

# Ablichtung

UR-Nr. 0925 K/2006

## Teilungserklärung

Heute, den dreizehnten September  
zweitausendsechs

- 13.09.2006 -

ist vor mir

Winfried Krämer

Notar in Zwickau, in meinen Amtsräumen in Zwickau, Dr.-Friedrichs-Ring 31,  
anwesend:

Frau Jana Schindler, geborene Heinz, geboren am 30.07.1977,  
geschäftsansässig 08056 Zwickau, Alte Reichenbacher Str. 4,  
von Person bekannt,

hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern aufgrund der in Ausfertigung  
vorliegenden, dieser Urkunde in beglaubigter Ablichtung beigefügten Vollmacht für die  
im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 19029 eingetragene  
Gesellschaft in Firma

P & P GmbH Sachsen

mit dem Sitz in Zwickau

Geschäftsanschrift: 08056 Zwickau, Alte Reichenbacher Straße 4.

Der Notar hat vor der Beurkundung darüber befragt, ob bei der nachstehend beur-  
kundeten Angelegenheit sein Partner oder er selbst außerhalb seiner Amtstätigkeit  
bereits tätig war oder ist. Die Unterzeichnende erklärt, dass dies nicht der Fall ist.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach Unterrichtung über den  
Grundbuchstand folgende

**Teilungserklärung:**

## **I. Grundbuchstand, Vorbemerkung**

Die P & P GmbH Sachsen ist künftiger Eigentümer des im Grundbuch des  
Amtsgerichts Zwickau von

	Niederplanitz Blatt 1280	
vorgetragenen Grundstücks der Gemarkung Niederplanitz		
Fl.Nr. 492	Kantstraße 5	zu 820 qm
	Landwirtschaftsfläche	
	Gebäude- und Freifläche.	

Das Grundstück ist nach Angabe der Beteiligten mit einem Mehrfamilienhaus bebaut  
und in Zwickau-Niederplanitz, Kantstraße, 5 gelegen.

Das Baulastenverzeichnis hat der Notar nicht eingesehen.

Der Notar hat die Beteiligten auf das Erfordernis des Vorvollzuges der Eigentumsum-  
schreibung auf die Firma P & P GmbH Sachsen und die damit verbunden Risiken und  
Gefahren hingewiesen.

Das vorstehende Grundstück wird nach Eigentumsumschreibung auf die P & P GmbH  
Sachsen in Abteilung II und III des Grundbuchs lastenfrei vorgetragen sein.

Die P & P GmbH Sachsen behält sich jedoch das Recht vor, eine Grundschild zur  
Finanzierung des Objektes zur Eintragung zu bringen.

## **II. Vorhaben**

Die P & P GmbH Sachsen saniert das auf dem in Ziffer I. bezeichneten Grundbesitz  
aufstehende Gebäude, später bestehend aus elf Wohnungen und neun Pkw-  
Stellplätzen im Freien zum Weiterverkauf an Ersterwerber, aufgeteilt nach Maßgabe  
der Anlage 2.

Für die Größe und Ausstattung dieses Bauvorhabens sind die dieser Urkunde als **Anlage 1** (bestehend aus Anlage 1/1 bis 1/10) beigefügten vorläufigen Aufteilungspläne maßgebend. Die in der Anlage 2 enthaltenen Größenangaben sind ca. Werte auf der Grundlage der Baupläne. Die üblichen Toleranzen sind zulässig.

Die bauliche Ausführung des Vorhabens richtet sich nach der dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Baubeschreibung.

### III. Teilung

Die P & P GmbH Sachsen teilt das Eigentum an dem in Ziffer I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 492 der Gemarkung Niederplanitz gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im vorläufigen Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist beantragt, aber noch nicht erteilt.

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sind der vorläufige Aufteilungsplan und die vorstehenden Feststellungen maßgebend.

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und die Verwaltung gelten künftig die Bestimmungen der dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Gemeinschaftsordnung.

#### **IV. Grundbucheklärungen**

Die Firma P & P GmbH Sachsen

bewilligt und beantragt

in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung gemäß den Bestimmungen dieser Teilungserklärung  
(Ziffer III. in Verbindung mit der Anlage 2 dieser Urkunde);
2. als Inhalt des Sonder- und Gemeinschaftseigentums die Bestimmungen der  
Gemeinschaftsordnung (Anlage 3) nebst allen Gebrauchsregelungen.

Löschungen und Teillöschungen aller Art wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

#### **V. Vertragsoptionen für Ersterwerber**

Künftige Ersterwerber können den dieser Urkunde als **Anlage 5** beigefügten  
Sondereigentumsverwaltungsvertrag (Mietverwaltervertrag) mit der  
MF Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH  
mit dem Sitz in Fürth  
Geschäftsanschrift: 90763 Fürth, Holzstraße 44  
abschließen.

#### **VI. Verweisung**

Sämtliche Anlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde, es wird auf sie ausdrücklich verwiesen.

## **VII. Verwalterbestellung**

Zum ersten Verwalter wird hiermit bestellt:

MF Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH  
mit dem Sitz in Fürth  
Geschäftsanschrift: 90763 Fürth, Holzstraße 44.

Die Bestellung gilt für fünf Jahre ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der ersten Wohnung auf den Käufer.

Eine vorzeitige Abberufung ist nur aus wichtigem Grund zulässig.

## **VIII. Hinweis**

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass gegenwärtige Urkunde erst nach Eigentumsumschreibung auf die P & P GmbH Sachsen sowie Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung samt den bestätigten Aufteilungsplänen im Grundbuch vollzogen werden kann.

## **IX. Vollzug, Schlussbestimmungen**

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

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Grundstückseigentümer.

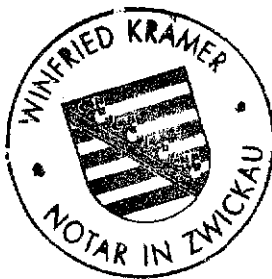
Von dieser Urkunde erhalten je beglaubigte Abschriften der Grundstückseigentümer, das Amtsgericht - Grundbuchamt - und der Verwalter.

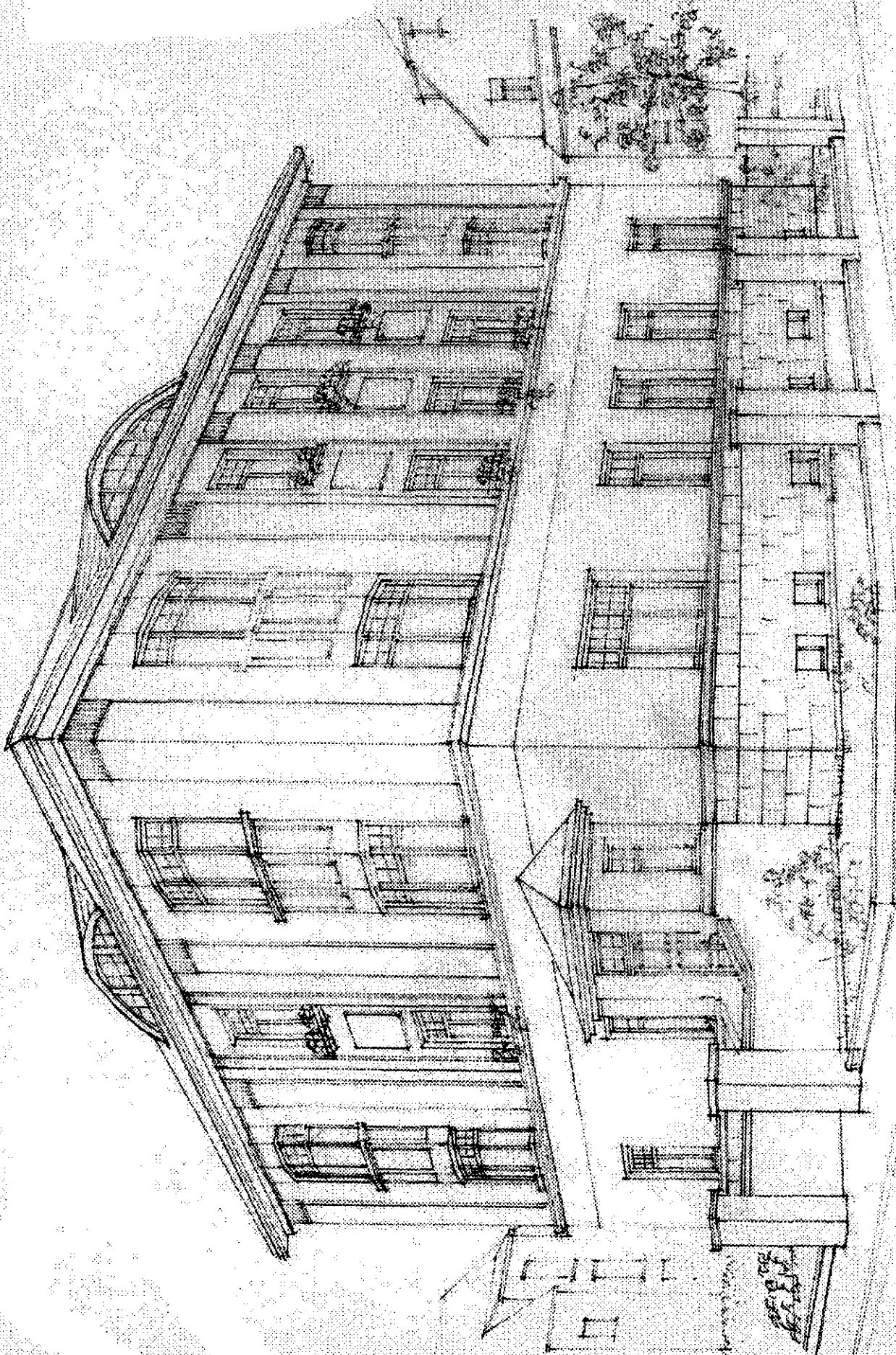
Die beigelegten Pläne wurden der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

