



Urkunde

des Notars

Dr. jur. E. Jung-Heiliger

Leipzig

BEGLAUBIGTE FOTOKOPIE

Beglaubigte Fotokopie

\A83\98\TEXT.TAT

Urkundenrolle Nr.: 680/1995

Verhandelt zu Leipzig am 12.04.1995

Vor mir dem unterzeichnenden Notar

Dr. jur. Friedrich Jung-Heiliger

mit dem Amtssitz in 04105 Leipzig, Keilstraße 6,

erschienen heute:

1. Herr Rainer Nolte, geb. am 09.11.1945,
wohnhaft in 04457 Baalsdorf, Gottfried-Jähnichen-Weg 18,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis
2. Frau Petra Wohlgemuth, geboren am 23.04.1956,
wohnhaft ebenda
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

Die Erschienenen baten um die Beurkundung der folgenden

T e i l u n g s e r k l ä r u n g

als Erklärung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigen-
tum durch Teilung gem. § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.03.1951 Bundesgesetzblatt I, Seite 175 u. III,
Seite 403-1 - WEG -

und erklärten:

I.

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Wir, die Erschienenen, sind die Eigentümer des im Grundbuch
des Amtsgerichts Leipzig von Baalsdorf Blatt 693 eingetragenen
Erbbaurechtes:

- lfd. Nr. 1 Erbbaurecht am Grundstück,
Gemarkung Baalsdorf,
Flur ./.,
Flurstücke 97/43 (155 qm) u. 97/21 (15 qm),
Lage: Gottfried-Jähnichen-Weg 18 (früher Neue

Ortsmitte, Haus Nr. 15).

Der amtierende Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage durch einen erfahrenen Notariatsangestellten einsehen lassen.

Wir geben hiermit folgende Teilungserklärung ab:

Wir teilen das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß anliegenden Aufteilungsplänen nach § 3 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung verbunden ist.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 7 II Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist durch das Landratsamt des Landkreises Leipzig bzw. Leipziger Land vom 11.03.1994/20.03.1995 erteilt worden und liegt nebst den dazugehörigen Aufteilungsplänen Nr. 1-10 bei dieser Beurkundung vor. Sie wird nebst den vorgenannten Aufteilungsplänen als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen und zum wesentlichen Bestandteil derselben gemacht.

Alle Anlagen wurden, soweit sie in Schriftform vorliegen, den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und unterschrieben; soweit sie in Plänen bestehen, den Erschienenen zur Einsicht und Prüfung vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Unter Bezugnahme auf die vorgenannten Aufteilungspläne wird im einzelnen verbunden:

01. Miteigentumsanteil von 541/1.000
(in Worten: fünfhunderteinundvierzig Tausendstel),
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß nebst Balkon und einem Zimmer sowie einem Keller-
raum mit Flur im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit
der Nr. 1 bezeichnet.
02. Miteigentumsanteil von 459/1.000
(in Worten: vierhundertneunundfünfzig Tausendstel),
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Ober- und Dachgeschoß nebst dem Treppenhaus im Erdge-
schoß, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet.

Des weiteren nehmen wir folgende Verteilung vor:

Der Erschienene zu 1. erhält den Miteigentumsanteil von 541/1.000stel an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, und die Erschienene zu 2. erhält den Miteigentumsanteil von 459/1.000stel an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2.

Die Erschienenen sind sich über die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (Wohnungseigentum) gemäß der vorstehend vorgenommenen Aufteilung und den Eintritt der entsprechenden Rechtsänderung einig und bewilligen die Eintragung derselben im Grundbuch.

Wir vereinbaren weiter die als Anlage 2 beigefügte Gemeinschaftsordnung, die den Erschienenen vorgelesen und von ihnen genehmigt wurde. Wir machen sie zum Inhalt dieser Teilungserklärung.

II. Sondernutzungsrechte

Als Vereinbarung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG, die nur einstimmig mit Zustimmung der Betroffenen geändert werden kann, wird folgendes festgestellt:

(1)
Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 steht, unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer, das ausschließlich alleinige Nutzungsrecht an der im Aufteilungsplan Nr. 2 (Grundriss Kellergeschoß) bezeichneten Garage sowie der Zufahrtsrampe (schraffiert dargestellt) zu. Einschränkend hierzu wird jedoch festgestellt, daß die übrigen Miteigentümer das Recht haben, durch diesen Raum (Garage) sowie über die Zufahrtsfläche (Rampe) zu gehen, um zu den im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume, die in dem vorgenannten Plan mit Technik und Müll bezeichnet sind, zu gelangen. Insoweit besteht zulasten des vorgenannten Sondernutzungsrechtes ein Duldungsrecht für die übrigen Miteigentümer.

Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt die Pflege und Unterhaltung dieses Garagenraumes sowie der Zufahrtsfläche allein auf seine Kosten.
Gleiches gilt für die Verkehrssicherungs- und Haftpflicht, insbesondere die Räum- und Streupflicht.

(2)
Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 steht, unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer, das ausschließlich alleinige Nutzungsrecht an der im Aufteilungsplan Nr. 1 (Freiflächenplan) als oberirdischer Kfz-Abstellplatz Nr. 2 bezeichneten Fläche, welche gleich das gesamte Flurstück 97/21 umfaßt, zu. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt die Pflege und Unterhaltung dieser Fläche allein und auf seine Kosten. Die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Räum- und Streupflicht, obliegt dem Sondernutzungsberechtigten.

(3)
Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 steht, unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer, das ausschließlich alleinige Nutzungsrecht an dem Grundstücksteil (Garten), der im Aufteilungsplan Nr. 1 (Freiflächenplan) rautiert dargestellt ist, zu.

4

Den Sondernutzungsberechtigten obliegt die Pflege und Unterhaltung dieser Fläche allein auf ihre gemeinsame Kosten. Gleiches gilt für die Verkehrssicherungs- und Haftpflicht.

III.

Anträge an das Grundbuchamt

Die Erschienenen beantragen bei dem Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts Leipzig einzutragen:

1. Die Aufteilung des vorstehend in Ziffer I. näher bezeichneten Grundstücks in die Miteigentumsanteile in Verbindung eines jeden Miteigentumsanteils mit Sondereigentum, entsprechend der Vorgabe in dieser Urkunde;
2. den sich aus vorstehenden Bestimmungen ergebenden Inhalt als Beschränkung der einzelnen Sondereigentumsrechte und somit als Inhalt eines jeden einzelnen Sondereigentums,
3. die Eintragung der gemäß Ziffer I. zweitletzter Absatz vorgenommenen Verteilung in Verbindung mit der in Ziffer I. letzter Absatz bewilligten Rechtsänderung,
4. die Eintragung der in Ziffer II. dieser Urkunde eingeräumten Sondernutzungsrechte,
5. die Fortschreibung des im vorgenannten Grundbuch in Abt. III unter lfd. Nr. 1 gebuchten Rechtes auf den gebildeten Miteigentumsanteil von 541/1.000 am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und des im vorgenannten Grundbuch in Abt. III unter lfd. Nr. 2 gebuchten Rechtes auf den gebildeten Miteigentumsanteil von 459/1.000 am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, sowie die Löschung dieser Rechte im übrigen.

III.

Vollzugsvollmacht

Die Erschienenen erteilen hiermit den Notariatsangestellten des amtierenden Notars, Frau Ulrike Reinstein, Frau Kerstin Jacob und Frau Karina Bernstein, alle dienstansässig am Amtssitz des amtierenden Notars, die von der Wirksamkeit gegenwärtiger Urkunde unabhängige Vollmacht, sie im Vollzug der gegenwärtigen Urkunde weiterhin zu vertreten, insbesondere ergänzende oder berichtigende Erklärungen abzugeben und überhaupt alles zu tun, was zu der gänzlichen grundbuchlichen Wahrung derselben erforderlich oder zweckmäßig ist.

nter-
t.

VI.
Anlagen zu dieser Urkunde

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 7 II Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nebst den Aufteilungsplänen (2fach) liegt bei der Beurkundung dieser Teilungserklärung vor und wird im Original als Anlage zu dieser Urkunde genommen und im Original zusammen mit einer Ausfertigung dieser Urkunde zu der Grundakte gereicht.

änd-

be-
Ver-
rei-

VI.
Kosten

Sämtliche mit dieser Teilungserklärung verbundenen Kosten trägt die Erschienenen.

ha
und

VII.
Schlußbestimmungen

Ergänzend zu den in dieser Urkunde getroffenen Regelungen gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Sollte eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch nicht der gesamte Inhalt unwirksam, vielmehr ist die unwirksame Bestimmung ergänzend so auszulegen, daß sie dem erstrebten Ergebnis und dem gewollten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.

Eine steuerliche Beratung hat nicht stattgefunden.

Der amtierende Notar hat über die Tragweite des Geschäfts belehrt.

Die vorstehende Verhandlung samt Anlagen wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und alsdann von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Perwa Wolke

R. Nels

Dr. Friedrich Jung-Heiliger



ten
lin
is-
en-
ler
ere
er-
ten

Anlage 2 zur Teilungserklärung vom 12.04.1995
Urkunde des Notars Dr. jur. Friedrich Jung-Heiliger in Leipzig,
dessen Urkundenrolle Nr. 680/1995.

