

URNr. 253/93

vom 10.02.1993

Teilungserklärung

Heute, den zehnten Februar  
neunzehnhundertdreiundneunzig  
- 10. Februar 1993 -  
fand sich vor mir,

Helmut Heinrich,  
Notar in Pegnitz,

in den Amtsräumen in Pegnitz, Bahnhofstraße 29, ein:

Herr Manfred Außenhofer, geschäftsansässig  
Eichelgarten 1, 8570 Pegnitz-Neudorf, persönlich bekannt,  
hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH  
mit dem Sitz in Pegnitz

- Geschäftsadresse: wie vor - .

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth vom Heutigen, daß die angegebene Vertretungsberechtigung besteht.

Nach Einsicht des Grundbuchs beurkunde ich was folgt:

I.

Die Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH mit dem Sitz in Peg-

nitz - "Eigentümer" - ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Pegnitz, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bayreuth, Zweigstelle Pegnitz, für

Pegnitz Band 137 Blatt 4605

sich beschreibend als

F1.Nr. 509/8 An der Fuchshofstraße, Gebäude-  
und Freifläche zu

7612 qm

- nachfolgend "Baugrundstück" genannt - .

Die daran bestehenden Belastungen sind bekannt.

### II.

Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum am Baugrundstück in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile wird auf den vom Landratsamt Bayreuth als zuständiger Baubehörde am 5.1.1993 mit Unterschrift und Siegel versehenen Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 WEG verwiesen.

Sie lagen bei Beurkundung zur Durchsicht vor. Sie sind dieser Niederschrift

beigefügt. Auf Mitaufbereitung wird verzichtet.

Die Teilung des Grundstücks wird in der Weise vorgenommen, daß die einzelnen Miteigentumsanteile mit Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden werden, wie in der Anlage 1 zu dieser Urkunde niedergelegt.

### III.

Der Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung

davon mit der mitverlesenen Anlage 2 näher geregelt.

IV.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und  
b e a n t r a g t ,  
in das Grundbuch einzutragen:

- 1.) die Teilung des Baugrundstückes nach Maßgabe der Ziffer II. und der Anlage 1,
- 2.) die in der Anlage 2 enthaltenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums.

Um Vollzugsnachricht an den Notar wird gebeten.

V.

Zum 1. Verwalter wird hiermit die Tischler & Unglaub OHG, Werner-Siemens-Straße 5, 8580 Bayreuth, auf die gesetzlich vorgesehene Frist von fünf Jahren bestellt, unbeschadet des Rechts der Eigentümerversammlung zu ihrer vorherigen Abwahl, welches jedoch auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt wird.

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit als Entgelt monatlich 20,-- DM pro Wohnung zuzüglich Erstattung der Auslagen des Verwalters.

Der Betrag erhöht sich zu Beginn eines jeden Kalenderjahres ab dem übernächsten Kalenderjahr um 2,-- DM monatlich. Vorstehende Beträge verstehen sich je zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

VI.

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und Anträge - auch getrennt - zu stellen und zurückzunehmen.

VII.

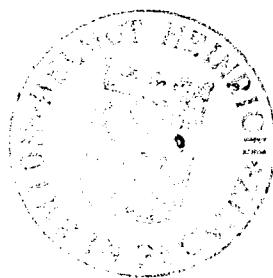
Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer. Von dieser Urkunde erhalten Abschriften

- 1.) der Eigentümer - ohne Pläne - ,
- 2.) das Grundbuchamt Pegnitz eine - beglaubigt - .

*Pläne zu den Siedl. v. 1900  
der Lasse und Hirsch ~~seine~~ ~~seine~~ Pläne  
von den Siedl. zu Zeitz und ~~seine~~ ~~seine~~  
und ~~seine~~ ~~seine~~ Pläne*

*Chr. Müller*

*✓ 2. 10. 1900*



Inhalt des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

**Abschnitt A**

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

- 1.) Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach den Bestimmungen dieser Urkunde und § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum Sondereigentum erklärt sind, und der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum.
  
- 2.) Sondereigentum sind insbesondere auch
  - a) Wasserleitungen von den Hauptsträngen an, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung, Stromleitungen ab Zähler und sonstige Versorgungsleitungen ab Abzweigung von der Hauptleitung,
  - b) nichttragende Zwischenwände,
  - c) Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - d) Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die Wände nicht Sondereigentum sind,
  - e) Innentüren innerhalb eines Sondereigentums, ein Innen-

anstrich der Abschlußtüren und aller Fenster der im Sondereigentum stehenden Räume,

f) Sanitärgegenstände und, soweit vorhanden, Heizkörper und Einbauschränke.

## Abschnitt B

### Verhältnis der Wohnungseigentümer

Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltung gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes hierüber. Ergänzend wird als Inhalt des Sondereigentums bestimmt:

#### § 1

##### Wirtschaftlich selbständige Einheiten (WSE)

Die auf dem Grundstück zu errichtenden vier Mehrfamilienhäuser und drei Tiefgaragen sollen, soweit nur irgend zulässig, rechtlich und wirtschaftlich getrennte Einheiten bilden, und zwar so, als ob jede auf einem eigenen Grundstück stünde. Daher gilt:

1.) Es werden sieben wirtschaftlich selbständige Einheiten - "WSE" - gebildet wie folgt:

a) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten 1 - 18 steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan rot umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 1" - . Es handelt sich um Haus 1 und Haus 2.

- b) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Aufteilungsplan mit "A" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan grün umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 2" - . Es handelt sich um Haus 3, 4, 5 und 6.
- c) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Aufteilungsplan mit "B" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan blau umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 3" - . Es handelt sich um Haus 7, 8 und 9.
- d) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Aufteilungsplan mit "C" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan braun umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 4" - . Es handelt sich um Haus 10 und 11.
- e) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten 1 - 26 steht das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan blau schraffierten südöstlichen Tiefgarage samt Zufahrt und oberirdischen Bauteilen zu - "WSE Nr. 5" - .
- f) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Teilungsplan mit "T" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan rot schraffierten mittleren Tiefgarage samt Zufahrt und oberirdischen Bauteilen zu - "WSE Nr. 6" - .
- g) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Teilungsplan mit "TG" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan grün schraffierten nordwestlichen Tiefgarage samt Zufahrt und oberirdischen Bauteilen zu - "WSE Nr. 7" - .

