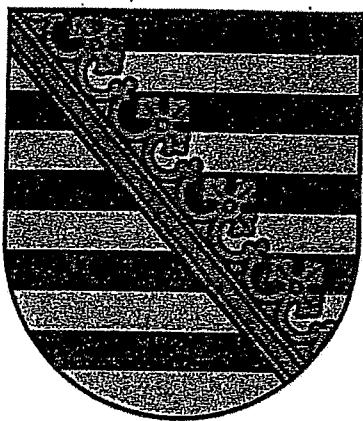


Topic 246



Urkunde

der Notarin

Ingrid Denckert

in

Bad Lausick

Begläubigte Ablichtung

UR.-Nr. 2474 /97

Notarin Ingrid Denckert
04651 Bad Lausick
Straße der Einheit 23-25
Tel.: 034345/22248, 23046
Fax: 034345/23047

Teilungserklärung nach § 8 WEG mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung

Verhandelt zu Bad Lausick, am 11.12.1997,
- elfter Dezember neunzehnhundertsiebenundneunzig -.

vor der unterzeichnenden Notarin

Ingrid Denckert

mit dem Amtssitz in 04651 Bad Lausick, Straße der Einheit
Nr. 23 - 25 erschien heute:

Herr Peter Reinbach
geschäftsansässig in 04643 Geithain, Lessingstraße 1,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern - befreit von
den Beschränkungen des § 181 BGB - für die Gesellschafter
der

Zweckgruppe Zwischenerwerb Wiederau GbR
- m.b.H. auf das Gesellschaftsvermögen -

auf Grund der in der Urkunde Nr. 0884/97 der Notarin Ingrid
Denckert vom 12. Mai 1997*, die dieser Urkunde auszugsweise
in beglaubigter Ablichtung beigeheftet ist
~~*enthaltenen Vollmacht~~

- der Notarin von Person bekannt -.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkunde ich, jedoch ohne Einsichtnahme in das Grundbuch, folgendes:

A. Begründung von Wohnungseigentum

I.

Bestimmung des Gegenstandes des Wohnungseigentums

S 1 Grundstück.

Die Zweckgruppe Zwischenerwerb Wiederau GbR m.b.H. auf das Gesellschaftsvermögen

- nachstehend als "Wohnungsunternehmen" bezeichnet -

wird Eigentümer des in Königshain-Wiederau, Ortsteil Wiederau, Gartenstraße 8 a, 8 b und 8 c, gelegen Wohnhauses mit 26 in sich abgeschlossenen Wohnungen, errichtet auf einer noch unvermessenen Teilfläche des Flurstückes Nr. 1434/12 der Gemarkung Wiederau, eingetragen im Grundbuch von Wiederau Blatt 603, im Flächenausmaß von ca. 3.000 qm.

Lage und Form und Teilfläche ist dem Erschienenen vor Ort genau bekannt und im anliegenden Lageplan gelb gekennzeichnet. Der Lageplan lag anstelle des Vorlesens zur Einsichtnahme vor, ist der Urkunde beigeheftet und bildet deren wesentlichen Bestandteil.

Das Wohnungsunternehmen teilt hiermit das vorbezeichnete Grundstück in Wohnungseigentum auf.

S 2 Aufteilungsplan

Die Aufteilung des in § 1 bezeichneten Grundstücks in Wohnungseigentum erfolgt nach dem als Anlage I dieser Urkunde beigefügten Aufteilungsplan, und zwar in 1000stel Miteigentumsanteile.

Zu den in sich abgeschlossenen Wohnungen gehört jeweils auch der mit der gleichen Ziffer bezeichnete Kellerraum.

Alle zum Sondereigentum erklärten Wohnungen sind im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Die gemeinschaftlich genutzten Räume sind nicht besonders gekennzeichnet.

S 3 Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilverklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.2. die nichttragenden Zwischenwände,
- 1.3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sonder-eigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- 1.4. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.5. sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.6. die Wasserleitung von dem Anschluß an die gemeinsame Steig-leitung an,
- 1.7. die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzwei-gung am Zähler an,
- 1.8. die Entwässerungsleitung bis zur Anschlußstelle an die ge-meinsame Falleitung,
- 1.9. die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zen-tralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,
- 1.10 Rolläden und Jalousetten.
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 1 zum Sondereigentum erklärt sind. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch alle Fenster.
Das jeweilige Verwaltungsvermögen, insbesondere die In-standhaltungsrückstellung, dient der Verwaltung des gemein-schaftlichen Eigentums und ist wie dieses zu behandeln und zu verwalten. Es darf nicht auseinandergesetzt werden. Einzelne, auch ausscheidende, Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Auszahlung von Anteilen dieses Vermö-gens.

II.

Bestimmungen des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander und Regelung der gemeinschaftlichen Verwaltung

(Gemeinschaftsordnung)

§ 4 Grundsatz

1. Das Gebäude, an dem Wohnungseigentum begründet wird, wurde im Jahre 1989 erstellt. Dem Wohnungseigentümer ist bekannt, daß nur die in dieser Urkunde unter Teil B im einzelnen genannten Modernisierungs- und Bauleistungen dem zur Zeit geltenden Neubaustandard entsprechen. Alle anderen Bauteile am gemeinschaftlichen Eigentum ermöglichen einen funktionsgerechten Gebrauch, ohne daß sie den zur Zeit geltenden technischen Normen (DIN) oder den derzeitigen Erkenntnissen der Regeln der Bautechnik entsprechen müssen. Dies gilt insbesondere für die Ansprüche auf ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des nicht modernisierten Teils des gemeinschaftlichen Eigentums.
2. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist. Als Inhalt des Sondereigentums (§ 5 Absatz 4 WEG) wird gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG das Nachstehende vereinbart:

§ 5 Zweckbestimmung

Die baulichen Anlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft dienen der Nutzung als Wohnung, sofern in der Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist. Ändere Nutzungen, die dem Charakter der Wohnanlage nicht entsprechen bzw. diesem abträglich sind, sind nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Wohnungen, soweit eine solche genehmigt ist (§ 6 Ziff. 2). Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt und gegebenenfalls widerrufen werden.

§ 6 Nutzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Mit-eigentümern 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 Teilungserklärung widerspricht. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus der Hausordnung.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. 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 der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschuß der Eigentümersversammlung ersetzt werden.
3. Gebrauchsüberlassung von Wohnungen an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
4. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für die von Dritten der Gemeinschaft der einzelnen Wohnungseigentümer verursachten Schäden haftet der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern neben den Dritten als Gesamtschuldner.

§ 7 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte bestehen am Objekt keine.

