße 13/13a 81825 München)**

Heute, den zweiundzwanzigsten Juli zweitausendeinundzwanzig

-22.07.2021-

ist vor mir,

Dr. Markus Riemenschneider,

Notar in München,

in meinen Amtsräumen, Theatinerstraße 12 in 80333 München,
anwesend:

Herr Richard **Kugler**, geb. Pfirsching, geboren am 2. August 1966, geschäftsansässig Nördliche Münchner Straße 14 a in 82031 Grünwald, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis, nachfolgend nicht im eigenen Namen handelnd, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma

MTM Bauprojekt München GmbH

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter
HRB 243176,

Geschäftsanschrift: Nördliche Münchner Straße 14 a in 82031 Grünwald,

- in dieser Urkunde auch als "**Grundstückseigentümer**" bezeichnet -.

Hierzu stelle ich, der Notar, fest, dass sich die Vertretungsberechtigung aus dem Handelsregister beim Amtsgericht München HRB Nr. 234176 ergibt (Tag der Einsichtnahme am 22.07.2021).

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Auf Ansuchen beurkunde ich Folgendes:

1. Vorbemerkung, Grundbuchstand

1.1.

a) Doppelhäuser

Die beiden nachgenannten Grundstücke Flst. 334/284 und 334/285 werden als künftig rechtlich selbständige Grundstücke mit zwei Doppelhäusern bebaut. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung dieser Doppelhausgrundstücke werden gemäß Ziffer 3 diverse Dienstbarkeiten am künftigen Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft im Grundbuch eingetragen.

b) Mehrfamilienhäuser /Reihenhäuser

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft umfasst nur das Grundstück Flst. 334/15. In Bezug auf die Bewirtschaftung und Kostenverteilung dieses Grundstücks werden bei der Wohnungseigentümergeinschaft in Teil A sog. Untergemeinschaften in Teil A Ziffer 4.6 gebildet. Der Zweck dieser Regelungen ist, dass sich - wirtschaftlich betrachtet - jedes Mehrfamilienhaus und jedes Reihenhaus jeweils selbst bewirtschaftet und die Eigentümer des jeweiligen Mehrfamilien- bzw. Reihenhauses alle insoweit das Haus allein betreffenden Entscheidungen selbst treffen, d.h. die übrigen Eigentümer der Wohnanlage sind insoweit nicht zur Mitentscheidung berechtigt.

Nur alle Eigentümer betreffenden Angelegenheiten werden von allen Eigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss entschieden bzw. die entsprechenden Kosten getragen.

c) Grünflächengrundstück des Eigentümers

Das mit Vermessung ferner entstandene Grundstück Flst. 334/286 soll derzeit nicht bebaut werden und auch keinem der vorgenannten Grundstücke zugeführt werden. Der Eigentümer beabsichtigt, dass Grundstück Flst. 334/286 in seinem Eigentum belassen. Es soll ebenfalls künftig als rechtlich eigenständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen werden. Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks Flst. 334/286 werden in nachfolgender Ziffer 3. auch für dieses diverse Dienstbarkeiten am künftigen Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt.

1.2.

Im Grundbuch des Amtsgerichts München von
Trudering Blatt 17087

ist eingetragen:

Gemarkung Trudering:

lfd. Nr. 3:

Flst. 334/15	Mönchbergstraße 13, 13a, Gebäude- und Freifläche, zu	2.705 m ² ;
Flst. 334/284	Nähe Evereststraße, Gebäude- und Freifläche, zu	222 m ² ;
Flst. 334/285	Nähe Evereststraße, Gebäude- und Freifläche, zu	253 m ² ;
Flst. 334/286	Nähe Evereststraße, Gebäude- und Freifläche, zu	118 m ² ;

Eigentümer:

MTM Bauprojekt München GmbH – allein -;

Belastungen:

Abteilung II:

keine;

Abteilung III:

lfd. Nr. 10:

15.050.000,00 EUR	Grundschild ohne Brief für die VR Bank München Land eG, Oberhaching;
-------------------	---

lfd. Nr. 11:

6.090.000,00 EUR Grundschild ohne Brief für die VR Bank München
Land eG, Oberhaching.

Das vorstehende aufgeführte Grundstück wird nachstehend als "**Grundstück**" bezeichnet.

1.3.

Sämtliche in dieser Urkunde genannten Anlagen sind Bestandteil der Bezugsurkunde vom 22.07.2021, UR-Nr. 4208/2021 des amtierenden Notars
- nachstehend "**Bezugsurkunde**" genannt -.

Sämtliche Anlagen sind nur der Bezugsurkunde, nicht aber dieser Urkunde beigelegt. Die in der Bezugsurkunde im Namen des Beteiligten abgegebenen Erklärungen werden hiermit nochmals genehmigt bzw. die erteilte Vollmacht bestätigt. Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen, sie liegt in Urschrift vor. Diese ist den Erschienenen bekannt und wird mit ihrem gesamten Inhalt zum Bestandteil dieser Urkunde gemacht. Gemäß § 13a BeurkG verzichten die Erschienenen auf das Verlesen und Beifügen der Bezugsurkunde.

2. Realteilung

Der Eigentümer hat das bisherige Grundstück Flst. 334/15 zu 3.298 m² in vier Flurstücke gemäß der in dem als **Anlage 2.1** beigelegten Lageplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen geteilt. Der Lageplan wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Die in der **Anlage 2.1** ersichtlichen Grundstücke Flst. 334/285 und Flst. 334/284 werden im Folgenden zusammenfassend "**Doppelhausgrundstück**" und das in der **Anlage 2.1** ersichtliche Grundstück Flst. 334/15 wird im Folgenden "**WE-Grundstück**" bezeichnet. Das im Eigentum des Eigentümers verbleibende und in **Anlage 2.1** ersichtliche Grundstück Flst. 334/286 wird nachfolgend auch als „**Eigentümergrundstück**“ bezeichnet.

Das Doppelhausgrundstück besteht aus den Grundstücken Flst. 334/285 und Flst. 334/284, wobei auf dem Grundstück Flst. 334/285 die Doppelhaushälfte „Haus 1“ und auf dem Grundstück Flst. 334/284 die Doppelhaushälfte „Haus 2“ gemäß **Anlage 8-d)** errichtet werden soll.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**, die Grundstücke Flst. 334/285, 334/284 und 334/286 jeweils als rechtlich eigenständige Grundstücke in einem eigenen Grundbuchblatt vorzutragen.

3. Dienstbarkeiten, Abstandsflächen

3.1. Dienstbarkeiten

Der Notar wies darauf hin, dass die nachfolgend bestellten Dienstbarkeiten erst Zug um Zug mit Vollzug der Grundstücksteilung gemäß vorstehender Ziffer 2. im Grundbuch vollzogen werden können.

3.2. Erschließungsdienstbarkeiten am WE-Grundstück

3.2.1. Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit)

Der jeweilige Eigentümer des WE-Grundstücks gemäß Ziffer 2.

- nachstehend in der gesamten Ziffer 3. als „**dienendes Grundstück**“ bezeichnet - räumt dem jeweiligen Eigentümer des gemäß Ziffer 2. bezeichneten Doppelhausgrundstücks und des Eigentümergrundstücks – mehrere als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB -

- nachstehend in der gesamten Ziffer 3. mit dem vorstehenden Berechtigungsverhältnis als „**herrschendes Grundstück**“ bezeichnet – ein Geh- und Fahrrecht am dienenden Grundstück ein.

Der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrtrechts ist in dem als **Anlage 3.2.1** beigefügten Lageplan rot schraffiert markierte Bereich.

Als Inhalt bzw. zum Inhalt des Geh- und Fahrtrechts wird folgendes festgelegt bzw. klargestellt:

a)

Die Ausübungsfläche des Geh- und Fahrtrechts darf nur als Zugang und Zufahrt genutzt werden, nicht als dauerhafte Abstellfläche für Fahrzeuge.

Dies gilt sowohl für den Eigentümer des dienenden Grundstücks, als auch für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Das Geh- und Fahrrecht dient zur Abwicklung des gesamten Verkehrs zwischen dem herrschenden Grundstück und der angrenzenden öffentlichen Straße, und zwar im derzeit erforderlichen und im künftig noch erforderlich werdenden Umfang. Das Fahrrecht umfasst Fahrräder und übliche Personenkraftfahrzeuge. Personenkraftfahrzeuge dürfen zum be- und entladen maximal 20 Minuten auf der Ausübungsfläche abgestellt werden. Das Fahrrecht umfasst ferner Lastkraftwagen, jedoch nur für Zwecke des Umzugs und der An- und Ablieferung, soweit eine sonstige Verbringung von bzw. zu der öffentlichen Straße unzumutbar ist und nur soweit durch die Befahrung eines Lastkraftwagens keine Gefahr der Verletzung des Gemeinschaftseigentums droht.

b)

Die Kosten für die Unterhaltung der Ausübungsfläche tragen die Eigentümer des dienenden Grundstücks.

c)

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist nicht berechtigt, die Ausübungsfläche gegenüber dem dienenden Grundstück und gegenüber der öffentlichen Straße mit einem Tor abzugrenzen.

d)

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung der Ausübungsfläche im Umfang gemäß dieser Ziffer berechtigt; dies gilt insbesondere für die jeweiligen Eigentümer der Reihenhäuser gemäß nachfolgender Ziffer 4.6 dieser Urkunde.

e)

Soweit eine Verkehrssicherungspflicht bzw. eine Räum- und Streupflicht besteht, obliegt diese jeweils den jeweiligen Eigentümern des dienenden Grundstücks.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks bestellt das Geh- und Fahrrecht mit dem vorstehenden Inhalt als Grunddienstbarkeit am dienenden Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks und **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung im Grundbuch.

3.2.2. Geh- und Fahrrecht (beschr. persönliche Dienstbarkeit)

Das dienende Grundstück dient als Zugang und Zufahrt zu dem herrschenden Grundstück.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich gegenüber der Landeshauptstadt München, das dienende Grundstück als Zugang und Zufahrt zum herrschenden Grundstück für einen beschränkt öffentlichen Verkehr (Anliegerverkehr) nutzen zu lassen und die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Weges gegenüber der Landeshauptstadt München zu tragen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks bestellt für diese Verpflichtung eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Landeshauptstadt München am dienenden Grundstück und **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung im Grundbuch.

