



URKUNDE

NOTAR

WOLFGANG RITTER

08056 ZWICKAU

LEIPZIGER STRASSE 16

TELEFON (0375) 294820 · FAX (0375) 294821

Begl. Abschrift

Urk.Rolle Nr. 521 /1996

Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG (Teilungserklärung)

Heute, den zwölften Juni
neunzehnhundertsechundneunzig

- 12.06.1996 -

fand sich vor mir,

Wolfgang R i t t e r
Notar in Zwickau

in meinen Amtsräumen in 08056 Zwickau, Leipziger Straße 16,
ein:

Für die HOMA Wohn & Gewerbebau GmbH mit dem Sitz in Stock-
dorf, Bahnstraße 33, 82131 Stockdorf,

-nachstehend auch "Eigentümer" genannt-
ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herr
Gottfried Marinschek, geboren am 30.12.1957, und Herr
Gerhard Hofer, geboren am 24.02.1958, beide geschäfts-
ansässig wie vorstehend.

Aufgrund der mir vorgelegten beglaubigten Abschrift des Han-
delsregisters des Amtsgerichtes München (HR B 95633) vom
18.04.1996 bescheinige ich, Notar, gemäß § 2 Abs. 6 NotVO
in Verbindung mit § 21 BNotO, daß Herr Gottfried Marinschek
und Herr Gerhard Hofer als Geschäftsführer zur Vertretung
der Gesellschaft berechtigt sind.

Die Erschienenen wiesen sich durch amtlichen Ausweis aus.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, ihren
bei ihrer gleichzeitigen Anwesenheit vor mir abgegebenen Er-

klärungen gemäß, was folgt:

Teil I:

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
(Teilungserklärung)

§ 1

Grundbuchangaben, Vorbemerkungen, Bebauung

1.

Der Eigentümer wird nach Vollzug der Vorerwerbssurkunde des amtierenden Notars vom 12.03.1996 - URNr. 254/1996 - als Eigentümer des nachfolgenden Grundbesitzes eingetragen sein:

Grundbuch des Amtsgerichtes Zwickau von Marienthal, Blatt 2737, Gemarkung Marienthal, Flur-Nr. 230, Gebäude- und Freifläche von 320 qm.

Dieser Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung III:

2.) 2.160.000,-- DM Grundschuld ohne Brief für Bayerische Hypotheken- und WechselBank AG in München; 16 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Das Baulastenverzeichnis wurde vom amtierenden Notar nicht eingesehen.

2.

Das auf dem unter vorstehend Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz befindliche Gebäude, Anwesen Mörikestraße 4, wird der Eigentümer grundlegend sanieren und 3 Gewerbeeinheiten und 11 Eigentumswohnungen mit Kellerräumen herstellen sowie ferner 2 Stellplätze.

Gegenüber den künftigen Käufern legt der Eigentümer schon

heute die Art und Weise der Bauausführung fest. Das Bauvorhaben wird nach Maßgabe der beigelegten Baubeschreibung und den in der Anlage 2 enthaltenen Aufteilungsplänen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Verwendung normgerechter Baustoffe errichtet. Die Baubeschreibung ist dieser Urkunde als **Anlage 3** beigelegt. Auf diese Anlage wird verwiesen. Bei der Veräußerung von Einheiten soll auf diese Baubeschreibung Bezug genommen werden.

3.

Der Grundbesitz wird gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Wohnungseigentum aufgeteilt. Grundlage der Teilung sind die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Zwickau vom 04.06.1996 und die dazugehörigen behördlich genehmigten Aufteilungspläne. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne wird verwiesen. Sie lagen bei der Beurkundung in Ausfertigung vor; ihr Inhalt ist dem Eigentümer bekannt; sie sind dieser Urkunde als **Anlage 2** beigelegt. Soweit es sich um Karten, Zeichnungen und Abbildungen handelt, wurden diese zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Auf Mitausfertigung dieser Pläne wurde ausdrücklich verzichtet.

§ 2

Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in § 1 vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Die Aufteilung erfolgt so, wie sich dies aus der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigelegten Aufstellung in Verbindung mit den eingangs genannten Aufteilungsplänen ergibt. Auf

diese Anlage wird verwiesen.

§ 3

Sondernutzungsrechte

1.

Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden sich 2 oberirdische Kfz-Stellplätze, die in dem dieser Urkunde als Anlage 4. beigefügten Lageplan rot umrandet eingezeichnet und mit den Ziffern 1 und 2 gekennzeichnet sind. Auf diese Anlage wird verwiesen.

Bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung von Eigentumswohnungen wird jeweils vereinbart, ob und gegebenenfalls welcher Stellplatz dem betreffenden Wohnungs- bzw. Teileigentum als Sondernutzungsrecht zugeteilt wird. Diese Zuordnung hat der Eigentümer dem Verwalter mitzuteilen, soweit ein solcher bereits bestellt wurde.

Die Sondernutzungsrechte sind bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, daß der Sondernutzungsberechtigte in der vorstehenden Form bestimmt wird.

Die anderen Wohnungseigentümer sind von der Nutzung ausgeschlossen und haben diese Sondernutzungsrechte unentgeltlich zu dulden.

2.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums. Den jeweils Sondernutzungsberechtigten trifft auch die entsprechende Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungspflicht.

§ 4

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

1.

Soweit im folgenden von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümer die Rede ist, gelten die jeweiligen Bestimmungen auch für Teileigentum oder den Teileigentümer, soweit nicht ausdrücklich eine andere Regelung getroffen worden ist.

2.

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume beim Wohnungseigentum bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume beim Teileigentum, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäude, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung der Gebäude verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums;
- b) der Fußbodenbelag samt der nicht tragenden Teile der Unterkonstruktion und der Deckenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume, der Belag der in sich abgeschlossenen Balkone sowie die Innenseiten deren äußeren Umfassungen;
- c) der Wandbelag und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume;
- d) die Innenseite der Wohnungsabschlußtüren und Innentüren, der im Sondereigentum stehenden Räume;
- e) sämtliche der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören;

- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an;
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler;
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung;
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an;
- j) die eingebauten Meßgeräte (Kalt- und Warmwasserzähler, Heizkostenverteiler usw.) der im Sondereigentum stehenden Räume.

3.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Hierzu gehören u.a. die gemeinschaftlichen Gelder.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung
(Gemeinschaftsordnung)

§ 5

Grundsatz

1.

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG soweit im folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.

2.

Soweit ein Verwalter noch nicht oder nicht bestellt ist, nimmt die Eigentümerversammlung die dem Verwalter nachfolgend eingeräumten Rechte und Befugnisse wahr.

§ 6

Rechte und Pflichten

Berufsausübung/Gebrauchsüberlassung

1.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume sowie die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile alleine zu nutzen, insbesondere auch zu vermieten. Er ist ferner berechtigt neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das, bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht. Der Umfang ergibt sich ferner aus der Hausordnung.

2.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung bedarf der Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung korrigiert werden. Dies gilt nicht für den Eigentümer von Teileigentum.

3.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Mieter des Sondereigentums, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden, haftet der Wohnungseigentümer.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

4.

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit abgeändert werden.

§ 7

Veräußerung des Wohnungseigentums

1.

Die ganze oder teilweise Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf weder der Zustimmung des Verwalters noch eines anderen Wohnungseigentümers. Die Person des Käufers und das Datum des Besitzübergangs ist jedoch dem Verwalter durch den Verkäufer unverzüglich anzuzeigen.

2.

Der Veräußerer von Wohnungseigentum kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche von Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Rechtsnachfolger über. Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige

Rückstände oder eine Nachzahlung. Etwaige Rückzahlungen erfolgen an den Erwerber.

§ 8

Instandhaltung / Instandhaltungsrücklage

Bauliche Änderung

1.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzusetzen. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren.

2.

Die Wohnungseigentümer sind gegenseitig zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Hierauf hat jeder Wohnungseigentümer einen anteiligen Betrag **entsprechend seines Miteigentumsanteils** zu entrichten. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten. Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung zu anderen Zwecken als für die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage beschließt die Eigentümerversammlung mit Mehrheit von 2/3.

3.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über

das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Schönheitsreparaturen in den einzelnen, dem Sondereigentum unterliegenden Teilen des Gebäudes sind Sache des jeweiligen Eigentümers.

4.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

5.

Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, bedürfen der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Werbevorrichtungen, Außenantennen, Wohnungsabschlußtüren, Balkonen, Fenstern, Roll- und Klapppläden. Hierbei ist die Anbringung und Veränderung von Werbevorrichtungen an der Fassadenfront im Erdgeschoß grundsätzlich zulässig.

Erteilt der Verwalter innerhalb eines Monats ab Zugang des Zustimmungersuchens seine Zustimmung nicht oder nur eingeschränkt oder widerruft er eine erteilte Zustimmung, so kann dies durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1.

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch die Versicherungssumme und sonstige Forderungen voll gedeckt sind.

2.

Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß vorstehend Ziffer 1. gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

3.

Besteht die Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

4.

Ist die Gemeinschaft im Fall vorstehender Ziffer 3. aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers
Besichtigungsrecht des Verwalters

1.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

2.

Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen, zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 8 Ziffer 3 und

den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Hausgeld, Lasten und Kosten

1.

Zur Deckung der laufenden Kosten und Lasten wird eine Monatspauschale erhoben, deren Höhe vom Verwalter nach billigem Ermessen an Hand der Ergebnisse des Vorjahres und unter Berücksichtigung voraussehbarer Veränderungen für jedes Kalenderjahr neu festgelegt wird. Die Pauschale ist im voraus, spätestens zum 5. Werktag des betreffenden Monats, in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen.

Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge und Überzahlungen des Hausgeldes sind innerhalb von vier Wochen nach Genehmigung der Verwalterabrechnung durch die Eigentümerversammlung auszugleichen.

2.

Für die Ermittlung des Hausgeldes gelten derzeit folgende Verteilungsschlüssel:

- a) Die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung werden wie folgt umgelegt:
Mindestens 50 %, höchstens 70 % nach dem erfaßten Verbrauch durch Meßgeräte. Die übrigen Kosten, mindestens 30 %, sind nach der Wohn- und Nutzfläche der beheizbaren Räume zugrunde zu legen.
- b) Im übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt.
- c) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

3.

Eine Änderung der Verteilungsschlüssel kann mit mehr als Dreiviertel aller Stimmen der Miteigentümer beschlossen werden.

§ 12

Versicherungen

1.

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- a) Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
- b) eine Gebäudefeuerversicherung,
- c) eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden, sofern Öltanks zum Gemeinschaftseigentum gehören,
- d) eine Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschadenversicherung.

2.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 13

Eigentümerversammlung

1.

Der Verwalter beruft einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung ein. Darüber hinaus beruft der Verwalter eine außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung ein, wenn der Verwaltungsbeirat, mehr als ein Viertel der Zahl der Wohnungseigentümer oder in den Fällen des § 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 5 dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung die betroffenen Wohnungseigentümer es verlangen.

Jedes volle 1000stel eines Miteigentumsanteils gewährt eine Stimme.

2.

Die Einberufung hat unter Mitteilung der Tagesordnung und zwar, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mit einer Frist von mindestens einer Woche zu erfolgen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

3.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine Zweitversammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der erneuten Einladung gesondert hinzuweisen; diese Einladung kann bereits mit ersten Einladung verbunden werden.

4.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, können diese immer nur einheitlich abstimmen. Kommt unter diesen Personen eine Einigung nicht zustande, wird also nicht einheitlich abgestimmt, wird die betreffende Stimme bei der Ermittlung des Abstimmungsergebnisses nicht mitgezählt.

Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen, Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

5.

Den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen sowie vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, soweit ein solcher bestellt wurde.

§ 14

Verwalter

1.

Zum ersten Verwalter wird

Herr Christian Klim

von der Firma CKI Christian Klim Immobilien,

Peter-Breuer-Straße 36-38, 08056 Zwickau,

bestellt. Die Bestellung gilt bis zum 31.12.1997.

Nach Ablauf dieser Frist kann sich der Verwalter erneut der Eigentümergeinschaft zur Wahl stellen. Die Wahl erfolgt mit einfacher Mehrheit der vorhandenen, gültigen Stimmen.

Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abgeschlossen worden.

2.

Die vorzeitige Abberufung des Verwalters setzt einen wichtigen Grund voraus. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung beschließen.

3.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwal-

ter folgende Befugnisse:

- a) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge auch im eigenen Namen abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
- b) die von den Wohnungseigentümern nach § 11 der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer im Namen der übrigen Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen;
- c) die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, insbesondere alle mit der Erfüllung seiner Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Wohnungseigentümer oder gegen Dritte im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen.