Die Zählung der Häuser erfolgt aus Richtung Fuchshofstraße in Richtung Mühlweg und dabei von Südost nach Nordwest fortschreitend.

2.) Soweit vorstehend ein Gebäude Eigentümern zur Sondernutzung zugewiesen ist, haben sie auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an allen darin befindlichen Räumen, so weit diese nicht in Sondereigentum stehen, einschließlich insbesondere der Mauern, des Daches, der Fenster und Türen.

Vorstehendes gilt für die Tiefgaragen entsprechend.

Bei Bildung des Sondereigentums bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen anderer WSE werden geduldet.

3.) Die WSE sind voneinander vollständig getrennt, so daß Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne hinsichtlich des Gesamtgrundstückes nicht vorhanden ist, ausgenommen Spielplatz, Wege, Grün- und sonstige Grundstücksflächen und etwa gemeinschaftlich genutzte Ver- und Entsorgungsanlagen. Soweit es vorhanden ist, tragen die Lasten und Kosten von Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

4.) Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums jeder WSE werden bei den WSE 1 - 4 im Verhältnis der Miteigentumsanteile ihrer Eigentümer und bei den WSE 5 - 7 im Verhältnis der darin befindlichen Stellplätze aufgeteilt.

5.) Bei Beschlüssen, in Angelegenheiten, die nur eine WSE berühren und auch nicht über ihren Bereich hinauswirken, sind nur die Eigentümer der dazu gehörenden Sondereigentumseinheiten stimmberechtigt.

Das Stimmrecht richtet sich dabei

- a) bei den WSE 1 - 4 nach der Größe der Miteigentumsanteile der Eigentümer der betreffenden WSE,
- b) bei den WSE 5 - 7 nach der Anzahl der Stellplätze in der betreffenden WSE; auf jeden Stellplatz entfällt eine Stimme.

Die übrigen WSE haben insoweit kein Stimmrecht.

6.) Bei nicht unter Ziffer 5.) fallenden Beschlüssen, insbesondere über Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne hinsichtlich des Gesamtgrundstückes, richtet sich das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

## § 2

### Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

- 1.) die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
- 2.) für die Einhaltung der in Ziffer 1.) bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;

3.) Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Ziffer 1.), 2.) zulässigen Gebrauch beruhen;

4.) das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

Vorstehende Bestimmungen gelten für die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile, Flächen und/oder Anlagen entsprechend.

### § 3

#### Lasten und Kosten

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Lasten und Kosten aufzubringen, die für sein Sondereigentum und für ihn hinsichtlich seiner WSE, vgl. § 2 Ziffer 4.), und das sonstige Gemeinschaftseigentum anfallen.

Im einzelnen gilt:

1.) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem in § 1 Ziffer 3.) und 4.) genannten Verhältnis zu tragen.

2.) Zu den in Ziffer 1.) genannten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gehören insbesondere:

- a) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks,
- b) die laufenden öffentlichen Lasten und Abgaben,
- c) die Kosten für den Wasserverbrauch,
- d) die Kanalgebühren,
- e) die Müllabfuhrgebühren,
- f) die Kaminkehrergebühren,
- g) die Versicherungsprämien,
- h) die des Kabelanschlusses für Rundfunk und Fernsehen.

3.) Ziffer 1.) findet auf die dort genannten Lasten und Kosten aber nur insoweit Anwendung, als sie nicht getrennt erhoben werden oder nicht für jedes einzelne Wohnungseigentum durch Verbrauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden können. So erhobene oder so festgestellte Lasten und Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein.

Die Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage werden dabei zur Hälfte von den Sondereigentümern im Verhältnis des durch Meßgeräte festzustellenden Verbrauchs an Wärmeenergie und Warmwasser getragen, zur anderen Hälfte im Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen. Im übrigen gilt die Heizkostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung.

4.) Die Gemeinschaftskosten werden vom Verwalter nach dem von ihm alljährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan auf die Eigentümer umgelegt. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalender-

jahr. Die Kostenumlage ist von den Eigentümern in monatlichen Teilbeträgen jeweils am dritten Werktag eines jeden Kalendermonats für diesen zu entrichten.

Stellt sich im Laufe des Wirtschaftsjahres heraus, daß die errechnete Kostenumlage nicht ausreicht, so sind von den Eigentümern sofort die vom Verwalter anzufordernden Mehrleistungen zu erbringen. Ein etwaiger Überschuß wird jeweils auf den im folgenden Jahr zu entrichtenden Betrag angegerechnet.

5.) Die Eigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile auch zur Ansammlung einer angemessenen Instandsetzungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Über die Höhe beschließt die Eigentümersversammlung; die Zahlung erfolgt mit der Kostenumlage gemäß Ziffer 4.).

6.) Änderungen der Ziffer 4.) und des zweiten Absatzes von Ziffer 3.) können von der Eigentümersversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

7.) Ist mit einer Wohnung die alleinige Sondernutzung von Gebäudeteilen, Flächen und/oder Anlagen verbunden, hat deren Eigentümer die hierfür anfallenden Lasten und Kosten wie die seines Sondereigentums allein zu tragen.

#### S 4

##### Versicherungen

Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Feuerversicherung,
- b) Haftpflichtversicherung,

c) Gebäudeversicherung,

d) Leitungswasser-, Sturm- und Hagelversicherung.

Die Versicherung zu a) ist zum gleitenden Neuwert abzuschließen, jede weitere Versicherung in angemessener Höhe.