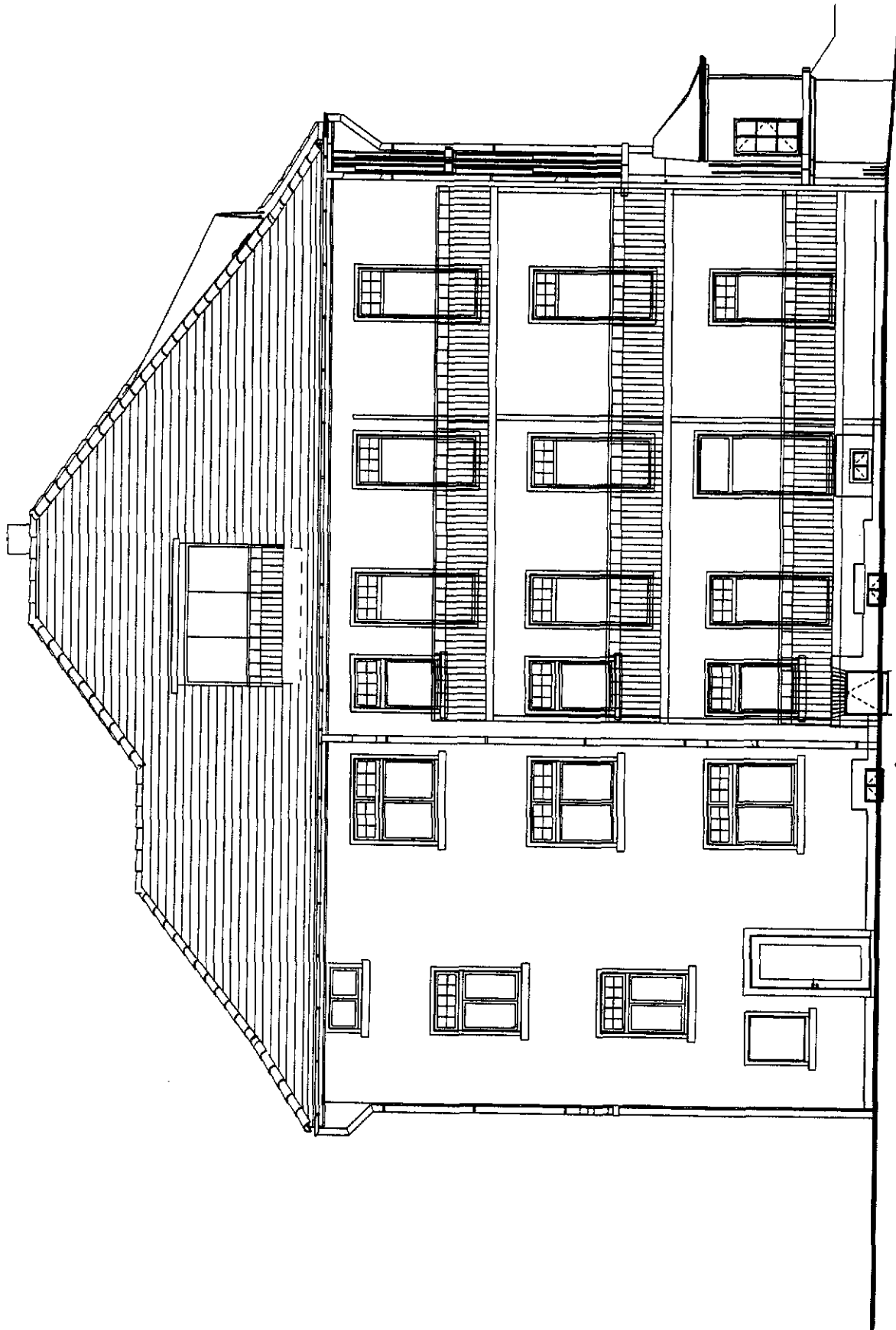
Die Urkunde wurde samt den übrigen Anlagen vom Notar vorgelesen, von der Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:


*Ilse Schindler*

*[Handwritten signature]*







*Süd*  ANSICHT  
KANTSTRASSE 5 IN 08062 ZWICKAU  
STAND 110906

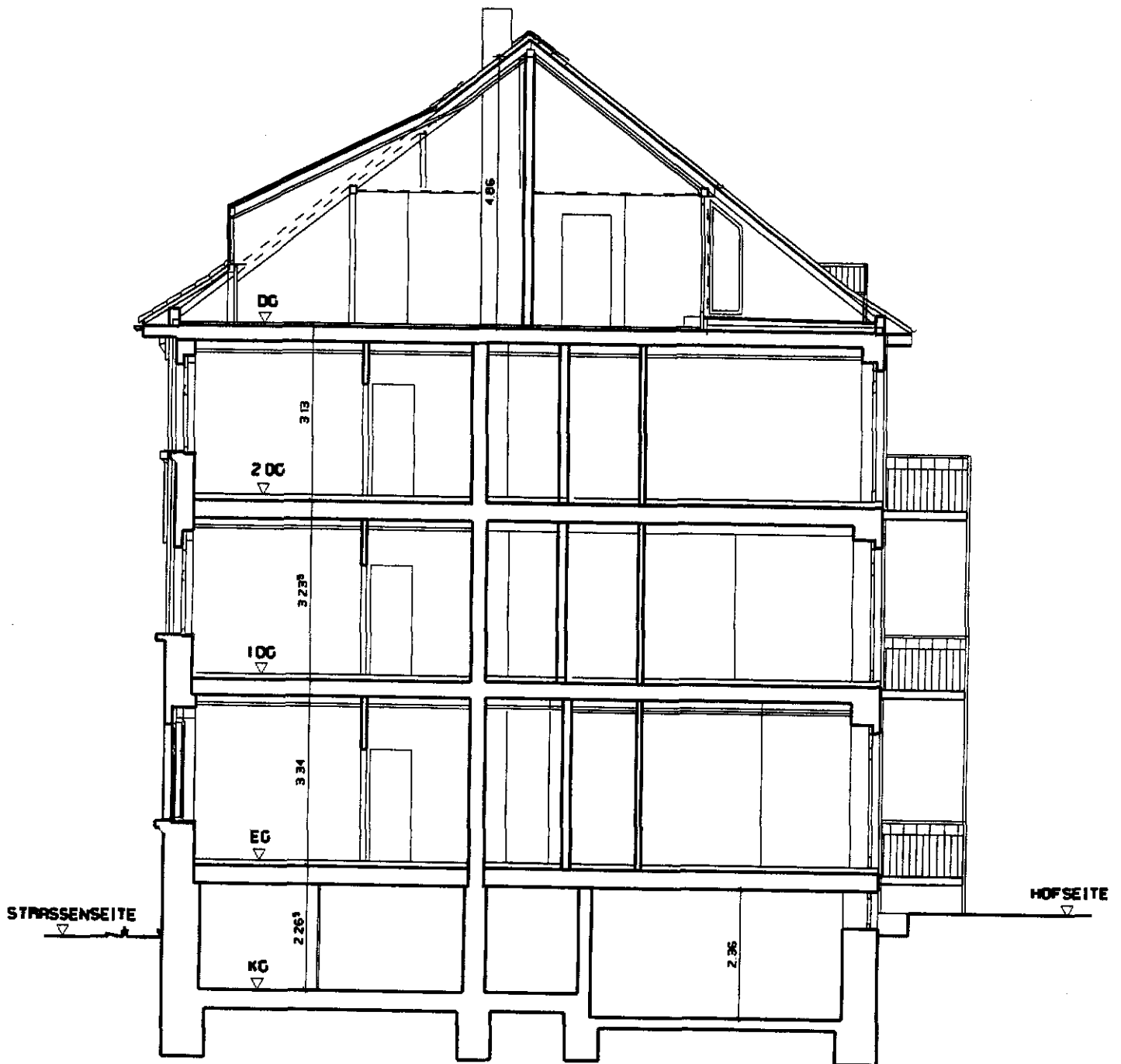




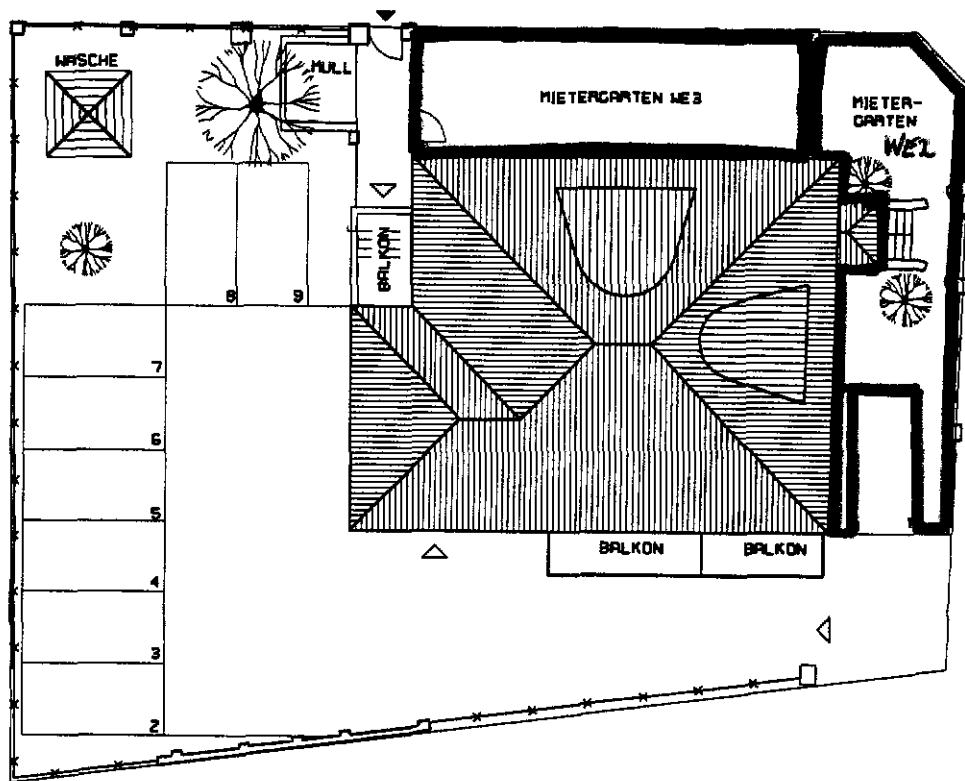
WESTANSICHT

KANTSTRASSE 5 IN 08062 ZWICKAU

STAND 11 09 06

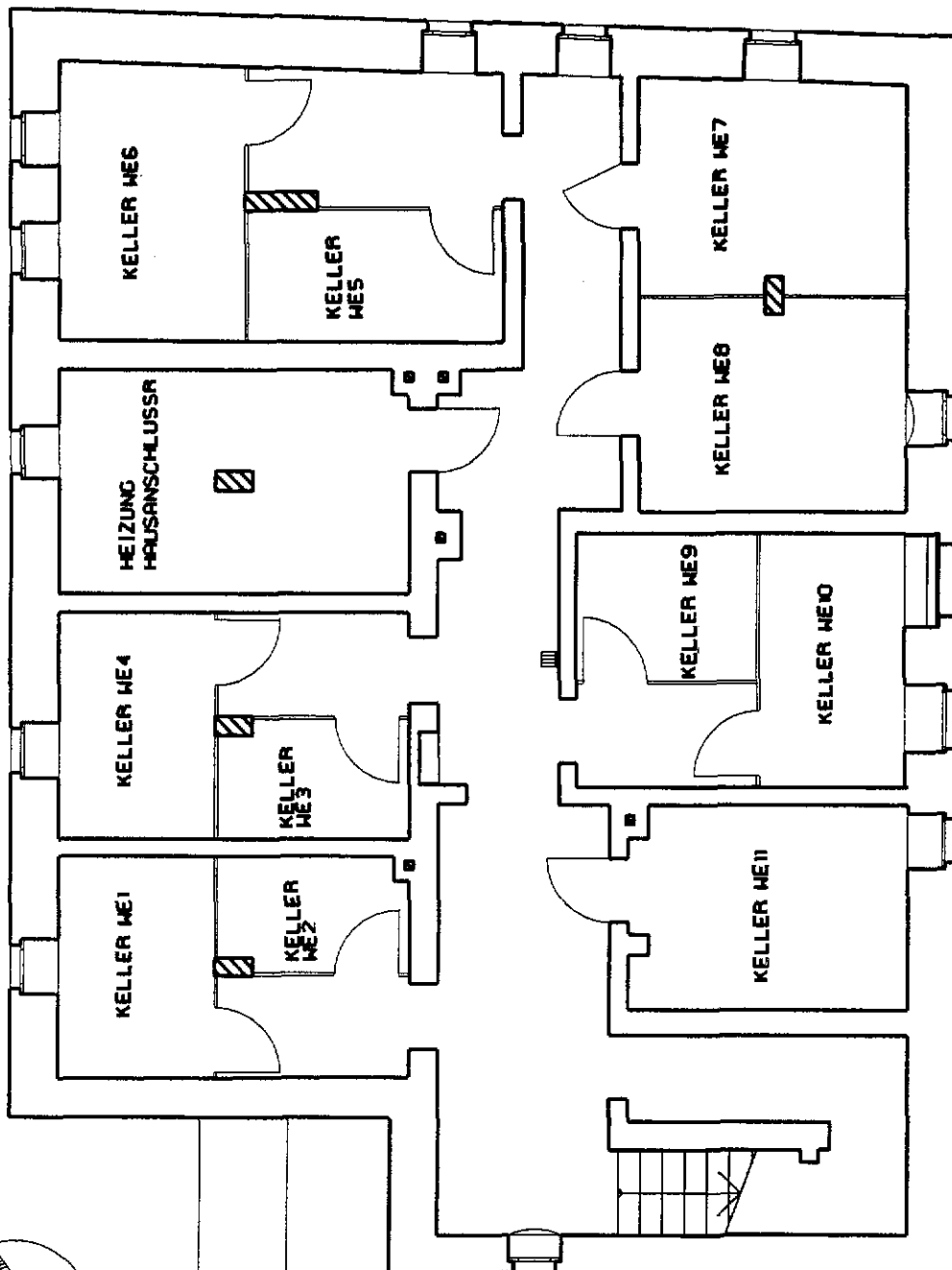
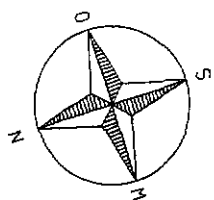