§ 8 Übertragung des Wohnungseigentums

1. Zur Veräußerung und Eigentumsübertragung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschuß der Eigentümersversammlung ersetzt werden. Die Zustimmung des Verwalters ist jedoch nicht erforderlich für die Veräußerung bzw. für die Eigentumsübertragung:
 - im Wege der Zwangsvollstreckung,
 - durch den Konkursverwalter,
 - durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußert,
 - als Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer.
2. Der Veräußerer kann verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung, auseinander gesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleistete Zahlungen, auch Rücklagen, kommen dem Rechtsnachfolger zugute; das gilt auch für Haugeldzahlungen und Abrechnungsüberschüsse.
3. Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies gilt nicht für den Rechtsnachfolger, der das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschuß erworben hat.
4. Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung

erfolgt ist, wird dem Rechtsnachfolger zugestellt mit der Maßgabe, daß dieser Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben verpflichtet und berechtigt ist. Einen eventuellen Ausgleich mit dem Verkäufer hat der Erwerber vorzunehmen.

S. 9 Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer notariell beglaubigten Vollmacht versehenden Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten und Geschwister, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt. Inhalt und Umfang der Bevollmächtigung entsprechen der nachfolgenden Ziffer 2.

2. Die Vollmacht muß enthalten:

- Die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für den Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.
- Die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrere Vollmachtgeber hinaus.

3. Mehrere Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.

4. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit dem Sitz im Inland zu bestellen, wenn

- er mehr als drei Monate abwesend ist,
- er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt.

Für den Inhalt der Vollmacht gilt Ziff. 2. Einer Vollmacht nach Ziff. 4 bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Ziff. 1 vorhanden ist.

S 10 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

1. Unter ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums werden hier nur solche Maßnahmen verstanden, die notwendig sind, damit nicht Mängel oder Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sonder- eigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung d.h. das Streichen der Wände, Türen und Heizkörper sowie die Behandlung und Pflege der Fußböden steht im Ermessen der Wohnungseigentümer. Für die Wohnungsabschlußtür und Fenster gelten die Regelungen zu § 11 Ziff. 1 und § 16 Ziff. 8.
3. Die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Rolläden und Jalousien obliegt dem Wohnungseigentümer.
4. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu

diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand dieser Räume überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer vom Verwalter zu setzenden Frist zu beseitigen.

S. 11 Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und Instandhaltungsrückstellung

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinsam. Das gilt auch für die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Fenster und Wohnungsabschlußtüren unter Berücksichtigung der gesonderten Kostenregelung gem. § 16 Ziff. 8.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzugeben. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Anwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
3. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen. Die Wohnungseigentümer haben den Verwalter bei diesen Maßnahmen zu unterstützen.
4. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten, einschließlich baulicher Veränderungen, den Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum davon betroffen wird, rechtzeitig anzukündigen. Einer solchen Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für gemeinschaftliches Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Ziff. 3 und 4 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist.
6. Verhindert oder verzögert ein Wohnungseigentümer die Ausführung der Maßnahmen nach Ziff. 5, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
7. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Für diesen Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach Miteigentumsanteilen errechnet. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.
8. Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordenen Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten.
9. Die Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung zu anderen Zwecken als zur Zahlung von Instandhaltungs- und Instand-

- setzungskosten ist ausgeschlossen.
10. Während des Jahres anfallende Kosten für laufende und kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden der Instandhaltungsrückstellung bei Anfall entnommen, ohne daß darüber Beschuß zu fassen ist.
 11. Die im monatlichen Hausgeld enthaltenen anteiligen Beträge zur Bildung der Instandhaltungsrückstellung sind innerhalb eines Wirtschaftsjahres erst dann einer Geldanlage zuzuführen, wenn das gemeinschaftliche Hausgeldkonto die notwendigen Überschüsse aufweist.
 12. Sind zur Instandhaltung und Instandsetzung bauliche Maßnahmen erforderlich, die über normale Wartungs- und Reparaturarbeiten hinausgehen, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Architekten oder Sonderfachleute mit der Durchführung dieser Bauleistung zu beauftragen. Die Aufgaben dieser Fachleute sind insbesondere folgende:
 - Feststellung der Mängelursache
 - Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts
 - Im Bedarfsfall Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Durchführung der Ausschreibung der Bauleistungen
 - Vergabe der Bauleistungen nach Beschußfassung durch die Wohnungseigentümer
 - Überwachung der Bauleistungen
 - Abnahme der Bauleistungen
 - Überwachung der Mängelbeseitigung
 13. Den Wohnungseigentümern ist bekannt, daß die Schall- und Wärmedämmung des Objektes nicht dem derzeit gültigen Stand der Technik entspricht. Die Verbesserung der Schall- und Wärmedämmung als Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

S 12 Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen baulicher Veränderungen, insbesondere aber solcher, welche die einheitliche Gestaltung der Anlage stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden. Das gilt auch für das Anbringen von Werbeeinrichtungen und Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück und den Balkonen.
Ebenso ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich beim Anbringen von Rolläden, Jalousetten und anderen Einrichtungen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch einen Beschuß der Eigentümersversammlung ersetzt werden.
2. Im übrigen gilt § 22 WEG.

S 13 Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grundstückseigentümer,
 - eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden, sofern Öltanks zum Gemeinschaftseigentum gehören,
 - eine Gebäudebrandversicherung,
 - eine Leitungswasser-, Sturm- und Hagelversicherung.
2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung ist in einer angemessenen Höhe abzuschließen.

3. Die Auswahl des Versicherers obliegt dem Verwalter; er ist befugt, im Namen der Eigentümergemeinschaft Verträge neu abzuschließen und zu kündigen.

S 14 Wiederaufbau

1. Im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Gebäude ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet. Sie hat etwaige Versicherungsleistungen zur Deckung der Baukosten zu verwenden.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch die Entschädigung etwa nicht gedeckten Teil der Kosten nach Maßgabe eines Zahlungsplanes, den der Verwalter im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung aufstellt, zu bezahlen. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner den sich aufgrund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand, soweit dieser auf sein Sondereigentum entfällt, in voller Höhe, soweit er auf das gemeinschaftliche Eigentum entfällt, in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monates nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigung und der nach einem Voranschlag ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.
4. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümer zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

S 15 Aufhebung der Gemeinschaft

1. Außer im Fall des § 14 Ziff. 4 kann kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
2. Ist die Gemeinschaft im Falle des § 14 Ziff. 4 aufzuheben, so wird die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und §§ 180 ff ZVG durchgeführt.

