

Teilungserklärung mit Verwaltervertrag

Heute, den ersten Dezember
neunzehnhunderteinundachtzig

- 01. 12. 1981 -

erschien vor mir,
Dr. Karl Richter,
Notar in Augsburg, an der Geschäftsstelle in 8900 Augsburg,
Ernst-Reuter-Platz 10:

Herr Pankratius Bitz l , geboren am 01.05.1941, Schrei-
nermeister, wohnhaft in 8900 Augsburg, Waterloostr. 16,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet.

Herr Bitz l ist mir, dem Notar, persönlich bekannt.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen Erklä-
rungen gemäß nach Grundbucheinsicht, was folgt:

- Herr Pankratius Bitz l ist eingetragen als Alleineigentümer
des Grundstücks der Gemarkung Lechhausen
Flst.Nr. 506/3 Waterloostr. 16, Wohnhaus, Hofraum zu 363 qm.
Das Grundstück ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts
Augsburg für Lechhausen Band 445 Blatt 17166 und ist derzeit
belastet wie folgt:
in Abteilung II des Grundbuches mit keinen Rechten;
in Abteilung III des Grundbuches mit:
DM 72.000,-- Briefgrundschuld für die Bayerische Landwirth-
schaftsban k
DM 35.000,-- Briefgrundschuld für die Augsburger Volksbank eG;
DM 600.000,-- Briefgrundschuld für die Augsburger Volksbank eG;

A n l a g e 2

Aufteilungsliste

Nummer der Einheit	Nummer des verbundenen Kellerabteils	/1000 des Miteigentumsanteils
1	K 1	324,94
2	K 2	194,47
3	K 3	125,19
4	K 4	183,58
5	K 5	111,41
6	---	60,41

} 294,99

1.000.-
385,35 = 38,535 %

DM 60.000,-- Briefgrundschuld für die Bausparkasse Wüstenrot;

DM130.000,-- Briefgrundschuld für die Augsburger Volksbank eG.

2. Herr Bitzl hat das in Abschnitt I.Ziff.1. näher bezeichnete Grundstück mit Urkunde des beurkundenden Notars vom heutigen Tage, URNr. 2922/81, mit einer weiteren Grundschuld zu DM 600.000,-- für die Augsburger Volksbank eG belastet.

II.

Herr Pankratius Bitzl teilt das Eigentum an dem in Abschn. I.Ziff.1. näher bezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise in Miteigentumsanteile auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in der bereits errichteten Wohnanlage verbunden ist. Hierzu wird Bezug genommen auf die genehmigten Pläne samt Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Augsburg vom 24.09.1981, welche dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügt sind.

Die Aufteilung erfolgt im einzelnen wie es sich aus der als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsliste ergibt. Dabei handelt es sich bei den Einheiten Nr. 1 mit 5 um Wohnungseigentum, bei der Einheit Nr. 6 um Teileigentum. Die Kellerabteile tragen jeweils die Nummer der Eigentumswohnung, deren Bestandteil sie sind, mit dem Zusatz "K".

III.

Als Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung davon folgendes bestimmt:

§ 1

Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

1. Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abschn. I dieser Urkunde und den folgenden Bestimmungen zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso alle tragenden Mauern und nichttragende Trennwände, welche Sondereigentum von gemeinsamem Eigentum abgrenzen. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch die Instandhaltungsrücklage; eine Auszahlung bei Veräußerung einer Eigentumseinheit kann nicht verlangt werden.
2. In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, daß Sondereigentum sind:
 - a) die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an,
 - b) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab dem Zähler,
 - c) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
 - d) die in den einzelnen Einheiten gelegenen Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen vom gemeinsamen Strang,
 - e) nichttragende Mauern innerhalb des Sondereigentums und nichttragende Trennwände zwischen Sondereigentumseinheiten,
 - f) Balkone und Rolläden.

§ 2

Benützung des Eigentums

1. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.

Alle Eigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, daß niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird.

2. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Die schriftliche Zustimmung des Verwalters ist erforderlich für die berufliche oder gewerbliche Nutzung einer Eigentumseinheit. Die Zustimmung ist zu versagen, wenn Beeinträchtigungen der anderen Wohnungseigentümer nicht ausgeschlossen werden können.

Die berufliche oder gewerbliche Nutzung der Einheit Nr. 6 bedarf keiner Zustimmung des Verwalters, der anderen Eigentümer oder irgendeines Dritten.

4. Durchbrüche durch Mauern, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, die erst nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen (Architekten, Statiker) darüber erteilt wird, ob die Stabilität des Gebäudes gefährdet ist oder sonstige Nachteile zu befürchten sind.

Ist dies nicht der Fall, so hat der Verwalter die Zustimmung zu erteilen.

§ 3

Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

1. Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.
2. Die Sondereigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlußtüren.
3. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.
4. Jeder Sondereigentümer hat dafür einzustehen, daß das aufgrund der Bestimmungen dieser Urkunde und in der Hausordnung von ihm verlangte Verhalten auch von den Personen ausgeübt wird, die seinem Hausstand oder seinem Geschäftsbetrieb angehören oder denen er die Benutzung seines Sonder- und Gemeinschaftseigentums überläßt.
5. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Verwalter die Besichtigung einer Sondereigentumseinheit verlangen.

6. Soweit es für die ordnungsgemäße Verwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks erforderlich ist, muß jeder Sonder-eigentümer das Betreten und die Benutzung der im Sonder-eigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile sowie Einwirkungen hierauf dulden. Ein hierdurch entstehender Schaden ist durch die Eigentümergemeinschaft zu ersetzen.
7. Steht eine Eigentumseinheit im Eigentum einer Personen-mehrheit, so muß ein Bevollmächtigter ernannt werden, der ihre Rechte geltend macht und dem gegenüber ihre Pflichten geltend gemacht werden können. Die Benennung des Bevollmächtigten hat gegenüber dem Verwalter zu erfolgen.
8. Die Hausordnung wird verbindlich vom Verwalter erlassen, soweit die Eigentümerversammlung nicht eine Hausordnung beschließt.

§ 4

Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind, soweit nicht schon geschehen, folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Feuerversicherung,
- b) Versicherung gegen Wasserleitungsschäden,
- c) Haftpflichtversicherung,
- d) Glasbruchversicherung.

Die Versicherungen zu a) und b) sind zum gleitenden Neuwert und die Versicherungen zu c) und d) in angemessener Höhe abzuschließen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter, soweit nicht ein Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vorliegt.

§ 5

Lasten und Kosten

1. Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet. Die Festsetzung erfolgt durch den Verwalter, soweit sie nicht durch die Eigentümerversammlung bestimmt wird.
2. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, alle Unkosten aufzubringen, die für das Gesamtobjekt anfallen. Hierzu gehören insbesondere
 - a) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Reinigungskosten sowie die Unterhaltung der Grundstücke, soweit nicht hieran ein Sondernutzungsrecht besteht,
 - b) die öffentlichen Abgaben und Lasten,
 - c) die Kosten für den Wasserverbrauch,
 - d) die Kanalgebühren,
 - e) die Müllabfuhrgebühren,
 - f) die Kaminkehrergebühren,
 - g) die Versicherungsprämien,
 - h) die Kosten der Verwaltung, wobei jedoch das an den Verwalter zu entrichtende Honorar nach Maßgabe des abzuschließenden Verwaltervertrages gesondert zu zahlen ist,

