

Bietigheim-Bissingen

Geschehen am 12.02.2021

- zwölften Februar zweitausendeinundzwanzig -

Vor mir,

Notar Daniel Schaal LL.M.

mit Amtssitz in Bietigheim-Bissingen

erscheint heute in der Notariatskanzlei:

Herr Michael Thomas Geisler,
geboren am 31.12.1969,
wohnhaft Berliner Straße 19 in 74321 Bietigheim-Bissingen,
dem Notar von Person her bekannt

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter aufgrund heute in
Ausfertigung vorliegender Vollmacht, die in Kopie, die ich der Notar hiermit beglau-
bige, der Urkunde beigelegt wird für die

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Bietigheim-Bissingen ,
HR Nr. HRB 301707 des Amtsgerichts Stuttgart,
(Postanschrift: 74321 Bietigheim-Bissingen, Berliner Straße 19)

Der Erschienene erklärt mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgende

**Teilungserklärung gemäß § 8 WEG
zur Begründung
von Wohnungs- und Teileigentum**

I. Vorbemerkung (Objektbeschreibung)

§ 1 Grundbuchstand

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

-nachstehend „Eigentümer“ genannt-

ist Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundeigentums:

Grundbuch des Amtsgerichts Amberg für Amberg

Gemarkung Amberg Blatt 23610 BV 8

Flst. 2040/1

Dr.-Martin-Luther- Straße 1, 3

Gebäude- und Freifläche

1.372 m²

Das vorbezeichnete Grundeigentum ist nach dem Grundbuch wie folgt belastet:

Belastungen in Abt. II:

In Abt. II des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Belastungen in Abt. III:

In Abt. III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Zulasten des bezeichneten Grundeigentums werden nach Abt. II des Grundbuchs noch Belastungen eingetragen, deren Inhalt und Umfang sich im Einzelnen aus der Urkunde vom heutigen Tag, UR 2021 S Nr. 348 des Notars Daniel Schaal in Bietigheim-Bissingen, ergeben. Diese liegt heute in Urschrift vor, ihr Inhalt ist bekannt. Auf diese Urkunde wird verwiesen, auf ein erneutes Vorlesen und Beifügen zu dieser Urkunde wird verzichtet. Über die Bedeutung des Verweisens wurde belehrt.

§ 2 Projektbeschreibung

Auf dem genannten Grundstück steht ein Gebäude mit insgesamt 12 Wohnungen. Auf dem Grundstück sind außerdem 7 PKW-Stellplätze im Freien angelegt.

Der Eigentümer erklärt, dass sich das aufzuteilende Grundstück nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung befindet und somit eine Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich ist.

II. Aufteilung

§ 1 Teilung

1. Der Eigentümer teilt hiermit das in Abschnitt I. § 1 näher bezeichnete vereinigte Grundstück in der Weise auf, dass Miteigentumsanteile gebildet und mit Sondereigentum verbunden werden, so dass Wohnungs- und Teileigentum entsteht.
2. Der Aufteilung wird der Aufteilungsplan vom 22.06.2020 gefertigt von fischer, hollweck, sperlich, seprlich Ingenieur-GmbH, Sitz Amberg, zugrunde gelegt, zu dem das zuständige Baurechtsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG am 01.09.2020 erteilt hat. Auf den vorbezeichneten Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung wird verwiesen. Ein Original des Aufteilungsplanes liegt im Beurkundungstermin vor und wird dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt. Nach Belehrung gem. § 13 a BeurkG wird auf die Beifügung des Aufteilungsplans und der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage zu dieser Niederschrift verzichtet.
3. An dem in Abschnitt I. näher bezeichneten Grundstück nach Zuschreibung wird je ein Miteigentumsanteil gebildet und wie folgt mit Sondereigentum (SE) verbunden:

a) Miteigentumsanteil von 833/10.000

verbunden mit dem SE an der Wohnung im Erdgeschoss rechts
von Haus 1 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 1 -

b) Miteigentumsanteil von 834/10.000

verbunden mit dem SE an der Wohnung im Erdgeschoss links
von Haus 1 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 2 -

c) Miteigentumsanteil von 833/10.000

verbunden mit dem SE an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts
von Haus 1 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 3 -

d) Miteigentumsanteil von 834/10.000

verbunden mit dem SE an der Wohnung im 1. Obergeschoss links
von Haus 1 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 4 -

- e) Miteigentumsanteil von 833/10.000
verbunden mit dem SE an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts
von Haus 1 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 5 -
- f) Miteigentumsanteil von 835/10.000
verbunden mit dem SE an der Wohnung im 2. Obergeschoss links
von Haus 1 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 6 -
- g) Miteigentumsanteil von 833/10.000
verbunden mit dem SE an der Wohnung im Erdgeschoss rechts
von Haus 2 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 7 -
- h) Miteigentumsanteil von 833/10.000
verbunden mit dem SE an der Wohnung im Erdgeschoss links
von Haus 2 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 8 -
- i) Miteigentumsanteil von 833/10.000
verbunden mit dem SE an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts
von Haus 2 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 9 -
- j) Miteigentumsanteil von 833/10.000
verbunden mit dem SE an der Wohnung im 1. Obergeschoss links
von Haus 2 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 10 -
- k) Miteigentumsanteil von 833/10.000
verbunden mit dem SE an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts
von Haus 2 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 11 -
- l) Miteigentumsanteil von 833/10.000

verbunden mit dem SE an der Wohnung im 2. Obergeschoss links
von Haus 2 nebst Abstellraum im Untergeschoss, bezeichnet
- im Aufteilungsplan mit Nr. 12 -.

Der Umfang der Sondereigentumsrechte sowie die Lage der Räume ergeben sich im Einzelnen aus dem Aufteilungsplan. Alle zu demselben Sondereigentum gehörenden Räume (insbesondere auch Balkone, Dachterrassen, Neben- und Abstellräume etc.) sind jeweils mit der gleichen Aufteilungsplan-Nummer versehen.

§ 2 Sondernutzungsrechte

Die für die Begründung der nachfolgenden Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen bzw. Räumen maßgebenden Kopien des Untergeschossgrundrisses sowie der Grundstückslageplan werden der heutigen Urkunde als Anlagen 1 und 2 beigelegt.

Alle Anlagen werden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm anerkannt, wodurch sie Bestandteil der heutigen Urkunde werden.

1. Zuweisungsbefugnis

1. An den in der Anlage 1 (Lageplan Untergeschoss) jeweils mit den Buchstaben „SNR1“, „SNR2“, „SNR3“ und „SNR4“ bezeichneten Räumen im Untergeschoß, können Sondernutzungsrechte für einzelne Sondereigentümer begründet werden.

An den in der Anlage 2 zu dieser Urkunde, auf die verwiesen wird, die zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wird, mit „S1“ bis „S7“ bezeichneten Kraftfahrzeugaußenstellplätzen können Sondernutzungsrechte für einzelne Sondereigentümer begründet werden.

Bezüglich aller gemeinschaftlicher Flächen innerhalb und außerhalb der Gebäude (z.B. für Flurbereiche, Kellerräume, Kammern oder Abstellräume oder -flächen im Dachgeschoß, Vorplätze für einzelne oder mehrere Sondereigentumseinheiten, Gartenflächen u.a.) und aller heute noch nicht zugeteilter Grundstücksflächen, können Sondernutzungsrechte für einzelne Sondereigentümer begründet werden.