3.2.3. Ver- und Entsorgungsanlagenrechte

3.2.3.1.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks räumt weiter dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks das dauernde Recht ein,

a)

sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. für Wasser, Kanal, Telefon, Fernsehen, Gas, Strom usw.) in das dienende Grundstück neu zu verlegen oder an bestehende Anlagen anzuschließen, soweit dies technisch möglich und zulässig ist, und dort zu belassen sowie

b)

die zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen vorzunehmen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück selbst oder durch Beauftragte zu betreten und zu befahren und die notwendigen Arbeiten darauf durchzuführen.

Als Inhalt bzw. zum Inhalt dieses Rechts wird folgendes festgelegt bzw. klar gestellt:

Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Leitungen tragen die jeweiligen Nutzer dieser Anlagen wie folgt: Die jeweiligen Eigentümer des

herrschenden Grundstücks tragen die Kosten zu 5/20, im Übrigen die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks. Die Kosten von 5/20 der herrschenden Grundstücke teilen sich unter diesen wiederum auf, wie folgt:

- jeder Eigentümer eines Doppelhaushälftengrundstücks trägt die Kosten zu 2/20
- der Eigentümer des Eigentümergrundstücks trägt die Kosten zu 1/20.

Der ungefähre Leitungsverlauf ist in dem als **Anlage 3.2.3.1** dieser Urkunde beigefügten Lageplan erkenntlich, wobei der Ausübungsbereich dahingehend eingegrenzt wird, dass dieser die Geh- und Fahrwege nebst dem Grundstücksstreifen von 2,20 m parallel zur Süd-West-Grenze des dienenden Grundstücks umfasst.

3.2.3.2.

Das Recht nach Ziffer 3.2.3.1 wird in gleicher Weise auch der Landeshauptstadt München gegenüber eingeräumt. Dieser gegenüber hat die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Eigentümer des dienenden Grundstücks zu tragen.

3.2.3.3.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks bestellt zur Sicherung

a)

der vorstehenden Rechte nach Ziffer 3.2.3.1. eine entsprechende Grunddienstbarkeit am dienenden Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks; und

b)

der vorstehenden Rechte nach Ziffer 3.2.3.2. eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Landeshauptstadt München

und **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch.

3.2.4. Mülltonnenabstellrecht

3.2.4.1.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks räumt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks das dauernde Recht ein, seine Mülltonnen zur Leerung auf den auf dem dienenden Grundstück bzw. dem Gehweg vor dem dienenden Grundstück vorgesehenen Platz zu stellen.

Als Inhalt bzw. zum Inhalt dieses Rechts wird folgendes festgelegt bzw. klar-
gestellt:

Der von der Mitbenutzung zugunsten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks betroffene Platz ist in Anlage 3.2.3.2 schwarz schraffiert dargestellt. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf in dem Ausübungsbereich die üblichen Mülltonnen für den Zeitraum von einem Tag vor der Abholung bis einen Tag nach der Müllabholung aufstellen. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, das dienende Grundstück zur Ausübung der vorstehenden Berechtigung zu betreten und zu befahren, insbesondere zur Verbringung und Abholung der Mülltonnen zu der Abstellfläche. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung der Ausübungsfläche berechtigt.

Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Mülltonnenabholplatzes tragen die jeweiligen Nutzer dieser Anlagen wie folgt: Die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks tragen die Kosten zu 5/20, im Übrigen die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks. Die Kosten von 5/20 der herrschenden Grundstücke teilen sich unter diesen wiederum auf, wie folgt:

- jeder Eigentümer eines Doppelhaushälftengrundstücks trägt die Kosten zu 2/20
- der Eigentümer des Eigentümergrundstücks trägt die Kosten zu 1/20.

3.2.4.2.

Das Recht nach Ziffer 3.2.4.1 wird in gleicher Weise auch der Landeshauptstadt München gegenüber eingeräumt.

3.2.4.3.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks bestellt zur Sicherung

a)

der vorstehenden Rechte nach Ziffer 3.2.4.1. eine entsprechende Grunddienstbarkeit am dienenden Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks; und

b)

der vorstehenden Rechte nach Ziffer 3.2.4.2. eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Landeshauptstadt München

und **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch.

3.3. Rangstelle

Die bestellten Dienstbarkeiten gemäß dieser Ziffer 3. erhalten im Grundbuch jeweils erste Rangstelle in Abteilung II und III, mehrere dabei untereinander Gleichrang. Auf besonderen Antrag des Notars können die Dienstbarkeiten auch an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden.

Auf die Bedeutung der Rangstelle wurde vom Notar hingewiesen. Die Beteiligten stimmen allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Gläubigererklärungen mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

Der Notar wird mit der Beschaffung und Entgegennahme der erforderlichen Rangrücktrittserklärungen von den Beteiligten beauftragt und ermächtigt.

3.4. Schuldrechtliche Vereinbarungen

Mit rein schuldrechtlicher Wirkung wird Folgendes bestimmt:

a)

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber verpflichtet, diesen aus den vorstehenden Kostentragungspflichten gegenüber der Landeshauptstadt München insoweit freizuhalten, als er jeweils nach den entsprechenden Grunddienstbarkeiten die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu tragen hat.

b)

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, diese Bestimmungen seinen sämtlichen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass diese wiederum verpflichtet sind, seinen sämtlichen Rechtsnachfolgern in gleicher Weise zu verpflichten haben.

3.5. Abstandsflächen

Durch die Teilung der Grundstücke in WE-Grundstück und Doppelhausgrundstück gelangt das noch zu errichtende Doppelhaus auf dem Doppelhausgrundstück an die neu gezogene gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem WE-Grundstück. Dadurch wird möglicherweise die nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebene Abstandsfläche nicht mehr eingehalten. Der Eigentümer verpflichtet sich, die nicht eingehaltene Abstandsfläche auf dem WE-Grundstück zu übernehmen und alle eventuell in diesem Zusammenhang noch erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie eventuelle Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsobjekts in gleicher Weise mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu verpflichten.

4. Einräumung von Sondereigentum

4.1. Teilungserklärung

Der Eigentümer teilt hiermit das WE-Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Mitberechtigungsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. Reihenhause bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem WE-Grundstück zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

4.2. vorläufige Aufteilungspläne

Die nachfolgende Aufteilung erfolgt auf der Grundlage von vorläufigen Aufteilungsplänen gemäß **Anlage 4.2**. Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räume sind aus den vorläufigen Aufteilungsplänen gemäß **Anlage 4.2** ersichtlich.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass aus diesem Grunde die Aufteilungspläne der Baubehörde in einer Nachtragsbeurkundung der heutigen

Urkunde zu Grunde zu legen sind und dass erst dann der Grundbuchvollzug erfolgen kann.

4.3. Sondereigentumseinheiten

Im Einzelnen werden die in der **Anlage 4.3** zu dieser Urkunde näher aufgeführten Sondereigentumseinheiten gebildet. Die Höhe der Miteigentumsanteile der einzelnen Sondereigentumseinheiten ergibt sich ebenfalls aus der **Anlage 4.3** zu dieser Urkunde. Soweit die Miteigentumsanteile nach **Anlage 4.3** von den tatsächlichen Größen der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten abweichen, ergibt sich hieraus kein Anspruch auf Anpassung der Höhe der Miteigentumsanteile.

4.4. Wohnungseigentümergeinschaft

Die künftige Wohnungseigentümergeinschaft führt die Bezeichnung

„Wohnungseigentümergeinschaft

Trudering Flst. 334/15“.

Sämtliche Sondereigentumseinheiten werden in dieser Urkunde auch als **„gesamte Wohnanlage“** bezeichnet.

4.5. Gegenstand des Sondereigentums

4.5.1.

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der **Anlage 4.2** zu dieser Urkunde bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

4.5.2.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt worden sind sowie der Grund und Boden.

4.5.3.

Zum Sondereigentum gehören:

- a)
die nichttragenden Zwischenwände und die Innentüren,
- b)
die Fußbodenbeläge und der Wand- und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume sowie der gesamte Innenanstrich,
- c)
die Wasserleitungen von Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an und die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- d)
die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung am Zähler an,
- e)
die in den einzelnen Sondereigentumseinheiten befindlichen Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper und/oder Fußbodenheizanlagen ab der ersten Absperrmöglichkeit der Leitungen innerhalb des Sondereigentums nach der Anschlussstelle an die gemeinsamen Steig- bzw. Fallleitungen, nicht jedoch die Wärmemessgeräte bzw. Wärmemengenzähler,
- f)
etwaige Balkone und Loggien.

Zum jeweiligen Sondereigentum gehören dabei auch alle Nebenräume, die im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichnet sind.

Teil A.

Bildung selbständiger Untergemeinschaften

4.6. Wirtschaftlich selbstständige Untergemeinschaften

4.6.1.

Die einzelnen in Ziffer 4. neu gebildeten Sondereigentumseinheiten werden im nachstehenden Umfang in sieben wirtschaftlich selbstständige Untergemeinschaften (nachstehend zusammenfassend "**WSE**" genannt) unterteilt:

- a) Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 bis 12 und 28 und 29 = WSE Haus 1 (MFH)
- b) Wohnungseigentumseinheiten Nr. 13 bis 27 = WSE Haus 2 (MFH)
- c) Wohnungseigentumseinheit Nr. 66 = WSE Gebäude 3 (REH)
- d) Wohnungseigentumseinheit Nr. 67 = WSE Gebäude 4 (RH)
- e) Wohnungseigentumseinheit Nr. 68 = WSE Gebäude 5 (RH)
- f) Wohnungseigentumseinheit Nr. 69 = WSE Gebäude 6 (RH)
- g) Wohnungseigentumseinheit Nr. 70 = WSE Gebäude 7 (REH)

Die jeweiligen WSE sind voneinander bautechnisch vollkommen getrennt. Bei Regelungen in dieser Gemeinschaftsordnung ist in Hinblick auf die in nachfolgender Ziffer 4.6.2 begründeten Sondernutzungsrechte immer davon auszugehen, dass sämtliche WSE im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden. Soweit eine WSE aus mehr als einer Wohnungseigentumseinheit besteht, bilden alle Eigentümer einer solchen WSE hinsichtlich ihrer Sondernutzungsfläche und ihres Gebäudes eine eigene und separate Gemeinschaft.