4.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.

§ 15

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben sie, auf Verlangen des Verwalters, einen mit notarieller Vollmacht ausgestatteten Bevollmächtigten zu benennen und zu bestellen. Der Bevollmächtigte muß berechtigt sein, alle mit dem Wohnungseigentum im Zusammenhang stehenden Erklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, insbesondere das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

Teil III

Eintragungsbewilligung und -antrag

§ 16

Der Eigentümer

bewilligt und beantragt

im Grundbuch von Marienthal bei dem Grundbesitz Flur-Nr. 230, einzutragen:

- a) die Aufteilung in Wohnungseigentum gemäß § 2 und der Anlage 1 zu dieser Urkunde,
- b) die Sondernutzungsrechte gemäß § 3 und
- c) die Bestimmungen gemäß §§ 4 bis 15 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten an den amtierenden Notar und den Eigentümer zu senden.

Teil IV

Schlußbestimmungen

Vollzugsauftrag, Abschriften

§ 17

1.

Ist oder wird eine Bestimmung dieser Teilungserklärung und ihrer Anlagen unwirksam, so soll dadurch die Wirksamkeit im übrigen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist alsdann durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, welche dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung - beurteilt auf der Grundlage dieser Urkunde und ihrer Anlagen - möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich eine Lücke ergeben sollte.

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

2.

Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Vollzug dieser Urkunde zu betreiben und alle hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sowie Anträge - auch geteilt und eingeschränkt - zu stellen, zurückzunehmen und abzuändern, ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht.

3.

Von dieser Urkunde erhalten der Grundstückseigentümer (15), der Verwalter und das Grundbuchamt je eine beglaubigte Abschrift.

* * *

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars samt Anlagen vorgelesen, bzw. wurden ihnen diese zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

Paul Brand
Heinrich Hoffmann



[Handwritten signature]

3
4
5
6

Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 12.06.1996
URNr. 521/1996 des Notars Wolfgang Ritter in Zwickau

Miteigentumsanteile und gebildete Wohnungs-/Teileigentums-
einheiten an dem Grundstück Flur-Nr. 230 der Gemarkung Ma-
rienthal:

1. Miteigentumsanteil von 107/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an 5 gewerblich genutz-
ten Räumen im Erdgeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan
mit Nr. 1 bezeichnet -.
2. Miteigentumsanteil von 38/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an 2 gewerblich genutz-
ten Räumen im Erdgeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan
mit Nr. 2 bezeichnet -.
3. Miteigentumsanteil von 83/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an 3 gewerblich genutz-
ten Räumen im Erdgeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan
mit Nr. 3 bezeichnet -.
4. Miteigentumsanteil von 68/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Obergeschoß, bestehend aus 3 Räumen und einem Balkon
sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß -
sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet -.
5. Miteigentumsanteil von 64/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Obergeschoß, bestehend aus 4 Räumen sowie dem dazugehöri-
gen Kellerraum im Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungs-
plan mit Nr. 5 bezeichnet -.
6. Miteigentumsanteil von 54/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.

Obergeschoß, bestehend aus 3 Räumen sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet -.

7. Miteigentumsanteil von 71/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus 4 Räumen und einem Balkon sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet -.
8. Miteigentumsanteil von 68/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus 3 Räumen und einem Balkon sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet -.
9. Miteigentumsanteil von 64/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus 4 Räumen sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet -.
10. Miteigentumsanteil von 54/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus 3 Räumen sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet -.
11. Miteigentumsanteil von 71/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß, bestehend aus 4 Räumen und einem Balkon sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet -.
12. Miteigentumsanteil von 89/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoß, bestehend aus 4 Räumen und einem Balkon

sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß -
sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet -.

13. Miteigentumsanteil von 77/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Dachgeschoß, bestehend aus 4 Räumen und einem Raum im
2. Dachgeschoß sowie dem dazugehörigen Kellerraum im
Untergeschoß - sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 13
bezeichnet -.