## § 5

### Nutzung

1.) Wohnungseigentum darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur zulässig, soweit dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Davon ist auszugehen, wenn ihr der Verwalter schriftlich zustimmt. Tut er dies, kann er seine Zustimmung nur widerrufen, wenn sich nachträglich anderes herausstellt.

2.) Eine Nutzung von Teileigentum, die ~~die~~ <sup>der</sup> Bezeichnung im Aufteilungsplan entspricht, oder Änderungen dieser Nutzung sind zulässig, wenn die neue Nutzung keine größeren Beeinträchtigungen bringt als die angegebene bzw. bisherige.

## § 6

### Unterteilung eines Wohnungseigentums

1.) Die Unterteilung eines Wohnungseigentums ist zulässig. Das gilt auch für ein durch eine solche Unterteilung entstandenes Wohnungseigentum.

2.) Stimm-, Gebrauchs-, Mitgliedschafts-, Verwaltungs- und sonstige Rechte bestehen ebenso wie Pflichten für jede unterteilte Einheit so, als wäre die Teilung bereits von Anfang an erfolgt gewesen.

3.) Vorstehendes gilt für die Vermehrung von Wohnungseigen-

tum durch die Verkleinerung von Miteigentumsanteilen bei einem Sondereigentum und deren Verbindung mit bisher zum Gemeinschaftseigentum gehörenden und in Sondereigentum umgewandelten, insbesondere neu errichteten Raum oder ähnlichem entsprechend.

§ 7

Veräußerung von Wohnungseigentum

- 1.) Zur Veräußerung eines Wohnungseigentums ist weder die Zustimmung des Verwalters noch der übrigen Miteigentümer erforderlich. Das gilt auch für ein durch Unterteilung o.ä., vgl. § 6, entstandenes Wohnungseigentum. Jede Veräußerung ist dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 2.) Der Veräußerer eines Wohnungseigentums kann die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen nicht verlangen. Seine Ansprüche gehen auf den Erwerber über.

§ 8

Eigentümersversammlung

- 1.) Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben.
- 2.) Soweit sich in der Eigentümersversammlung das Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumanteile richtet, gewährt jeder 100.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme.
- 3.) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, können mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Das gilt auch für solche, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen; die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu solchen Maßnahmen ist auch

insoweit nicht erforderlich, als durch die Veränderung dessen Rechte über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

§ 9

Mehrheit von Eigentümern

- 1.) Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, muß ein Bevollmächtigter ernannt werden, der ihre Rechte, insbesondere auch in der Eigentümersversammlung, ausübt und dem gegenüber die Erfüllung ihrer Pflichten verlangt werden kann.
- 2.) In gleicher Weise hat jede WSE einen Bevollmächtigten für das Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne hinsichtlich des Gesamtgrundstückes zu bestellen.

§ 10

Verwalter

- 1.) Es ist ein gemeinsamer Verwalter zu bestellen.
- 2.) Der Verwalter hat die Verwaltung getrennt für jede WSE und für etwaiges Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne am Gesamtgrundstück zu führen.

§ 11

Sondernutzungsrechte

- 1.) Ein Sondernutzungsrecht, d.h. das alleinige und ausschließliche Gebrauchs- bzw. Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums gemäß § 15 Abs. 2 WEG, kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer begründet werden.
- 2.) Zu seiner Änderung oder Aufhebung ist die schriftliche

Zustimmung des Sondernutzungsberechtigten erforderlich.

3.) Auf dem Grundstück werden Pkw-Abstellplätze im Freien angelegt.

Sie dürfen nur zum angegebenen Zweck benutzt werden.

An den davon betroffenen Teilflächen des Grundstückes - "Sondernutzungsflächen" - soll bestimmten Wohnungseigentümern das alleinige und ausschließliche Gebrauchs- und Nutzungsrecht zustehen - "Sondernutzungsrechte" - . Die Sondernutzungsflächen sind im beigefügten Lageplan gelb umrandet.

Diese Sondernutzungsrechte werden hiermit unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, daß der derzeitige Eigentümer oder ein Sonderrechtsnachfolger

- a) entweder in dem Vertrag, in welchem ein Wohnungseigentum erstmalig veräußert wird,
- b) oder - ggf. auch ohne Veräußerung - in einer notariell beglaubigten Erklärung, die er gegenüber dem Verwalter der Wohnanlage abgibt,

solches bestimmt.

Eine beglaubigte Abschrift der Erklärung ist dem Grundbuchamt einzureichen.

### Abschnitt C

#### Allgemeines

Im übrigen gilt:

§ 1

Teileigentum

Unter Wohnungseigentum ist, ausgenommen in Abschnitt B § 5, Ziffer 1.) auch Teileigentum zu verstehen.

§ 2

Teilunwirksamkeit

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Urkunde soll nicht die der übrigen Bestimmungen zur Folge haben.

### Anlage 1

Nr. laut Auf- Miteigentums- Sondereigentum an der  
teilungsplan anteil in Wohnung im Haus 1  
100.000stel

1	1.685	EG links
2	757	EG Mitte
3	1.660	EG rechts
4	1.685	1. OG links
5	725	1. OG Mitte
6	1.636	1. OG rechts
7	1.380	DG links
8	724	DG Mitte
9	1.435	DG rechts

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneter Abstellraum im Keller und Stellplatz in der ~~St. Pauli~~ ~~St. Pauli~~ Straße.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2
-------------------------------	---	--

10	1.753	EG links
11	1.200	EG Mitte
12	1.129	EG rechts
13	1.732	1. OG links
14	1.181	1. OG Mitte
15	1.127	1. OG rechts
16	1.570	DG links
17	1.113	DG Mitte
18	1.026	DG rechts

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneter Abstellraum im Keller und Stellplatz in der südöstlichen Tiefgarage.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz in der
19	76.482	südöstlichen Tiefgarage

# Abschrift

URNr. 1727/93

vom 28. 9. 1993

## Teilungserklärung

Heute, den achtundzwanzigsten September  
neunzehnhundertdreihundneunzig

- 28. September 1993 -

fand sich vor mir,

Helmut Heinrich,  
Notar in Pegnitz,

in den Amtsräumen in Pegnitz, Bahnhofstraße 29, ein:

Herr Manfred Außenhofer, geschäftsansässig Am  
Waldanger 11 - 17, 91257 Pegnitz-Neudorf, persönlich  
bekannt,

hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH  
mit dem Sitz in Pegnitz

- Geschäftssadresse: wie vor - .