Die Aufhebung der Gemeinschaft kann auch dann nicht verlangt werden, wenn eine WSE ganz oder teilweise zerstört wird.

4.6.2. Sondernutzungsrechte in Bezug auf die Untergemeinschaften

Gemäß § 15 WEG werden folgende Sondernutzungsrechte (=Recht auf ausschließliche Benutzung) folgenden Eigentumseinheiten zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen:

1)
den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 12 und 28 und 29 (WSE Haus 1) das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigelegten Lageplan orange gekennzeichneten Grundstücksfläche.

2)
den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nr. 13 bis 27 (WSE Haus 2) das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der in dem dieser

Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigegefügt Lageplan gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche.

3)

dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 66 (WSE Gebäude 3) das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigegefügt Lageplan grün gekennzeichneten Grundstücksfläche.

4)

dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 67 (WSE Gebäude 4) das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigegefügt Lageplan türkis gekennzeichneten Grundstücksfläche.

5)

dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 68 (WSE Gebäude 5) das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigegefügt Lageplan blau gekennzeichneten Grundstücksfläche.

6)

dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 69 (WSE Gebäude 6) das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigegefügt Lageplan rot gekennzeichneten Grundstücksfläche.

7)

dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 70 (WSE Gebäude 7) das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigegefügt Lageplan magenta gekennzeichneten Grundstücksfläche.

Zum besseren Verständnis sind in der **Anlage 4.6.2-a)** die vorstehenden Ziffern in den jeweils farbig markierten Flächen zusätzlich vermerkt.

Den jeweiligen Berechtigten obliegt in Bezug auf die vorstehend jeweils zugewiesene Sondernutzungsrechtsfläche auch allein die Verkehrssicherungspflicht.

Zu dem jeweiligen vorstehenden Sondernutzungsrecht gehören neben der vorstehend jeweils bezeichneten Grundstücksfläche auch sämtliche sich auf dieser Grundstücksfläche befindlichen ober- und unterirdischen Gebäudeteile des Baukörpers, in dem sich die jeweils dem Sondernutzungsrecht zugeordnete/n Sondereigentumseinheit/en räumlich befinden und

die nicht im Sondereigentum eines Sondereigentümers stehen, sowie sämtliche am jeweiligen Baukörper angebrachten Anlagen (z. B. Klingelanlagen, Beleuchtung etc.).

Zum jeweiligen Sondernutzungsrecht gehören jedoch nicht die (unter-)irdischen Gebäudeteile und Baukörper die der Tiefgarage zugeordnet und in dem vorläufigen Aufteilungsplan vgl. **Anlage 4.2** mit „Tiefgarage“ im Grundriss darstellt sind sowie die den Gebäudeteilen „Tiefgarage“ zuzuordnenden und/oder ausschließlich dem Baukörper „Tiefgarage“ und dessen Betrieb bzw. bestimmungsgemäßer Nutzung wirtschaftlich oder technisch zugehörigen Teile und Anlagen einschließlich der Zu- und Abfahrten, Rampe, Treppen u.a.

- nachfolgend zusammenfassend "**Tiefgarage**" genannt -.

4.6.3.

Soweit in dieser Urkunde nicht abweichend geregelt, besitzen die (Mit-) Eigentümer, die den vorstehenden Sondernutzungsrechten jeweils zugeordnet sind, sämtliche Rechte und Pflichten an den von ihrem Sondernutzungsrecht umfassten Gebäude- und Anlagenteilen so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handeln würde, insbesondere entscheiden sie allein über bauliche Maßnahmen an den von ihrem Sondernutzungsrecht umfassten Gebäude- und Anlagenteilen. Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage darf jedoch durch bauliche Veränderungen nicht beeinträchtigt werden, hiervon ausgenommen sind jedoch Änderungen in Bezug auf den Hausanstrich und -farbe, diese können vom (Mit-)Eigentümer der jeweiligen WSE frei gewählt werden. Im Zweifel entscheidet der Verwalter für die und anstelle der gesamten Wohnungseigentümer über die Zulässigkeit einer solchen Veränderung.

Ein gemäß Ziff. 5.4.2. eingeräumtes Sondernutzungsrecht geht dem gemeinsamen Sondernutzungsrecht einer WSE vor. Letzteres kann also nur ausgeübt werden, soweit kein Sondernutzungsrecht gemäß Ziff. 5.4.2. besteht.

Alle Sondernutzungsrechte wirken dinglich im Sinne der §§ 10, 15 WEG.

4.6.4.

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums verteilen sich wie folgt:

a)

Die jeweils vorstehend begründeten WSE tragen jeweils die Kosten und Lasten der von ihrem Sondernutzungsrecht umfassten Grundstücksfläche einschließlich der zugeordneten Gebäude- und Anlagenteile so als wenn sie eigene und getrennte Eigentümergemeinschaften wären. Es sind insoweit getrennte Instandhaltungsrücklagen zu bilden. Die Verteilung innerhalb einer WSE, soweit einer WSE mehr als eine Wohnungseigentumseinheit zugeordnet ist, erfolgt nach dem Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile der Sondereigentumseinheiten, die der WSE zugeordnet sind.

b)

Alle übrigen, nicht einer WSE oder einem Sondernutzungsberechtigten zweifelsfrei und eindeutig zuordenbaren Kosten und Lasten tragen alle Sondereigentümer der gesamten Wohnanlage entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

Unbeschadet Ziff. 5.8.1. tragen alle Wohnungs- und Teileigentümer der gesamten Wohnanlage insbesondere die Kosten für

- sämtliche Instandhaltungs- und Erneuerungskosten im Zusammenhang mit der Tiefgarage,
- sämtliche Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, Lichtschächte bzw. sonstige Kellerlichtschächte der Tiefgarage, bzw. Gullys etc. und die sonstigen für die gesamte Wohnanlage erforderlichen oder zweckmäßigen Einrichtungen - auch soweit sie sich in einem der Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteil befinden - und diese nicht eindeutig zur alleinigen Benutzung durch einen Sondereigentümer oder eine WSE bestimmt sind, und
- alle Zäune und (Stütz-)Mauern auf dem WE-Grundstück, gleichgültig wo sie sich auf dem WE-Grundstück befinden, einschließlich der Hecken-/Pflanzenpflege, solange und soweit diese sich auf Gemeinschaftsflächen befinden bzw. in sie hineinragen. Letzterer erfasst jedoch nicht die Pflege des Teils der Hecke/Pflanze, die im Bereich eines Sondernutzungsrechts liegt.

4.7.

Die Gemeinschaft aller Wohnungs- und Teileigentümer sowie die Gemeinschaften der jeweiligen WSE, soweit einer WSE mehr als eine Wohnungseigentumseinheit zugeordnet ist, halten je eine Eigentümerversammlung ab. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Mit Eigentumsanteilen gemäß **Anlage 4.3** Dies gilt sowohl für die Gesamteigentümergeinschaft als auch für die jeweiligen Untereigentümergeinschaften. In den Eigentümerversammlungen der jeweiligen WSE sind nur die der jeweiligen WSE gemäß Ziff. 4.6.1. zugeordneten Wohnungseigentümer stimmberechtigt. Nur die jeweiligen Eigentümer einer WSE entscheiden bezüglich der ihnen zur gemeinschaftlichen Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksfläche einschließlich der insoweit zugeordneten Gebäude- und Anlagenteile, soweit der Beschluss bzw. die jeweiligen Angelegenheit ausschließlich diese WSE betreffen bzw. ausschließlich diese die mit der Beschlussfassung verbundenen Kosten etc. zu tragen haben.

Den Beschlüssen der Eigentümerversammlung für die gesamte Wohnungseigentumsanlage unterliegen alle übrigen Angelegenheiten; hierzu zählen auch Angelegenheiten bei denen keine ausschließliche Zuständigkeit einer WSE gegeben ist oder diese nicht zweifelsfrei bestimmt werden kann.

Entscheidet eine Untereigentümergeinschaft über die Durchführung einer Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme bzw. eine sonstige bauliche Veränderung, darf der Verwalter den entsprechenden Vertrag mit dem hierzu beauftragten Unternehmen erst dann abschließen, wenn die betreffende Untereigentümergeinschaft über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

4.8.

Sämtliche Regelungen in Teil B finden zum einen jeweils Anwendung innerhalb einer WSE (=Untergemeinschaft) sowie zum anderen auf die Wohnungs- bzw. Teileigentümer der gesamten Wohnanlage, soweit nicht ausschließlich eine WSE betroffen ist.

4.9.

Es ist beabsichtigt in der WSE Haus 1 und WSE Haus 2 die Wärmeerzeugungsanlagen zu sanieren. Derzeit haben beide WSE Einheiten ihre eigene Gasheizung im jeweiligen Gebäude.

Jeder Wohnungseigentümer stimmt daher heute schon der beabsichtigten Installation einer Wärmeerzeugungsanlage zu und verpflichtet sich hierfür alle erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben. Sämtliche mit der geplanten Installationsdurchführung der Wärmeerzeugungsanlage in Verbindung stehenden Kosten entfallen ausschließlich auf die jeweiligen Wohnungseigentümer der WSE Haus 1 und WSE Haus 2. Dasselbe gilt für etwaige künftige Kosten für die Instandhaltung und Wartung der Wärmeerzeugungsanlage. Ferner verpflichten sich alle Wohnungseigentümer wechselseitig ggf. künftig erforderliche Regelungen zu treffen und Erklärungen abzugeben, die die Installation, Instandhaltung und den Zugang zur gemeinsamen Wärmeerzeugungsanlage für die WSE Haus 1 und WSE Haus 2 ermöglichen.

Teil B.

Gemeinschaftsordnung

5. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung

5.1. Grundsatz

5.2. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

5.3. Nutzung

5.3.1.

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung seines Sondereigentums und das Recht zum Mitgebrauch des

gemeinschaftlichen Eigentums, soweit sich nicht Einschränkungen aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes und dieser Gemeinschaftsordnung ergeben.