2. Der Eigentümer gemäß dieser Urkunde ist berechtigt, diese Sondernutzungsrechte einzelnen Sondereigentumseinheiten zur ausschließlichen Nutzung zuzuweisen und, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen, die entsprechende Regelung in den Grundbüchern zum Inhalt des Sondereigentums der betreffenden Raumeigentumsrechte zu machen. Die Zuteilung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt in grundbuchtauglicher Form
3. Eine Änderung der Nutzungsregelung ist nach erfolgter Zuweisung von Sondernutzungsrechten nur mit Einwilligung des jeweils betroffenen Sondereigentümers zulässig.
4. Die Wohnungs- und Teileigentümer werden vom Mitgebrauch der betroffenen gemeinschaftlichen Flächen aufschiebend bedingt mit der Zuweisung von Sondernutzungsrechten an diesen Flächen ausgeschlossen.

Hinsichtlich den in der Anlage 1 und 2 mit „S1“ bis „S7“ bezeichneten Außenstellplätzen sowie den mit „SNR1 bis SNR4“ bezeichneten Abstellräumen ist der Eigentümer im Sinne dieser Urkunde berechtigt, jede diese genannten Einhei-

ten/Flächen auch ohne bzw. vor Zuweisung zu einzelnen Sondereigentumseinheiten als Eigentümerin einer Raumeigentumseinheit unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen, insbesondere diese zu vermieten und die Miete zu vereinbaren. Die alleinige Nutzungsbefugnis des Eigentümers im Sinne dieser Urkunde beginnt für die betreffende Einheit/Fläche erst mit der Vermietung dieses Stellplatzes/des Abstellraums und endet mit grundbuchrechtlicher Zuweisung der Sondernutzung zu einem Raumeigentum, soweit der Eigentümer im Sinne dieser Urkunde nicht Eigentümer dieser Einheit ist.

5. Diese Zuteilungsbefugnis und Alleinnutzungsbefugnis erlischt, wenn dem Eigentümer im Sinne dieser Urkunde kein Eigentumsrecht (Wohnungs- oder Teileigentumsrecht) in dem heutigen Aufteilungsobjekt mehr gehört.
6. Ab der Zuweisung des Sondernutzungsrechtes bzw. ab Beginn der ausschließlichen Nutzungsbefugnis hat die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des der Sondernutzung unterliegenden Gegenstandes der Sondernutzungsberechtigte/alleinige Nutzungsberechtigte nach Maßgabe der Regelungen in dieser Urkunde allein zu tragen.
7. Die Sondernutzungsrechte sind auch künftig übertragbar.

Auch das Zuweisungsrecht als solches ist in gleicher Weise übertragbar.

2. Balkon(e)

Soweit ein Balkon nicht ohnehin Sondereigentum ist, steht dem jeweiligen Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht zu, von dessen Einheit aus der Balkon begangen werden kann.

Das Recht berechtigt zur Nutzung zu Wohn- und Wohnnebenzwecken und berechtigt und verpflichtet den Berechtigten, den Bodenbelag und die Wände innen zu erhalten und zu erneuern. Zur Anbringung, Änderung und Entfernung von Markisen, festen Schirmen und ähnlichem Mobiliar ist er mit Zustimmung des Verwalters, hilfsweise nach Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf eigene Kosten berechtigt.

Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass

- die Ausführung technisch einwandfrei erfolgt,
- die Gestaltung sich der vorhandenen Substanz und näheren Umgebung anpasst und
- auch im Übrigen kein wichtiger Grund entgegensteht.

§ 3 Allgemeine Bestimmungen

1. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander, insbesondere die wechselseitigen Rechte und Pflichten innerhalb der Eigentümergemeinschaft, bestimmen sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.
2. Gehören einem Eigentümer mehrere selbständige Einheiten, so stehen ihm die Rechte aus dem Gesetz und aus dieser Urkunde für jede Einheit gesondert zu. Entsprechend ist er auch verpflichtet.

3. Steht eine Einheit mehreren Personen zu, können sie ihre Rechte nur einheitlich wahrnehmen. Für Verbindlichkeiten haften sie als Gesamtschuldner.

§ 4 Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum

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

2. Teileigentum

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

3. Raumeinheit/Raumeigentumseinheit

Raumeinheit oder Raumeigentumseinheit oder Raumeigentumsrecht ist der Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum.

4. Sondereigentum

Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan jeweils mit derselben Nummer 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 ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Raumeigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

5. Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

6. Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht sind die Teile des Grundstücks sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die im gemeinschaftlichen Eigentum oder Sondereigentum mehrerer Miteigentümer stehen, jedoch im Wege der Gebrauchsregelung einzelnen Raumeigentümern bzw. Miteigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind.

§ 5 Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum ist bzw. sind (ohne dass die nachfolgende Aufzählung abschließenden Charakter hat):

1. der Grund und Boden einschließlich der Außenflächen,
2. die tragenden und gestaltenden Elemente der Baukörper wie Fundamente, Stützen, Decken, tragende Wände einschließlich Außen- und Umfassungswände, sämtliche Dachflächen;
3. die Treppenhäuser in den einzelnen Teilgebäuden, die Haustüren und die Zugangsflächen zu den einzelnen Sondereigentumsräumen;
4. die Gemeinschaftsräume innerhalb der Gebäude;
5. die zur Aufnahme von Leitungen für die Versorgung und Entsorgung innerhalb des Bauobjekts bestimmten Installationszonen, soweit sie nicht im Sondereigentum einzelner Eigentümer stehen;
6. die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, und zwar von der Übergabestelle des Versorgungsträgers bis zu dem Punkt, an dem sie als Anschlussleitungen in das Sondereigentum eintreten, mindestens aber bis zur Zählereinrichtung;
7. sämtliche Außenfenster und Glaselemente, außerdem Abluftventilatoren in den innenliegenden Nassräumen ohne Rücksicht darauf, dass im Rahmen dieser Urkunde die Fenster und Glaselemente und Abluftventilatoren den angrenzenden Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung und Unterhaltung zugeordnet werden;
8. die Aufzugsanlage, soweit vorhanden;
9. Rauchwarnmelder unterliegen, auch wenn sie in Sondereigentumseinheiten installiert sind, der Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft schließt einen Wartungsvertrag für die Rauchwarnmelder ab und bevollmächtigt den Verwalter hiermit entsprechend. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, der Wartungsfirma Zutritt zu den Sondereigentumseinheiten zu gewähren.

§ 6 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume. Zum Sondereigentum gehören (ohne dass diese Aufzählung abschließenden Charakter hat):

1. die nicht tragenden Zwischenwände, der Fußbodenbelag der Raumeinheiten, der Innenputz der Decken und Wände einschließlich einer Innenverkleidung von Dachflächen;
2. die Türen innerhalb der Raumeinheiten, mit Ausnahme der Wohnungsabschlusstüren;
3. der Innenanstrich der Wände und Decken, einschließlich eventuell angebrachter Holzverkleidungen;
4. bei Balkonen/Loggien und Terrassen der durch die Balkon/Terrassen/Loggien-Umfassung gebildete Raum und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau, zu dem

auch die Isolierung gehört; ferner Blumentröge innerhalb von Balkonen und auf Terrassen, Blumenkästen vor bzw. auf den Brüstungsgeländern.

5. die Mechanik von Beschattungs-/Verdunkelungsanlagen (zur Vereinfachung nur „Rolladen“) innerhalb der Rollladenkästen, die Steuerelemente und Rollladengurte/Rollladenmotoren
6. soweit vorhanden die Elektro-Durchlauferhitzer in den einzelnen Wohnungen.
7. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der Raumeinheiten, die nicht dem Gebrauch oder Mitgebrauch anderer Eigentümer dienen.

§ 7 Teilung durch den Eigentümer

1. Zur Aufteilung einer Raumeinheit in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Einheiten (Unterteilung), zur Vereinigung mehrerer selbständiger Raumeinheiten, sowie zur Abspaltung und Übertragung von einzelnen Räumen, mit oder ohne Änderung der Miteigentumsanteile anderer Wohnungseigentümer und/oder zur Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum und umgekehrt ist neben den gesetzlichen Voraussetzungen die vorherige schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Das Zustimmungserfordernis gilt nicht für den Eigentümer im Sinne dieser Urkunde.

Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen ist § 13 zu beachten.

2. Die vorstehende Bestimmung hat lediglich schuldrechtliche Bedeutung.

§ 8 Veräußerungsbeschränkung

1. Grundsatz

Jede Raumeinheit kann frei veräußert und im Rahmen der gesetzlichen Regelungen frei vermietet werden.

2. Anzeigepflicht

Jede Veräußerung einer Raumeinheit muss der Wohnungseigentümergeinschaft durch schriftliche Mitteilung spätestens 14 Tage nach Abschluss des Kauf- bzw. Übertragungsvertrags angezeigt werden. Der Veräußerer haftet für Schäden, die dadurch entstehen, dass eine Veräußerung dem Verwalter nicht rechtzeitig angezeigt wird.

Diese Regelung hat nur schuldrechtliche Bedeutung und findet auf eine Erstveräußerung durch den Eigentümer im Sinne dieser Urkunde keine Anwendung.

§ 9 Rechte des Raumeigentümers

1. Grundsatz

Jeder Eigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume im Rahmen ihrer Zweckbestimmung beliebig zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Urkunde ergeben.

2. Beschränkungen

Im Interesse eines geordneten Zusammenlebens sind die Rechte so auszuüben, dass weder einem anderen Raumeigentümer, noch einem Mitbewohner oder Mitbenutzer des Grundstücks oder eines Nachbargrundstücks über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile entstehen. Dies gilt für die Mitbenützung der gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und Anlagen entsprechend.

3. Nutzung der Raumeinheiten

a) Grundsatz

Die Wohnungen sind in erster Linie dazu bestimmt, Wohnzwecken zu dienen. Garagen- und Außenstellplätze sind zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt.

b) Berufsausübung

Die Eigentümer sind zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes innerhalb ihrer Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters befugt, soweit dies nicht zu einer Emissionsbelästigung der übrigen Sondereigentümer führt. Der Verwalter kann seine Zustimmung versagen oder nur unter einer Auflage oder Bedingung erteilen. Als Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Mitbewohner oder eine übermäßige Abnutzung von Gebäudeteilen mit sich bringt oder befürchten lässt.

Der Verwalter kann seine Zustimmung widerrufen oder mit nachträglichen Auflagen verbinden, wenn sich die für die Erteilung der Zustimmung maßgebenden Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht beachtet werden.

Statt einer eigenen Entscheidung kann der Verwalter stets eine Entscheidung der Eigentümer herbeiführen.

Bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung ist der jeweilige Sondereigentümer verpflichtet, sich um die Erteilung der notwendigen Genehmigungen selbst zu kümmern und sich daraus ergebende Auflagen zu erfüllen. Kosten für eine solche Änderungsgenehmigung bzw. für Auflagen, die dadurch entstehen, gehen zu Lasten des beantragenden Sondereigentümers, hierzu gehören auch die Kosten einer Änderung der Teilungserklärung und deren Vollzug im Grundbuch.

c) **Sondernutzungsrechte**

Soweit in dieser Urkunde Sondernutzungsrechte begründet oder vorgesehen worden sind, sind die Berechtigten berechtigt und verpflichtet, diese zugeordneten Teile des Grundstücks oder Teile, Anlagen, Einrichtungen und Räume des Gebäudes dauernd zu halten und zu unterhalten und zwar in der Weise, wie dies bei der Begründung der Sondernutzungsrechte bestimmt ist, soweit nachfolgend keine anderen Regelungen festgelegt sind.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücks- und/oder Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Bei als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Abstellräumen im Untergeschoß gilt ergänzend: Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat den seiner Sondernutzung unterliegenden Raum einschließlich der Zugangstür zu diesem Raum ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat außerdem die Kosten des Stromverbrauchs zu tragen und dazu erforderlichenfalls auf seine Kosten dafür zu sorgen, dass der Stromverbrauch des Abstellraums erfasst werden kann.

Bei als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Kraftfahrzeugaußenstellplätzen gilt folgende Regelung: die Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich der hierfür anfallenden Kosten trägt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte. Diesem obliegen auch die weiteren Pflichten gemäß den vorstehenden Regelungen, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht.

4. Markisen

Das fachgerechte Anbringen von Markisen durch einen Fachbetrieb an die Hausfassade ist jedem Raumeigentümer grundsätzlich gestattet. Über die Art und Farbe der Markise stimmt die Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung ab.

5. Glaswände und Überdachungen an Balkonen

Die Eigentümer der Raumeinheiten in den Obergeschossen und Dachgeschossen sind, soweit baurechtlich zulässig, berechtigt, als Windschutz ihre Balkone mit Glaswänden einzufassen, diese zu halten und zu unterhalten sowie instand zu halten und instand zu setzen.

Die gestalterischen Vorgaben sind vom planenden Architekten einzuholen und bei Notwendigkeit von der Baurechtsbehörde zu genehmigen. Neben den gesetzlichen Voraussetzungen ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich. Für die Zustimmung ist das gestalterische, einheitliche Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage maßgeblich. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann ihre Zustimmung widerrufen oder mit nachträglichen Auflagen verbinden, wenn das einheitliche Erscheinungsbild nicht gegeben und/oder gewährleistet ist und/oder sich die für die Erteilung der Zustimmung maßgebenden Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht beachtet werden.

Die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Errichtung sind von den betreffenden Wohnungseigentümern selbst einzuholen, auch entstehende Kosten und Gebühren sind von ihm zu tragen.

6. Mitbenutzung von Leitungstrassen und Schächten

Jeder Eigentümer ist berechtigt, Leitungstrassen und Schächte im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums oder im Bereich des Sondereigentums eines anderen Eigentümers zum Ausbau seiner Sondereigentumseinheit mitzubedenutzen, auch wenn diese im Sondereigentum eines anderen Eigentümers steht. Hierdurch entstehende Schäden sind dem anderen Eigentümer zu erstatten.

§ 10 Pflichten des Raumeigentümers

1. Schadensminderungspflicht

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, auch hinsichtlich der innerhalb seines Sondereigentums befindlichen Teile und Anlagen alles zu tun, um Schäden sowohl am gemeinschaftlichen Eigentum, als auch an fremdem Sondereigentum zu verhindern.

2. Betretungsrecht

Soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum erforderlich ist, sind das Betreten und die Benutzung fremden Sondereigentums gestattet. Hierdurch entstehende Schäden sind zu ersetzen.

3. Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung

Der Verwalter ist berechtigt, jeden Eigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung seines Sondereigentums und der zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Flächen und Anlagen anzuhalten.

4. Besichtigungsrecht des Verwalters

Der Verwalter kann nach vorheriger Anmeldung zu angemessener Tageszeit, sofern dazu Veranlassung besteht, bei Gefahr auch jederzeit Sondereigentum zur Überprüfung betreten. Dabei festgestellte Mängel, die das Sondereigentum Dritter oder gemeinschaftliches Eigentum beeinträchtigen oder beeinträchtigen können, hat der Eigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter gesetzten Frist zu beseitigen.

5. Schadensanzeigepflichten

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter Schäden des gemeinschaftlichen Eigentums unverzüglich anzuzeigen. Dasselbe gilt für Schäden seines Sondereigentums, die dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Sondereigentum Dritter Nachteile bringen könnten.

6. Leitungen in Sondereigentumsräumen

Soweit in Räumen, die im Sondereigentum stehen, Leitungen zur Versorgung oder Entsorgung verlaufen, müssen diese Leitungen dauernd bestehen bleiben. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich zur Duldung solcher Einrichtungen, auch soweit diese ausschließlich einem oder mehreren anderen Sondereigentümern und nicht der Gemeinschaft dienen. Insoweit kann das ausschließliche Nutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers eingeschränkt sein.