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth vom 23.9.1993, daß die angegebene Vertretungsberechtigung besteht.

Nach Einsicht des Grundbuchs beurkunde ich was folgt:

I.

Die Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH mit dem Sitz in Peg-

-2-

nitz - "Eigentümer" - ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Pegnitz

F1.Nr. 509/8 An der Fuchshofstraße, Gebäude- und Freifläche zu 7612 qm - nachfolgend "Baugrundstück" genannt - , derzeit vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bayreuth, Zweigstelle Pegnitz, für Pegnitz Band 138 Blätter 4637 bis 4655 und Band 139 Blätter 4678 bis 4704.

## II.

1.) Der Eigentümer hat mit Urkunde des amtierenden Notars vom 10.2.1993, URNr. 253 das Eigentum am Baugrundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist, und diese Aufteilung mit Urkunde des amtierenden Notars vom 16.4.1993, URNr. 631, ergänzt.

2.) Dabei wurde unter anderem folgende Einheit gebildet, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bayreuth, Zweigstelle Pegnitz für

Pegnitz Band 139 Blatt 4704

44.492/100.000 Miteigentumsanteil am Baugrundstück, verbunden mit dem Tiefgaragenstellplatz in der mittleren Tiefgarage, Nr. T 46 laut Aufteilungsplan.

Die daran bestehenden Belastungen sind bekannt.

## III.

### IV.

Der Eigentümer unterteilt den in Ziffer 2.) aufgeführten Miteigentumsanteil und verbindet die so entstehenden Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumen,

-3-

wie in der Anlage zu dieser Urkunde niedergelegt. Er bewilligt und

bea n t r a g t ,  
diese Teilung in das Grundbuch einzutragen:

IV.

1.) Der Eigentümer ist im Grundbuch des vorgenannten Amtsgerichtes von

Pegnitz Band 142 Blatt 4804

weiterhin als Alleineigentümer folgenden unbelastet vorgenommenen Grundstückes der Gemarkung Pegnitz eingetragen:

Fl.Nr. 1206/3 Alter Graben 1 und 3, Gebäude-  
und Freifläche zu

708 qm.

2.) Der Eigentümer

bea n t r a g t ,

die Vereinigung von Fl.Nr. 509/8 und Fl.Nr. 1206/3 je Gemarkung Pegnitz zu einem Grundstück.

3.) Der Eigentümer erstreckt die an Fl.Nr. 509/8 Gemarkung Pegnitz eingetragenen Belastungen im bisherigen Rangverhältnis auch auf Fl.Nr. 1206/3 Gemarkung Pegnitz, bei Grundpfandrechten auch unter Ausdehnung einer bestehenden Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO, bei der eingetragenen Dienstbarkeit aber ohne Änderung ihres Ausübungsreiches. Der Eigentümer bewilligt und

bea n t r a g t

die Eintragung dieser Pfanderstreckung in das Grundbuch.

-4-

V.

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und Anträge - auch getrennt - zu stellen und zurückzunehmen.

Um Vollzugsnachricht an den Notar wird gebeten.

VI.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer. Von dieser Urkunde erhalten Abschriften

- 1.) der Eigentümer - ohne Pläne - ,
- 2.) Grundbuchamt Pegnitz eine - beglaubigt - .

Vollzogen vom Notar Seine handschriftliche  
von den Beteiligten genehmigt  
und eingeschäftsamtlich unterschrieben

Abdruck

Notar



URNr. 253/93

vom 13. 2. 93

## Teilungserklärung

Heute, den zehnten Februar  
neunzehnhundertdreiundneunzig  
- 10. Februar 1993 -  
fand sich vor mir,

Helmut Heinrich,  
Notar in Pegnitz,

in den Amtsräumen in Pegnitz, Bahnhofstraße 29, ein:

Herr Manfred Außenhofer, geschäftsansässig  
Eichelgarten 1, 8570 Pegnitz-Neudorf, persönlich bekannt,  
hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH  
mit dem Sitz in Pegnitz

- Geschäftsadresse: wie vor - .

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth vom Heutigen, daß die angegebene Vertretungsberechtigung besteht.

Nach Einsicht des Grundbuchs beurkunde ich was folgt:

I.

Die Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH mit dem Sitz in Peg-

nitz - "Eigentümer" - ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Pegnitz, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bayreuth, Zweigstelle Pegnitz, für  
Pegnitz Band 137 Blatt 4605  
sich beschreibend als

Fl.Nr. 509/8 An der Fuchshofstraße, Gebäude-  
und Freifläche zu 7612 qm  
- nachfolgend "Baugrundstück" genannt - .

Die daran bestehenden Belastungen sind bekannt.

## II.

Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum am Baugrundstück in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile wird auf den vom Landratsamt Bayreuth als zuständiger Baubehörde am 5.1.1993 mit Unterschrift und Siegel versehenen Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 WEG verwiesen.

Sie lagen bei Beurkundung zur Durchsicht vor. Sie sind dieser Niederschrift beigefügt. Auf Mitaufbereitung wird verzichtet.

Die Teilung des Grundstücks wird in der Weise vorgenommen, daß die einzelnen Miteigentumsanteile mit Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden werden, wie in der Anlage 1 zu dieser Urkunde niedergelegt.

## III.

Der Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung

davon mit der mitverlesenen Anlage 2 näher geregelt.

IV.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und  
b e a n t r a g t ,

in das Grundbuch einzutragen:

- 1.) die Teilung des Baugrundstückes nach Maßgabe der Ziffer II. und der Anlage 1,
- 2.) die in der Anlage 2 enthaltenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums.