5.3.2.

Das Anbringen von Werbeschildern, Markisen (in anderen Farben als weiß bis grau), Außenkaminen, Holzregalen oder ähnlichen Einrichtungen, die für die Ansicht des Gebäudes und des Treppenhauses von Bedeutung sind, ist nur mit Einwilligung des Verwalters zulässig. Die Einwilligung ist zu erteilen, wenn durch die Anbringung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ansicht zu befürchten sind. Die Einwilligung kann zu diesem Zweck auch widerruflich und unter entsprechenden Auflagen erteilt werden.

Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie nur unter Auflagen oder widerruft er seine Einwilligung, dann hat hierüber auf Antrag des betreffenden Wohnungseigentümers die Eigentümerversammlung zu entscheiden.

5.3.3.

Die Eigentümerversammlung kann eine Hausordnung beschließen, in der die Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden. Die Bestimmungen der Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden.

5.3.4.

Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum Dritten zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Eigentümergemeinschaft gegenüber für deren Verhalten in gleicher Weise wie für sein eigenes.

5.3.5.

Besitzt ein Sondereigentümer mehrere neben- oder übereinanderliegende Sondereigentumseinheiten, dann kann er nach Maßgabe der statischen Erfordernisse und nach den anerkannten Regeln der Baukunst zwischen diesen einen Durchbruch vornehmen und ggf. eine Verbindungstüre einbauen

sowie ggf. eine dann überflüssige Wohnungseingangstüre entfernen und den Eingang baulich verschließen und dies ggf. später wieder rückgängig machen. Für eine ggf. erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung hat der Sondereigentümer selbst zu sorgen. Soweit hierfür bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen, gilt Ziff. 5.6.

Die Kosten hat der jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.

Soweit aufgrund der vorstehenden Bestimmung bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, haben diese nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei sowie unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erfolgen.

5.3.6.

Wird das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers durch einen Wohnungseigentümer verletzt, ist dieser zum Schadensersatz verpflichtet. Mehrere beteiligte Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Liegt die Schadensursache im Herrschaftsbereich eines Wohnungseigentümers bzw. ist der Schaden in diesem Bereich entstanden, muss dieser darlegen und beweisen, dass sein Tun oder Unterlassen für den Schaden nicht ursächlich war und ihn kein Verschulden trifft. Kann er dies nicht, gilt beides als vermutet (prima-facie-Beweis).

5.3.7.

Unbeschadet von Ziffer 4.6.3 darf der einzelne Wohnungseigentümer die äußere Gestalt des Bauwerkes oder das einheitliche Erscheinungsbild oder seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile nicht ändern. Änderungen des Gemeinschaftseigentums, insbesondere der Außenanlagen, dürfen nicht vorgenommen werden. Gleiches gilt für die Fußbodenunterkonstruktion innerhalb des Sondereigentums.

Blumenkästen dürfen auf den Balkonen bzw. Loggien nur nach innen angebracht werden.

Markisen, Balkon- bzw. Loggienverkleidungen und dergleichen dürfen angebracht werden, diese dürfen jedoch nur in den Farben weiß bis grau sein.

Hat ein Eigentümer in berechtigter Weise bauliche Veränderungen vorgenommen, dann hat er – sofern die Eigentümergemeinschaft nichts anderes beschlossen hat – insoweit die entsprechenden Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten allein zu tragen.

Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist jeder Eigentümer verpflichtet, die Kosten der einheitlichen Klingel-/Briefkastenbeschriftung für sich und seine Mieter zu tragen.

5.3.8.

Die in die Aufteilungspläne eingezeichneten Nutzungsvorschläge einzelner Räume (wie Küche, Wohnen, Schlafen etc.) sind nicht verbindlich.

Eine Änderung des vereinbarten Verwendungszwecks - Grundnutzungsart Wohnen - bedarf formgerechter Änderung des Rechtsinhalts nach vorheriger Einwilligung der Gesamteigentümergeinschaft. Die berufliche, insbesondere freiberufliche Nutzung einer Wohnung ist jedoch zulässig, sofern sie den jeweils anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, keine über eine Wohnnutzung hinausgehenden Emissionen verursacht, der Parteiverkehr nicht über das Maß einer intensiven Wohnnutzung hinausgeht und die Wohnnutzung überwiegt; die Wohnnutzung überwiegt in der Regel, wenn wenigstens zwei Drittel der Wohnfläche zu Wohnzwecken genutzt werden. Dies ist dem Verwalter nachzuweisen und vor Aufnahme einer beruflichen und/oder freiberuflichen Nutzung dessen schriftliche Einwilligung zu erholen.

5.3.9.

Der Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 28 / 29 der WSE Haus 1 und der Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 25 / 26 / 27 der WSE Haus 2 verpflichtet sich jeweils, den Ausstieg auf das jeweilige Dach über seine Wohnung bzw. Dachgeschoss durch Kaminkehrer und Handwerker und dergleichen zu ermöglichen. Dies kann nur nach vorheriger Ankündigung und unter Berücksichtigung der Belange des betroffenen Wohnungseigentümers erfolgen.

5.3.10.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 66 bis 70 (Reihenhäuser) sind berechtigt, den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit gemäß Ziff. 3.2.1. gemäß den Bestimmungen gemäß Ziff. 3.2.1. a) in gleicher Weise wie die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücke dieser Dienstbarkeit nutzen. Die Übrigen Sondereigentümer haben insoweit kein Fahrrecht mit Kraftfahrzeugen, wohl aber das Lastkraftwagennutzungsrecht gemäß den Bestimmungen in Ziff. 3.2.1. a) .

5.4. Gebrauchsregelung

5.4.1.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und Räume allein und ausschließlich zu nutzen.

Jeder Wohnungseigentümer ist ferner berechtigt, auch die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude- und Grundstücksteile insoweit allein und ausschließlich zu nutzen, als ihm in dieser Urkunde ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wird.

Jeder Wohnungseigentümer ist zum bestimmungsgemäßen Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt, soweit die Nutzung nicht aufgrund der Regelungen in dieser Urkunde nur einzelnen Sondereigentümern gestattet ist.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Terrassen als Rettungswege für die Feuerwehr benutzt werden können. Auch jeder Sondernutzungsberechtigte hat diese Nutzung als Rettungsweg zu dulden.

Im Verhältnis aller Wohnungseigentümer untereinander gelten in Bezug auf Sondernutzungsrechte die gleichen Rechte und Pflichten, wie sie bei rechtlichen selbständigen Grundstücken bestehen würden. Insbesondere gelten auch die Vorschriften des öffentlichen und privaten Nachbarrechts entsprechend.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum oder Gefahren für dasselbe dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und bei Gefahr im Verzug diese Schäden/Gefahren selbst zu beheben/vorzubeugen bzw. dies unverzüglich zu veranlassen.

5.4.2.

In Ergänzung zu Ziff. 4.6.2 werden ferner folgende Sondernutzungsrechte zugewiesen:

5.4.2.1. Gartenflächen

In Ergänzung zu Ziff. 4.6.2 wird unter Bezugnahme auf den dieser Urkunde als **Anlage 4.6.2-a)** beigefügten Plan

a)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beigefügten Lageplan azurblau gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

b)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 3 das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beigefügten Lageplan lachs gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

c)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beigefügten Lageplan mintgrün gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

d)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 5 das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beigefügten Lageplan taubenblau gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

e)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 14 das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beigefügten Lageplan beige gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

f)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 15 das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beigefügten Lageplan pink gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

g)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 16 das Sondernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beige-fügten Lageplan senfgelb gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Ter-rasse,

h)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 17 das Son-dernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beige-fügten Lageplan apfelgrün gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Ter-rasse,

i)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 66 das Son-dernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beige-fügten Lageplan mittelblau gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Ter-rasse,

j)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 67 das Son-dernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beige-fügten Lageplan gelb gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

k)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 68 das Son-dernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beige-fügten Lageplan grün gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

l)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 69 das Son-dernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beige-fügten Lageplan rot gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

m)

dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 70 das Son-dernutzungsrecht an der in dem dieser Urkunde als **Anlage 5.4.2.1** beige-fügten Lageplan grau gekennzeichneten Grundstücksfläche mit Terrasse,

jeweils gekennzeichnete Balkon-/Terrassen- und Gartenfläche als Son-dernutzungsrecht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen.

Den jeweiligen Berechtigten obliegt in Bezug auf die vorstehend zugewiesene Sondernutzungsrechtsfläche auch allein die Verkehrssicherungspflicht.

Klargestellt wird, dass sich die vorstehenden Sondernutzungsrechte gemäß Buchst. a) bis einschließlich h) und diejenigen gemäß Ziff. 4.6.2 Nr. 1) und Nr. 2) nicht überschneiden.

5.4.2.2. Dachterrassen
entfällt.

5.4.2.3. Oberirdische Kfz-Stellplätze
entfällt.

5.4.2.4. Allgemeine Bestimmungen zu Sondernutzungsrechten

Im Übrigen gilt für die gemäß Ziff. 4.6.2 zugewiesenen Sondernutzungsrechte, soweit diese nicht mit Gebäuden bebaut sind, sowie für die gemäß Ziff. 5.4.2.1. zugewiesenen Sondernutzungsrechte, was folgt:

Die Sondernutzungsrechte erstrecken sich je auf alle Bestandteile der Gebäude, die sich auf dem jeweiligen Grundstücksteil befinden und die nicht im Sondereigentum stehen. Klargestellt wird, dass die Tiefgarage im Sinne von Ziffer 4.6.2 von keinem Sondernutzungsrecht umfasst ist.

Die den Sondernutzungsrechten unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums (z. B. Bodenplatten auf Terrassen) sind vom Berechtigten auf eigene Kosten instand zu halten bzw. instand zu setzen.