14. Miteigentumsanteil von 92/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Dachgeschoß, bestehend aus 5 Räumen und einem Balkon
sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Untergeschoß -
sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet -.

i-
s-

Stadt Zwickau

Stadtverwaltung

Anlage ...2... z. Urkunde d. Notars

W. Ritter in Zwickau 521 / 1996

Postanschrift: Stadtverwaltung Zwickau, Postfach 200 603, 08009 Zwickau

IDMA Wohn- und Gewerbebau GmbH
Bahnhofstr 55
08056 Zwickau

Dezernat Bauen und Wohnen
Amt Bauordnungsamt
Straße Katharinenstr. 11
Ansprechpartner Schlegel
Telefon 83 63 15
Datum 04.06.1996

Aktenzeichen: 63-18-20-01576-96
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Grundstück: Zwickau, Mörikestr. 4
Gemarkung: Marienlia
Flurstück: 230

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 1 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im beiliegenden Aufteilungsplan Blatt 1 bis 12

mit Ziffer 4 bis 14 bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer 1 bis 3 bezeichneten Gewerberäume

mit Ziffer 4 bis 14 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Keller

in dem bestehenden Gebäude auf dem v.g. Grundstück mit v.g. Katasterbezeichnung

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Seite 2

Aktenzeichen 63 18-20-01576-96

Datum 04.06.1996

Hinweise:

Bei der Erteilung dieser Bescheidigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihrer Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen.

im Auftrag

J. V. Kuderer

Lippmann
Amtsleiter



Gebäude

Fachbereich
Festsetzung
pflichtig
enthalten

Ich habe

unter
weise

Kontakte

Bei Z
erford
gewu
rens
Säum

Recht

Gegen
Vorwa
Seken
der S
Sitz
oder

Seite 3
Aktenzeichen 63-18-20-01876-96
Datum 04.05.1996

Gebührenbescheid

Nach der Verordnung des Sächs. Staatsministeriums der Finanzen über die Festsetzung der Verwaltungsgebühren und Schreibauslagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben vom 14.02.1994 sind hierfür folgende Gebühren zu errichten.

Betrag DM 880,00

KASSENZEICHEN (bei Zahlung unbedingt angeben) 60.08051.3

Ich bitte Sie, die Gebühr bis zum
03.08.1996

unter Angabe des v.g. Kassenzzeichens an die Stadtkasse Zwickau zu überweisen. Es wird empfohlen, hierbei den beigefügten Zahlschein zu verwenden.

Konten der Stadtkasse Zwickau:

Konto-Nr. 2244003976	Kreissparkasse Zwickau BLZ 87055000
Konto-Nr. 4780105558	Hypobank Zwickau PLZ 87010921
Konto-Nr. 631135000	Dresdner Bank BLZ 87080000
Konto-Nr. 9200002	Bayrische Vereinsbank Zwickau BLZ 87020088
Konto-Nr. 450068344	Schmidt-Bank Zwickau BLZ 87030570

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzzeichen und Verwendungszweck unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Kostenbescheid kann Widerspruch erhoben werden, gemäß § 49 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Dieser ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides bei der Stadtverwaltung Zwickau, Dezernat Bauen und Wohnen, Bauordnungsamt, Sitz: Katharinenstraße 11, Postfach 200933, 08009 Zwickau schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN IN ZWICKAU - MÖRIKESTRASSE 4

SANIERUNG EINES DENKMALGESCHÜTZTEN MEHRFAMILIENHAUSES 11 WOHNUNGEN UND 3 GEWERBEEINHEITEN

BAUAUSFÜHRUNG:

- DACH:**
- Dachstuhl:* Bestand soweit möglich erhalten. Versetzen der Pfetten laut Plan und Statik. Einbau neuer Satteldachgauben.
- Dachdeckung:* Die Dachfläche erhält eine neue Holzlattung. Vorhandene Dacheindeckung erneuern (Dachziegel), Gauben in Titanzink verbleden, sofern Forderungen des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.
- Dachbleche:* Dachrinnen, Fallrohre, Kaminbleche, Kaminverkleidungen und sonstige erforderlichen Bleche aus Titanzinkblech in ausreichender Stärke (nach DIN).
- BALKONE:** An der Hofseite werden neue Balkone in Stahlausführung, Bohlenbelag und Kunstfasenteppich aufgesetzt. Balkon farbig gestrichen, zum Haus abgestimmt.
- KELLERDECKE :** Die Kellerdecke wird abgebrochen und in Stahlbetonausführung nach Plan und Statik erneuert.
- FASSADENPUTZ:** Fassade wird nach Abstimmung mit Denkmalamt teilweise neu geputzt. Fehl- und Hohlstellen ausgebessert und farbig gestrichen. Fassadenornamente erhalten/ausbessern und ebenfalls farbig abstimmen. Straßenseitig im Erdgeschoß bis zum 1. OG neuer Kasettenputz laut Planung. Fensterläschen werden farbig abgesetzt.
- INNENPUTZ:** Der verschissene Putz wird abgeschlagen, und durch neuen ersetzt. Wände werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Keller Pinselputz (weißer Kalk).
- TREPPENHAUS:** Sämtliche Leitungen unter Putz bzw. in Installationskanälen je nach Gegebenheit. Steintreppe spachteln und ausbessern. Treppenhaus in Seidenglanz mit Dekostreifen gestrichen. Geländer werden erhalten und farbig abgestimmt. An der Außenseite der Hauseingangstüre 14 Briefkästen in weiß.
- FENSTER:** *Wohnungen:* Holzfenster grün mit Isolierverglasung, straßenseitig Schallschutzklasse IV. Oberlichter und Grünverglasung mit glasteilenden Sprossen als Festverglasung.

		(Abstimmung mit Denkmalaamt). Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse mit Dreh/Kipp- und Drehkonstruktion, bei mehrflügeligen Fenstern jeweils eine Kippmöglichkeit. Fensterbänke innen aus Naturstein. Oberfläche und sichtbare Kanten poliert. Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet.
	<i>Läden:</i>	Schaufenster und Eingangsbereich im EG in Alu- oder Holzausführung-grün, mit Verbund- Sicherheitsglas.
	<i>Keller:</i>	Im Kellergeschoß teils Holzfenster mit Isoglas, teils Stahlfenster mit Mausegitter.
TÜREN:	<i>Hauptüre:</i>	Die Hauszugangstüre wird nach den Gesichtspunkten des Denkmalaamtes rekonstruiert und erhalten. Sicherheitbeschlag mit Messingdrücker-Garnitur und elektr. Türöffner u. Schließer Klingelanlage und Gegensprechanlage.
	<i>Wohnungseingangstüre:</i>	Holzstüre mit Umfassungszarge, (33 dB) deckend weiß, mit umlaufender Gummidichtung, Spion, Beschläge in Messing.
	<i>Wohnung-Innentüren:</i>	Innentüren mit Umfassungszarge, weiß lackiert, je Wohnung mit 1-2 Glasausschnitten zur Flurbelichtung, umlaufende Gummidichtung, Beschläge in Messing.
	<i>Kellertüren:</i>	Kellertüren in Holzlamina. Hausanschluß-Heizung, Stahl Türen.
SANITÄR:	<i>Abwasser:</i>	Beseitigung über HT- und Gußrohre nach DIN-Vorschriften.
	<i>Bewässerung:</i>	Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupfer bzw. verzinkten Stahl, mit Zirkulationsleitung, nach DIN-Vorschriften.
	<i>Lüftung:</i>	Innenliegende Bäder und Küchen erhalten eine Zwangs-entlüftung.
SANITÄRE EINRICHTUNG:		Küchen: Kalt- und Warmwasseranschluß für Spüle und Kaltwasseranschluß für Geschirrspülmaschine.
	<i>Sanitärfarben:</i>	Weiß
	<i>Armaturen:</i>	Chrom
	<i>Badeinrichtung:</i>	Bäder mit WC, 1 Toilettenbürste, 1 Waschtischanlage 60 cm mit Einhebel-Mischgarnitur, 1 Stahlbadewanne mit Wannenfür- und Brausekombination, 1 Duschstange, 1 Handtuchhalter, 1 Badetuchhalter, 1 Wandtiefspülkloset mit Untergeritz-Spülkasten, 1 Kristallspiegel Bei Dusche: Duschabtrennung, 1 Ablagegitter in der Dusche.
HEIZUNGSANLAGE:	<i>Befeuerungsanlage</i>	Gas-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung, Witterungsgeführte Regelung über Kessel und Heizungs-mischen.
	<i>Heizkörper:</i>	Wohnungen: Flache Heizkörper in weiß mit Thermostatventilen.