Um Vollzugsnachricht an den Notar wird gebeten.

V.

Zum 1. Verwalter wird hiermit die Tischler & Unglaub OHG, Werner-Siemens-Straße 5, 8580 Bayreuth, auf die gesetzlich vorgesehene Frist von fünf Jahren bestellt, unbeschadet des Rechts der Eigentümersversammlung zu ihrer vorherigen Abwahl, welches jedoch auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt wird.

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit als Entgelt monatlich 20,-- DM pro Wohnung zuzüglich Erstattung der Auslagen des Verwalters.

Der Betrag erhöht sich zu Beginn eines jeden Kalenderjahres ab dem übernächsten Kalenderjahr um 2,-- DM monatlich. Vorstehende Beträge verstehen sich je zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

VI.

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und Anträge - auch getrennt - zu stellen und zurückzunehmen.

VII.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer. Von dieser Urkunde erhalten Abschriften

- 1.) der Eigentümer - ohne Pläne - ,
- 2.) das Grundbuchamt Pegnitz eine - beglaubigt - .

Pläne am Dienstag vorgelegt  
Handelsamt Nördl. Seite  
in den Beihilfen gesetzigt zum Preis  
und abzugeben unterschrieben

Arno Müller

✓ 2 rohr



Anlage 1

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 1
-------------------------------	---	--

1	1.685	EG links
2	757	EG Mitte
3	1.660	EG rechts
4	1.685	1. OG links
5	725	1. OG Mitte
6	1.636	1. OG rechts
7	1.380	DG links
8	724	DG Mitte
9	1.435	DG rechts

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneter Abstellraum im Keller und Stellplatz in der südöstlichen Tiefgarage.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

1685 | 100000

95.86

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 2
10	1.753	EG links
11	1.200	EG Mitte
12	1.129	EG rechts
13	1.732	1. OG links
14	1.181	1. OG Mitte
15	1.127	1. OG rechts
16	1.570	DG links
17	1.113	DG Mitte
18	1.026	DG rechts

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneter Abstellraum im Keller und Stellplatz in der südöstlichen Tiefgarage.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz in der südöstlichen Tiefgarage
19	76.482	

Anlage zur Teilungserklärung des Notars Helmut Heinrich in  
Pegnitz vom 10.02.1993, URNr. 253/93

Inhalt des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

**Abschnitt A**

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

- 1.) Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach den Bestimmungen dieser Urkunde und § 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum Sondereigentum erklärt sind, und der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum.
  
- 2.) Sondereigentum sind insbesondere auch
  - a) Wasserleitungen von den Hauptsträngen an, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung, Stromleitungen ab Zähler und sonstige Versorgungsleitungen ab Abzweigung von der Hauptleitung,
  - b) nichttragende Zwischenwände,
  - c) Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - d) Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die Wände nicht Sondereigentum sind,
  - e) Innentüren innerhalb eines Sondereigentums, ein Innen-

anstrich der Abschlußtüren und aller Fenster der im Sondereigentum stehenden Räume,

f) Sanitärgegenstände und, soweit vorhanden, Heizkörper und Einbauschränke.

## Abschnitt B

### Verhältnis der Wohnungseigentümer

Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltung gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes hierüber. Ergänzend wird als Inhalt des Sondereigentums bestimmt:

#### § 1

##### Wirtschaftlich selbständige Einheiten (WSE)

Die auf dem Grundstück zu errichtenden vier Mehrfamilienhäuser und drei Tiefgaragen sollen, soweit nur irgend zulässig, rechtlich und wirtschaftlich getrennte Einheiten bilden, und zwar so, als ob jede auf einem eigenen Grundstück stünde. Daher gilt:

1.) Es werden sieben wirtschaftlich selbständige Einheiten - "WSE" - gebildet wie folgt:

a) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten 1 - 18 steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan rot umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 1" - . Es handelt sich um Haus 1 und Haus 2.

- b) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Aufteilungsplan mit "A" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan grün umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 2" - . Es handelt sich um Haus 3, 4, 5 und 6.
- c) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Aufteilungsplan mit "B" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan blau umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 3" - . Es handelt sich um Haus 7, 8 und 9.
- d) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Aufteilungsplan mit "C" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an den im Lageplan braun umrandeten Gebäuden und Flächen zu - "WSE Nr. 4" - . Es handelt sich um Haus 10 und 11.
- e) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten 1 - 26 steht das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan blau schraffierten südöstlichen Tiefgarage samt Zufahrt und oberirdischen Bauteilen zu - "WSE Nr. 5" - .
- f) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Teilungsplan mit "T" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan rot schraffierten mittleren Tiefgarage samt Zufahrt und oberirdischen Bauteilen zu - "WSE Nr. 6" - .
- g) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten, welche in einem Teilungsplan mit "TG" gekennzeichnet sind, steht das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan grün schraffierten nordwestlichen Tiefgarage samt Zufahrt und oberirdischen Bauteilen zu - "WSE Nr. 7" - .

Die Zählung der Häuser erfolgt aus Richtung Fuchshofstraße in Richtung Mühlweg und dabei von Südost nach Nordwest fortschreitend.

2.) Soweit vorstehend ein Gebäude Eigentümern zur Sondernutzung zugewiesen ist, haben sie auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an allen darin befindlichen Räumen, soweit diese nicht in Sondereigentum stehen, einschließlich insbesondere der Mauern, des Daches, der Fenster und Türen.

Vorstehendes gilt für die Tiefgaragen entsprechend.

Bei Bildung des Sondereigentums bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen anderer WSE werden geduldet.

3.) Die WSE sind voneinander vollständig getrennt, so daß Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne hinsichtlich des Gesamtgrundstückes nicht vorhanden ist, ausgenommen Spielplatz, Wege, Grün- und sonstige Grundstücksflächen und etwa gemeinschaftlich genutzte Ver- und Entsorgungsanlagen. Soweit es vorhanden ist, tragen die Lasten und Kosten von Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

4.) Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums jeder WSE werden bei den WSE 1 - 4 im Verhältnis der Miteigentumsanteile ihrer Eigentümer und bei den WSE 5 - 7 im Verhältnis der darin befindlichen Stellplätze aufgeteilt.