Hinsichtlich der Gartenflächen wird dabei darauf hingewiesen, dass teilweise Hecken und Bäume auf den Sondernutzungsflächen stehen. Diese müssen ggf. entsprechend den Vorgaben der Baubehörde vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auf dessen Kosten erhalten und bei Ausfall ersetzt werden. Der jeweilige Gartenondernutzungsberechtigte ist befugt, auf seiner Gartenfläche ein Gartenhäuschen mit den Ausmaßen von höchstens 250 cm Länge x 250 cm Breite und ca. 250 cm Höhe in der Ausbildung mit Flachdach oder Pultdach zu errichten. Weiter ist das Anpflanzen von tiefwurzelligen Gewächsen, soweit sich die Fläche oberhalb der Tiefgarage oder in einem Abstand von bis zu 3 Metern von dem Tiefgaragenbaukörper

befindet, nicht gestattet, da ansonsten die Tiefgaragenabdichtung Schaden erleiden würde.

Soweit sich in einem der Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteil Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, Lichtschächte der Tiefgarage bzw. sonstige Kellerlichtschächte, bzw. Gullys oder sonstige für die gesamte Wohnanlage erforderlichen oder zweckmäßigen Einrichtungen befinden und diese nicht nur zur alleinigen Benutzung durch den betreffenden sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer bestimmt sind, hat dieser diese sowie deren Benutzung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung dieser Anlagen zu dulden. Die Vorschriften über Grunddienstbarkeiten finden dabei entsprechende Anwendung.

Im Übrigen sind die Eigentümer nur dann berechtigt, bestehende Bauwerke zu verändern und Sondernutzungsflächen weiter zu bebauen, wenn alle Wohnungseigentümer ihre schriftliche Zustimmung hierzu erteilt haben, soweit in dieser Urkunde nichts Besonderes bestimmt ist, oder die Wohnungseigentümergeinschaft hierüber in erforderlicher Mehrheit positiv beschlossen hat.

Alle Maßnahmen, die die Sicht eines Wohnungseigentümers aus dem Fenster beeinträchtigen, z. B. Heckenbepflanzung oder Baumbepflanzung, Aufstellen eines Gewächshauses o. ä., bedürfen ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Gleiches gilt für Maßnahmen, die zu einer Geruchsbelästigung eines anderen Wohnungseigentümers führen, z. B. Aufstellen eines Komposthaufens.

Im Verhältnis aller Wohnungseigentümer untereinander gelten dabei jedoch die gleichen Rechte und Pflichten, wie sie bei rechtlich selbständigen Grundstücken bestehen würden. Insbesondere gelten auch die Vorschriften des öffentlichen und privaten Nachbarrechts entsprechend.

5.5. Veräußerung

5.5.1.

Jeder Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum frei veräußern, ohne dass es einer Zustimmung durch die übrigen Miteigentümer oder durch Dritte bedarf.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Veräußerung und den Erwerber mit Namen und Anschrift binnen zwei Wochen ab Beurkundung des Veräußerungsvertrags an den Verwalter schriftlich anzuzeigen.

5.5.2.

Kein Wohnungseigentümer kann verlangen, dass ihm bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums sein Anteil am gemeinschaftlichen Vermögen, insbesondere an der Instandhaltungsrücklage, ausbezahlt wird; dieser Anteil steht dem neuen Wohnungseigentümer zu, ohne dass es hierzu besonderer Vereinbarungen bedarf. Sämtliche Ansprüche aus vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen und aus Rücklagen gehen auf dessen Rechtsnachfolger über, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Auch Zahlungsverpflichtungen aus beschlossenen Sonderumlagen werden wie Hausgeldrückstände berücksichtigt. Die Auseinandersetzung und Abrechnung ist den Vertragsteilen überlassen.

5.5.3.

Der rechtsgeschäftliche Erwerber einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit haftet für Wohngeldrückstände, auch für eine rückständige Sonderumlage des Voreigentümers.

5.6. Bauliche Veränderungen

5.6.1.

Nur soweit sich mehrere Sondereigentumseinheiten innerhalb eines Gebäudes befinden und diese Sondereigentumseinheiten nicht im Eigentum derselben Person stehen, gilt Folgendes:

Bauliche Veränderungen innerhalb der Sondereigentumseinheiten sind – auch soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist – ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zulässig, soweit sie nicht von außen sichtbar sind und die Statik, der Wärme-, Brand- oder Schallschutz und die Haustechnik nicht nachteilig verändert werden. Eine bauliche Veränderung der Fußbodenunterkonstruktion ist nicht gestattet. Für erforderliche baurechtliche oder sonstige Genehmigungen hat der Eigentümer selbst zu sorgen. Im Zusammenhang mit derartigen Veränderungen entstehende Kosten einschließlich etwaiger Folgekosten trägt der jeweilige Wohnungseigentümer. Soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist, bedarf die bauliche Veränderung der Zustimmung, die zu erteilen ist, wenn sichergestellt ist, dass der Gemeinschaft durch die Maßnahme kein Nachteil entsteht und dass die Bauleistungen nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt werden. In jedem Fall ist der Verwalter von einer baulichen Veränderung vor Umsetzung der Maßnahme in Kenntnis zu setzen.

Der Grundstückseigentümer darf bauliche Veränderungen gemäß Satz 2 durchführen, ohne dass hierzu die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist.

Soweit vorstehend nichts Anderes geregelt ist, bedürfen Beschlüsse über bauliche Veränderungen im Übrigen der Zustimmung einer Mehrheit von 2/3 der jeweils abstimmungsberechtigten Miteigentumsanteile.

5.6.2.

Das Aufstellen von Käfigen etc. zur Haltung von Kleintieren wie Hasen, Kaninchen, Meerschweinchen oder ähnlichem ist auf den Gartenflächen, die einem Sondernutzungsrecht unterliegen, gestattet. Nicht gestattet ist das Aufstellen von Hundekäfigen, die Haltung von Nutztieren oder Vorrichtungen zur Tierzucht, wie z. B. Vogelvolieren.

5.6.3.

Soweit vorstehend nichts Anderes geregelt ist, bedürfen Beschlüsse über bauliche Veränderungen der Zustimmung einer Mehrheit von 2/3 der jeweils abstimmungsberechtigten Miteigentumsanteile. Das gilt entsprechend, wenn nach vorstehenden Regelungen lediglich ein Teil der

Eigentümer stimmberechtigt ist, das heißt dann ist eine Mehrheit von 2/3 der jeweils abstimmungsberechtigten Miteigentumsanteile erforderlich.

5.7. Instandhaltung

5.7.1.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die zu seinem Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile ordnungsgemäß auf eigene Kosten so instand zu halten, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer vermieden werden.

Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums steht im Ermessen des jeweiligen Wohnungseigentümers.

5.7.2.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des WE-Grundstücks und der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmt ist. Nur soweit sich mehrere Sondereigentumseinheiten innerhalb eines Gebäudes befinden und diese Sondereigentumseinheiten nicht im Eigentum derselben Person stehen, gilt abweichend von Satz 1 Folgendes:

a)

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Balkon- und Terrassentüren, der Fenster, Fensterbleche, der Fensterläden bzw. Rollläden und der Estriche im Bereich der Sondereigentumseinheiten, einschließlich des Fußbodenoberbelags sowie der Wohnungseingangstüren, sowie die Behebung von Glasschäden im Bereich der Fenster oder Balkon- und Terrassentüren obliegt dem jeweiligen Eigentümer der unmittelbar (angrenzenden) Sondereigentumseinheit zu der der jeweilige Balkon bzw. die Terrasse gehört, der dabei allerdings keine baulichen Veränderungen vornehmen darf.

b)

Soweit einem Wohnungseigentümer Wasserleitungen oder Zapfstellen für Sondernutzungsflächen und/oder sonstige zu seinem Herrschaftsbereich gehörende Außenbereiche zur Verfügung stehen, hat er diese in der Frostperiode zu entlüften und abzusperren.

Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungs- und Teileigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung deren Zustand überprüfen.

Bildet der Zustand der vom Wohnungs- oder Teileigentümer instand zu setzenden Grundstücks- oder Gebäudeteile eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die Bewohner des Hauses, welche unverzügliche Maßnahmen erfordert, so ist jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer und der Verwalter berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der betroffene Eigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstehenden Kosten zu ersetzen.

Der Begriff der Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne dieser Urkunde umfasst auch die Wartung, Reinigung, Reparaturen etc.

5.7.3.

Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, über deren Höhe die Eigentümerversammlung beschließt. Über die Anlageform der Rücklage befindet der Verwalter im Einvernehmen mit einem etwa bestehenden Verwaltungsbeirat.

5.7.4.

Klargestellt wird, dass die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der jeweiligen Wohnungsübergabestation dem jeweiligen Eigentümer der hiervon betroffenen Sondereigentumseinheit obliegen.

5.7.5.

Sofern ein Sondereigentümer in Erfüllung seiner Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht gemeinschaftliches Eigentum beschädigt, ist er zum Schadensersatz verpflichtet.

5.8. Kosten und Lasten

5.8.1.

Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum haben die einzelnen Sondereigentümer zu tragen, soweit nicht in dieser Urkunde abweichend geregelt, insbesondere soweit nicht die Kostentragung einem Sondereigentümer, einer WSE bzw. einem Sondernutzungsberechtigten auferlegt ist und die Kosten insoweit eindeutig zugeordnet werden können. Das gilt auch dann, wenn die Maßnahmen (z.B. als Teil einer Gesamtmaßnahme) von der Gemeinschaft durchgeführt werden. Zu den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung gehören insbesondere:

- die Bewirtschaftungskosten, wie z. B. die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung des Gemeinschaftseigentums;
- die öffentlichen Lasten und Abgaben, die Gebühren für Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Kaminkehrer, Allgemeinstrom und dgl.;
- Versicherungen und dgl.;
- die Kosten für den Betrieb und die Wartung der Tiefgarage, insbesondere
 - der Beschichtungen zum Schutz der Betonbauteile
 - das Tiefgaragentor
- die Instandhaltungsrücklage;
- die Gebühren und Kosten der Geldinstitute für die Führung der Konten der Gemeinschaft und die Außenkosten für die Abhaltung der Eigentümerversammlungen.

5.8.2.