7. Unterhaltungspflicht

Die Eigentümer sind verpflichtet, die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen ausschließlich zu halten und zu unterhalten, ebenso die gemeinschaftlichen Flächen im Freien. Hierbei haben sie auch die Verkehrssicherungspflichten.

8. Fenster, Abluftventilatoren, Türen

Ohne Rücksicht auf das Eigentumsrecht ist der jeweilige Wohnungs- bzw. Teileigentümer verpflichtet, die Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Austausch von Fenstern, Fenstertüren und Glaselementen und Abluftventilatoren im Bereich seiner Einheit ausschließlich allein zu tragen, und zwar bei Fenstern und Fenstertüren sowohl für die Scheiben als auch den Rahmen. Entsprechend verhält es sich mit sämtlichen Wohnungsabschlusstüren, Türen von Abstellräumen im Untergeschoss und mit Rollläden/Jalousien, auch soweit diese rechtlich Gemeinschaftseigentum sind. Dabei ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und bei Notwendigkeit von der Baurechtsbehörde zu genehmigen. Die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht erforderlich. Vor Ausführung der Arbeiten sind diese dem Verwalter anzuzeigen.

§ 11 Heizungsanlage

Zum Zweck der Wärmeversorgung der Eigentumswohnanlage betreibt die (künftige) Miteigentümergeinschaft der Heizanlageinheit gemäß der Grundlagenurkunde bzw. betreibt ein gewerblicher Wärmelieferant (nach Abschluss eines etwaigen Wärmelieferungsvertrages) eine zentrale Wärmeversorgungsanlage. Die Wohnungseigentümergeinschaft als solche erwirbt einen Miteigentumsanteil von 1/6 an der (künftigen) Heizanlageinheit gemäß Grundlagenurkunde und tritt in die Miteigentümergeinschaft gemäß Anlage 2 zur Grundlagenurkunde ein. Wird ein Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor durch den teilenden Eigentümer abgeschlossen, wird die Wohnungseigentümergeinschaft in diesen Vertrag ebenfalls eintreten und sind alle Raumeigentümer verpflichtet, einem solchen Eintritt in die Miteigentümergeinschaft bzw. den Contractingvertrag und dem Erwerb eines Miteigentumsanteiles an der Heizanlageinheit zuzustimmen und dem Verwalter entsprechende Vollmachten zu erteilen, soweit erforderlich.

§ 12 Nutzungen, Lasten, Kosten

1. Grundsatz

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Eigentümer grundsätzlich nach dem Verhältnis Ihrer Miteigentumsanteile, soweit nachfolgend keine anderen Regelungen festgelegt sind.

2. Kostentragung

- Die Kosten der Verwaltung werden zu Lasten der Wohnungseigentümer nach Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten abgerechnet.
- Die Kosten für den Betrieb von Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen (z.B. Gemeinschaftsantennen, SAT-Anlagen) sowie Kosten eines Breitbandkabelanschlusses werden zu Lasten der Wohnungseigentümer nach Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten abgerechnet. Soweit Kosten, z. B. von Kabelnetzbetreibern etc., den Wohnungseigentümern direkt in Rechnung gestellt werden, sind diese Beträge direkt von diesen an die Rechnungssteller zu bezahlen.
- Das Kaltwasser und Kosten der Entwässerung werden, sofern Messeinrichtungen vorhanden sind, nach Verbrauch abgerechnet, ansonsten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander.
- Die Wohnungseigentümer beschließen mit Mehrheitsbeschluss über die Verteilung der Heizkosten im Rahmen der Heizkostenverordnung. Soweit öffentliche Abgaben (Grundsteuer, Müllabfuhr etc.) den Eigentümern direkt in Rechnung gestellt werden, sind diese Beträge direkt von den Eigentümern an die Rechnungssteller zu bezahlen.
- Sämtliche übrigen Kosten und Lasten werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander umgelegt. Zu diesen Kosten gehören z.B. die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit nicht in dieser Urkunde, beispielsweise aufgrund zugewiesener Sondernutzungsrechte abweichendes geregelt ist.

3. Hausgeld

Zur Aufbringung der Instandhaltungsrücklage und zur Bestreitung der laufenden Kosten und Lasten ist von allen Eigentümern an den Verwalter ein jährlicher Beitrag (Hausgeld) zu entrichten. Jeder Eigentümer hat dem Verwalter hierfür eine Abbuchungsermächtigung zu erteilen.

Das Jahreshausgeld ist jeweils zu Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres in einer Summe fällig. Den Eigentümern wird die Zahlung des Hausgeldes in 12 gleichen Monatsraten, jeweils zum 3. eines Monats, nachgelassen. Befindet sich ein Eigentümer mit zwei Hausgeldraten in Verzug, so wird das Jahreshausgeld in einer Summe fällig. Scheidet der Eigentümer während des Wirtschaftsjahrs aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Im Falle der Rechtsnachfolge gilt, dass die Hausgeldabrechnung des Verwalters auch dann das ganze Wirtschaftsjahr umfasst und erst nach Ablauf des Jahres vorgenommen wird. Wenn eine Rechtsnachfolge während des Jahres eintritt, wird

ausschließlich dem Rechtsnachfolger gegenüber abgerechnet. Ein etwaiges Guthaben aus der Abrechnung wird dem Rechtsnachfolger gutgebracht. Für Rückstände aus sämtlichen Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft, gleich aus welchem Rechtsgrund haften Veräußerer und Erwerber gesamtschuldnerisch.

Der Verwalter ist berechtigt, zur Beitreibung rückständiger Hausgelder einschließlich fälliger Sonderumlagen zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft namens und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft außergerichtlich und gerichtlich tätig zu werden. Dabei ist dem Verwalter gestattet, einen Rechtsanwalt auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen.

§ 13 Verwaltung durch die Eigentümer

1. Die Eigentümer beschließen insbesondere über
 - a) die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - b) die Anstellung, Abberufung und Entlohnung von Hilfskräften;
 - c) die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten;
 - d) die häusliche Ruhe, Sperrfristen für Lärm und Geräusch;
 - e) die Behandlung von Abfällen;
 - f) die Sorgfaltspflicht z.B. im Hinblick auf das Schließen von Fenstern und Türen bei Frost, ausreichende Beheizung und Belüftung usw.;
 - g) die Nutzung von Flächen und Räumen, die im Gemeinschaftseigentum stehen und die nicht aufgrund dieser Urkunde Einzelnen oder mehreren Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet sind;
 - h) die Notwendigkeit von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten.

2. Anordnungsrecht des Verwalters

Solange und sofern die Eigentümer zu einzelnen Punkten Beschlüsse nicht fassen, kann der Verwalter entsprechende Anordnungen von sich aus erlassen.

3. Schadensminderungspflicht

Jeder Eigentümer ist berechtigt und verpflichtet, soweit der Verwalter Schritte zur Schadensabwendung nicht sofort unternimmt, die erforderlichen Maßnahmen zum Schutze Dritter (einschließlich anderer Eigentümer) zu ergreifen.

Dies gilt entsprechend für Sondereigentum, sofern von diesem unmittelbar Gefahr droht und sein Eigentümer die erforderlichen Maßnahmen nicht umgehend veranlasst.

4. Versicherungen

Die Eigentümer sind verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum gegen Brand, Sturm und Elementarschäden zu versichern. Außerdem ist eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Gebäudeeigentümer, ebenso ist eine Versicherung gegen Leitungswasserschaden abzuschließen.

Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen bzw. zu halten.

Über den Abschluss weiterer Versicherungen beschließt die Eigentümergemeinschaft.

5. Erhaltungsrücklage

Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet.

Über die Höhe der Zuweisung beschließen die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss.