**SCHNITT**  
**KANTSTRASSE 5 IN 08062 ZWICKAU**  
**STAND 11.09.06**



## LAGEPLAN

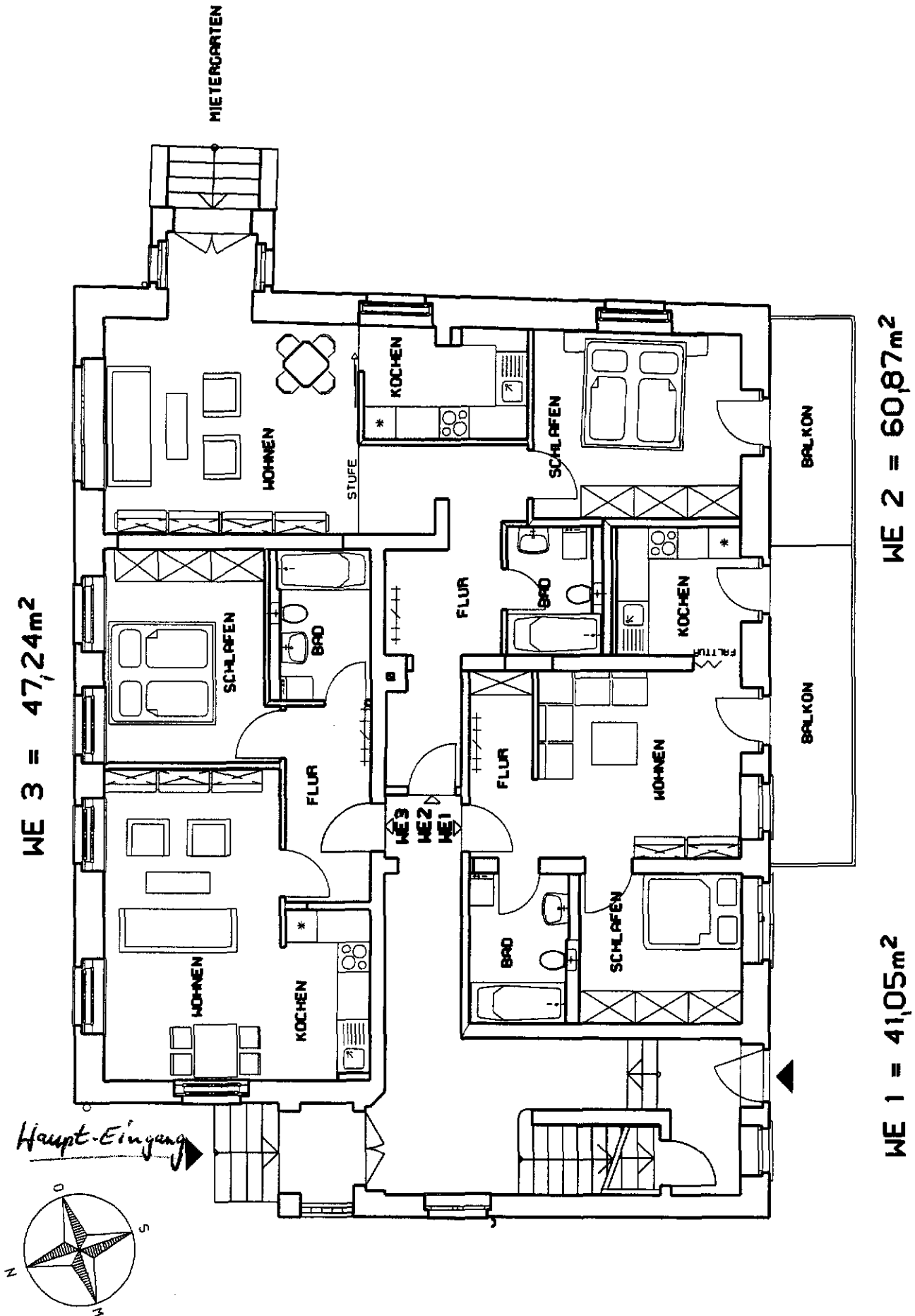
KANTSTRASSE 5



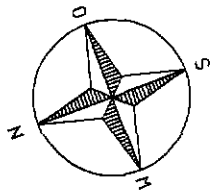
# KELLERGESCHOSS

KANTSTRASSE 5 IN 08062 ZWICKAU

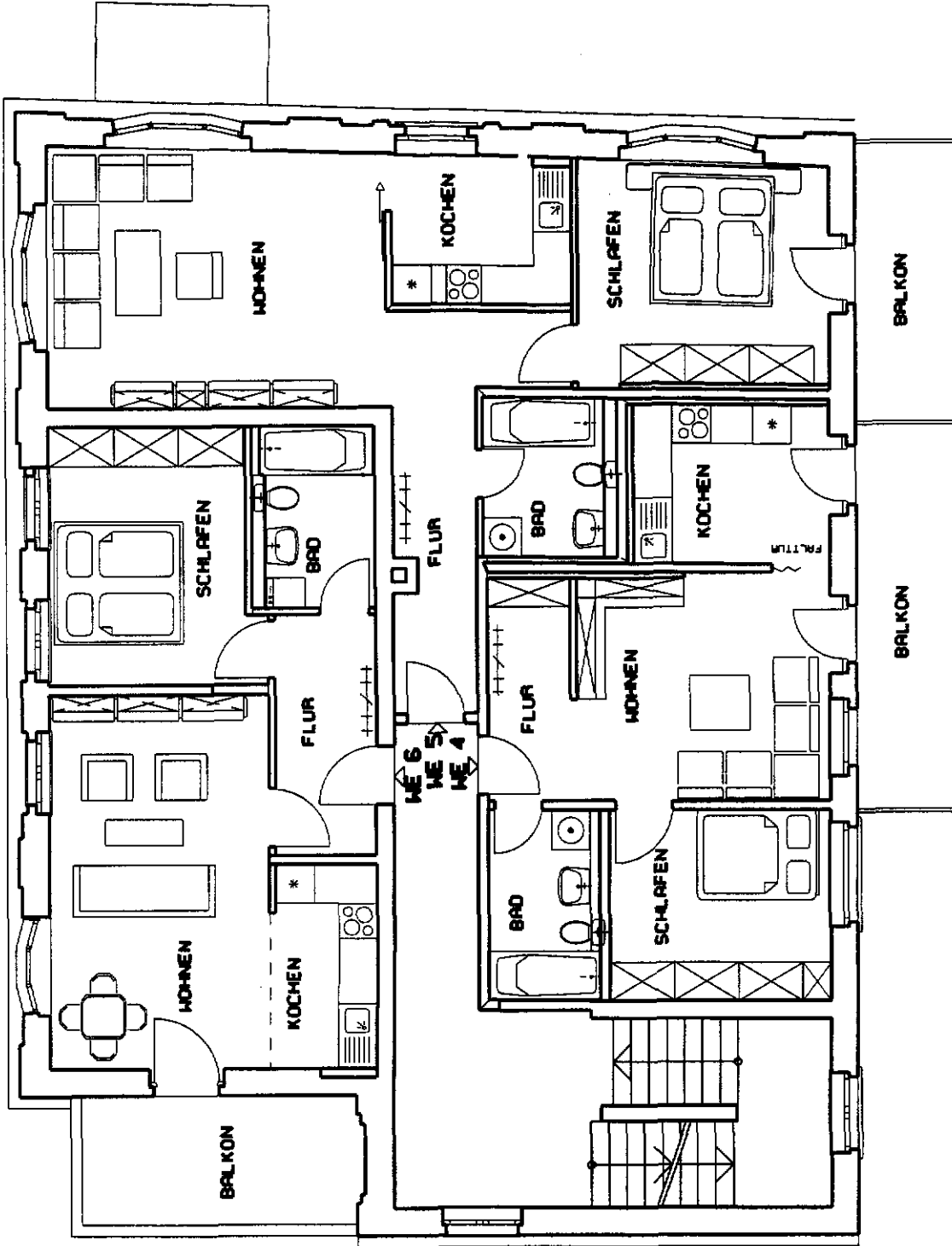
STAND 1109 06



**ERDGESCHOSS**  
KANTSTRASSE 5 IN 08062 ZWICKAU  
STAND 11.09.06



WE6 = 52,25m<sup>2</sup>

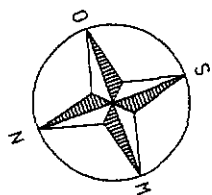


WE5 = 57,99m<sup>2</sup>

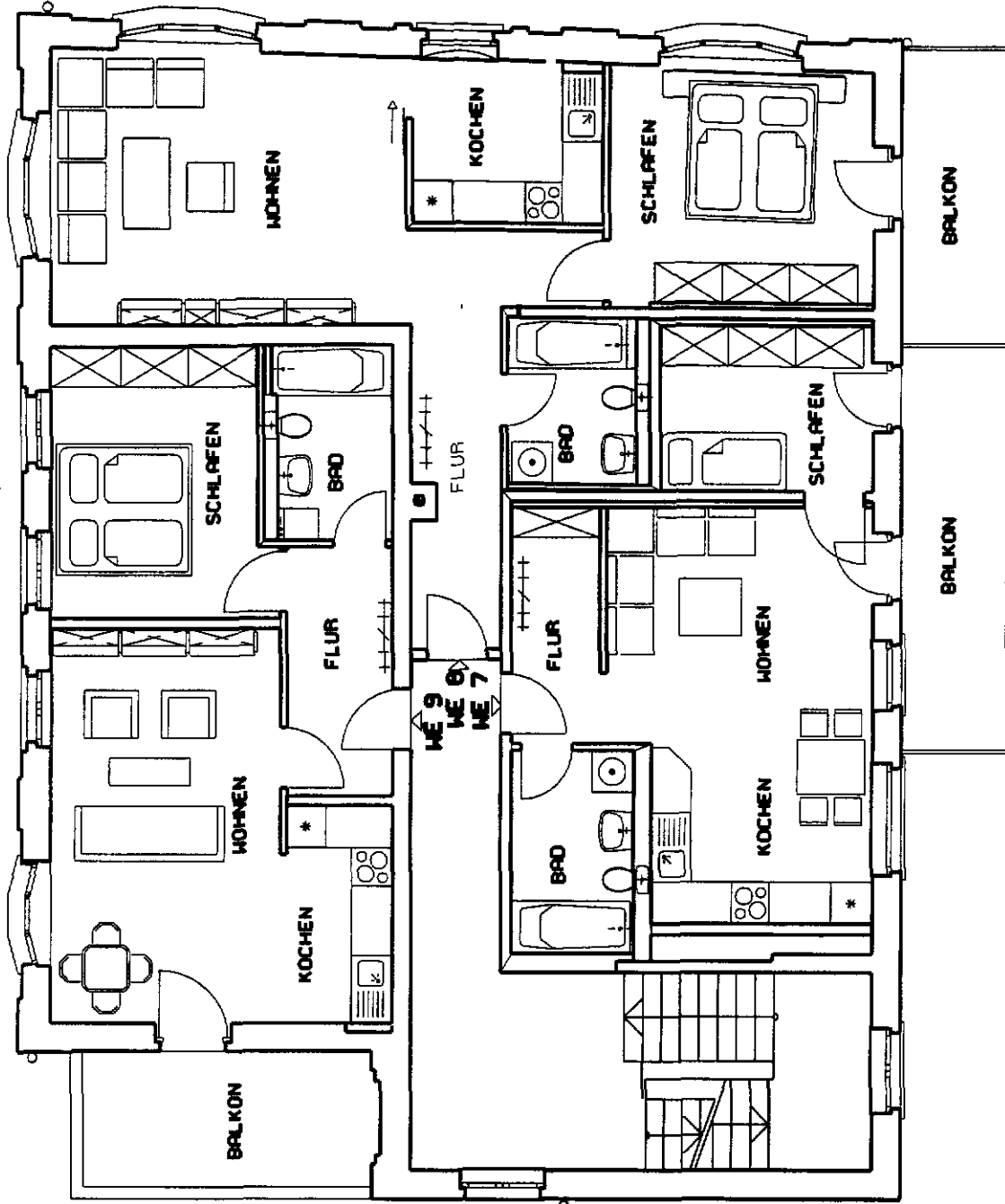
WE4 = 44,91m<sup>2</sup>

# 1. OBERGESCHOSS

KANTSTRASSE 5



WE9 = 52,17m<sup>2</sup>

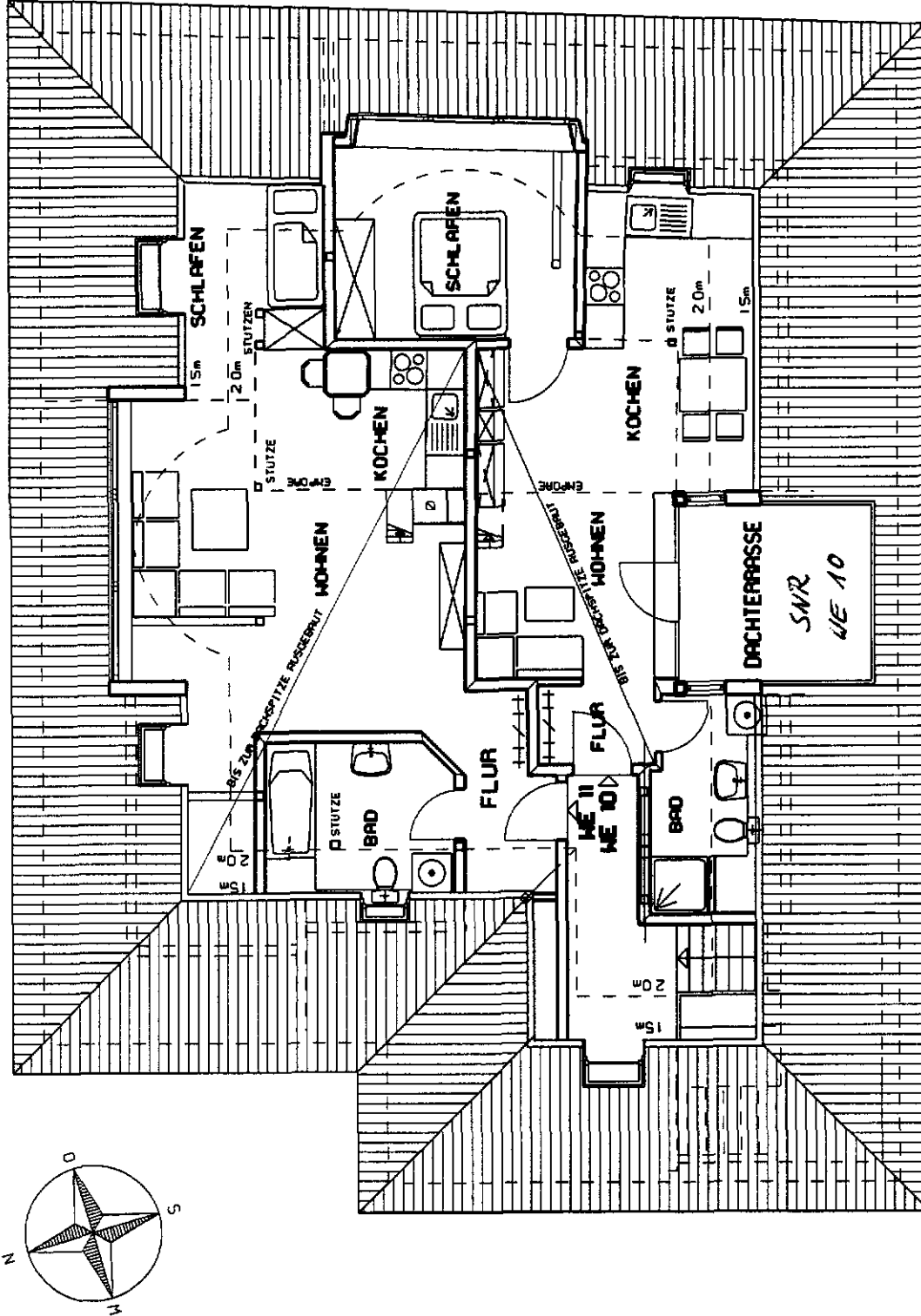


WE7 = 44,06m<sup>2</sup>

WE8 = 58,11m<sup>2</sup>

## 2. OBERGESCHOSS

KANTSTRASSE 5



WE 10 = 43,58m<sup>2</sup>

WE 11 = 44,24 m<sup>2</sup>

# DACHGESCHOSS

KANTSTRASSE 5 IN 08062 ZWICKAU  
STAND 1109.06



**Anlage 2**  
**zur Teilungserklärung vom 13.09.2006**  
**Kantstraße 5 in Zwickau-Niederplanitz**

Es werden folgende Raumeinheiten gebildet:

1. Miteigentumsanteil zu 751/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss zu  
ca. 41,05 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 1 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer;
2. Miteigentumsanteil zu 1.114/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss zu  
ca. 60,87 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 2 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer  
(mit dieser Einheit ist gemäß Anlage 3 Ziffer III. 2. dieser Urkunde das Sonder-  
nutzungsrecht an dem Mietergarten WE 2 verbunden);
3. Miteigentumsanteil zu 864/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss zu  
ca. 47,24 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 3 bezeichnet -  
nebst Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer  
(mit dieser Einheit ist gemäß Anlage 3 Ziffer III. 3. dieser Urkunde das Sonder-  
nutzungsrecht an dem Mietergarten WE 3 verbunden);
4. Miteigentumsanteil zu 822/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss zu  
ca. 44,91 qm,  
- im Aufteilungsplan mit Nummer WE 4 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer;

5. Miteigentumsanteil zu 1.061/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss zu  
ca. 57,99 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 5 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer;
6. Miteigentumsanteil zu 956/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss zu  
ca. 52,25 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 6 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer;
7. Miteigentumsanteil zu 806/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss zu  
ca. 44,06 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 7 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer;
8. Miteigentumsanteil zu 1.063/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss zu  
ca. 58,11 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 8 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer;
9. Miteigentumsanteil zu 955/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss zu  
ca. 52,17 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 9 bezeichnet -  
nebst Balkon und Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer;

10. Miteigentumsanteil zu 798/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss zu  
ca. 43,58 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 10 bezeichnet -  
nebst Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer  
(mit dieser Einheit ist gemäß Anlage 3 Ziffer III. 1. dieser Urkunde das Sonder-  
nutzungsrecht an der Dachterrasse WE 10 verbunden);
11. Miteigentumsanteil zu 810/10.000stel  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss zu  
ca. 44,24 qm,  
- im Aufteilungsplan mit WE 11 bezeichnet -  
nebst Kellerraum im Kellergeschoss mit entsprechender Nummer.

### **Anlage 3**

zur Teilungserklärung vom 13.09.2006  
(Kantstraße 5 in Zwickau-Niederplanitz)