S 16 Ermittlung, Verteilung und Zahlung der laufenden Lasten und Kosten

1. Die laufenden Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden nach Maßgabe des jährlich zu beschließenden Wirtschaftplanes für die einzelnen Wohnungseigentümer berechnet und sind als "Hausgeld" in monatlichen Raten zu bezahlen. Das Hausgeld ist bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats im voraus in der vom Verwalter bestimmten Form von jedem Wohnungseigentümer zu erbringen.

2. Das Hausgeld errechnet sich aus:
 - den Betriebkosten gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung im Verhältnis der Miteigentumsanteile;
 - den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, die wie folgt umgelegt werden:
 - 30 % nach qm beheizter Fläche
 - 70 % nach dem Verbrauch;
 - der hier festgelegte Verteilungsschlüssel entspricht den Vorgaben der Heizkostenverordnung. Entgegen § 9 b Abs. 1 und 2 der Heizkostenverordnung wird vereinbart, daß bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums eine Zwischenabrechnung und Zwischenabrechnung der Verbrauchswerte nicht stattfindet. Die Feststellung und die Verteilung der zeitanteiligen Wärme- und Brauchwarmwasserkosten ist allein Angelegenheit des Veräußerers und des Erwerbers. Der Verwalter wird die Heizkostenabrechnung, die Bestandteil der Jahresabrechnung ist, unabhängig vom Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zustellen, der aus dieser Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümer der allein verpflichtete bzw. Berechtigter ist.
 - den Verwaltungskosten mit einem Pauschbetrag je Wohnung;
 - den Instandhaltungskosten und Instandhaltungsrückstellungen nach § 11 Ziff. 7 im Verhältnis der Miteigentumsanteile.
3. Das Hausgeld wird im Wirtschaftsplan bestimmt. Der vom Verwalter erstellte erste Wirtschaftsplan nach der Bezugsfertigkeit bzw. nach der Begründung der Eigentumsanlage ist so lange für die Wohnungseigentümer verbindlich, bis diese einen neuen Wirtschaftsplan beschließen.
4. Wird nach Vorlage und Beschußfassung der Jahresabrechnung nicht gleichzeitig ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen, so gilt der zuletzt beschlossene solange fort, bis der neue Wirtschaftsplan beschlossen ist.
5. Änderungen der Verteilungsschlüssel können durch Beschuß von 3/4 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer - berechnet nach Miteigentumsanteilen - vorgenommen werden. Als Verteilungsschlüssel können nur die Flächengrößen der einzelnen Einrichtungen, die Miteigentumsanteile, die Anzahl der Einheiten, und bei den Kosten der Heizung ein anderer verbrauchsbezogener Verteilungsschlüssel, soweit dieser nach der Heizkostenverordnung zulässig ist, gewählt werden.
6. Bei überdurchschnittlicher Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch einen Wohnungseigentümer bzw. dessen Mieter kann durch Beschuß von 3/4 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer - berechnet nach Miteigentumsanteilen - eine angemessene zusätzliche Nutzungsgebühr festgelegt werden.
7. Wird ein Wohnungseigentum freiberuflich oder gewerblich genutzt, dann ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, einen vom Verwalter zu bestimmenden angemessenen Zuschlag zu den Betriebs- und Instandhaltungskosten zu zahlen. Dies gilt nur, wenn durch die Nutzung üblicherweise höhere Betriebs- und Instandhaltungskosten anfallen als bei einer reinen Wohnnutzung.

8. Die Kosten der Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Erneuerung an den Fenstern und Wohnungsabschlußtüren, die in räumlicher Verbindung zum jeweiligen Sondereigentum stehen, tragen die betreffenden Wohnungseigentümer. Das gilt auch für die Behebung von Glasschäden. Mit der Pflicht der Kostentragung ist auch die Pflicht zur laufenden und ordnungsgemäßen Instandhaltung-/Instandsetzung verbunden.
9. Die in Verzug befindlichen Wohnungseigentümer sind gegenüber den anderen Wohnungseigentümern verpflichtet, anstelle des gesetzlichen Verzugszinses eine Verzugskostenpauschale zu leisten, die 8 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank liegt. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschuß die Höhe der Verzugskostenpauschale den jeweiligen Verhältnissen anpassen.
10. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschuß eine angemessene Umzugskostenpauschale für jeden Umzugsfall in der Wohnanlage beschließen.

S 17 Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen. Der vom Verwalter erstellte erste Wirtschaftsplan nach Begründung des Wohnungseigentums bzw. nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft ist so lange für die Wohnungseigentümer verbindlich, bis diese einen neuen Wirtschaftsplan beschließen.
2. Der durch die Wohnungseigentümer beschlossene Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit auch über das vorgesehene Wirtschaftsjahr hinaus, und zwar solange, bis durch die Wohnungseigentümer ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.
3. Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres hat der Verwalter eine Jahresabrechnung zu erstellen.
4. Etwaige Fehlbeträge aus der Jahresabrechnung sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten, etwa zuviel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer gutzubringen. Zuviel bezahlte Beträge und Abrechnungsguthaben werden nicht verzinst.

S 18 Eigentümersammlung/Stimmrecht

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschuß entscheiden können, werden durch Beschußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
2. Der Verwalter ist zu verpflichten, die Eigentümersammlung einmal im Jahr unter Bekanntgabe des Tagesordnung einzuberufen (ordentliche Eigentümersammlung).
3. Für die ordentliche Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an den dem Verwalter bekannten Wohnungseigentümer bzw. dessen Bevollmächtigten unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
4. Die Eigentümersammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl

- der erschienenen Eigentümer beschlußfähig. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer, und wenn ein Bevollmächtigter nach § 9 bestellt ist, nur durch diesen vertreten lassen
- 5. Jeder Wohnungseigentümer hat soviel Stimmen, wie er Wohnungseigentumseinheiten besitzt, d.h. daß jedem Wohnungseigentum je eine Stimme zukommt.
- 6. Bei einer Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.
- 7. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- 8. Der Vorsitzende der Wohnungseigentümersversammlung ist zur Protokollführung verpflichtet. Dies gilt auch, wenn nicht der Verwalter, sondern ein Verwaltungsbeiratsmitglied oder ein Wohnungseigentümer den Vorsitz innehat.
- 9. Für den Fall, daß Beschußgegenstand die Neu- oder Wiederbestellung des Verwalters im Sinne des § 26 Abs. 1 WEG ist, sind die Wohnungseigentümer nach dem erfolgten Bestellungsbeschuß verpflichtet, ein Mitglied des Verwaltungsbeirates und einen Wohnungseigentümer zu ermächtigen, die Unterschrift unter den Verwaltervertrag zu leisten.