- i) die Kosten der Beleuchtung des Gemeinschaftseigentums,
 - k) die Kosten für die Instandhaltung der Außenseiten der Balkone und der Außenseiten der Fenster,
3. Den einzelnen Sondereigentümern obliegen die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, insbesondere der nichttragenden Innenwände, der Fußbodenbeläge, der Innenseiten der Fenster, des Wand- und Deckenverputzes innerhalb des Sondereigentums, der Rolläden, der Estriche und Innenseiten der Balkone, des Ersatzes zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen.
4. Die Instandsetzungsrücklage sowie die gesamten Unkosten haben, soweit sich aus folgendem nichts anderes ergibt, die Sondereigentümer grundsätzlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Soweit laufende Kosten für jede Einheit durch Meßvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, trägt jeder Eigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten allein.
5. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der einzelnen Einheiten erfolgt durch Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung. Mit der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist eine geeignete Firma zu beauftragen. Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch Wärme- und Warmwassermesser, die von den Beauftragten der mit der Abrechnung betrauten Firma montiert, justiert und

abgelesen werden. Diesen Beauftragten ist zu üblicher Tageszeit freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten. Den Abrechnungsmodus bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit der beauftragten Firma und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

§ 6

Kostenumlage

1. Alle von der Gemeinschaft der Sondereigentümer aufzubringenden Kosten sind von ihnen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen an den Verwalter zu entrichten. Die Höhe der jeweiligen Kostenumlage richtet sich nach dem vom Verwalter alljährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan. Die Kostenumlage ist von den Sondereigentümern in monatlichen Teilbeträgen zu bezahlen. Die Zahlung hat jeweils bis spätestens Fünften eines jeden Monats zu erfolgen. Rückstände sind banküblich zu verzinsen.
2. Stellt sich im Lauf eines Wirtschaftsjahres, das vom 1. Juli bis 30. Juni läuft, heraus, daß die errechnete Kostenumlage nicht für die Erfüllung der einschlägigen Zahlungsverpflichtungen ausreicht, so sind von den Sondereigentümern die vom Verwalter anzufordernden Mehrleistungen zu erbringen. Ein etwaiger Überschuß wird jeweils auf den im folgenden Jahr zu entrichtenden Betrag angerechnet.
3. Zur Bestreitung der Heiz- und Warmwasserkosten hat jeder Sondereigentümer monatliche Zahlungen zu entrichten, deren Höhe vom Verwalter entsprechend dem

von ihm geschätzten Verbrauch bestimmt wird. Die Zahlung dieser Kosten hat jeweils zusammen mit der Kostenumlage nach Abs. 1 zu erfolgen. Die endgültige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist alljährlich im Sommer auf den Tag der Verbrauchsregistrierung vorzunehmen. Soweit die monatlichen Zahlungen zur Deckung der tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten nicht ausreichen, ist der Differenzbetrag von dem Sondereigentümer sofort nach Anforderung durch den Verwalter an diesen zu entrichten. Eine etwaige Überzahlung wird mit den künftigen monatlichen Zahlungen verrechnet.

4. Der Verwalter ist berechtigt, das Geschäftsjahr und die obigen Fälligkeiten abweichend festzulegen.

§ 7

Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Zum ersten Verwalter wird

Herr Pankratius Bitzl, Schreinermeister,
wohnhaft in 8900 Augsburg, Waterloostraße 16,

bis zum 30.6.1984 bestellt, im übrigen erfolgt die Bestellung und Abberufung des Verwalters durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Für die Verwaltung gilt der als Anlage 5 beigefügte Verwaltervertrag.

2. Der Verwalter ist verpflichtet, Beschlüsse der Sondereigentümer schriftlich zu fixieren und alle für die Eigentümergeinschaft wesentlichen Schriftstücke ordnungsgemäß zu verwahren.
3. Jeder Sondereigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Sondereigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.
4. Der Verwalter ist während der Dauer seiner Verwaltung ermächtigt, im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie alle Ansprüche einschließlich solcher gegen Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Der Verwalter kann Prozeßvollmacht erteilen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, ihm auf Verlangen eine notariell beglaubigte Vollmacht gemäß § 27 Abs. 5 WEG mit dem vorstehenden Inhalt zu erteilen.
5. Der Verwalter ist ferner während der Dauer der Verwaltung ermächtigt, im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie diese bei der Veräußerung von Teilflächen aus dem in Abschnitt I bezeichneten Grundbesitz oder beim Zuerwerb von Flächen zu diesem Grundbesitz zu vertreten, vorausgesetzt, daß vorher eine ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit aller Stimmen diesem Rechtsgeschäft zugestimmt hat.