5.) Bei Beschlüssen, in Angelegenheiten, die nur eine WSE berühren und auch nicht über ihren Bereich hinauswirken, sind nur die Eigentümer der dazu gehörenden Sondereigentumseinheiten stimmberechtigt.

Das Stimmrecht richtet sich dabei

- a) bei den WSE 1 - 4 nach der Größe der Miteigentumsanteile der Eigentümer der betreffenden WSE,
- b) bei den WSE 5 - 7 nach der Anzahl der Stellplätze in der betreffenden WSE; auf jeden Stellplatz entfällt eine Stimme.

Die übrigen WSE haben insoweit kein Stimmrecht.

6.) Bei nicht unter Ziffer 5.) fallenden Beschlüssen, insbesondere über Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne hinsichtlich des Gesamtgrundstückes, richtet sich das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

## § 2

### Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

- 1.) die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
- 2.) für die Einhaltung der in Ziffer 1.) bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;

3.) Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Ziffer 1.), 2.) zulässigen Gebrauch beruhen;

4.) das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

Vorstehende Bestimmungen gelten für die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile, Flächen und/oder Anlagen entsprechend.

### § 3

#### Lasten und Kosten

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Lasten und Kosten aufzubringen, die für sein Sondereigentum und für ihn hinsichtlich seiner WSE, vgl. § 2 Ziffer 4.), und das sonstige Gemeinschaftseigentum anfallen.

Im einzelnen gilt:

1.) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem in § 1 Ziffer 3.) und 4.) genannten Verhältnis zu tragen.

2.) Zu den in Ziffer 1.) genannten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gehören insbesondere:

- a) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks,
- b) die laufenden öffentlichen Lasten und Abgaben,
- c) die Kosten für den Wasserverbrauch,
- d) die Kanalgebühren,
- e) die Müllabfuhrgebühren,
- f) die Kaminkehrergebühren,
- g) die Versicherungsprämien,
- h) die des Kabelanschlusses für Rundfunk und Fernsehen.

3.) Ziffer 1.) findet auf die dort genannten Lasten und Kosten aber nur insoweit Anwendung, als sie nicht getrennt erhoben werden oder nicht für jedes einzelne Wohnungseigentum durch Verbrauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden können. So erhobene oder so festgestellte Lasten und Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein.

Die Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage werden dabei zur Hälfte von den Sondereigentümern im Verhältnis des durch Meßgeräte festzustellenden Verbrauchs an Wärmeenergie und Warmwasser getragen, zur anderen Hälfte im Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen. Im übrigen gilt die Heizkostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung.

4.) Die Gemeinschaftskosten werden vom Verwalter nach dem von ihm alljährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan auf die Eigentümer umgelegt. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalender-

jahr. Die Kostenumlage ist von den Eigentümern in monatlichen Teilbeträgen jeweils am dritten Werktag eines jeden Kalendermonats für diesen zu entrichten.

Stellt sich im Laufe des Wirtschaftsjahres heraus, daß die errechnete Kostenumlage nicht ausreicht, so sind von den Eigentümern sofort die vom Verwalter anzufordernden Mehrleistungen zu erbringen. Ein etwaiger Überschuß wird jeweils auf den im folgenden Jahr zu entrichtenden Betrag angerechnet.

5.) Die Eigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile auch zur Ansammlung einer angemessenen Instandsetzungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Über die Höhe beschließt die Eigentümersversammlung; die Zahlung erfolgt mit der Kostenumlage gemäß Ziffer 4.).

6.) Änderungen der Ziffer 4.) und des zweiten Absatzes von Ziffer 3.) können von der Eigentümersversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

7.) Ist mit einer Wohnung die alleinige Sondernutzung von Gebäudeteilen, Flächen und/oder Anlagen verbunden, hat deren Eigentümer die hierfür anfallenden Lasten und Kosten wie die seines Sondereigentums allein zu tragen.

#### § 4

##### Versicherungen

Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Feuerversicherung,
- b) Haftpflichtversicherung.

c) Gebäudeversicherung,

d) Leitungswasser-, Sturm- und Hagelversicherung.

Die Versicherung zu a) ist zum gleitenden Neuwert abzuschließen, jede weitere Versicherung in angemessener Höhe.

## § 5

### Nutzung

1.) Wohnungseigentum darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur zulässig, soweit dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Davon ist auszugehen, wenn ihr der Verwalter schriftlich zustimmt. Tut er dies, kann er seine Zustimmung nur widerrufen, wenn sich nachträglich anderes herausstellt.

2.) Eine Nutzung von Teileigentum, die <sup>oder</sup> der Bezeichnung im Aufteilungsplan entspricht, oder Änderungen dieser Nutzung sind zulässig, wenn die neue Nutzung keine größeren Beeinträchtigungen bringt als die angegebene bzw. bisherige.

## § 6

### Unterteilung eines Wohnungseigentums

1.) Die Unterteilung eines Wohnungseigentums ist zulässig. Das gilt auch für ein durch eine solche Unterteilung entstandenes Wohnungseigentum.

2.) Stimm-, Gebrauchs-, Mitgliedschafts-, Verwaltungs- und sonstige Rechte bestehen ebenso wie Pflichten für jede unterteilte Einheit so, als wäre die Teilung bereits von Anfang an erfolgt gewesen.

3.) Vorstehendes gilt für die Vermehrung von Wohnungseigen-

tum durch die Verkleinerung von Miteigentumsanteilen bei einem Sondereigentum und deren Verbindung mit bisher zum Gemeinschaftseigentum gehörenden und in Sondereigentum umgewandelten, insbesondere neu errichteten Raum oder ähnlichem entsprechend.