#### **GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

Für das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer und Teileigentümer - künftig beide "Eigentümer" genannt - untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der jeweils gültigen Fassung, soweit nachstehend nicht etwas anderes bestimmt ist.

##### **I. Zweckbestimmung**

Das gesamte Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in einer Wohnungseigentumseinheit ist - vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig, der darauf zu achten hat, dass bei der Nutzungsänderung § 14 WEG gewahrt bleibt. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht. Eine einmal erteilte Zustimmung kann aus vorgenannten Gründen widerrufen oder nachträglich mit Auflagen und Bedingungen versehen werden.

##### **II. Nutzungsbeschränkung**

1. In der Wohnanlage wird ein Kabelanschluss oder eine zentrale Antennenanlage installiert. Die Eigentümer dürfen daneben keine von außen sichtbaren Antennen installieren.
2. Durch alle im Sondereigentum stehenden Kellerräume und Abstellräume im Dachboden sowie alle Garagenstellplätze können Versorgungsleitungen jeder Art einschließlich Revisionseinrichtungen auf und unter Putz verlegt werden. Der jeweiligen Eigentümer ist verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums bei

notwendigen Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten an derartigen Leitungen zu gestatten. Entsprechendes gilt, sofern an Keller- oder Abstellräumen im Dachgeschoss oder Stellplätzen kein Sondereigentum sondern Sondernutzungsrechte begründet sind.

### **III. Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrecht ist das (für jede Sondernutzungsfläche selbständige) Recht eines Miteigentümers, eine räumlich abgegrenzte Fläche des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen.

Jeder Sondernutzungsberechtigte trägt die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Sondernutzungsrechtsfläche allein.

Folgende Sondernutzungsrechte werden begründet:

1. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung WE 10 wird das Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse WE 10, wie sie in dem dieser Urkunde als **Anlage 1/10** beigefügten Plan eingezeichnet ist, zugewiesen.

Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden sich des weiteren zwei Mietergärten, welche in dem dieser Urkunde als **Anlage 1/5** beigefügten Lageplan eingezeichnet und mit WE 2 und WE 3 bezeichnet sind, sowie neun Stellplätze im Freien, deren Lage sich ebenfalls aus dem dieser Urkunde **Anlage 1/5** beigefügten Plan ergibt und welche mit den Nummern 1 bis 9 bezeichnet sind.

2. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung WE 2 im Erdgeschoss steht das Sondernutzungsrecht an dem vor der Wohnung liegenden Mietergarten (WE 2) nebst dem sich auf der Ostseite befindlichen Treppenaufgang zu.  
Die Sondernutzungsrechtsfläche "Mietergarten WE 2" ist im Lageplan (Anlage

1/5) rot umrandet gekennzeichnet.

3. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung WE 3 im Erdgeschoss steht das Sondernutzungsrecht an dem vor der Wohnung liegenden Mietergarten (WE 3) zu.

Die Sondernutzungsrechtsfläche "Mietergarten WE 3" ist im Lageplan (Anlage 1/5), blau umrandet gekennzeichnet.

Für die beiden vorgenannten Mietergärten gilt:

Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind befugt, die jeweilige Fläche unter Ausschluss der anderen Miteigentümer als Erholungs- und Ziergarten anzulegen und zu nutzen.

Der Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, die Sondernutzungsfläche pfleglich zu behandeln und in einem ordentlichen Zustand zu halten. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass die übrigen Miteigentümer nicht über das übliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Gartenhäuser dürfen nicht aufgestellt werden.

Die Anpflanzungen müssen in das Gesamtbild der Wohnanlage passen.

Im Zweifelsfall entscheidet der Verwalter.