WA

FUG

BOD

DEC

AUS

ALL

Läden:

Flache Heizkörper in weiß mit Thermostatventilen. Im Schaufensterbereich in den Boden eingelassene Heizkörper. Heizkostenverteiler über Wärmemengenzähler im Heizraum für jede Ladeneinheit.

WANDEFLIESEN:

Küchen: Im Bereich der Arbeitsplatte, 60 cm hoch, Farbe weiß. Bäder: Raumhoch, Farbe weiß oder marmoriert. Materialpreis pro qm DM 30.-.

FUBBODEN:*Wohnungen:*

Fußbodenaufbau: Gußasphaltestrich auf Trittschalldämmung, oder alternativ Fließestrich.

Turmausbau:

Trockenestrich mit Trittschalldämmung - schwimmend verlegt.

BODENBELÄGE:

Wohn- und Schlafräume, strapazierfähiger Velour-Teppichboden, Materialpreis pro qm DM 40.-.

Flure: Fußbodenfliesen - Materialpreis pro qm DM 30.-.

Läden: Fußbodenfliesen - Materialpreis pro qm DM 40.-.

Kellergeschoß: Zementestrich

Waschraum- Heizraum: Dispersionsbeschichtung

DECKEN:

In den Wohnungen abgehängte glatte Gipsdecken.

In den Läden abgehängte Raster-Kasertendecke.

AUSSENANLAGEN:

Gartenanlage wird nach Plan neu gestaltet. Müllplatzüberdachung. Gitterplatten auf den PKW- Stellflächen, Zufahrt - gepflastert. Einfriedung durch Holzlattenzaun.

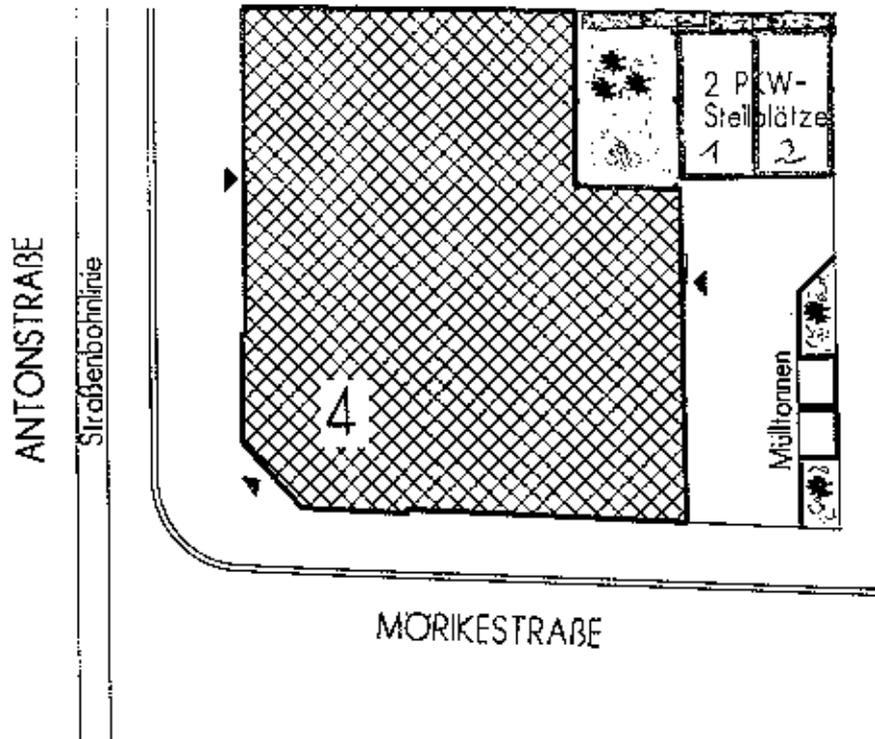
ALLGEMEINES:

Änderungen in der Ausführung, auch infolge behördlicher Auflagen, bautechnischer Maßnahmen und Verwendung anderer Baumaterialien bleiben vorbehalten. Ebenfalls Bestandteil der Bausführung sind Pläne und Statik.

Die in den Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauausführung. Die Farbliche Gestaltung im Expose ist nicht bindend.

Zwickau, 03.06 1996

Lageplan / Außenanlagen



Ich, der Notar,

b e g l a u b i g e

hiermit die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit
der mir vorliegenden Urschrift.

Zwickau, den 12.06.1996

Ritter

Notar