6. Hausreinigung/Instandhaltung und Instandsetzung der Treppenhäuser

Die Eigentümer beschließen mit Mehrheitsbeschluss, ob die Reinigung der gemeinschaftlichen Flächen wie Treppenhaus, Flure, Gemeinschaftsräume im Inneren des Gebäudes selbst durchgeführt oder an Dienstleister vergeben werden soll.

§ 14 Bauliche Veränderungen

1. Grundsätzlich können alle baulichen Veränderungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden. Unzulässig sind nach § 20 Abs. 4 WEG nur Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen.
2. Wird eine Abstimmungsmehrheit bezüglich einer baulichen Maßnahme erreicht, so soll im Wege eines Bau- und Verteilungsdoppelbeschluss gleichzeitig auch nach § 21 Abs. 5 WEG darüber entschieden werden, ob die zustimmende Mehrheit oder alle Wohnungseigentümer die Kosten für die bauliche Maßnahme zu tragen hat bzw. haben.
3. Der Versammlungsleiter ist bei allen Beschlussfassungen über bauliche Maßnahmen dazu verpflichtet, das erreichte Quorum festzuhalten, sowie die Namen derjenigen, die mit „Ja“ gestimmt haben.
4. Ohne Gestattung durch Beschluss der Wohnungseigentümer durchgeführte bauliche Veränderungen hat der Sondereigentümer auf schriftliches Verlangen des Verwalters oder eines anderen nachteilig betroffenen Eigentümers zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Ein gerichtliches Vorgehen seitens der Gemeinschaft bedarf allerdings zuvor eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümer.
5. Jeder Wohnungseigentümer kann bestimmte angemessene bauliche Veränderungen auf eigene Kosten auch gegen den Willen der Mehrheit verlangen (§§ 20 Abs. 2, 21 Abs. 1 WEG). Dabei handelt es sich um Maßnahmen der Barriere-reduzierung, der Elektromobilität, des Einbruchsschutzes und des Glasfaserausbaus. Über die Art und Weise der Durchführung entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung.
6. Die Sondereigentümer, denen zwei Raumeinheiten gehören, die aneinander grenzen, sind berechtigt unter Beachtung der statischen, der baurechtlichen Regeln sowie den anerkannten Regeln der Technik einen Durchbruch zur räumlichen Verbindung der beiden Räumlichkeiten herzustellen und auf eigene

Kosten und ausschließlich auf eigenes Risiko und ohne einen Beschluss der Miteigentümer einholen zu müssen.

7. Die Anbringung privater Antennenanlagen an gemeinschaftlichen Bauteilen für Rundfunk und Fernsehen sowie Amateurfunk ist nicht zulässig. Sollte ein Rechtsanspruch auf Anbringung von privaten Antennenanlagen bestehen, entscheidet die Eigentümerversammlung über Ort und Art der Anbringung und den Umfang weiterer Auflagen.
8. Die Anbringung von Markisen sowie die Anbringung von Rollläden und Außenjalousien ist - soweit nicht schon bauseits bzw. bei Bildung der Eigentümergemeinschaft vorhanden - nur vorbehaltlich der Zustimmung des Verwalters gestattet; Farbe und Ausführung sind aus Gründen der einheitlichen Gestaltung mit dem Verwalter abzustimmen. Für solchermaßen angebrachte Markisen, Rollläden und Außenjalousien bleiben die jeweiligen Eigentümer allein für Kosten und Folgekosten verantwortlich.
9. Die Sondereigentümer sind berechtigt, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zum Anschluss einer Dunstabzugshaube im Bereich der Küche eine Kernbohrung zur Schaffung der benötigten Wandöffnung durchführen zu lassen. Die Arbeiten sind dem Verwalter vor Ausführung anzuzeigen. An der Außenfassade ist eine fachgerechte Abdeckung anzubringen. Dabei ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren. Sämtliche Arbeiten sind ausschließlich durch Fachfirmen auszuführen; dies ist der Wohnungseigentümergeinschaft unaufgefordert innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Arbeiten nachzuweisen. Für Kosten und Folgekosten sowie für Kosten aus Schadensersatzansprüchen bleibt der Eigentümer allein verantwortlich. Dies gilt auch für Sonderrechtsnachfolger.
10. Die Nutzungsberechtigten der Kraftfahrzeugaußenstellplätze sind berechtigt, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zum Schutz gegen unberechtigtes Parken eine Parkplatzsperre auf dem Stellplatz anzubringen (ein Absperrpfosten je Stellplatz). Dabei ist ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und vor Durchführung mit dem Verwalter abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Für Kosten und Folgekosten bleibt der Eigentümer allein verantwortlich. Dies gilt auch für Sonderrechtsnachfolger.

§ 15 Versammlung der Eigentümer

1. Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

Der Verwalter soll mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung abhalten. Er ist berechtigt und verpflichtet, in dringenden Fällen außerordentliche Versammlungen einzuberufen, insbesondere dann, wenn er glaubt, für Entscheidungen die Verantwortung allein nicht übernehmen zu können.

Die Einberufung durch den Verwalter erfolgt durch Ladung an die ihm mitgeteilten Anschriften der Raumeigentümer. Es gilt die Anschrift als mitgeteilt, die bei Amtsantritt in den Verwaltungsunterlagen geführt wird, vorrangig diejenige, die der einzelne Raumeigentümer dem Verwalter nachweislich schriftlich mitgeteilt hat.

2. Minderheitenverlangen

Verlangt eine Gruppe von Eigentümern, die mehr als 1/4 der Miteigentumsanteile repräsentiert, die Einberufung einer Eigentümerversammlung und wird diese Versammlung nicht so rechtzeitig einberufen, dass sie innerhalb von 1 Monat seit dem Eingang

des Begehrens beim Verwalter stattfinden kann oder ist ein Verwalter gar nicht vorhanden, so können die Antragsteller die Versammlung selbst einberufen. Für das Verlangen der Minderheit zur Einberufung genügt die Textform.

3.Vorsitz

Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt der Verwalter.

4.Niederschrift

Über die Beschlüsse der Versammlung ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen, die vom Vorsitzenden, dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertretern sowie einem weiteren Raumeigentümer zu unterzeichnen ist.

Dies gilt entsprechend für Beschlüsse im Umlaufverfahren.

5.Informationspflicht

Der Verwalter hat gefasste Beschlüsse und ergangene richterliche Entscheidungen den Eigentümern bekanntzugeben.

6.Online-Teilnahme

Den einzelnen Wohnungseigentümern ist es gestattet an sämtlichen Versammlungen im Wege elektronischer Kommunikation (insbesondere Bild-Ton-Übertragung per Internet, Telefon) teilzunehmen. Ausdrücklich erlaubt ist somit auch die Teilnahme im Wege elektronischer Kommunikation aller Wohnungseigentümer. Dies ändert jedoch nichts an dem Erfordernis einer Präsenzversammlung, d.h. es muss weiterhin ein Ort für die Versammlung durch den Einberufenden bestimmt werden. Der Einberufende gibt im Rahmen der Ladung das Verfahren zur Teilnahme im Wege elektronischer Kommunikation vor sowie welche technischen Kommunikationsmittel für die Teilnahme in der einzuberufenden Versammlung zugelassen sind. Der einzelne Wohnungseigentümer hat insofern die Kosten seiner Teilnahme zu tragen.

7.Stimmrecht

In der Eigentümerversammlung hat jede Raumeinheit eine Stimme.

Steht eine Raumeinheit mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Kommt eine Einigung unter den Mitberechtigten nicht zustande, so ist Stimmenthaltung anzunehmen. Sind Stimmberechtigte nicht anwesend oder auch nicht nach Ziffer 3 vertreten, wird deren Stimmrecht durch den oder die anwesenden Mitberechtigten mit ausgeübt.