Für die vorgenannten Kfz-Stellplätze wird folgende Gebrauchsregelung getroffen:

- a) Das gesetzliche Recht eines jeden Wohnungseigentümers auf Mitbenutzung aller dieser Kfz-Stellplätze erlischt, wenn seinem Wohnungseigentum ein Kfz-Stellplatz oder mehrere Kfz-Stellplätze zur alleinigen Benutzung zugeordnet werden oder wenn er einen Vertrag auf Erwerb eines Wohnungseigentums ohne gleichzeitige Zuordnung eines Sondernutzungsrechts an einem der vorgenannten Kfz-Stellplätze abschließt.
- b) Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht auf alleinige Benutzung des seinem Wohnungseigentum als Sondernutzungsrecht zugeordneten Kfz-Stellplatzes. Das Recht der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer auf Mitbenutzung dieses Kfz-Stellplatzes wird vom Zeitpunkt dieser Zuordnung an ausgeschlossen.

- c) Der teilende Eigentümer ist ermächtigt, jeden der vorbezeichneten Kfz-Stellplätze einem bestimmten Wohnungseigentum zur alleinigen Benutzung zuzuordnen und diese Regelung im Grundbuch eintragen zu lassen.
- d) Diese Ermächtigung erlischt mit der Veräußerung der letzten Raumeinheit durch diesen. Soweit demnach ein oder mehrere Stellplätze im gemeinschaftlichen Eigentum verbleiben, sollen sie als Besucherparkplätze genutzt werden, soweit nicht die Eigentümerversammlung eine andere Regelung trifft.
- e) Sofern einem Eigentümer das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz oder einer sonstigen Fläche zusteht, hat dieser Eigentümer die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten der betroffenen Fläche allein zu tragen.

Diese Gebrauchsregelung und Zuordnungsermächtigung ist Inhalt des Sondereigentums.

Auf die Pläne wird verwiesen.

#### **IV. Veräußerung**

1. Das Sondereigentum ist frei veräußerlich. Der Zustimmung des Verwalters, anderer Sondereigentümer oder eines Dritten bedarf es hierzu nicht.
2. Im Falle der Veräußerung des Sondereigentums ist dessen Erwerber zu verpflichten, in schuldrechtliche Verpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Eigentümergemeinschaft, anderer Sondereigentümer oder einem Verwalter einzutreten und seine Sonderrechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.
3. Die Veräußerung ist dem Verwalter durch Überlassung einer beglaubigten Abschrift der notariellen Urkunde anzuzeigen.

## **V. Bauliche Veränderungen**

1. Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, die allen Eigentümern zugute kommen, insbesondere solche der modernisierenden Instandsetzung und andere werterhaltende Maßnahmen, können mit einer Mehrheit von drei Viertel der in der Versammlung anwesenden und vertretenen Miteigentümer beschlossen werden. Die Kosten samt Folgekosten haben alle Miteigentümer nach dem maßgeblichen Kostenverteilungsschlüssel zu tragen, auch diejenigen, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben.
2. Bauliche Veränderungen, die nur einem, einzelnen oder einem beschränkten Kreis von Eigentümern zugute kommen, sind nur zulässig, wenn alle diejenigen Eigentümer zugestimmt haben, deren Rechte über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Kosten samt Folgekosten haben diejenigen Eigentümer zu tragen, die die Maßnahme beschlossen haben und denen die Nutzung zugute kommt.
3. Kleinere bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, wie die Anbringung von Schildern, Markisen, Sonnenschutz usw., die das einheitliche Bild der Gesamtanlage nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen genehmigen. Die Eigentümerversammlung beschließt hierüber mit einfacher Mehrheit, wenn der Verwalter sie dazu einschaltet oder wenn der Verwalter die Maßnahme ablehnt und der Antragsteller dies beantragt.

## **VI. Wiederaufbau**

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen.  
Decken Versicherungssummen und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, den nicht ge-



deckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

2. Jeder Eigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung des Sondereigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete oder beglaubigte Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Sondereigentum zum Verkehrswert freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. In diesem Fall erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG. Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Eigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

## **VII. Kosten- und Lastentragung, Abrechnung**

1. Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich der Verwaltungskosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile soweit in dieser Teilung nicht ausdrücklich eine abweichende Regelung getroffen oder vorbehalten ist, mit Ausnahme der folgenden Kosten und Lasten:

- a) Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten allein, für die besondere Messeinrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.
  - b) Jeder Eigentümer hat außerdem sämtliche Schäden an den Innenseiten der Türen und Fenster, und Glasschäden im räumlichen Bereich seines Sondereigentums, auch soweit diese Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, auf eigene Kosten unverzüglich zu beseitigen. Diese Verpflichtung gilt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens. Jeder Wohnungseigentümer trägt außerdem die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt: Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Wand- und Deckenverputz innerhalb des Sondereigentums, Estriche und Innenseiten der Balkone, Sanitär- und Heizungseinrichtungen samt Thermostatventilen.
  - c) Die Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung werden nach der Heizkostenverordnung mit je 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohnfläche umgelegt. Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der Heizkostenverordnung mit einfacher Mehrheit einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen.
  - d) Die Verwalterkosten werden zu gleichen Teilen auf jede Sondereigentumseinheit umgelegt.
  - e) Von den Kosten für einzelne oder alle Gemeinschaftseinrichtungen kann sich ein Eigentümer weder ganz noch teilweise ausschließen, auch wenn er sie nicht benutzt.
2. Vorausleistung und Abrechnung:
- a) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, auf die von ihm zu tragenden Kosten und Lasten angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten.  
Die Höhe dieser Abschlagszahlungen wird im Wirtschaftsplan festgesetzt.  
Die Zahlungen sind im voraus, spätestens innerhalb der ersten drei Tage eines Monats kostenfrei über das Lastschriftverfahren auf das Konto der Ei-

gentümergeinschaft zu leisten. Der Eigentümer ist verpflichtet, sich dem Lastschriftverfahren anzuschließen und die entsprechenden Einzugsermächtigungen zu erteilen.

Gegenüber Wohngeldforderungen kann nicht aufgerechnet oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden.

- b) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres (01.01. - 31.12.) eine Abrechnung über die angefallenen Kosten und die geleisteten Vorauszahlungen aufzustellen und vorzulegen.

Der erste Abrechnungszeitraum (evtl. Rumpfbjahr und erstes volles Geschäftsjahr) wird vom Verwalter je nach Bezugsfertigkeit der Anlage festgelegt.

Die Eigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit ein anderes Wirtschaftsjahr beschließen.

- c) Soweit sich Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Eigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet.

Soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen oder auszuzahlen.

### 3. Wirtschaftsplan:

Der Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr im voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen. Er gilt jeweils so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

Im Wirtschaftsplan ist auch die Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen.

## VIII. Mehrheit von Berechtigten, Abwesenheit

- 1. Steht eine Sondereigentumseinheit mehreren Personen zu, so sind sie verpflichtet, auf Verlangen des Verwalters unverzüglich schriftlich einen Bevollmächtigten zu bestellen, dem Verwalter namhaft zu machen und diesem die Vollmachtsur-

kunden auszuhändigen. Dies gilt nicht für Ehegatten, Lebenspartner, seien sie eingetragen oder nicht, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind.; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt. Der Verwalter kann eine notarielle Beglaubigung verlangen, deren Kosten der Vollmachtgeber zu tragen hat.

Die Vollmacht muss enthalten:

- a) Die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Stimmrechte auszuüben sowie Zustellungen für den Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.
  - b) Die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit dem Wohnsitz im Inland zu bestellen, wenn er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt. Für den Inhalt der Vollmacht gilt Absatz 1 lit a) und b).

#### **IX. Eigentümerversammlung**

1. Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung des Einberufungsschreibens an die Anschrift, die dem Verwalter zuletzt vom Eigentümer mitgeteilt wurde.  
In den Fällen der Ziffer VIII. dieser Gemeinschaftsordnung ist die Einladung an den Bevollmächtigten abzusenden.
2. Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen. Soweit Ehegatten oder Lebenspartner (eingetragene oder nicht eingetragene) Wohnungseigentümer sind, braucht der vertretende Ehegatte oder Partner keine schriftliche Vollmacht des anderen vorzuweisen, solange kein Zweifel an seiner Vertretungsmacht besteht.

Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, kann der Verwalter jeden Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten bei der Beschlussfassung vertreten, auch wenn er selbst betroffen ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn ihm Miteigentümer die Vollmacht mit der Weisung zu einem bestimmten Abstimmungsverhalten erteilt haben. Der Verwalter kann die Vollmacht in allen Fällen auf einen anderen Miteigentümer übertragen.

3. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Sondereigentümer erschienen oder vertreten ist.

Eine Änderung dieser Bestimmung kann von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, insbesondere dass in Abweichung von § 25 Absatz 3 WEG eine ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig ist, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat so viele Stimmen, wie ihm Miteigentumsanteile zustehen.

## **X. Verwalter**

Der Verwalter wird über seine gesetzlichen Befugnisse hinaus ermächtigt, alle mit der Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Eigentümer oder gegen Dritte im eigenen Namen gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben, insbesondere zur Durchführung von Beschlüssen, Verträge, auch im eigenen Namen, abzuschließen, sonstige Rechtsgeschäfte zu tätigen und Handlungen vorzunehmen. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Verwalter kann hierzu schriftliche oder notariell beglaubigte Voll-

machten von den Eigentümern verlangen. Die Beglaubigungskosten hat jeder Eigentümer zu tragen.

#### **XI. Verwaltungsbeirat**

Dem Verwaltungsbeirat können nur Miteigentümer angehören. In Abweichung von § 29 Absatz 1 Satz 2 WEG kann eine geringere oder größere Zahl festgelegt werden.