Soweit nichts Abweichendes geregelt ist, tragen die Eigentümer die in Ziffer 5.8.1. genannten Kosten und Lasten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, mit Ausnahme folgender Kosten und Lasten:

a)

Die auf das Sondereigentum entfallenden öffentlich-rechtlichen Lasten sind vom jeweiligen Eigentümer allein zu tragen, soweit sie für jedes

Sondereigentum gesondert erhoben werden (z. B. Grundsteuer) oder durch Maßnahmen eines einzelnen Eigentümers ausgelöst werden.

b)

Mediengebühren sind nach der Anzahl sämtlicher anschließbarer Eigentumseinheiten von diesen Eigentümern zu gleichen Teilen zu tragen.

c)

Die Kosten für Wasser und Abwasser werden nach dem anteiligen und mittels Wasserzähler zu erfassenden Wasserverbrauch auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt, vorausgesetzt, dass dafür entsprechende Messseinrichtungen vorhanden sind.

Dasselbe gilt entsprechend, wenn die Kosten gemäß Ziff. 4.6.4 von einer WSE zu tragen sind bzw. dieser zu zuordnen sind.

d)

Die Kosten des Verwalters werden nach der Anzahl der Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.

5.8.3.

Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der Fußbodenzwischenschichten zwischen Oberböden und Deckenkonstruktion, einschließlich Trittschall-, Wärmedämm- und Feuchtigkeitsisolierungsschichten, hat derjenige Sondereigentümer zu tragen, in dessen Sondereigentumsbereich sie sich befinden.

5.8.4.

Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Sichtschutzelemente tragen die jeweils Berechtigten der angrenzenden Flächen zu gleichen Teilen.

5.8.5.

Zur Finanzierung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehende Kostenteilung entsprechend gilt.

5.8.6.

Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer, dessen Sondereigentum mit einer Heizung und/oder Warmwasserzapfstelle versehen ist, muss sich an den allgemeinen Kosten des gemeinschaftlichen Heiz- und Warmwasserversorgungsbetriebes beteiligen. Dies gilt entsprechend, wenn insoweit ein gemeinsames Sondernutzungsrecht besteht, wobei klargestellt wird, dass die Kostentragung nur die insoweit Sondernutzungsberechtigten trifft.

a)

Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage gehören insbesondere die Kosten der Wärmelieferung und -verteilung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung, Pflege und Wartung der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteiltern – sofern sich diese nicht im Sondereigentum befinden –, die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte und die Kosten für die Wasserenthärtung sowie amtlicher Kontrollen.

b)

Grundsätzlich werden die Kosten auf die Wohnungen und sonstige beheizte Räume nach dem Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. Nutzfläche zueinander aufgeteilt, soweit nicht das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt.

c)

Sind Wärmemengenzähler für Heizung oder/und Warmwasser vorhanden, so gilt folgendes:

- Von den Kosten des Betriebes der Warmwasserversorgungsanlage sind 70 % nach dem erfassten Warmwasserverbrauch und 30 % nach der beheizbaren Wohn- und/oder Nutzfläche zu verteilen.
- Von den Kosten des Betriebes der Heizungsanlage sind 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen und 30 % nach der beheizbaren Wohn- und/oder Nutzfläche – wie vor – zu verteilen.

- Der Verbrauch wird durch die entsprechenden gemieteten eichpflichtigen Erfassungsgeräte ermittelt.

Soweit ein fachkundiger Dritter mit der Ermittlung der Verbrauchswerte beauftragt ist, ist das durch den Dritten dem Verwalter mitgeteilte Messergebnis für die Kostenabrechnung durch den Verwalter verbindlich, soweit das Messergebnis nicht offensichtlich falsch ist. Für Wärmemengenzähler und/oder Warmwasser- und Kaltwasserzähler kann der Verwalter sog. Eichserviceverträge auch in Form von Leasing- und Mietverträgen abschließen. Jeder Wohnungseigentümer tritt in die entsprechenden Verträge ein.

5.8.7.

Der Verwalter ist berechtigt, die Ermittlung der Kostenanteile einer Fachfirma für Wärmemessgeräte, die Lieferung des Heizmaterials und die Abrechnung über Heizkosten einer Brennstofflieferfirma zu übertragen. Letztere ist in diesem Fall auch zum Einzug der laufenden Vorauszahlungen und der endgültigen Kosten befugt.

5.8.8.

Der Verwalter wird jedem Wohnungs- bzw. Teileigentümer jährlich einmal eine Kostenabrechnung auf der Grundlage der von der Eigentümerversammlung genehmigten Gesamtjahresabrechnung erteilen. Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

Fehlbeträge aus der Verwaltungsabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Rechnung durch die Wohnungs- bzw. Teileigentümer auszugleichen. Guthaben sind unter Angabe der Bankverbindung beim Verwalter abzufordern. Eine Verzinsung von Guthaben findet nicht statt.

5.8.9.

Kosten, die die Wohnungen betreffen und Kosten, die die Tiefgarage betreffen, können gesondert ausgewiesen werden. Hierunter fallen insbesondere:

a) Wohnungen:

Müllgebühren

Heizung/Wasser/Kanal

Verwaltergebühren Wohnungen

b) Tiefgarage:

Wartung TG-Tor

Schutzmaßnahmen für die Tiefgarage, insbesondere deren Betonbauteile

Stromverbrauch TG

Verwaltergebühr TG

5.8.10.

Die Aufrechnung gegenüber Hausgeldzahlungen und Forderungen aus der Jahresabrechnung ist ausgeschlossen, soweit die Aufrechnungsforderung nicht rechtskräftig festgestellt bzw. anerkannt ist.

5.8.11.

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet. Die Festsetzung erfolgt durch den Verwalter, soweit sie nicht durch die Eigentümergemeinschaft bestimmt wird.

Der Einzug des Hausgeldes erfolgt ausschließlich über das SEPA-Lastschriftverfahren. Nachzahlungen aufgrund der in der Wohnungseigentümersversammlung beschlossenen Jahresabrechnung sind innerhalb von 2 Wochen ab Beschlussfassung über die Abrechnung auf das Konto der WEG zu leisten.

5.8.12.

Änderungen eines Kostenverteilerschlüssels sind mit 2/3 der abgegebenen Stimmen in der Eigentümersammlung zulässig.

5.8.13.

Für die gemeinschaftlichen Kosten sind monatlich Abschlagszahlungen nach einem von der Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossenen Wirtschaftsplan auf ein Gemeinschaftskonto jeweils spätestens bis zum 5. eines jeden Monats im Voraus zu entrichten. Kommt ein Sondereigentümer mit seinen Wohngeldleistungen in Verzug, so sind die rückständigen Leistungen mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu

verzinsen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

5.9. Hausordnung

Ergänzend zu den hier getroffenen Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums gilt die Hausordnung.

5.10. Veräußerung

Die Veräußerung eines Miteigentumsanteils umfasst das gesamte dazugehörige Sondereigentum mit evtl. dazugehörigen Sondernutzungsrechten, einschließlich des Anteils des veräußernden Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern. Der Erwerber haftet neben dem Veräußerer für etwa bestehende Zahlungsrückstände des Veräußerers gegenüber der Gemeinschaft und dem Verwalter. Der Erwerber haftet ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung.

5.11. Verwaltung, Versicherungen

5.11.1.

Soweit nicht durch Gesetz oder durch die in dieser Urkunde enthaltene Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungs- und Teileigentümern gemeinschaftlich zu.

Wenn kein Verwalter besteht, übernehmen die Aufgaben des Verwalters gemäß dieser Urkunde somit ebenfalls die Wohnungs- und Teileigentümer gemeinsam.

5.11.2.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört der Abschluss mindestens folgender Versicherungen:

- a) Gebäudebrandversicherung zum gleitenden Neuwert,
- b) dazu eine verbundene Gebäudeversicherung (Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschaden) bzw. Elementarschadenversicherung,

- c) Haftpflichtversicherung als Haus- und Grundeigentümer in angemessener Höhe.

Die Auswahl des Versicherers, die Festlegung der Versicherungssumme und des übrigen Vertragsinhaltes obliegt dem Verwalter, solange und soweit nicht die Eigentümerversammlung einen Beschluss fasst.

Die Entschädigungssumme aus den abgeschlossenen Versicherungen ist jeweils voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung der Wohnanlage zu verwenden, soweit nicht einstimmig durch die Sondereigentümer etwas anderes beschlossen wird.

5.12. Wiederaufbau

5.12.1.

Wird das Gebäude zu nicht mehr als 50 % zerstört oder wird der Schaden durch eine Versicherungsleistung gedeckt, besteht eine Wiederaufbaupflicht. In diesem Fall beschließen die Wohnungs- und Teileigentümer unter Zugrundelegung eines vom Verwalter mit Hilfe eines Sachverständigen aufzustellenden Aufbauplanes, mit Kostenberechnung über die Art und Weise der Wiederherstellung, mit einer Mehrheit von mehr als der Hälfte aller möglichen Stimmen.

5.12.2.

Besteht eine solche Pflicht zum Wiederaufbau nicht, kann die Gesamteigentümergeinschaft den Wiederaufbau beschließen. Dieser Beschluss bedarf der Zustimmung von mindestens 2/3 aller Miteigentumsanteile.

5.12.3.

Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

5.13. Eigentümerversammlungen

5.13.1.

Angelegenheiten, über die nach dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungs- und Teileigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer geordnet.

5.13.2.

Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. In der Einberufung sind Zeit und Ort der Versammlung und die Tagesordnung anzugeben.

Die Einladung erfolgt durch einfachen Brief unter Angabe der Tagesordnung an die letzte, dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Der Verwalter kann nach seinem Ermessen alternativ die Einladung per E-Mail an die letzte bekannte E-Mail-Adresse des Wohnungs- und Teileigentümers versenden. Die Wohnungs- und Teileigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift und ihrer E-Mail-Adresse anzuzeigen. Eine ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde und soweit Beschlüsse gefasst werden, die nur einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedürfen.

5.13.3.

Die ordentliche Eigentümerversammlung ist mit einer Frist von zwei Wochen einzuberufen. Für außerordentliche Eigentümerversammlungen kann die Einberufungsfrist in Fällen besonderer Dringlichkeit auf bis zu einer Woche verkürzt werden.

5.13.4.

Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung durch seinen Ehepartner, anderen Eigentümer oder den WEG-Verwalter vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der Gesamteigentümergeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit

nicht der jeweils andere dem ausdrücklich widerspricht. Eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft wird entweder durch die beim Handelsregister eingetragenen Vertreter oder durch einen schriftlich bevollmächtigten Dritten vertreten.