8.Vollmacht

Die Stimmrechtsausübung durch Stellvertreter ist zulässig. Dem Vertreter ist eine schriftliche Vollmacht zu erteilen. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von Ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

9.Mehrheitsbeschluss

Soweit laut Gesetz oder nach dieser Urkunde die Eigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen (Mehrheitsbeschluss), erfolgt dies durch einfache Stimmenmehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer.

Soweit laut Gesetz oder in dieser Urkunde der Begriff „stimmberechtigter Eigentümer“ oder „stimmberechtigte Wohnungs- bzw. Raumeigentümer“ verwendet werden, umfassen diese alle Eigentümer, die nicht nach dem Gesetz oder aufgrund dieser Urkunde von der Abstimmung ausgeschlossen sind.

10. Umlaufbeschlussverfahren

Die Eigentümer können Beschlüsse in einem Umlaufbeschlussverfahren fassen. Die Stimmabgabe erfolgt in Textform. Die Stimme ist gegenüber dem Initiator abzugeben.

Die Initiationsbefugnis für ein Umlaufbeschlussverfahren kommt dem Verwalter, hilfsweise der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. ein hierzu ermächtigter Wohnungseigentümer.

Das Umlaufbeschlussverfahren bedarf grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit einfacher Mehrheit (bzw. Allstimmigkeit im Rahmen eines Umlaufbeschlussverfahrens) die Absenkung auf eine einfache Mehrheit bezüglich einzelner Gegenstände beschließen. Das bedeutet, der vorgesehene Beschluss ist so genau zu bezeichnen, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, über was beschlossen werden soll.

Im Umlaufbeschlussverfahren gefasste Beschlüsse sind zu verkünden. Hierfür ist eine schriftliche Benachrichtigung über den Postwege oder ggf. eine hierzu erstellten Internetseite oder vergleichbaren Verkündungsmedien ausreichend.

Hierfür ist der Aushang im Treppenhaus, der ggf. hierzu erstellten Internetseite oder hiermit vergleichbaren Verkündungsmedien ausreichend.

Über die Beschlussfassung ist eine Niederschrift entsprechend § 24 Abs. 6 WEG durch den Initiator zu fassen.

Ergänzend zu den unter dieser Ziffer gefassten Regelungen gelten die Regelungen bezüglich der originären Beschlussfassung entsprechend, soweit sie nicht unmittelbar an die physische Zusammenkunft der Wohnungseigentümer anknüpfen.

§ 16 Ermächtigung zur Einberufung einer Beschlussfassung

Der Eigentümer wird hiermit zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zur Beschlussfassung über die Bestellung eines Verwalters ermächtigt sowie zu allen Maßnahmen, die nach § 14 dieser Teilungserklärung grundsätzlich dem Verwalter als Versammlungsleiter obliegen.

§ 17 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter kann etwaige Nutzungen und Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums einziehen und verwalten.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, bei Streitigkeiten von Eigentümern untereinander zu vermitteln. In besonderen, dafür geeigneten Fällen kann für die Vermittlertätigkeit auch die Eigentümerversammlung herangezogen werden, die eigens zu diesem Zweck einberufen werden kann.

Der Verwalter ist berechtigt übliche Wartungsverträge im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

Es genügt, wenn die nach § 27 Abs. 5 WEG auszustellende Verwaltervollmacht von den Eigentümern unterzeichnet wird, die den Verwalter bestellt haben (z.B. nach § 26 Abs. 1 WEG).

§ 18 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

1. Wirtschaftsplan, Wirtschaftsjahr

Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung zu erstellen. Der Wirtschaftsplan wird für ein Wirtschaftsjahr im Voraus aufgestellt. Sollten Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung fehlerhaft sein, hat jeder Wohnungseigentümer einen Korrekturanspruch. Die Eigentümer beschließen über die Vorschüsse bzw. die Nachschüsse.

Die Wohnungseigentümer beschließen darüber hinaus über die Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan. Der Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Änderungen des Wirtschaftsjahres bedürfen eines Beschlusses mit Stimmenmehrheit.

2. Abrechnung

Das Hausgeldkonto des Raumeigentümers wird einmal jährlich durch den Verwalter abgerechnet.

Die Abrechnung ist nach Ende des Wirtschaftsjahres vorzulegen. Die Eigentümer können mit Stimmenmehrheit verlangen, dass der Jahresabschluss auf ihre Kosten durch einen ordentlichen Buch- oder Wirtschaftsprüfer geprüft und mit dem Unbedenklichkeitsvermerk versehen wird.

Diese Bestimmung hat nur schuldrechtliche Bedeutung.

Die Wohnungseigentümer beschließen darüber hinaus über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

3. Vermögensbericht

Nach Ablauf des Kalenderjahres ist ein Vermögensbericht durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu erstellen, in dem der Stand der Rücklagen (Stand der Erhaltungsrücklage und sonstige durch Beschluss geschaffenen Rücklagen) und des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten sind. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Darstellung und Form liegen im Ermessen des Verwalters. Sollt ein Verwalter nicht bestellt sein, beschließen die Wohnungseigentümer nach § 19 Abs. 1 WEG über die Beauftragung einer geeigneten Person mit der Erstellung des Vermögensberichts.

§ 19 Verwaltungsbeirat

Für die Eigentümergemeinschaft kann ein Verwaltungsbeirat bestellt werden. Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats ergeben sich aus § 29 WEG. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat bestimmt seinen Vorsitzenden selbst. Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Die Haftung des Verwaltungsbeirats ist beschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

III. Änderung der Gemeinschaftsordnung

1. Soweit zwingend gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich. Werden durch die Veränderung nicht alle Wohnungs- und Teileigentümer betroffen, genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer.
2. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, insbesondere eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels und der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondereigentums, ist jedoch auch mit einer Mehrheit von drei Viertel aller durch die Veränderung betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Eigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen der Berechtigten nicht verändert werden.
3. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen, auf Kosten der Gemeinschaft, die zur Grundbucheintragung erforderliche Bewilligung zu erteilen. Die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt und dem beurkundenden/beglaubigenden Notar zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt uneingeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, soweit erforderlich, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft die Zustimmung dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen. Er ist zur Erteilung von Untervollmacht an die Angestellten des beurkundenden/beglaubigenden Notars berechtigt. Diese Bestimmung hat lediglich schuldrechtliche Bedeutung.

IV. Anträge an das Grundbuchamt

Der Eigentümer bewilligt und **beantragt** in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Aufteilung des Grundstücks gem. Abschnitt II. § 1 der Teilungserklärung in Miteigentumsanteile, die mit Sondereigentum an den Wohnungen verbunden werden;
2. die Bestimmungen Abschnitt II. und III. als Inhalt der Sondereigentumsrechte, jedoch mit Ausnahme der Bestimmungen, die gemäß den Regelungen in dieser Urkunde ausdrücklich lediglich schuldrechtliche Bedeutung haben.