§ 7

Veräußerung von Wohnungseigentum

- 1.) Zur Veräußerung eines Wohnungseigentums ist weder die Zustimmung des Verwalters noch der übrigen Miteigentümer erforderlich. Das gilt auch für ein durch Unterteilung o.ä., vgl. § 6, entstandenes Wohnungseigentum. Jede Veräußerung ist dem Verwalter unverzüglich anzuseigen.
- 2.) Der Veräußerer eines Wohnungseigentums kann die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen nicht verlangen. Seine Ansprüche gehen auf den Erwerber über.

§ 8

Eigentümersversammlung

- 1.) Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben.
- 2.) Soweit sich in der Eigentümersversammlung das Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumanteile richtet, gewährt jeder 100.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme.
- 3.) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, können mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Das gilt auch für solche, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen; die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu solchen Maßnahmen ist auch

insoweit nicht erforderlich, als durch die Veränderung dessen Rechte über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

§ 9

Mehrheit von Eigentümern

- 1.) Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, muß ein Bevollmächtigter ernannt werden, der ihre Rechte, insbesondere auch in der Eigentümersversammlung, ausübt und dem gegenüber die Erfüllung ihrer Pflichten verlangt werden kann.
- 2.) In gleicher Weise hat jede WSE einen Bevollmächtigten für das Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne hinsichtlich des Gesamtgrundstückes zu bestellen.

§ 10

Verwalter

- 1.) Es ist ein gemeinsamer Verwalter zu bestellen.
- 2.) Der Verwalter hat die Verwaltung getrennt für jede WSE und für etwaiges Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne am Gesamtgrundstück zu führen.

§ 11

Sondernutzungsrechte

- 1.) Ein Sondernutzungsrecht, d.h. das alleinige und ausschließliche Gebrauchs- bzw. Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums gemäß § 15 Abs. 2 WEG, kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer begründet werden.
- 2.) Zu seiner Änderung oder Aufhebung ist die schriftliche

Zustimmung des Sondernutzungsberechtigten erforderlich.

3.) Auf dem Grundstück werden Pkw-Abstellplätze im Freien angelegt.

Sie dürfen nur zum angegebenen Zweck benutzt werden.

An den davon betroffenen Teilflächen des Grundstückes - "Sondernutzungsflächen" - soll bestimmten Wohnungseigentümern das alleinige und ausschließliche Gebrauchs- und Nutzungsrecht zustehen - "Sondernutzungsrechte" - . Die Sondernutzungsflächen sind im beigefügten Lageplan gelb umrandet.

Diese Sondernutzungsrechte werden hiermit unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, daß der derzeitige Eigentümer oder ein Sonderrechtsnachfolger

- a) entweder in dem Vertrag, in welchem ein Wohnungseigentum erstmalig veräußert wird,
- b) oder - ggf. auch ohne Veräußerung - in einer notariell beglaubigten Erklärung, die er gegenüber dem Verwalter der Wohnanlage abgibt,

solches bestimmt.

Eine beglaubigte Abschrift der Erklärung ist dem Grundbuchamt einzureichen.

### Abschnitt C

#### Allgemeines

Im übrigen gilt:

§ 1

Teileigentum

Unter Wohnungseigentum ist, ausgenommen in Abschnitt B § 5, Ziffer 1.) auch Teileigentum zu verstehen.

§ 2

Teilunwirksamkeit

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Urkunde soll nicht die der übrigen Bestimmungen zur Folge haben.

Anlage

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 3
-------------------------------	---	--

A 19	1.416	EG links
A 20	632	EG Mitte
A 21	1.613	EG rechts
A 22	1.416	1. OG links
A 23	1.194	1. OG Mitte und DG Mitte
A 24	1.613	1. OG rechts
A 25	1.368	DG links
A 26	1.320	DG rechts

*Tief Südostl.*

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneteter Abstellraum im Keller und ein mit der gleichen Zahl, ohne Zusatz eines Buchstabens, bezeichneter Stellplatz in der südöstlichen Tiefgarage.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

- 2 -

er

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 4
-------------------------------	---	--

A 27	860	EG links
A 28	1.377	EG rechts
A 29	860	1. OG links
A 30	1.377	1. OG rechts
A 31	764	DG links
A 32	1.262	DG rechts

en

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneteter Abstellraum im Keller und ein mit der gleichen Zahl und dem Zusatz "T" bezeichneter Stellplatz in der mittleren Tiefgarage.

is

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

- 3 -

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 5
-------------------------------	---	--

A 33	827	EG links
A 34	827	EG rechts
A 35	1.481	1. OG links und DG links
A 36	1.481	1. OG rechts und DG rechts

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneter Abstellraum im Keller und ein mit der gleichen Zahl und dem Zusatz "T" bezeichneter Stellplatz in der mittleren Tiefgarage.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

- 4 -

der

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 6
-------------------------------	---	--

A 37	1.185	EG links
A 38	1.049	EG Mitte
A 39	1.320	EG rechts
A 40	1.185	1. OG links
A 41	1.049	1. OG Mitte
A 42	1.320	1. OG rechts
A 43	1.098	DG links
A 44	1.018	DG Mitte
A 45	1.078	DG rechts

hen  
Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneteter Abstellraum im Keller und ein mit der gleichen Zahl und dem Zusatz "T" bezeichneter Stellplatz in der mittleren Tiefgarage.

aus  
Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

- 5 -

Nr. laut Auf- Miteigentums- Sondereigentum an dem  
teilungsplan anteil in Tiefgaragenstellplatz  
100.000stel in der

T 46 44.492 mittleren Tiefgarage

Anlage

ieser

ch

Nr. laut Auf-  
teilungsplan Miteigentums-  
anteil in 100.000stel Sondereigentum an der  
Wohnung im Haus 7

B 46	1.538	EG links
B 47	1.524	EG rechts
B 48	1.538	OG links
B 49	1.521	OG rechts
B 50	1.420	DG links
B 51	1.217	DG rechts

Ei-  
Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeich-  
neter Abstellraum im Keller und ein mit der gleichen Zahl  
und dem Zusatz "T" bezeichneter Stellplatz in der mittleren  
Tiefgarage.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus  
das Haus betretend gesehen.