§ 8

Eigentümerversammlung

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Besitzt ein Inhaber einer Einheit Garagen oder Stellplätze, so erhält er deswegen keine zusätzliche Stimme. Steht eine Eigentumseinheit mehreren Personen zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

§ 9

Veräußerungsbeschränkung

Die Veräußerung einer Eigentumseinheit, ausgenommen die erste Veräußerung durch den jetzigen Eigentümer und die Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung auf Antrag eines Grundpfandrechtsgläubigers, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Diese Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden.

§ 10

Gesetzliche Bestimmungen

Soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und alle sonstigen Bestimmungen, die auf das Verhältnis der Sondereigentümer anzuwenden sind.

§ 11

Sondernutzungsrecht

Mit der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung ist das Recht verbunden, die in dem Lageplan, der als Anlage 3 dieser Urkunde beigegefügt ist, grün dargestellte Grundfläche unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu nutzen.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, der Reinigung und Unterhaltung dieser Fläche trägt der zur ausschließlichen Benutzung berechnigte Eigentümer ausschließlich.

IV.

Es wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des in Abschnitt I. Ziff. 1. bezeichneten Grundbesitzes nach Maßgabe des Abschnittes II.,
- b) die Bestimmungen nach Abschnitt III. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

V.

Weiterhin ist Herr Pankrätius Bitzl eingetragen als Alleineigentümer des Grundstücks der Gemarkung Lechhausen Flst.Nr. 506/7 zu 666 qm, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für Lechhausen Band 455 Blatt 17166.

Gemäß der Verpflichtungserklärung vom 30.09.1981, zur Unterschrift beglaubigt unter URNr. 2376/81 durch den beurkundenden Notar, räumt hiermit Herr Pankrätius Bitzl als Eigentümer

der wie vorstehend bezeichneten Flst.Nr. 506/7 sowohl der Stadt Augsburg als auch den jeweiligen Eigentümern der neugebildeten Eigentumseinheiten Nr. 1 - 6 folgende Rechte ein:

1. Die Stadt Augsburg ist berechtigt, die in dem Lageplan, welcher der Urkunde als Anlage 4 beigelegt ist, mit Nr. 1 - 6 bezeichneten oberirdischen Stellplätze für das Abstellen von Personenkraftwagen zu nutzen oder benutzen zu lassen.
2. Die jeweiligen Eigentümer der neugebildeten Einheiten Nr. 1 mit 6 an der Flst.Nr. 506/3 sind berechtigt, den in der vorbezeichneten Skizze jeweils mit der Nummer ihrer Eigentumseinheit bezeichneten oberirdischen Abstellplatz zum Zwecke des Abstellens von Personenkraftwagen unter Ausschluß des Eigentümers der Flst.Nr. 506/7 zu nutzen, beschränkt lediglich durch das Nutzungsrecht der Stadt Augsburg gemäß Ziff. 1.

Das Nutzungsrecht gemäß Ziff. 1. für die Stadt Augsburg wird als

beschränkte persönliche Dienstbarkeit,
das Nutzungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der neugebildeten Eigentumseinheiten Nr. 1 mit 6 an der Flst.Nr. 506/3 je als

Grunddienstbarkeit

bestellt.

Die Rechte sollen untereinander Gleichrang erhalten.
Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Grunddienstbarkeiten werden

bewilligt und beantragt.

VI.

Die Kosten dieser Urkunde trägt Herr Bitzl.

Von der Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

Herr Bitzl (zwei), die Augsburger Volksbank sowie das Grundbuchamt Augsburg, sowie die Stadt Augsburg.

Auf Ausfertigung der Pläne (Anlage 1) wird verzichtet.

Vorgelesen *samt Anlagen,*
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

Pankratius Bitzel

*M. Witten,
Notar*