S 19 Verwalter

Zum ersten Verwalter im Sinne der §§ 26 - 29 WEG wird die Firma

GWBV Geithainer Wohnungs-, Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig
unter HRB 12061,
mit dem Sitz in 04643 Geithain, Lessingstr. 1,
bestellt.
Die Bestellung zum Verwalter gilt für 5 Jahre, beginnend am 01. Januar 1998.

- 1. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- 2. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter über § 27 WEG hinaus:
 - die Wohnungseigentümer gerichtlich (sowohl im Aktiv- als auch im Passivprozeß) und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen - und andere Rechtshandlungen vorzunehmen, insbesondere auch Versicherungsverträge abzuschließen und zu kündigen.
 - die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern sowie gegenüber Dritten gerichtlich und außergerichtlich im eigenen Namen geltend zu machen.
- 3. Die Wohnungseigentümergegemeinschaft hat dem jeweiligen Verwalter einen notariell beglaubigten Nachweis über die Verwaltereigenschaft auf Kosten der Gemeinschaft auszustellen.

4. Die Einstellung und Kündigung des Hausmeisters und einer Reinigungskraft bzw. -firma und die damit verbundene Vertragsgestaltung obliegt dem Verwalter.

S 20 Verwaltungsbeirat

1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann aus den Reihen der Wohnungseigentümer einen Verwaltungsbeirat durch Beschuß mit Stimmenmehrheit wählen.
2. Der Verwaltungsbeirat soll mindestens aus drei Mitgliedern bestehen. Dritte bzw. Nichtwohnungseigentümer können nicht Mitglieder des Verwaltungsbeirates sein.
3. Die Dauer der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat beträgt eine Jahresperiode. Diese beginnt jeweils mit der Beiratswahl in der ordentlichen (Jahres-) Wohnungseigentümerversammlung. Die Wiederwahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder ist unbegrenzt möglich.
4. Die gewählten Mitglieder des Verwaltungsbeirates bestimmen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden.
5. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates bzw. dessen Vorsitzenden ergeben sich aus dem WEG und sind insbesondere folgende:
 - Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung für den Fall, daß ein Verwalter fehlt oder dieser sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen,
 - Unterzeichnung der Versammlungsniederschriften,
 - Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben,
 - Überprüfung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung, der Rechnungslegung und der Kostenanschläge sowie durch die Wohnungseigentümerversammlung.
6. Der Verwaltungsbeirat ist nicht befugt, die Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter oder gegenüber Dritten zu vertreten, es sei denn, er wird hierzu durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich ermächtigt.
7. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates haften gegenüber anderen Wohnungseigentümern nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, nicht aber für leichte Fahrlässigkeit.

S 21 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums

Die ersterwerbenden Wohnungseigentümer nehmen das gemeinschaftliche Eigentum vom Veräußerer (Ersteller) gemeinsam ab. Zur Abnahme ermächtigen und bevollmächtigen die Wohnungseigentümer in der ersten Versammlung zwei Vertreter aus ihren Reihen durch Mehrheitsbeschluß. Die Abnahme durch die gewählten Vertreter ist für alle Wohnungseigentümer verbindlich. Diese Abnahme wirkt auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die zum Zeitpunkt der Abnahme noch nicht Eigentümer waren.

S 22 Vorschaltverfahren

Die Wohnungseigentümer sind gegenseitig verpflichtet, vor Anspruchnahme des wohnungseigentumsrechtlichen Verfahrens nach § 43 WEG den Verwaltungsbeirat zwecks Schlichtung der aufgetretenen Streitfrage anzurufen. Dies gilt nicht bei Beschußanfech-

tung nach § 23 Abs. 4 WEG. Wird die Streitfrage zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter nicht gelöst, hat der Wohnungseigentümer die Möglichkeit, das Wohnungseigentumsgericht anzurufen.

S 23 Eintragungsbewilligung und Antrag

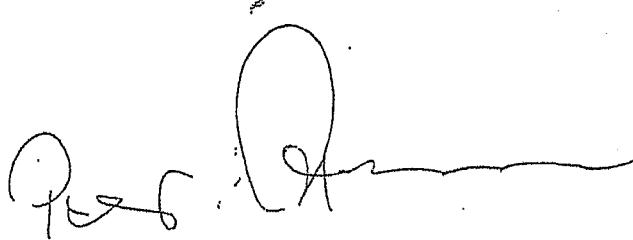
1. Der teilende Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:
 - 1.1 die Teilung des in § 1 näher bezeichneten Grundstückes in Wohnungseigentumsrechte gem. § 2 dieser Erklärung
 - 1.2 die Bestimmungen gem. §§ 3 bis 19 dieser Erklärung als Inhalt des Wohnungseigentums.
2. Als Anlage sind beigefügt:
 - 2.1 Aufteilungsplan gem. § 7 WEG und die Miteigentumsanteile.
 - 2.2 die Bescheinigung der Baubehörde gem. § 7 WEG
3. Von dieser Urkunde erhält das Grundbuchamt eine Ausfertigung, hierbei sind die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan mit auszufertigen. Außerdem erhält das Wohnungsunternehmen 26 beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nebst Anlagen.

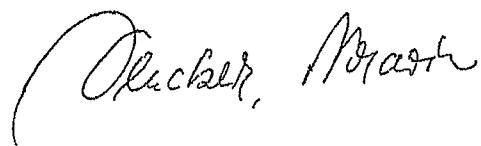
B. Baupläne und Baubeschreibung

Das Wohnungsunternehmen erklärt, daß das bestehende Gebäude aufgeteilt und saniert wird nach

1. dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Mittweida Dezernat Bauen + Umwelt Baurechtsamt vom 19. November 1997 AZ: 632.2650 102/97 und dem einen Bestandteil dieses Aufteilungsplanes bildenden Lageplan
2. der dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügten Baubeschreibung. Auf diese Anlagen wird verwiesen. Anlage 1 lag dem Beteiligten zur Durchsicht vor. Diese Erklärung wird gegenüber den Käufern der einzelnen Wohnungen abgegeben. Gegenüber den Käufern der einzelnen Wohnungen gilt die vorstehende Zusicherung bezüglich der zugesagten Sanierung des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen als Angebot. Dieses Angebot kann von den einzelnen Käufern jedoch nur beim Erwerb einer Wohnung in der notariellen Urkunde angenommen werden.

Diese Niederschrift nebst der Anlagen wurde dem Erschiene-
nen von der Notarin vorgelesen, die Pläne anstelle des
Vorlesens zur Einsichtnahme vorgelegt, von ihm genehmigt
und von ihm und der Notarin eigenhändig, wie folgt, unter-
schrieben:




Dr. A. Schäfer

Notarin Ingrid Denckert
in 04651 Bad Lausick
Straße der Einheit 23 - 25
Tel. 034345/222 48,
034345/230 46,
Fax: 034345/230 47

Gründung einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
mit beschränkter Haftung

Bad Lausick, am 12.05.1997
- zwölften Mai neunzehnhundertsiebenundneunzig -.