5.13.5.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer erhält eine Abschrift des Versammlungsprotokolls elektronisch, ersatzweise, soweit eine elektronische Übermittlung nicht möglich ist, per Post zugeschickt, spätestens eine Woche vor Ablauf der Anfechtungsfrist.

5.13.6.

Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, falls diese nichts anderes beschließt.

5.14. Stimmrecht

Jeder volle 1.000stel Miteigentumsanteil an einer Sondereigentumseinheit gewährt eine Stimme. Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit diese Gemeinschaftsordnung oder zwingende gesetzliche Regelungen nicht eine andere Mehrheit vorschreiben. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

5.15. Verwalter

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz.

5.16. Verwaltungsbeirat

Auf Verlangen des Grundstückseigentümers ist in der Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit ein Verwaltungsbeirat zu wählen, der aus mindestens drei (3) und höchsten fünf (5) Mitgliedern besteht, von denen mindestens einer der Gesamteigentümergeinschaft angehören muss. Mehrere Beiräte wählen einen Vorsitzenden.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Der Verwaltungsbeirat erhält eine Aufwandsentschädigung. Die Höhe der Aufwandsentschädigung je Verwaltungsbeirat beträgt anfänglich EUR 100,00 p.a. Die Höhe kann von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden. Für den Verwaltungsbeirat wird durch den WEG-Verwalter eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Versicherungsprämie geht zu Lasten der Gesamteigentümergeinschaft.

5.17. Wirtschaftsplan

5.17.1.

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

5.17.2.

Der Wirtschaftsplan wird für ein Wirtschaftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen; für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es keines Beschlusses der Eigentümerversammlung.

5.17.3.

Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

5.17.4.

Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrücklage zuzuführen. Des Weiteren werden Einkünfte, beispielsweise Mieten, die die Gesamteigentümergeinschaft erhält, der Gesamteigentümergeinschaft zugeführt, soweit nicht abweichend geregelt.

5.17.5.

Nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu

erstellen und jedem Wohnungs- und Teileigentümer davon eine Kopie zuzuleiten. Dabei ist auch mit jedem Wohnungs- und Teileigentümer in Bezug auf die geleisteten Vorschüsse abzurechnen. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet, etwa geschuldete Nachzahlungen unverzüglich zu leisten.

Guthaben sind ihm innerhalb von vier Wochen nach Beschlussfassung über die Abrechnung zu erstatten. Eine Verzinsung von Guthaben findet nicht statt.

5.17.6.

Bei Bedarf können von der Eigentümerversammlung auch Sonderumlagen beschlossen werden, etwa wenn die Vorschüsse zur Deckung der Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten nicht ausreichen oder wenn Instandhaltungskosten entstehen, die nicht durch eine entsprechende Rücklage gedeckt sind.

5.18. Mehrheit von Eigentümern

5.18.1.

Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

Sind mehrere Personen Eigentümer einer Wohnungs- oder Teileigentums-einheit, dann kann eine Entziehung des gesamten Wohnungs- oder Teileigentums auch dann verlangt werden, wenn sich auch nur einer von ihnen einer so schweren Verletzung der ihnen gegenüber anderen Wohnungs- und Teileigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, die eine Entziehung rechtfertigt.

5.18.2.

Mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums sind verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen; bis zur Benennung eines Vertreters ruht das Stimmrecht für das betreffende

Sondereigentum. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.

5.18.3.

Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung und das Ruhen des Stimmrechts entsprechend Ziffer 5.18.2 gelten auch für den Fall, dass ein Wohnungs- oder Teileigentümer aufgrund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.

Ist zu einer die Wohnanlage betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich oder bedarf es zur Verwaltung einer von einem Miteigentümer nicht selbst bewohnten Wohnung bzw. nicht selbst genutzten Einheit dringend einer Entscheidung und ist von diesem Eigentümer eine Stellungnahme oder die Vornahme der notwendigen Rechtshandlungen nicht zu erreichen, z. B. weil er Briefe nicht beantwortet oder weil er etwa bei einem Erbfall nicht bekannt ist oder weil sein Aufenthaltsort unbekannt ist, gilt:

Kann die Bestellung eines gerichtlichen Pflegers für diesen Sondereigentümer nicht binnen vier Wochen nach Antragstellung beim zuständigen Gericht erreicht werden, so gilt der Verwalter als bevollmächtigt, für den betroffenen Sondereigentümer abzustimmen bzw. sonstige Rechtshandlungen, die er für die Verwaltung der Sondereigentumseinheit oder der Wohnanlage für zweckmäßig erachtet, vorzunehmen.

5.19. Teileigentum

Sämtliche Bestimmungen dieser Urkunde für Wohnungseigentum gelten entsprechend auch dann, wenn es sich nicht um Wohnungseigentum, sondern um Teileigentum handelt, soweit bei der jeweiligen Bestimmung nicht ausdrücklich auf die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die Wohnungseigentümer verwiesen ist.

5.20. Änderungsmöglichkeit

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Änderungen der Vereinbarungen dieser Gemeinschaftsordnung sind mit einer Mehrheit von 2/3

- zwei Dritteln - der Stimmen aller Eigentümer auch in Beschlussform möglich, sofern ein sachlicher Grund für die Änderung besteht und überstimmte Eigentümer in ihren Rechten gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Dasselbe gilt abweichend von § 22 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 WEG für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Hiervon ausgenommen sind Neubauten.

Teil C.

Sonstiges

6. Werbemaßnahmen, Einzahlung in Instandhaltungsrücklage

6.1.

Der Grundstückseigentümer darf unentgeltlich auf dem WE-Grundstück geeignete Werbemittel in Bezug auf den Verkauf der Sondereigentumseinheiten einsetzen oder anbringen, Musterwohnungen einrichten sowie sonstige verkaufsfördernde Maßnahmen durchführen. Dazu gehören auch das Anbringen von Transparenten an den Fassaden und/oder das Aufstellen von Bau-, Hinweis- oder Verkaufstafeln. Diese Gestattung endet mit der Veräußerung der letzten auf dem WE-Grundstück befindlichen Sondereigentumseinheit.

6.2.

Gemäß Teil A Ziffer 4.9 soll mittelfristig eine Sanierung erfolgen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hierzu gegenüber den künftigen Wohnungseigentümern der WSE Haus 1 und Haus 2 bis spätestens zum 31.12.2022 für die Instandhaltungsrücklagen der WSE Haus 1 und Haus 2 für die mögliche Sanierung der Wärmeerzeugungsanlage jeweils einen Geldbetrag in Höhe von

15.000,00 EUR

- i.W. fünfzehntausend Euro -
zu überweisen.

Auf Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung über den vorgenannten Betrag wird verzichtet.

7. Grundbuchanträge

7.1. Teilung

Der Grundstückseigentümer wird die Teilung nach Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung in einem Nachtrag bewilligen und beantragen.

7.2. Vollmacht

Der Notar wird bevollmächtigt, im Namen des Eigentümers Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, soweit dies zur Durchführung der in der Urkunde enthaltenen Erklärungen zweckdienlich ist.

8. Baubeschreibungen, Wohnflächenberechnung

8.1.

Der Bezugsurkunde sind als Anlagen die folgenden Baubeschreibungen zum WE-Grundstück und zum Doppelhausgrundstück beigelegt, wie folgt:

a) **Anlage 8-a):**

Baubeschreibung „Aufstockung“ für WSE Haus 1

b) **Anlage 8-b):**

Baubeschreibung „Sanierung“ für WSE Haus 1 und Haus 2 sowie Gemeinschaftseigentum und Tiefgarage

c) **Anlage 8-c):**

Baubeschreibung WSE Gebäude 3 bis 7 (Reihenhäuser Sondereigentumseinheiten 66 bis 70)

d) **Anlage 8-d)**

Baubeschreibung Doppelhausgrundstück nebst Plänen

Gemäß den Baubeschreibungen **Anlagen 8-a) bis 8-c)** werden die gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten errichtet. Die künftigen Doppelhaushälften auf den Doppelhausgrundstücken werden gemäß **Anlage 8-d)** errichtet.

Bei der Veräußerung der gebildeten Einheiten auf dem WE-Grundstück wird auf die jeweilige Baubeschreibung zum WE-Grundstück verwiesen. Bei der Veräußerung der Doppelhaushälften wird auf die Baubeschreibung Doppelhausgrundstück nebst Plänen verwiesen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Gebäude entsprechend der Baubeschreibung zu errichten. Auf die Baubeschreibungen wird verwiesen.

Sofern in einer Baubeschreibung auf Anlagen verwiesen wird, die nicht der jeweiligen **Anlage 8-a) bis d)** beigelegt sind, beispielsweise Brandschutzpläne oder Entwässerungspläne, wird klargestellt, dass der Grundstückseigentümer das zugrundeliegende Bauwerk nach billigem Ermessen errichtet bzw. durch ihn beauftragte Dritte errichten lassen darf.

8.2.

Hinsichtlich der Wohnflächenberechnung und der Flächenangaben in etwaigen Plänen gemäß dieser Urkunde bzw. der dieser Urkunde beigelegten Anlagen wird klargestellt, dass die jeweilige Berechnung grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung (Nov. 2003) erfolgt ist.

Flächenabweichungen hierzu sind nur bei der Berechnung der Nutzflächen erfolgt, wie folgt:

- Türnischen wurden den Wohnflächen hinzugerechnet;
- ausgebaute Hobbyräume im Souterrain innerhalb einer Wohnung, die nicht als Aufenthaltsräume gemäß der Bayerischen Bauordnung gelten, wurde der Wohnfläche nur zu 50% hinzugerechnet;
- Balkone und Loggien wurden der Wohnfläche zu 50% hinzugerechnet;
- Terrassen im Sondernutzungsrecht im Erdgeschoss wurden der Wohnfläche zu 50% hinzugerechnet.

9. Hinweis, Salvatorische Klausel

9.1.

Der Notar hat insbesondere darauf hingewiesen, dass das Sondereigentum erst mit Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch entsteht und nur dann, wenn der tatsächliche Bautenstand mit den Aufteilungsplänen übereinstimmt.

9.2.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die betreffende Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt.

10. Änderungsbefugnis, Vollmacht

10.1.