Wohnhaus
Gottfried-Jähnichen-Weg 18 in 04457 Baalsdorf.

Gemeinschaftsordnung

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Begriffsbestimmungen
- § 2 Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums
- § 3 Nutzung
- § 4 Bauliche Veränderungen, Schadenshaftung, Instandsetzungsverpflichtung
- § 5 Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht
- § 6 Wiederherstellungspflicht
- § 7 Versicherungen
- § 8 Übertragung des Wohnungs-/Teileigentums
- § 9 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs-/Teileigentum
- § 10 Entziehung des Wohnungs-/Teileigentums
- § 11 Lasten und Kosten
- § 12 Eigentümerversammlung
- § 13 Verwalter



§ 1
Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

§ 2
Gegenstand des Sondereigentums und
des gemeinschaftlichen Eigentums

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

Teile des Gebäudes, die für die Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum

- a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Sonder- oder gemeinschaftlichem Eigentum; soweit sich zwischen zwei Wohnungen oder zwischen zwei sonstigen Sondereigentumsräumen nichttragende Wände befinden, sind diese je zur Hälfte Mitsondereigentum der betreffenden Eigentümer;
- b) der Innenbelag des Balkons nebst Brüstung (soweit es sich um nichttragende Teile handelt), unbeschadet der Verpflichtung der Eigentümer, die einheitliche Gestaltung und das ästhetische Aussehen des Gebäudes zu wahren,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- d) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

- e) die Türen und die Innenseite nebst Verglasung (auch bei Doppel- oder Mehrfachverglasung) der Fenster innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Innenseite der jeweiligen Wohnungsabschlußtür,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an, die Versorgungsleitungen für Strom vom jeweiligen Zähler ab, die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung, die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an, sowie die Heizkörper innerhalb der Räumlichkeiten des Sondereigentums, bei einer Erneuerung derselben ist die gleiche Dimensionierung zu verwenden,
- g) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, Spülaborte,
- h) die innerhalb eines Sondereigentums vorhandene Innentreppeanlage,
- i) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach Abs. 2. gemeinschaftliches Eigentum sind.

Die Anbringung von Markisen an der Hauswand über dem Balkon ist dem Wohnungseigentümer gestattet, soweit hierdurch nicht die einheitliche Gestaltung und das ästhetische Aussehen des Gebäudes verändert wird.

Sondereigentum des jeweils betroffenen Wohnungseigentums sind jeweils die Räumlichkeiten, welche im Aufteilungsplan mit der entsprechenden Nummer bezeichnet sind.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Grund und Boden sowie die Räume, Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen und die damit angeschafften Gegenstände und Vorräte.

§ 3 Nutzung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Urkunde ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Gemeinschaft aller Eigentümer ist das Recht zur Nutzung des Sondereigentums so auszuüben, daß einem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. Der Wohnungseigentümer hat die Pflicht, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.

Art und Weise der Ausübung des Rechts zur Nutzung des Sondereigentums, soweit hiervon die übrigen Miteigentümer betroffen sind, und der Rechte und Pflichten in Bezug auf die Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufzustellende und von der Eigentümerversammlung mit Zweidrittelmehrheit einer beschlußfähigen Eigentümerversammlung zu beschließenden Hausordnung geregelt. Die Hausordnung kann mit dergleichen Mehrheit bei einer Eigentümerversammlung geändert werden.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist ein Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sie kann von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter befürchten läßt oder wenn sie den Charakter eines Hauses beeinträchtigt oder wenn die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen fehlen.

Erteilt der Verwalter eine beantragte Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerprüflich erteilte Zustimmung, so kann der betroffene Miteigentümer verlangen, daß der Verwalter eine Versammlung einberuft und einen Mehrheitsbeschluß nach § 25 WEG herbeiführt.

3. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung von Telekommunikationsanlagen zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist zu ersetzen.

§ 4

Bauliche Veränderungen, Schadenshaftung, Instandsetzungsverpflichtung

1. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Aufschriften nur nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters ange-

bracht oder aufgestellt werden. Dasselbe gilt für Außenantennen. Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestalt des Gebäudes sowie an den Gebäudeteilen, die nicht dem Sondereigentum unterliegen, ohne Zustimmung des Verwalters keine baulichen Änderungen vornehmen. Hat ein Wohnungseigentümer entgegen diesen Bestimmungen ohne Zustimmung des Verwalters bauliche Änderungen vorgenommen, so ist er verpflichtet, diese auf seine Kosten zu beseitigen und den alten Zustand wiederherzustellen.