#### **XII. Änderung der Gemeinschaftsordnung**

1. Die Gemeinschaftsordnung kann vorbehaltlich der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich. Werden durch die Veränderung nicht alle Wohnungs- und Teileigentümer betroffen, genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, insbesondere eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels und der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondereigentums ist jedoch auch mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller durch die Veränderung betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Eigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Sonderrechte können nicht ohne Zustimmung des Berechtigten verändert werden.

Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere gegeben,

- a) bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse, oder
- b) wenn bauliche Veränderungen betroffen sind, die voraussichtlich zur Einsparung von Bewirtschaftungskosten führen, oder

- c) Änderungen der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch technische Entwicklungen oder eine Änderung der Lebensgewohnheiten geboten sind.
- 2. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die zur Grundbucheintragung erforderliche Bewilligung zu erteilen. Die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Grundbuchamt und Notar zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiter berechtigt, soweit erforderlich, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft die Zustimmung dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

### **XIII. Schlussbestimmungen**

- 1. Soweit von Wohnungseigentum oder vom Wohnungseigentümer die Rede ist, gelten diese Bestimmungen sinngemäß auch für das Teileigentum oder den Teileigentümer.
- 2. Soweit Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung, gleich aus welchem Grunde, unwirksam sein sollten, werden die übrigen Bestimmungen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sollen, soweit dies gesetzlich zulässig ist, durch rechtswirksame, dem sachlichen Inhalt nach möglichst unveränderte Bestimmungen aufgrund entsprechender Beschlüsse der Eigentümer ersetzt werden, andernfalls treten an ihre Stelle die Vorschriften des Gesetzes.

## Baubeschreibung

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es befindet sich in Zwickau-Niederplanitz und ist eine von der Strasse zurückgesetzte Eckbebauung an der Kantstrasse / Beethovenstrasse. Es liegt innerhalb einer aufgelockerten städtischen Bebauung. Beide Strassen sind untergeordnete Strassen die nicht für den übergeordneten städtischen Durchgangsverkehr genutzt werden.

Es ist ein voll unterkellertes 3-geschossiges Gebäude mit einem derzeit unausgebauten Dachgeschoss.

Zuletzt wurde das Objekt im Erdgeschoss als Postamt genutzt, die beiden Obergeschosse waren schon mit Wohnungen belegt. Im unausgebauten Dachgeschoss waren Abstellkammern und Wäscheboden.

Nach Umbau des Hauses werden alle Geschosse einschließlich des Dachgeschosses für Wohnzwecke genutzt. Insgesamt werden im Haus 11 Wohnungen entstehen.

Das Objekt wird schlüsselfertig, entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung saniert. Alle nachstehend aufgeführten, neuen Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik durchgeführt. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es der Gebäudezustand zulässt, berücksichtigt.

Die Restaurierung und Sanierung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Objekt nicht um einen Neubau handelt und nach der Sanierung auch kein Neubau entsteht. Änderungen an Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die infolge von Auflagen des Amtes für Denkmalpflege, sowie anderer beteiligter Ämter und auf Grund ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die heutigen Bestimmungen, wie z.B. die DIN-Vorschriften oder die anerkannten Regeln der Technik werden im Hinblick auf z.B. Wärme-, Schall- und Feuchteschutz nicht eingehalten. Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Denkmalpflege zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Maßliche Differenzen incl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluß auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung.

Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig.

Durch die Baumaßnahmen erhöht sich der Feuchtegehalt im Bauwerk. Der Austrocknungsprozeß erfolgt auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Lüftung aller Räume ist notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Die nachfolgende Bau- und Lieferungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Die sich hieraus neu ergebende Vergütung muß vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden.

### 1. Grundstück

#### 1.1 Erschließung

Das Gebäude ist voll erschlossen. Es liegen im Objekt Wasser, Strom, Gas und Telekom an. Die Abschwemmung (Brauchwasser) erfolgt über das Abwassersystem der Stadt. Der Zugang zum Haus erfolgt an der Nordseite über einen Fußweg von der Kantstrasse her. Die Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus erreichbar. Die Zufahrt in das Grundstück mit den Stellplätzen liegt ebenfalls an der Kantstrasse. Die PKW-Stellplätze sind im westlichen Bereich des Grundstückes eingeordnet. Das Grundstück besitzt rings um das Gebäude einen begrünten Bereich, der mit Rasen und Kleingrün bepflanzt wird.



## 1.2 Versorgungsanschlüsse

Ein Antrag für die Gasabnahme und Installation eines neuen Gashaupthahnes wird bei Erfordernis gestellt. Der für die Gasheizung notwendige Kamin ist bereits als Edelstahlrohr ausgeführt und befindet sich innerhalb eines gemauerten Altkamins.

Die Abwasserleitungen werden wo erforderlich in Kunststoff neu erstellt. Die Bewässerungsleitung ab Hauptzähler wird in Kupfer oder vorzugsweise in Kunststoff verlegt und wo erforderlich mit Isolierschlauch gedämmt.

Die Kalt- und Warmwasserzähler befinden sich als Unterputzausführung in den jeweiligen Wohnungen in der Regel im Bad.

Eine neue Energiehauptverteilung wird im Keller (HAR) montiert. Die Unterverteilung erfolgt getrennt für die einzelnen Wohnungen.

Alle haustechnischen Leitungen werden neu unter Putz im Fußboden oder in Kanälen (dies nur in untergeordneten Räumen wie Keller, HAR, Treppenhaus etc.) verlegt, soweit es die technischen Bestimmungen zulassen.

In den Wohnungen wird ein Breitbandkabelanschluss installiert.

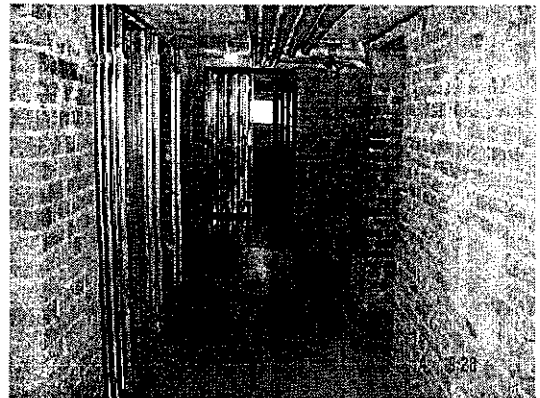
Jede Wohnung erhält im Wohnzimmer und im Schlafzimmer je einen Anschluss für Radio, TV und Telefon.

## 2. Rohbau

### 2.1 Fundamente und Keller

Die Kellerwände werden hinsichtlich aufsteigender Feuchtigkeit überprüft. Es wird unterhalb Oberkante Gelände eine vertikale Sperrung durch Dickbeschichtung und Noppenbahn und eine horizontale Sperrung durch Injektageverfahren vorgesehen.

Der Putz im Keller wird abgeschlagen. Auf die Deckenflächen des Kellers wird unterhalb der Wohnbereiche eine Wärmedämmung aufgedübelt. Das Mauerwerk wird gestrahlt, gereinigt und mit Verfestigeranstrich behandelt.



Der Kellerfußboden erhält nach Einbau aller Leitungen abschließend eine Zementestrichbeschichtung.

Die Kellerabteile erhalten Türen aus Zinkblechprofilen mit Vorhängeschloss.

Elektro- und sonstige Installationen werden auf Putz verlegt. Je Kellerraum wird eine Deckenbeleuchtung mit Ausschaltung sowie eine Steckdose eingebaut und auf den Zähler der einzelnen Wohneinheit geschaltet.

### 2.2 Entkernung und Maurerarbeiten

Sämtliche nicht mehr verwertbare Bauteile, Ausbauelemente und Materialien werden komplett entfernt und der anfallende Bauschutt wird abtransportiert.

Die alten Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten etc. werden entfernt. Lose Putzflächen werden abgeschlagen. Altes, nicht mehr verwertbares Holzwerk, wie Fußleisten, Türen, Wandverkleidungen etc. werden entfernt.

Soweit neue Wände errichtet werden, werden diese in Trockenbau als Ständerwände oder bei statischem Erfordernis massiv ausgeführt.

### 2.3 Außenwände/Fassade

Die Fassade wird sorgfältig überprüft, saniert und gereinigt und wo erforderlich fachgerecht unter Erhalt der alten Schmuckelemente und Gesimse instandgesetzt. Der Sockel bleibt in seiner Bossenputzstruktur erhalten. Er wird ebenfalls gereinigt, instandgesetzt und abschließend vor Anstrich imprägniert. Veränderungen der Fassade werden den bisherigen Bauweisen angepasst.

Die Fassade wird entsprechend der Ansichtspläne als Putzfassade gestaltet, die abschließend einen Farbanstrich auf Silikatbasis erhält.

## **2.4 Innenwände**

Der Putz auf bestehenden Wänden wird sorgfältig überprüft, abgeschlagen wo erforderlich, ausgebessert bzw. neu angelegt gespachtelt und geglättet. Anstrich erfolgt mit weißer Dispersionsfarbe, wisch- und waschfest. Neue Innenwände werden wo statisch erforderlich massiv oder in Trockenbau errichtet.