Vor mir, der Notarin

Ingrid Denckert,

mit dem Amtssitz in Bad Lausick, Straße der Einheit 23 - 25,
erschienen heute an meiner Amtsstelle

1. Herr Peter Reinbach
geschäftsansässig in 04643 Geithain, Lessingstraße 1,
hier handelnd im eigenen Namen und zugleich - befreit
von den Beschränkungen des § 181 BGB - für die
GWBV Geithainer Wohnungs-, Bau- und Verwaltungsgesell-
schaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsge-
richts Leipzig unter HRB 12061, als zu deren Alleinver-
tretung berechtigter Geschäftsführer;
2. Herr Joachim Peters
geschäftsansässig in 01157 Dresden, Flügelweg 4,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die
Domus GmbH Dresden, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Dresden unter HRB 13394, als zu deren Al-
leinvertretung berechtigter Geschäftsführer.
3. Herr Dr. Wieland Schütte
geschäftsansässig in 04579 Mölbis, Straße des Friedens
33,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die
Espenhainer Baugesellschaft mbH, eingetragen im Handels-
register des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 2410, als zu
deren zur gemeinschaftlichen Vertretung berechtigter
Geschäftsführer,

und zugleich als Vertreter ohne Vertretungsmacht für den weiterhin zur Vertretung berechtigten Prokuristen, Herrn Frieder Hofmann, vorbehaltlich der nachträglichen Genehmigung, die mit dem eigenen Entwurf der Urkundsnotarin von dieser herbeigeführt und mit Eingang bei ihr allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gilt;

Die Vertretungsberechtigung konnte der Notarin nicht eindeutig nachgewiesen werden.

4. Herr Rudolf R e i n b a c h
geschäftsansässig in 04643 Geithain, Tautenhainer Straße 4

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die REKO-BAU GEITHAIN GmbH, als zu deren Alleinvertretung berechtigter Geschäftsführer, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 12186.

5. Frau Kathrin B ä ß l e r geb. Duttke
geboren am 27. Januar 1962,
wohnhaft in 04643 Geithain, Finkenweg 18,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet,

6. Frau Carola S c h m i d t
geboren am 01. März 1960,
wohnhaft in 04643 Geithain OT Wickershain Nr. 50 c,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet,

zu 1), 4) und 6) der Notarin von Person bekannt und
zu 2), 3) und 5) der Notarin ausgewiesen durch Vorlage ihrer
amtlichen Lichtbildausweise.

Genehmigungserklärung

Ich, der Unterzeichnende,

Herr Frieder Hofmann,
Prokurist der Espenhainer Baugesellschaft mbH,
geschäftsansässig in 04579 Mölbis; Straße des Friedens 33,

genehmige alle Erklärungen, welche von Herrn Dr. Wieland Schütter, Geschäftsführer der Espenhainer Baugesellschaft mbH, in der Urkunde der Notarin Ingrid Denckert mit dem Amts- sitz in 04651 Bad Lausick - UR-Nr. 0884/97 - vom 12.05.97 auch für mich, den zur gemeinschaftlichen Vertretung mit dem Geschäftsführer berechtigten Prokuristen der Gesellschaft, abgegeben hat.

Bad Lausick, am 16. Mai 1997

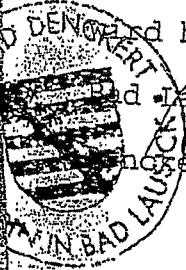
Frieder Hofmann

Die vorstehende, vor mir gefertigte Unterschrift,
des Herrn Frieder Hofmann,
geschäftsansässig in 04579 Mölbis, Straße des Friedens 33,
ausgewiesen durch seinen amtlichen Lichtbildausweis,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die
Espenhainer Baugesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichtes Leipzig Nr. HRB 2410, als zu deren gemein-
schaftlichen Vertretung mit dem Geschäftsführer berechtigter
Prokurist,

DENCKERT hiermit von mir öffentlich beglaubigt.

Bad Lausick, am 16. Mai 1997

Ingrid Denckert, Notarin



BERECHNUNG DER 1/1000 EINHEITEN

Eingang Nr.	Wohnung Nr.	Geschoß	Grundflächensumme m ²	Anteil 1/1000
8a	1	Erdgeschoß links	67,40	42,83
	2	Erdgeschoß rechts	56,06	35,63
	3	1. Obergeschoß links	67,18	42,69
	4	1. Obergeschoß rechts	54,18	34,43
	5	2. Obergeschoß links	65,54	41,65
	6	2. Obergeschoß rechts	54,12	34,39
	7	3. Obergeschoß links	64,46	40,96
	8	3. Obergeschoß rechts	55,29	35,14
	9	Dachgeschoß links	60,96	38,74
Zwischensumme 8a			545,19	346,46
8b	10	Erdgeschoß links	57,61	36,61
	11	Erdgeschoß rechts	67,63	42,98
	12	1. Obergeschoß links	54,12	34,39
	13	1. Obergeschoß rechts	66,01	41,95
	14	2. Obergeschoß links	54,12	34,39
	15	2. Obergeschoß rechts	64,99	41,30
	16	3. Obergeschoß links	54,12	34,39
	17	3. Obergeschoß rechts	64,99	41,30
Zwischensumme 8b			483,59	307,32
8c	18	Erdgeschoß links	56,78	36,08
	19	Erdgeschoß rechts	66,52	42,27
	20	1. Obergeschoß links	55,20	35,08
	21	1. Obergeschoß rechts	66,46	42,23
	22	2. Obergeschoß links	54,18	34,43
	23	2. Obergeschoß rechts	64,46	40,98
	24	3. Obergeschoß links	55,30	35,14
	25	3. Obergeschoß rechts	65,33	41,52
	26	Dachgeschoß rechts	60,57	38,49
Zwischensumme 8c			544,80	346,22
Gesamtsumme 8a bis 8c			1573,58	1000,00

Anlage 1

*Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung
und Lageplan*

Landratsamt Mittweida

Landkreis Mittweida



Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida

Zweckgruppe Zwischenerwerb
Wiederau GbR mbH
Lessingstraße 1,
04643 Geithain

Dezernat
Bauaufbau und Umwelt
Baurechtsamt

Bearbeiter: Herr Lietsch
Telefon: 03727/950475
Aktenzeichen: 632.265
(Bei Antwort bitte Angeben!) 0102/97
Datum: 19.11.1997