2. Jeder Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche und fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand angehören oder für ihn tätig sind oder denen er die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Räume überlassen hat.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Er ist insbesondere verpflichtet, Versorgungs- und Abflußleitungen sowie Klosett- und Heizungsanlagen sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen. Er hat auch Anlagen, durch die die übrigen Bewohner des Hauses, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.
4. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegen, auch wenn die Gebäudeteile, an denen ein Schaden entstanden ist, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, dem jeweiligen Wohnungseigentümer seines Wohnungs- oder Teileigentums.
5. Instandhaltungsarbeiten an der Außenseite des Gebäudes, insbesondere dem Balkon, werden zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wie beim gemeinschaftlichen Eigentum auf Veranlassung des Verwalters durchgeführt.

§ 5

Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht

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

11

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung und der zum Teileigentum gehörenden Räume auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 4 Abs. 3 dieser Urkunde 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.

§ 6 Wiederherstellungspflicht

1. Wird ein 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 Versicherung oder durch sonstige Ansprüche gedeckt sind.
2. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Abs. 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 Verpflichtung 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 bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 7 Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
 - a) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Eigentümergemeinschaft,
 - b) eine Gebäudefeuerversicherung,
 - c) eine Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung.

Die Sachversicherungen zu b) und c) sind, soweit möglich als VHV-Versicherung, zum gleitenden Neuwert bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes und die Versicherung zu a) in angemessener Höhe abzuschließen.

n von
r Woh-
f In-
er Ur-
Son-
en Ei-
st die

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter.
3. Wünscht ein Wohnungseigentümer noch Zusatzversicherungen für sein Sondereigentum, hat er diese auf eigenen Namen und eigene Rechnung abzuschließen.

§ 8

Übertragung des Wohnungs-/Teileigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
2. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums seine Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag und die Hausordnung zu verpflichten; dem Verwalter erteilte Vollmachten sind zu bestätigen und zu erklären.

Bei der Veräußerung geht die angesammelte Instandhaltungsrücklage auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung hinsichtlich dieser Rücklage und auf Auszahlung des rechnerisch auf ihn entfallenden Anteils.

Diese Regelung gilt für alle Übertragungsfälle, also auch für den Fall des Konkurses und der Zwangsversteigerung.

§ 9

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs-/Teileigentum

1. Gehört ein Wohnungseigentum -abgesehen von Ehegatten- mehreren Personen, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, abzugeben und entgegenzunehmen.
2. Ehegatten haben sich gegenseitig zu bevollmächtigen, so daß Erklärungen des Verwalters an einen Ehegatten und Erklärungen eines Ehegatten an den Verwalter auch für und gegen den anderen Ehegatten wirksam sind.

§ 10

Entziehung des Wohnungs-/Teileigentums

1. Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oblie-

sind
den
erzu-
Ver-

s. 1.
Zu-
rher-
sener
kön-

, so
ebung
ebung
ings-
ings-
entü-
nah-

ntum
n:

ge-
hrer

lich
höhe
zu

genden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn:

- a) der Wohnungseigentümer mit seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrage in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt;
 - b) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand bzw. Geschäftsbetrieb angehört, einer so erheblichen Belästigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Gemeinschaftsordnung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;
 - c) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand bzw. Geschäftsbetrieb angehört, die Räume in anderer als der nach § 3 zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt. Das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus den Räumen entfernt;
 - d) der Wohnungseigentümer die ihm obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in erheblichem Umfang verletzt und ihnen trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
 - e) die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers im Falle des § 9 trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 11
Lasten und Kosten

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a) den Verwaltungskosten,
- b) den Betriebskosten gemäß der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), dazu gehören insbesondere die laufenden öffentlichen Lasten und Abgaben, ausgenommen etwaige Steuern, die der jeweilige Wohnungseigentümer für sein Wohnungs-/Teileigentum unmittelbar an die zuständige Steuerkasse zu zahlen hat, ferner die Kosten für die abzuschließenden Versicherungen, die Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, der Treppenhausreinigung, die Kosten des Betriebes einer Fahrstuhl- und Aufzugsanlage, die Kosten für einen Hauswart und die sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind;
- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 28 der II. BV soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.

2. Die unter Ziffer 1 b) und c) genannten Lasten und Kosten haben die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

Eine Änderung dieses Verteilungsmaßstabes und der nachstehend genannten Verteilungsgrundsätze kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen einer beschlußfähigen Eigentümerversammlung beschlossen werden.