- 2 -

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sondereigentum an der Wohnung im Haus 8
-------------------------------	---	--

B 52	1.382	EG links
B 53	1.107	EG rechts
B 54	1.380	OG links
B 55	1.107	OG rechts
B 56	1.165	DG links
B 57	1.011	DG rechts

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeichneter Abstellraum im Keller und ein mit der gleichen Zahl und dem Zusatz "T" bezeichneter Stellplatz in der mittleren Tiefgarage.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

- 3 -

er                   Nr. laut Auf-           Miteigentums-           Sondereigentum an der  
                  teilungsplan           anteil in           Wohnung im Haus 9  
    100.000stel

B 58	1.195	EG links
B 59	1.261	EG rechts
B 60	1.668	EG rechts
B 61	1.193	OG links
B 62	1.259	OG rechts
B 63	1.668	OG rechts
B 64	1.057	DG links
B 65	1.087	DG rechts
B 66	1.444	DG rechts

eich-                   Zu jeder Wohnung gehört ein mit der gleichen Nummer bezeich-  
                          neter Abstellraum im Keller und ein mit der gleichen Zahl  
                          und dem Zusatz "T" bezeichneter Stellplatz in der ~~mittleren~~  
                          Tiefgarage.

us                   Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus  
                          das Haus betretend gesehen.

- 4 -

<b>Nr. laut Auf- teilungsplan</b>	<b>Miteigentums- anteil in 100.000stel</b>	<b>Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz in der</b>
<b>TG 67</b>	<b>16750</b>	<b>westlichen Tiefgarage</b>

Anlage I

Nr. laut Auf- teilungsplan	Miteigentums- anteil in 100.000stel	Sonderei- gentum an der	Sondereigen- tum an dem Stellplatz
<i>Fundes hof 2</i>			
C 67	1441	Wohnung Haus 10	TG 67
C 68	1721	1. OG links Praxis Haus 10	<i>Am leffle 4</i> TG 83-86
C 69	782	<i>Rudolf Härtig</i> Wohnung Haus 10	<i>Per</i> TG 69
C 70	1572	<i>Ginsleweg 5</i> Wohnung Haus 10	TG 70
C 71	1464	<i>81301 Fischbach</i> Wohnung Haus 11	TG 71
C 72	1481	1. OG links Wohnung Haus 11	TG 72
C 73	1139	1. OG rechts Wohnung Haus 11	TG 73
C 74	1363	DG links Wohnung Haus 11	TG 74
C 75	5787	DG rechts Büro Haus 10 u. 11, Erdgeschoß	TG 68,75, 76,77

Bei den Stellplätzen handelt es sich um solche in der westlichen Tiefgarage.

Zu den Einheiten C 67 bis C 74 gehören je eine Kellerraum zu der Einheit C 75 drei Kellerräume.

Die Bezeichnung rechts oder links ist vom Hauseingang aus das Haus betretend gesehen.

URNr. 631/93  
vom 19. 04. 1993

# Abschrift

## Teilungserklärung

Heute, den sechzehnten April  
neunzehnhundertdreißigneunzig  
- 16. April 1993 -  
fand sich vor mir,

Helmut Heinrich,  
Notar in Pegnitz,

in den Amtsräumen in Pegnitz, Bahnhofstraße 29, ein:

Herr Manfred Außenhofer, geschäftsansässig  
Eichelgarten 1, 8570 Pegnitz-Neudorf, persönlich bekannt,  
hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH  
mit dem Sitz in Pegnitz

- Geschäftssadresse: wie vor - .

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichtes Bayreuth vom Heutigen, daß die angegebene Vertretungsberechtigung besteht.

Nach Einsicht des Grundbuchs beurkunde ich was folgt:

I.

1.) Die Manfred Außenhofer Massivhaus GmbH mit dem Sitz in

- 2 -

Pegnitz - "Eigentümer" - ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Pegnitz

Fl.Nr. 509/8 An der Fuchshofstraße, Gebäude-  
und Freifläche zu 7612 qm  
- nachfolgend "Baugrundstück" genannt - .

2.) Der Eigentümer hat mit Urkunde des amtierenden Notars vom 10.2.1993, URNr. 253 - "Grundurkunde" - das Eigentum am Baugrundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist.

3.) Dabei wurde unter anderem folgende Einheit gebildet, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bayreuth, Zweigstelle Pegnitz, für

Pegnitz Band 138 Blatt 4655

76.482/100.000 Miteigentumsanteil am Baugrundstück, verbunden mit dem Tiefgaragenstellplatz an der südöstlichen Tiefgarage, Nr. 19 laut Aufteilungsplan.

Die daran bestehenden Belastungen sind bekannt.

## II.

Der Eigentümer unterteilt den in Ziffer I. 3.) aufgeführten Miteigentumsanteil und verbindet die so entstehenden Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumen, wie in der Anlage zu dieser Urkunde niedergelegt.

## III.

Der Eigentümer bewilligt und

b e a n t r a g t

- 3 -

die Teilung gemäß Ziffer II und der Anlage in das Grundbuch einzutragen.

Um Vollzugsnachricht an den Notar wird gebeten.

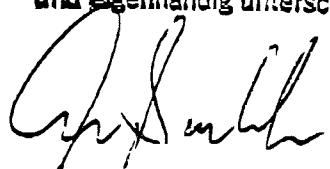
IV.

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und Anträge - auch getrennt - zu stellen und zurückzunehmen.

V.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer. Von dieser Urkunde erhalten Abschriften  
1.) der Eigentümer - ohne Pläne - ,  
2.) das Grundbuchamt Pegnitz eine - beglaubigt - .

Vorgelesen vom Notar Sommer ✓  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben

  
\_\_\_\_\_  
Hof