AVZNR.: 0102/97

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Ihr Antrag vom: 19.08.1997

B E S C H R I N G U N G über die ABGESCHLOSSENHEIT

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumgesetzes vom 15.03.51 (BGBI. S. 175)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

-mit Nummer	1	bis	26	bezeichneten Wohnung
-mit Nummer	1	bis	26	bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück

der Gemeinde Königshain-Wiederau

der Gemarkung Wiederau Gartenstraße Nr. 8a, 8b, 8c

dem Teilflurstück von Nr. 1434/12

eingetragen im Grundbuch von Wiederau

Blatt: 0603

Telefon:
Mittweida (03727) 95 00
Hainichen (037207) 410
Röchitz (03737) 890

Telefax:
Mittweida (03727) 95 03 50
Hainichen (037207) 2404
Röchitz (03737) 42271

Bankverbindung:
Kreissparkasse Mittweida
Konto-Nr.: 330 009 30
BLZ: 870 561 22

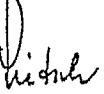
Öffnungszeiten:
Montag 09.00-12.00
Dienstag 09.00-12.00 und 13.00-15.00
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 09.00-12.00 und 13.00-18.00
Freitag 09.00-12.00

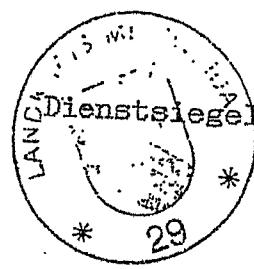
gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 S 32
Abs. 1 des Wohneigentumsgesetzes.

Gemäß der Rechtssprechung des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes (GmS-OGB 1/91) vom 30. Juni 1992, waren bei der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung bei den genannten Einheiten, die vor dem 03.10.1990 bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht Gegenstand der Prüfungen.

Im Auftrag


(Lietsch)



Ausfertigungen:

Antragsteller
Grundbuchamt
Notar
Baurechtsamt

WOHNBLOCK 26 WE

Gartenstraße 8a, 8b, 8c
Ortsteil Wiederau
09306 Königshain - Wiederau
Gemarkung Wiederau
Flurstück-Nr. 1434/12

U N T E R L A G E N - ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG -

ANTRAGSTELLER:

Zweckgruppe Zwischenerwerb
Wiederau GbR mbH
Lessingstraße 1
04643 Geithain
Tel. 034341/3070

ENTWURFSVERFASSER:

AIC SCHUHBAUER
Architekten+Ingenieur-Consulting
Altdorfer Straße 3a
04643 Geithain
Tel. 034341/42229

Bauvorlageberechtigung-Nr. 51331
gemäß Liste der bauvorlagebe-
rechtigten Ingenieure des
Freistaates Sachsen

Geithain, 21.07.1997

Schuh Bau ✓
Entwurfsverfasser



Amt
-Cn.
B
1870/71

Gemeinde
Königshain-Wiederau

Ihr Zeichen

Unbeglaubliche Abschrift

Grundbuch

von

Wiederau	
Blatt	603

Es wird darauf hingewiesen, daß alle in der Urschrift vorgenommenen roten Unterstreichungen in der Kopie schwarz erscheinen.

Rot unterstrichen sind in der Urschrift Eintragungen, die gelöscht oder gegenstandslos sind. Da in der Urschrift gelegentlich auch schwarze Unterstreichungen (Durchstreichungen) vorkommen, ist für die Löschung einer Eintragung ausschließlich der entsprechende Löschungsvermerk maßgebend.

Gefertigt am

29.03.1996

Amtsgesetz für Sachsen
- Grundbucheinheit 12 -
Bismarckstr. 12 04147
09306 Freiberg

Grundbuch

von

Wiederau

Blatt 603

1
2
3
4
5
6
7
8
9

Fd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m ²
	Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	3	
2			4	
1 -	136/6	GGB 1002		557
2 -	136/8	GGB 1007		525
3 -	136/10	GGB 1008		535
4 -	136/12	GGB 1031		500
5 -	84	Rochlitzer Straße 14	9	2 40
6 -	283	Hauptstraße 78	11	2 00
7 -	306/1		13	6 97
8 -	114/6			2 32
9 -	114/7		17	12 78
10 -	1434/12	Gartenstraße 7 A Gartenstraße 7 B Gartenstraße 7 C Gartenstraße 8 A Gartenstraße 8 B Gartenstraße 8 C	25	62 24
4 4	136/12	Zur Kaufhalle 15	28	5 01
Amtsgeschäft: Bismarckstrasse - Grundbuchamt: Bismarckstrasse Bismarckstrasse				

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Gemeinde Wiederau	1, 2, 3, 4	Gemäß Ersuchen nach § 3 VZOG der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 12.12.1991, eingetragen am 16. MRZ. 1992. <i>Mihla</i>
5			Gemäß Ersuchen nach § 3 VZOG der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 20.05.1992; eingetragen am 29.10.1992. <i>Uhlitzsch</i>
6			Gemäß Ersuchen nach § 3 VZOG der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 08.05.1992; eingetragen am 11.05.1993. <i>Buse</i> Buse
7			Gemäß Ersuchen nach § 3 VZOG der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 08.05.1992; eingetragen am 11.05.1993. <i>Buse</i> Buse
8, 9			Gemäß Ersuchen nach § 3 VZOG der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 10.09.1993; eingetragen am 30.09.1993. <i>Buse</i> Buse
10			Auflassung vom 03.04.1992; eingetragen am 02.05.1994. <i>Buse</i> Buse

Amtsgericht Hainichen
Grundbucheintragung
Bismarckstrasse 37
09355 Rochlitz

18

27

36

45

53

Bestand und Zuschreibungen

Abschreibungen

6	Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	7	8
Blatt 517 übertragen am MPZ 1992 <i>Miltzsch</i>	7	Übertragen nach Blatt 606 am 29.09.1993.	
Blatt 357 übertragen am 29.10.1992. <i>Miltzsch</i>	6	Buse Buse	6
Von Blatt 584 übertragen am 11.05.1993. Buse Buse	12	Übertragen nach Blatt 607 am 02.12.1993.	
Von Blatt 584 übertragen am 11.05.1993. Buse	17	Buse	13
Von Blatt 584 übertragen am 30.09.1993. Buse Buse	22	Übertragen nach Blatt 1002 am 06.02.1995.	
Von Blatt 332 übertragen am 02.05.1994. Buse	27	<i>Po, Ja</i> Preuße	21
VN 7302-8: Flst. 136/12 bei Flächenkorrektur als BVN 4 neu vorgenommen am 14.11.1994. Buse	33	Übertragen nach Blatt 634 am 24.02.1995.	
	41	Buse	29
	4	Übertragen nach Blatt 1031 am 12.04.1995.	
	8	<i>Buse</i> Buse	37
	3	Übertragen nach Blatt 655 am 12.07.1995.	
	53	<i>Buse</i> Buse	45
	3	Übertragen nach Blatt 1008 am 12.07.1995.	
		<i>Buse</i> Buse	