Der Grundstückseigentümer behält sich das Recht vor, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und insoweit die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung entsprechend zu ändern, zu ergänzen und gegebenenfalls neu zu fassen. Er wird insoweit von jedem Käufer unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen. Im Einzelnen umfassen die Vollmacht bzw. die Änderungsbefugnis:

a)

Anpassung, Änderung und Neufassung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, soweit dies im Rahmen eines grundbuchrechtlichen Verfahrens erforderlich oder zweckdienlich ist oder soweit dies nach einer erfolgten Änderung der Herstellung des ursprünglichen Zustands dient;

b)

Verringerungen und/ oder Vergrößerungen von Miteigentumsanteilen;

c)

Zusammenlegung einzelner Sondereigentumseinheiten, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann;

d)

Weitere Unterteilung von Sondereigentum mit der damit verbundenen Neubildung von Wohnungs- und Teileigentumsrechten, wobei auch neues Gemeinschaftseigentum geschaffen werden kann;

e)

Zuordnung von Räumen oder Teilen von Räumen einer Sondereigentumseinheit zu einer anderen Sondereigentumseinheit, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann, mit der damit verbundenen entsprechenden Änderung der Miteigentumsanteile;

f)

Nutzungsänderung von Sondereigentumseinheiten;

g)

Aufhebung und Neubegründung von Sondernutzungsrechten sowie Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte oder Änderung der Zuordnung;

h)

zur Abrundung des WE-Grundstücks und/oder zur Erfüllung von öffentlichen Belangen Veräußerungs- bzw. Erwerbsverträge abzuschließen und zu deren Erfüllung die Auflassung zu erklären, Beantragung von Vermessungen und Erklärung der Messungsanerkennung mit den dafür erforderlichen Pfanderstreckungen und Pfandfreigaben, insbesondere in Hinblick auf die Einschränkung oder Erstreckung des Wohnungs- und Teileigentums auf bestimmte Grundstücksflächen, veräußerte Flächen von der Käufervormerkung freizugeben, das Wohnungs- bzw. Teileigentum an den veräußerten Flächen aufzuheben und sämtliche zum Vollzug dieser Verträge erforderlichen oder zweckmäßigen Grundbucheklärungen abzugeben. Die veräußerten und die erworbenen Flächen dürfen jeweils insgesamt nicht mehr als 200 m² umfassen und es darf kein Sondernutzungsrecht infolge der Veräußerung in seiner Flächengröße verändert werden.

i)

Herausteilung einzelner Gebäude/Grundstücksteilung im Wege der rechtlichen und wirtschaftlichen Verselbständigung aus der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft; des Weiteren ist er in diesem Fall ausdrücklich berechtigt, ggf. die bestehenden Regelungen/Dienstbarkeiten etc. anzupassen, abzuändern und zu ergänzen, um den Erhalt der Funktion der verschiedenen beteiligten Grundstücke/Gebäude wieder herzustellen oder zu

sichern. In diesem Zusammenhang ist er ermächtigt, alle notwendigen Erklärungen abzugeben, insbesondere die Miteigentumsanteile anzupassen, die Auflassungsvormerkungen auf die verbleibenden Grundstücke einzuschränken sowie auf den erhöhten Miteigentumsanteil zu erstrecken;

j)

Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten aller Art und Bewilligung und Beantragung dieser zur Eintragung in das Grundbuch; dies gilt insbesondere für alle Regelungen, die erforderlich sind oder sinnvoll erscheinen, um das Zusammenwirken und die Funktionsfähigkeit aller auf dem WE-Grundstück errichteten bzw. in Zukunft noch zu errichtenden Gebäude, Bauteile und Freiflächen sicherzustellen;

k)

Vornahme sonstiger Änderungen, soweit diese erforderlich oder zweckdienlich sind.

Die Kosten der Wiederherstellung des früheren Zustands des dabei betroffenen Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums (Treppenhäuser, Dach, Außenanlagen etc.) trägt der Grundstückseigentümer. Der Grundstückseigentümer trägt auch alle sonstigen durch den Bau entstehenden Kosten.

10.2.

Der Grundstückseigentümer ist befugt und wird bevollmächtigt, hinsichtlich der im Änderungsvorbehalt vorgesehenen Maßnahmen Anträge auf Grundstücksvermessung, Bauanträge, Anträge auf Nutzungsänderungen und auf Ergänzung oder Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG nach freiem Ermessen zu stellen. Soweit erforderlich, erklärt jeder Wohnungs- und Teileigentümer hiermit bereits vorab seine nachbarrechtliche Zustimmung bzw. ist verpflichtet, diesen Maßnahmen zuzustimmen.

Der Grundstückseigentümer erhält die umfassende Generalvollmacht zur Durchführung aller in diesem Änderungsvorbehalt (Ziffer 10) genannten Maßnahmen, wobei ihm bzgl. der genauen Ausführung dieser Maßnahmen das alleinige Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB zusteht.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ermächtigt und bevollmächtigt ferner den Grundstückseigentümer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung der in dieser Ziffer 10 beschriebenen Maßnahmen erforderlichen oder nützlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt und sonstigen Behörden oder Dritten auch in seinem Namen abzugeben und ist verpflichtet, allen diesen Maßnahmen zuzustimmen. Eine etwa dennoch vom Grundbuchamt geforderte Zustimmungserklärung Dritter (z. B. Grundpfandrechtsgläubiger) hat jeder Wohnungs- und Teileigentümer auf Anfordern beizubringen.

10.3.

Im Innenverhältnis wird der Grundstückseigentümer angewiesen von diesen Vollmachten jedoch nur insoweit Gebrauch machen, als

a)

dem künftigen jeweiligen Käufer keine zusätzlichen Kosten, Lasten und sonstige Verpflichtungen auferlegt werden; hiervon ausgenommen sind jedoch bei gemeinsamen Anlagen eine seinen erworbenen Miteigentumsanteilen entsprechende Beteiligung an Betriebs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten etc.,

b)

der Inhalt und der Umfang des Vertragsobjekts im Sinne des jeweiligen Kaufvertrags und eventueller dazugehöriger Sondernutzungsrechte, soweit solche gemäß Ziffer 5.4.2 dem jeweils maßgeblichen Vertragsobjekt im Sinne des jeweiligen Kaufvertrags, dadurch nicht betroffen oder beeinträchtigt werden und die Nutzungsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums durch den Käufer nicht wesentlich verändert werden,

c)

die Höhe des Miteigentumsanteiles darf dadurch nicht betroffen werden und die Lage und Größe der zum Sondereigentum des künftigen jeweiligen Käufers gehörenden Räume darf nicht verändert werden.

Des Weiteren darf der Wert des Vertragsobjekts nicht wesentlich vermindert werden und die Abweichung muss dem betroffenen jeweiligen Käufer zumutbar sein.

Unter den vorstehenden Voraussetzungen ist der künftige jeweilige Käufer gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Zustimmung entsprechender Rechtshandlungen verpflichtet und hat die evtl. bestellten Rechte zur weiteren Duldung und Verpflichtung zu übernehmen. Etwaige damit in Zusammenhang stehende Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Von der Vollmacht darf ferner nur bei dem Notar Dr. Riemenschneider, München samt dessen Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

Sämtliche Vollmachten erlöschen, wenn der Grundstückseigentümer nicht mehr Eigentümer zumindest einer Sondereigentumseinheit der in Ziffer 1.3. genannten Wohnanlage ist.

10.4.

Der Grundstückseigentümer ist zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen berechtigt, aber nicht verpflichtet. Er kann sämtliche Berechtigungen auch auf von ihm zu benennende Dritte übertragen oder abtreten.

10.5.

Hinsichtlich der im Änderungsvorbehalt vorgesehenen baulichen Maßnahmen handelt es sich nicht um bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 WEG, sondern um die erstmalige Herstellung des nach dieser Teilungserklärung vorgesehenen ordnungsgemäßen Zustandes. Weder zur Durchführung der baulichen Maßnahmen, noch zu entsprechenden Änderungen der Teilungserklärung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer oder sonst dinglich Berechtigter. Soweit Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umgewandelt wird oder umgekehrt, ist eine Zustimmung von Finanzierungsgläubigern nicht erforderlich.

10.6.

Im Rahmen des Verkaufs einzelner Einheiten wird sich der Grundstückseigentümer von den Erwerbern zur Vornahme der entsprechenden Maßnahmen bevollmächtigen lassen unter der Voraussetzung, dass dem jeweiligen

Erwerber keine zusätzlichen Verpflichtungen erwachsen und keine Wertminderung am Sondereigentum eintritt.

10.7.

Alle Einschränkungen beziehen sich jeweils nur auf das Innenverhältnis zu künftigen Erwerbern; im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, sind sie unbeachtlich.

11. Rechtsnachfolge

Die Sondereigentümer sind bei der Übertragung oder Überlassung ihrer Rechte verpflichtet, ihren Rechtsnachfolgern oder Nutzungsberechtigten Kenntnis von dieser Urkunde, der Hausordnung, dem Verwaltervertrag und der Verwalter-Vollmacht zu geben. Jeder Sondereigentümer hat im Fall der Veräußerung seiner Einheit dem jeweiligen Erwerber die Übernahme aller sich daraus ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, den Miteigentumsanteil nur unter denselben Bedingungen zu veräußern. Das gilt insbesondere auch für alle den Eigentümer nur schuldrechtlich verpflichtenden Bestimmungen. Jeder Rechtsnachfolger hat zudem die Verpflichtung, die Vollmacht gemäß vorstehender Ziffer 9. dem Grundstückseigentümer zu erteilen, solange dieser Eigentümer zumindest einer Sondereigentumseinheit in Bezug auf das WE-Grundstück ist.

12. Kosten

Sämtliche durch die Beurkundung dieser Teilungserklärung und ihren Vollzug verursachten Kosten sowie die Kosten der erforderlichen Nachtragsurkunde trägt der Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten Ablichtungen:

- der Grundstückseigentümer (3 beglaubigte und eine pdf-Datei),
- das Grundbuchamt (beglaubigt).

Samt Anlagen vom Notar vorgelesen, von dem Erschienenen

genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Richard *[Signature]*

[Signature] w.fer