3. Die vorstehend unter Ziffer 1. genannten Kosten werden gemäß dem vom Verwalter aufzustellenden Wirtschaftsplan umgelegt. Dieser Plan bedarf der Genehmigung durch Beschlußfassung einer Zweidrittel-Mehrheit einer beschlußfähigen Eigentümerversammlung.

Soweit Kosten für einzelne Wohnungseigentümer gesondert festgestellt werden können, insbesondere aufgrund vorhandener Zähler oder sonstiger Meßeinrichtungen, wird der Anteil an diesen Kosten hiernach ermittelt und mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer abgerechnet. Die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage werden zur

Hälfte nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohn- bzw. Nutzflächen und zur anderen Hälfte nach Wärmemessern umgelegt.

4. Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (Hausgeld) zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats, kostenfrei auf das von dem Verwalter einzurichtende Sonderkonto einzuzahlen.
5. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres, den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Geldleistungen und die von ihnen gemäß Abs. 4. und 5. geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

§ 12

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu dem Beschluß schriftlich erklären.
2. Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Versammlung in den in dieser Teilungserklärung bestimmten Fällen und im übrigen dann einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer oder einem etwa vorhandenen Verwaltungsbeirat verlangt wird.
3. Die Einberufung erfolgt schriftlich unter Angabe der Tagesordnung (Bezeichnung der Gegenstände der zu fassenden Beschlüsse). Die Frist der Einberufung (Absendung der Einladung nebst Tagesordnung durch den Verwalter und dem Tag der Wohnungseigentümerversammlung) hat, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens eine Woche zu betragen.

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

4. Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.
5. Der Vorsitzende hat zu Beginn der Versammlung die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit nach den Bestimmungen des WEG festzustellen.
6. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist außer den in § 23 WEG genannten Voraussetzungen seine Protokollierung erforderlich. Das Protokoll ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.
7. Das Stimmrecht des jeweiligen Wohnungseigentümers bemißt sich nach der Höhe des Miteigentumsanteiles seines Wohnungseigentums. Beschlußfassungen erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit nicht im Wohnungseigentumsgesetz oder in dieser Urkunde eine andere Regelung getroffen ist. Bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses werden die Stimmen der nicht anwesenden und nicht vertretenen Eigentümer nicht mitgerechnet. Stimmenthaltungen gelten als Nein-Stimmen.
8. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn die Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten sind, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentumsanlage halten. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Diese ist dann in jedem Falle beschlußfähig; hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

§ 13 Verwalter

1. Zum ersten Hausverwalter wird auf die gesetzlich zulässige Dauer von 5 Jahren, gerechnet ab der Eintragung dieses Wohnungseigentums im Grundbuch, die Erschienene zu 2. bestellt.

Diese ist berechtigt, die Hausverwaltung durch dritte juristische oder natürliche Personen in ihrem Auftrag führen zu lassen.

2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit die Abberufung des Verwalters beschließen.

3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und dem zwischen dem Verwalter und jedem Wohnungseigentümer noch besonders abzuschließenden Verwaltervertrag. Der Verwalter ist verpflichtet, den Wirtschaftsplan, über den die Wohnungseigentümer beschließen, jeweils für ein Geschäftsjahr aufzustellen und in diesem Plan die Kosten und Lasten in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.
4. Der Verwalter hat die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümer-Versammlung oder eines Verwaltungsbeirates Rechnung zu legen. Der aus den Instandhaltungsbeiträgen zur Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten anzusammelnde Betrag ist auf einem getrennten Konto verzinslich anzulegen. Der Verwalter ist ferner zur Aufbewahrung der Protokolle über die Wohnungseigentümerversammlungen auf unbeschränkte Dauer verpflichtet.
5. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter das Recht
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Kosten und Lasten von diesen einzuziehen und diese erforderlichenfalls gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen (Prozeßführung) und hierzu Anwaltsvollmachten zu erteilen.
6. Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

Unterschrieben als Anlage zur Urkunde Nr. 680/1995 des Notars Dr. jur. Jung-Heiliger in Leipzig vom heutigen Tage.

(Dr. Jung-Heiliger)
Notar



ch aus
ordnung
igentü-
g.
n, über
ir ein
Kosten
rtenden
zu be-
ornahme
andset-

Vorstehende Ablichtung stimmt mit
der Urschrift wörtlich überein, was
ich hiermit beglaubige.

Leipzig, 11.05.1995

- Dr. Jung-Heilliger -
Notar

utungen
usgaben
oder
s den
In-
einem

okolle
hränk-

r Ver-

er im
chlie-

n Ko-
erfor-
eigen-
richt-
nierz

valter

i des
age.