Lfd. Nr. der Einträ- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
		1	2
1	1	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GGI 1002 von Wiederau; gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises Rochlitz vom 17.02.1987, eingetragen am 12.03.1987 und hierher übertragen am 16. MÄRZ 1992.	<i>MihRS</i>
2	2	Nutzungsrecht für 1.1. Friedemann, Michael, geb. 05.03.1962 1.2. Friedemann, geb. Lorek Kathrin, geb. 27.10.1963 Wiederau, in Ehegemeinschaft, gemäß Ersuchen vom 25.04.1985, eingetragen am 10.04.1985 und hierher übertragen am 16. MÄRZ 1992.	<i>MihRS</i>
3	3	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GGI 1008 von Wiederau, gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises vom 22.11.1985, eingetragen am 12.03.1986 hierher übertragen am 16. MÄRZ 1992.	<i>MihRS</i>
4	4	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GGB 1031 für Wiederau, gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises Rochlitz vom 14.10.1988, eingetragen am 20.10.1988 und hierher übertragen am 16. MÄRZ 1992.	<i>MihRS</i>
5	6	Auflassungsvormerkung für Lutz Winkler, Wiederau, geb. a 19.07.1952; gemäß Bewilligung vom 24.08.1992; eingetragen am 22.07.1993.	<i>Buse</i> <i>Buse</i>
6	9	Auflassungsvormerkung für Raiffeisen-Handelsgenossenschaft BHG - Hainichen e.G., Hainichen; gemäß Bewilligung vom 10.11.1993; eingetragen am 28.01.1994.	<i>Buse</i> <i>Buse</i>

Zoehler

Hundertst.

Veränderungen	Lfd. Nr. der Spalte 1	Löschungen
5	6	7
Nutzungsrecht wegen Abschreibung der FLNr. 136/6 übertragen nach Blatt 1002, hier vermerkt am 09.02.1995.	5	Gelöscht am 02.12.1993. <i>Buse</i> Buse
<i>Preuß</i>	7	5
Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertragen nach Blatt 1031; hier vermerkt am 12.04.1995.	6	Gelöscht am 24.02.1995. <i>Buse</i> Buse
<i>Buse</i> Buse	11	
Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertragen nach Blatt 1008; hier vermerkt am 12.07.1995.	15	
<i>Buse</i> Buse	23	
Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertragen nach Blatt 1007; hier vermerkt am 12.07.1995.	31	

Amtsgericht Hainichen
- Amtsgerichtsamt -
Bautzen

Baugenehmigung der Staatlichen Bauaufsicht Nr. 54/88

Prüfbescheid

Nr. 200/88

über die Einzel Prüfung

1. Bezeichnung des Bauwerkes: Wohngebäude

Objekt-Nr.: 2.6/88

Teilvorhaben: Block 2

Gesamtvorhaben: 1.2. x-26 WE Wiederau

2. Phase der Investitionsvorbereitung bzw. Durchführung: Ausführungsunterlagen

3. Standort: Wiederau

4. Auftraggeber: HAG Komplexer Wohnungsbau

5. Projektant: VEB Bau (K) Rochlitz

6. Hauptauftragnehmer Bau: ZBO "VIII. Parteitag" Rochlitz

7. Mit diesem Prüfbescheid wird die Genehmigung zur Bauausführung

- Durch diesen Prüfbescheid wird die im Rechtsvorschriften oder Verträgen festgelegte Verantwortung d. an der Vorbereitung, Errichtung, Veränderung oder Nutzung von Bauwerken Beteiligten nicht berührt.
- Für die Tätigkeit der Staatlichen Bauaufsicht im Zusammenhang mit der Erteilung des Prüfbescheides werden Gebühren entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erhoben.
- Gegen diesen Prüfbescheid kann Beschwerde eingereicht werden gemäß § 32 der Verordnung vom 1. Oktober 1987 über die Staatliche Bauaufsicht (GBI. I Nr. 26 S. 249).
- Die Beschwerde ist innerhalb vier Wochen nach Zugang der Entscheidung schriftlich unter Angabe der Gründe bei der Staatlichen Bauaufsicht einzulegen, die die Entscheidung getroffen hat.
- Der Prüfbescheid bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Ausführungsunterlagen

Projektänderungen, die die Stand- und Funktionssicherheit der Bauwerke beeinflussen oder entscheidende bauwirtschaftliche Auswirkungen haben, sind zur Prüfung vorzulegen.

In folgende Unterlagen wurde Einsicht genommen:

21.12.88
Datum



Thalheim
Unterschrift
Ltr. d. StBA

Staatliche Bauaufsicht

Az: 48 10 01- pe-be

D/ - Zustdt. Archiv O&O

Projektant:

MINISTERIUM FÜR BAUWESEN
STAATLICHE BAUAUFSICHT
Bezirk Karl-Marx-Stadt
9290 Rochlitz
Leipziger Straße 17-19

Prüfbescheid

Nr. 194/87

1. über die Einzel- Prüfung:

2. Gesamtvorhaben: Wohnungsbau 2 x 26 WE Bl. 1/2

Teilvorhaben: Geländeregulierung, Erschließung und Außenanlagen

3. Objekt-Nr.: 2.6. 1/87

3. Phase der Investitionsvorbereitung bzw. -durchführung: Ausführungsunterlagen

4. Standort: Wiederau

5. Investitionsauftraggeber: HAG Komplexer Wohnungsbau Rochlitz

6. Projektant: VEB Bau (K) Rochlitz

HAN Bau: ZBO "VIII. Parteitag" Rochlitz

7. Mit diesem Prüfbescheid wird die Genehmigung zur Bauausführung erteilt.

Auflagen:

- Das Projekt für die Abwasserbehandlung ist zur Prüfung einzureichen.
- Die Kostenzusammenstellung ist der StBA vorzulegen.

Diese Genehmigung erfolgt unabhängig von der in Rechtsvorschriften oder Verträgen festgelegten Verantwortung der am Vorbereitung, Errichtung, Veränderung oder Nutzung von Bauwerken Beteiligten.

Für die Tätigkeit der Städtischen Bauaufsicht im Zusammenhang mit der Erteilung des Prüfbescheides werden Gebühren entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erhoben.