V. Vorbehalte, Vollmacht

Die nachstehenden Vorbehalte und Vollmachten sind in die Einzelveräußerungsverträge von Raumeigentumseinheiten durch Verweisung auf die in dieser Urkunde enthaltenen Regelungen aufzunehmen:

Die teilende Eigentümerin behält sich vor,

1. mehrere Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten zu einer Einheit zusammenzufassen und innen zu verändern, einschließlich der dazugehörigen Nebenräume und/oder aufzuteilen und die Wohnungsanzahl zu erhöhen, sofern das Sondereigentum von verkauften Einheiten als solches nicht davon betroffen wird. Die Eigentümerin ist berechtigt, die dazu erforderlichen Um- und Ausbauarbeiten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Erwerber der Raumeigentumsrechte haben die damit verbundenen Maßnahmen und Belästigungen entschädigungslos zu dulden.
2. Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsträgern zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und beantragen und Baulasten im Baulastenregister eintragen zu lassen.
3. Geh- und Fahrrechte wechselseitig zu Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, soweit es zur Nutzung der Nachbargrundstücke erforderlich ist.
4. Regelungen zu treffen, die zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks und der Nachbargrundstücke, zur Nutzung und Unterhaltung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen, zur Sicherung behördlicher Auflagen erforderlich oder zweckmäßig sind und dazu Dienstbarkeiten, Reallasten und/oder Baulasten zu bestellen und die insoweit notwendig werdenden Erklärungen gegenüber Privaten und/oder Behörden abzugeben und entgegenzunehmen und dies im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.
5. An den Außenwänden des Gebäudes sowie auf dem Grundstück Verkaufsschilder und Banner anzubringen, solange noch eine Sondereigentumseinheit im Eigentum der teilenden Eigentümerin steht. Form und Farbe der Verkaufsschilder bestimmt die teilende Eigentümerin.
6. Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum - ohne Entschädigung des jeweiligen Erwerbers für die Beeinträchtigung durch Sanierungsarbeiten - durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Erwerber hat den Zugang zu der von ihm gekauften Einheit zu ermöglichen, soweit dies zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich ist.

Der jeweilige Käufer erteilt der teilenden Eigentümerin, unter Befreiung von § 181 BGB **Vollmacht**, diese Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung abzuändern. Die Vollmacht gilt jedoch nur solange, wie die teilende Eigentümerin noch Eigentümerin eines Wohnungs- oder Teileigentumsrechts auf dem betreffenden Grundstück ist. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt, im Innenverhältnis jedoch dahingehend eingeschränkt, dass dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden dürfen und sein Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte unberührt bleiben und er durch die Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Bevollmächtigte darf insbesondere Sondernutzungsrechte verändern oder neu begründen sowie Räume und Flächen aus dem Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum überführen, soweit nicht Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des Käufers berührt sind. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen und umfasst auch die Befugnis zur Berichtigung von Miteigentumsanteilen.

VI. Vollzugsvollmacht

1. Ich erteile hiermit den Angestellten des beurkundenden Notars

Carina Ambacher, Alisa Fürstenberger, Denise Nolte, Cathrin Schrotter-Wyrich, Cornelia Frölich, Sarah Notz, Antje Trischberger, Petra Hladik, Cornelia Koch, Lucia Milano, Anita Münch, Silvia Post, Liridona Marke, Martina Schary und Andrea Ziegler

sämtliche geschäftsansässig Borsigstraße 4 74321 Bietigheim-Bissingen

- je einzeln -

die von den übrigen Erklärungen in der Urkunde unabhängige Vollmacht – jedoch keinen Auftrag -, den Eigentümer bei Ergänzungen, Abänderungen und beim Vollzug dieser Teilungserklärung zu vertreten.

2. Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Eintragungsbewilligungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen sowie Genehmigungen entgegenzunehmen und mitzuteilen.
3. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit; sie haben das Recht zur Vollmachtsübertragung.
4. Von der vorstehenden Vollmacht kann - soweit notarielle Beurkundung oder Beglaubigung erforderlich ist - nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden. Eine Pflicht zur Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht. Bei auftragsgemäßer Ausübung der Vertretungsmacht ist die Haftung der Bevollmächtigten ausgeschlossen.

VII. Grundbucheinsicht

Der Notar hat das Grundbuch durch Einsichtnahme in eine Grundbuchabschrift vom 08.02.2021 eingesehen. Unter Hinweis auf § 21 Beurkundungsgesetz soll es hierbei sein Bewenden haben.

Der Wert der Urkunde beträgt 1.275.000,00 €.

Schlussbestimmungen:

Von vorstehender Urkunde erhalten:

Finanzamt - als Veräußerungsanzeige -

Eigentümer:

2 beglaubigte Abschriften

1 Ausfertigung mit Anlagen

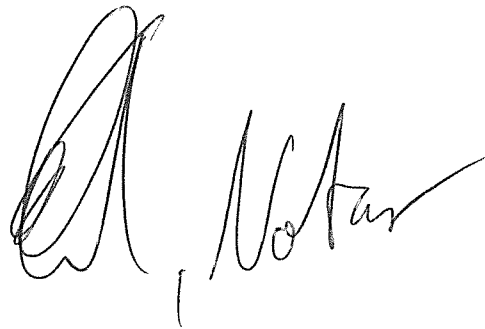
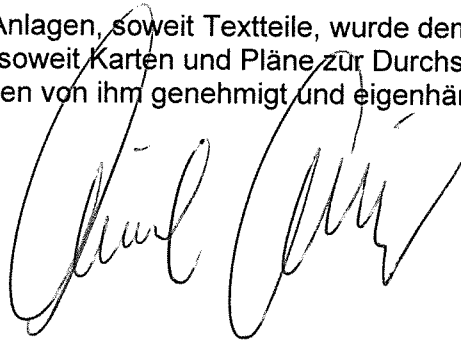
3 beglaubigte Abschriften mit Anlagen

1 elektronische Abschrift mit Anlagen an: schwahn@suedwert.de; cc: geisler@suedwert.de; schwinderowski@suedwert.de)

Grundbuchamt:

1 Ausfertigung mit Anlagen

Die vorstehende Niederschrift nebst Anlagen, soweit Textteile, wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, Anlagen, soweit Karten und Pläne zur Durchsicht vorgelegt, die Niederschrift samt den Anlagen von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:



AUFTEILUNGSPLAN

Stadt Amberg AB: 15/2020

Bauplannummer: 393/1961

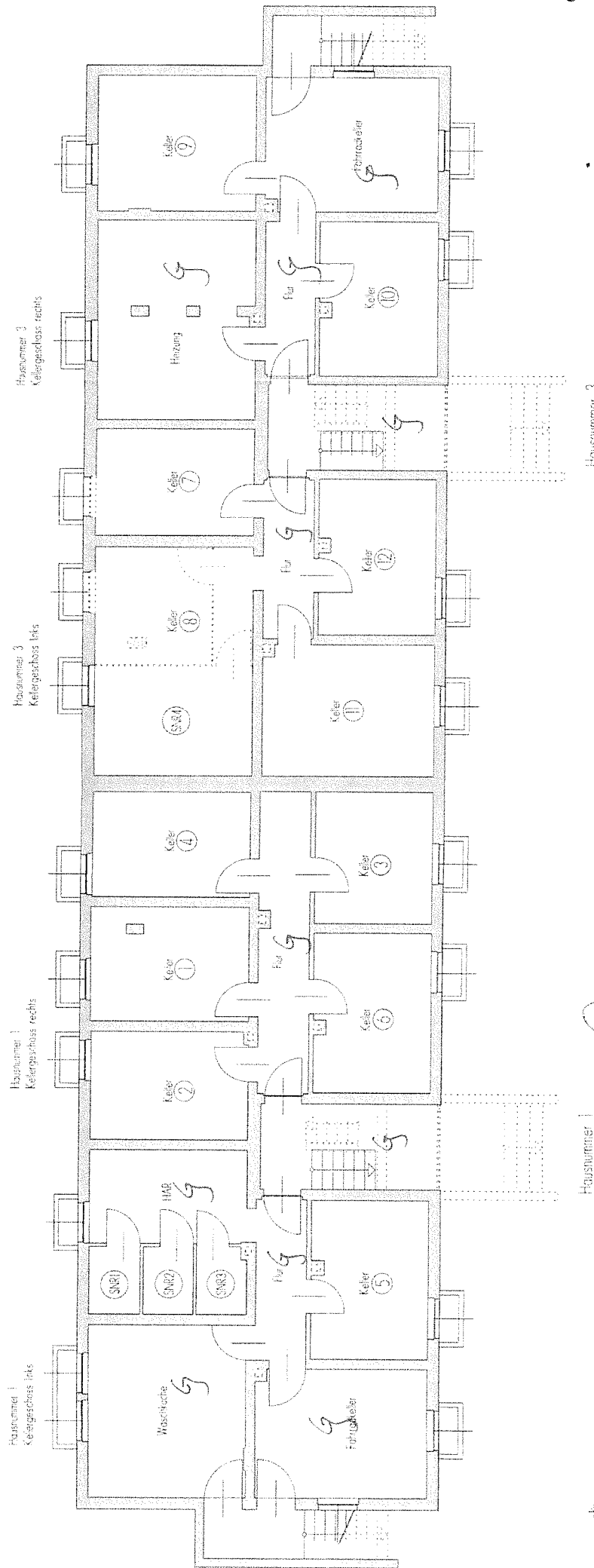
Rot gekennzeichnete Ergänzungen

nach Rücksprache mit Herrn Seifert
Amberg, 01.09.2020

Referat für Stadtentwicklung & Bau in
Amberg Steinhofgasse 4 | 92224 Amberg

Kellergeschoss
M = 1 300

Kellergeschoss
M = 1 800



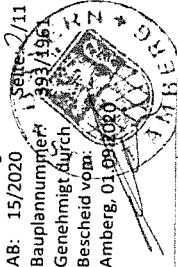
Stadt Amberg
AB: 15/2020

Bauplannummer: 393/1961

Genehmigt durch

Beschheid vom:

Amberg, 01.09.2020



Eigentümer:

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Berliner Straße 19

74321 Bietigheim-Bissingen

SüdWERT
Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH
Berliner Straße 19
74321 Bietigheim-Bissingen

SüdWERT

Mieter werden Eigentümer

fhs

ingenieur-gmbh

fischer
hollweck
sporlich
sporlich
Haus Amberg:
Friedrichstraße 16, 92224 Amberg
Tel: 0921 97089-0 Fax: 0921 97089-10
Haus Cadolzburg:
Wolfsleite 6, 90536 Cadolzburg
Tel: 09103 790330 Fax: 09103 790332
Haus Untermiettingen:
Tegelbergstraße 20, 86836 Untermiettingen
Tel: 08232 504384 Fax: 08232 504385
ingenieurbüro
tragwerksplanung
denkmalpflege

Amberg, 22.06.2020
Grundriss Kellergeschoss
Datum 22.06.2020
M = 1 000
Bl

Flurstück: 2040/1
Gemarkung: Amberg

Gemeinde: Stadt Amberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberpfalz

Erstellt am 18.01.2021

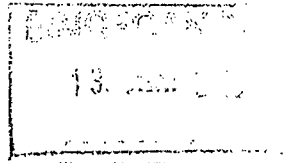


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch,
Zur Mahlnahme nur bedingt geeignet.

Maßstab 1:250

0 5 7.5 10 Meter

Beglaubigte Abschrift



Urkundenrollen Nr. 1133/2013-L

Notar

Prof. Dr. Thomas Lang



Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit der vorliegenden Urschrift überein und wird

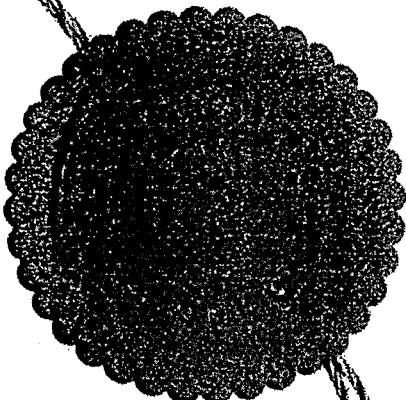
dem Bevollmächtigten,
Herrn Michael Geisler, geb. am 31.12.1969,

im Namen der Vollmachtgeberin erteilt.

Stuttgart, den 11. Juni 2013

Prof. Dr. Thomas Lang

- Notar -



Verkaufsvollmacht

Notar Prof. Dr. Thomas Lang

Stresemannstraße 79, 70191 Stuttgart
Telefon (0711) 86040-442, Fax (0711) 86040-449
e-mail: thomas.lang@menoldbezler.de

URKUNDE

Geschehen am 10.06.2013
- zehnten Juni zweitausenddreizehn-

zu Stuttgart

Vor mir, dem Notar

Prof. Dr. Thomas Lang
mit dem Amtssitz in Stuttgart

erscheint heute in meinen Amtsräumen Stresemannstraße 79, 70191 Stuttgart:

Herr Dieter **S c h w a h n**, geb. am 28.04.1953,
geschäftsansässig Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

mit dem Sitz in Bietigheim-Bissingen,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart

unter HR B 301707

(Geschäftsanschrift: Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen).

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zu HRB 301707 vom 10.06.2013 bescheinige ich, dass Herr Dieter Schwahn als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur Vertretung der im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HR B 301707 eingetragenen SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, Sitz Bietigheim-Bissingen, berechtigt ist.

Der Erschienene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der amtierende Notar befragte den Erschienenen vor der Beurkundung nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Dies wurde verneint.

Der Erschienene erklärte mit der Bitte um Beurkundung:

Vollmacht

Die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH
mit Sitz in Bietigheim-Bissingen

- nachstehend auch „Vollmachtgeber“ bzw. „Gesellschaft“ genannt -

erteilt hiermit

Herrn Michael Geisler,
geb. am 31.12.1969,
geschäftsansässig: Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen,

- nachstehend auch „Bevollmächtigter“ genannt -

Auftrag und Vollmacht zur Vertretung des Vollmachtgebers in Grundstücksangelegenheiten gegenüber Gerichten, Behörden, Dienststellen, Beamten sowie Privatpersonen, soweit die Gesetze eine Vertretung zulassen:

1. alle mit der Schaffung von Raumeigentum (Wohnungs- und Teileigentum) und Dauerwohnrecht zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Rechts-

handlungen vorzunehmen, insbesondere Teilungserklärungen gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz zu beurkunden und Verträge gem. § 3 Wohnungseigentumsgesetz zu erstellen, sowie Bewilligungen und Anträge aller Art in diesem Zusammenhang abzugeben bzw. zu stellen,

2. Veräußerungsverträge über die Grundstücke der vorgenannten Gesellschaft, Teile davon und über neu gebildete Wohnungs- und Teileigentumsrechte abzuschließen und solche Verträge auch zu ändern oder aufzuheben, und die Auflassungen zu erklären,
3. alle Arten von Grundbuchbewilligungen abzugeben und Anträge an das Grundbuchamt zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen, sowie den Rang von Eintragungen zu bestimmen,
4. Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit Rechten aller Art, insbesondere Grundpfandrechten, zu belasten, die Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO im Zusammenhang mit der Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten zu erklären, ohne jedoch eine persönliche Haftung für den Vollmachtgeber zu übernehmen,
5. den Vollmachtgeber als Unterbevollmächtigten insoweit zu vertreten, als dem Vollmachtgeber von Dritten Vollmacht im Umfang der Ziffern 1 bis 4 erteilt ist.

Von der Beschränkung des § 181 2. Alternative BGB (Verbot der Mehrfachvertretung) ist der Bevollmächtigte befreit.

Er ist berechtigt, für einzelne Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen Untervollmacht zu erteilen, kann aber die Vollmacht nicht im Ganzen übertragen.

Von dieser Urkunde sind zwei Ausfertigungen dem Bevollmächtigten zu erteilen sowie eine beglaubigte Abschrift dem Vollmachtgeber.

* * *

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen von d
Notar vorgelesen, von diesem genehmigt und von ihm
genhändig, wie folgt, unterschrieben:

Dr. Schul



Lang, Notar

Die Übereinstimmung vorstehender ~~amstehender~~
~~Abschrift~~ - Fotokopie - mit der mit vorliegenden
~~Urschrift~~ - Ausfertigung - beglaubigten Abschrift
beglaubige ich.

Bietigheim-Bissingen, den 12. FEB. 2021

Schaal
Notar