Gegen diesen Prüfbescheid kann Beschwerde eingelegt werden gemäß § 30 der Verordnung vom 30. Juli 1981 über die Städtische Baufaufsicht (GBI-I Nr. 26 S. 313). Die Beschwerde ist innerhalb vier Wochen nach Zugang der Entscheidung schriftlich oder mündlich unter Angabe der Gründe bei dem Organ der Städtischen Bauaufsicht einzulegen, das die Entscheidung getroffen hat.

Der Prüfbescheid bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Projektunterlagen entsprechend Inhaltsverzeichnis

Projektkänderungen, die die Stand- und Funktionsicherheit der Bauwerke beeinflussen oder entscheidende bauwirtschaftliche Auswirkungen haben, sind zur Prüfung vorzulegen.

In folgende Unterlagen wurde Einstimmigkeit genommen:

Datum 11.12.87



Thalheim
Unterschrift
Leiter d. AtBA

FREISTAAT SACHSEN
Vermessungsverwaltung.

KATASTERKARTENAUSZUG

Kreis Mittweida
Gemeinde Königshain-Wiederau
Gemarkung Wiederau
Flur/Blatt 9
Ungef. Maßstab 1:2000

Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der §§ 16 und 17 des Landesvermessungsgesetzes ist untersagt.

Staatliches Vermessungsamt
Flöha
Außenstelle Rochlitz
Leipziger Straße 11
09306 Rochlitz
Tel.: (03737) 49220

Ausgefertigt: 14. Juli 1996

Datum:

Neuer Grundriss



Weser Eingabeplan gilt als Aufteilungsplan
und als Basis der Abgeschlossenheitsbeschei-
digung. Er ist Bestandteil der Abgeschlosse-
nheitsscheinigung des Landratsamtes
Mittweida

19. Nov. 97

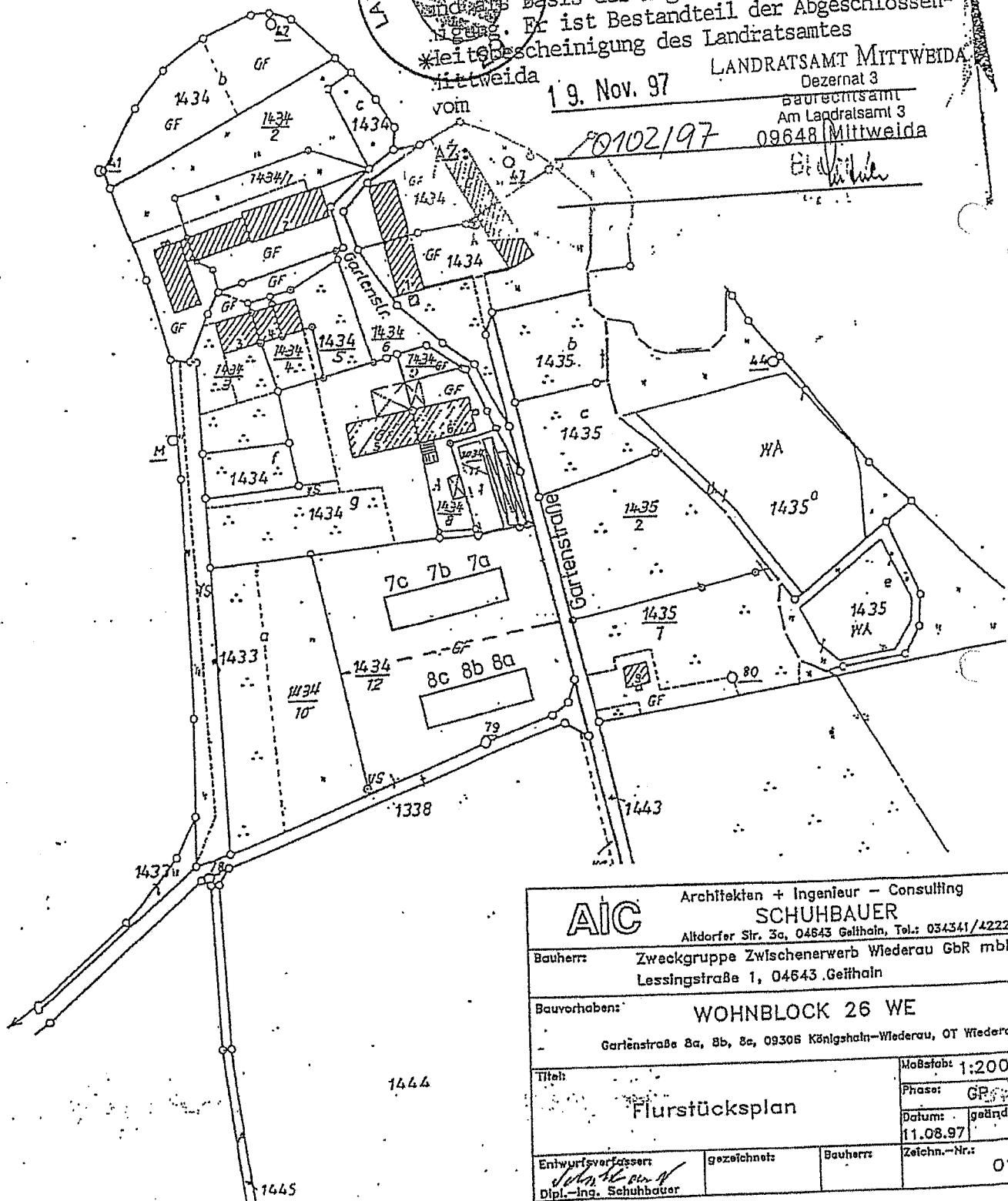
LANDRATSAMT MITTWEIDA

Dezernat 3

Bauaufsichtsamt
Am Landratsamt 3
09648 Mittweida

Br. Winkler

0102/97



AIC		Architekten + Ingenieur - Consulting
		SCHUHBAUER
		Altdorfer Str. 3a, 04643 Geithain, Tel.: 034341/4222
Bauherr: Zweckgruppe Zwischenerwerb Wiederau GbR mbH Lessingstraße 1, 04643 Geithain		
Bauvorhaben: WOHNBLOCK 26 WE		
Gartenstraße 8a, 8b, 8c, 09306 Königshain-Wiederau, OT Wiederau		
Titel: Flurstücksplan		
Entwurfsvorfasser: <i>Joh. Schubauer</i> Dipl.-Ing. Schuhbauer	Zeichner-Nr.: 01	Maßstab: 1:200
gezeichnet	Bauherr:	Datum: 11.08.97
		Phase: GP