## **2.5 Decken**

Die Decken des Hauses werden vor Sanierung sorgfältig auf ev. Schäden untersucht. Angetroffene Schäden werden fachgerecht ausgebessert. Die Decken werden abgehängt, behandelt wie vor und mit weißer Dispersionsfarbe deckend und wischfest gestrichen. Die Decken in den Wohnungsfluren und Bädern werden ebenfalls abgehängt. Die Einbauhöhe ist installationsabhängig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Raumhöhen auch innerhalb der Wohnung voneinander abweichen können

Die Dachschrägen im Wohnbereich des Dachgeschosses werden wärmeisoliert, danach mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe wischfest gestrichen.

## **2.6 Kamin**

Der Schornstein für die Gasheizung ist bereits in Edelstahlausführung vom KG bis über die Dachfläche gezogen. Für die Heizung werden sonst keine weiteren Schornsteine benötigt.

Die restlichen Schornsteine werden deshalb zur Verlegung von Steigsträngen im Sanitär-/Elektrobereich genutzt bzw. abgetragen.

## **2.7 Dach- und Klempnerarbeiten**

Die Dachsteine werden erneuert. Darunter wird Wärmedämmung incl. einer Dampfsperre eingebaut. Die Oberflächen der großen Dachgauben sind bereits und die Seitenwände der Dachterrassen werden mit Titanzinkblech verkleidet.

Umbauten am vorhandenen Dachstuhl zur Ermöglichung der geplanten Nutzungen (Fenstereinbau, Dachterrasse) sind in geringem Umfang nach Planung vorgesehen.

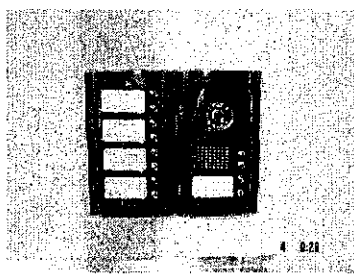
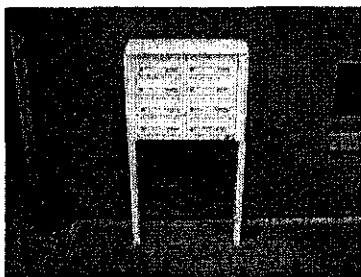
Regenrinnen, Fallrohre sowie Anschluß- und Gesimsverblechung sind bereits aus Titanzink erstellt und werden erhalten. Vom Umbau betroffenen Bereiche werden erneuert.

## **2.8 Treppenhaus**

Wände und Decken werden ausgebessert und überarbeitet. Sie erhalten einen Anstrich mit Latex Acryl, wischfest o. glw.

Die Steintreppe vom Keller bis zum EG wird ausgebessert, überarbeitet und gereinigt. Die Treppe bis ins 2. OG ist eine Massivtreppe aus Betonwerksteinstufen, die ebenfalls aufgearbeitet werden. Vom 2. OG bis ins DG ist eine Holztreppe vorhanden, deren oberer Lauf zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Nutzung verschoben wird. Die Treppe wird ebenfalls aufgearbeitet und unterseitig mit Trockenbau verkleidet. Der Holzhandlauf mit Halterung und das Treppengeländer werden geschliffen und neu lackiert. Die Fliesenbeläge des Eingangsbereiches und der Podeste werden nach Abstimmung mit dem Denkmalamt passend mit keramischen Belägen erneuert oder wo möglich aufgearbeitet. Vorzugsweise soll für die Beläge und Randleisten Feinsteinzeug zum Einsatz kommen.

Die Außentreppe werden gestrahlt, repariert und versiegelt, wenn notwendig demontiert und neu aufgesetzt.



Eine Briefkastenanlage mit Klingelschild, Videoanlage und Rufanlage wird im Bereich der Zugangstür etabliert.

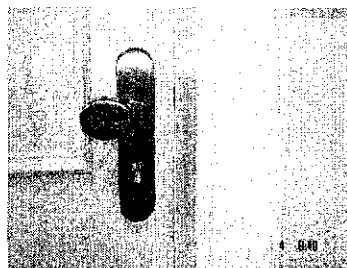
### 3. Fenster

Die Fenster werden aus Holz - zwei bzw. dreiflügelig bzw. nach Ansichtsplänen - neu im Farbton weiß erstellt. Die Fenster werden mit Isolierverglasung, z.T. mit Dreh-/Kippbeschlägen und Falzen mit Lippendichtung eingebaut - Beschläge in Leichtmetall alufarben. Im Bereich der Oberlichter und der Dachgauben erhalten die Fenster Versprossungen nach altem Vorbild.

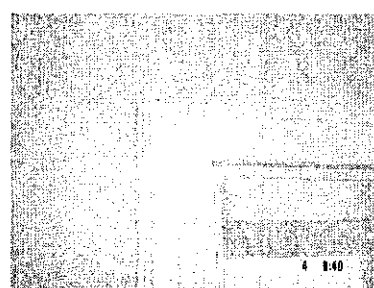
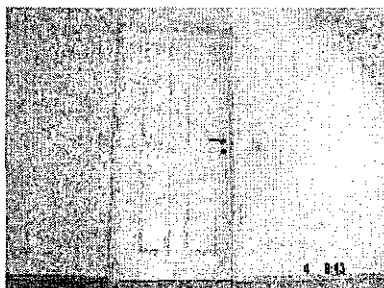
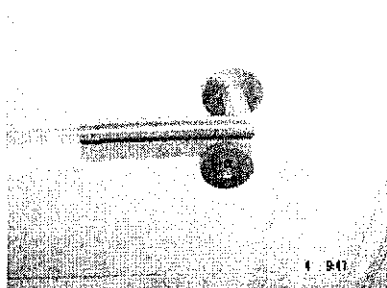
### 4. Türen

Die Haustür wird entweder nach Abstimmung mit dem Denkmalamt aufgearbeitet oder in Holz nach altem Vorbild passend zum Gesamtobjekt mit Sicherheitsverglasungen und Sicherheitsschloss neu hergestellt und eingebaut. Die Tür erhält einen elektrischen Türöffner.

Die Wohnungseingangstüren werden erneuert und durch Kassettierungen an den bisherigen Altbestand angepasst. Sie werden als vollwandige Türen mit Zarge und mit Metallbeschlägen - Edelstahl, System Knauf/Klinke, Sicherheitsschließzylinder und Spion erstellt.



Die Innentüren werden in Kassettenoptik, weiß lackiert und mit entsprechender Umfassungszarge und Buntbartschloss und passenden Metallbeschlägen – Edelstahl eingebaut.



### 5. Fensterbänke

Innen: Es sind Natursteinfensterbänke (Cararra-Marmor) 3cm dick bzw. Holzfensterbänke einzubauen. Die Fensterbänke außen werden mit Titanzinkblech abgedeckt.

### 6. Malerarbeiten

Die Innenwände werden überarbeitet und ausgebessert, geglättet und geschliffen und mit weißer Dispersionsfarbe - wischfest - 2 mal deckend gestrichen.

Weitere Ausführungen s. Pkt. 2.1, 2.4 sowie 2.5.

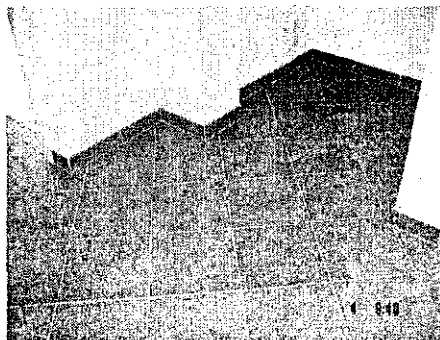
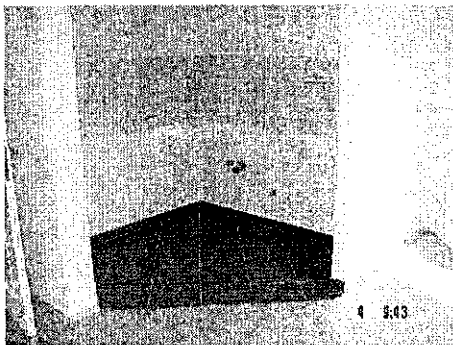
## 7. Fliesen

Alle Bäder werden raumhoch mit Keramik- oder Feinsteinzeugfliesen in gehobener Qualität mit umlaufender Bordüre gefliest. Die Fußbodenfliesen werden diagonal verlegt.

Der Fußböden der Küchenbereiche werden diagonal mit Randleisten w.v. gefliest. An den Arbeitsstrecken der Küchen wird soweit möglich ein ca. 60 cm hoher Streifen, im Bereich der Ablufthauben über den Herden höher, gefliest.

Flure werden mit Feinsteinzeug mit Randleiste gefliest.

Die Übergänge zu anderen Belagsarten werden mit Leichtmetallübergangsschienen abgedeckt.



## 8. Bodenbeläge

Alle sonstigen Räume wie Wohn- und Schlafzimmer erhalten einen abriebfesten Laminatbelag, vorzugsweise Ahorn hell, Stabmuster, mit hölzerner Randleiste.

Alle neu zu belegenden Bereiche erhalten komplett neuen Zementestrich oder Trockenestrich (im Dachgeschoß) mit Trittschalldämmung gemäß den technischen Regeln.

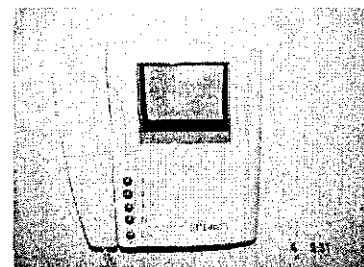
In den Bädern kommt Zementestrich mit Flüssigfoliebeschichtung zum Einsatz.

## 9. Haustechnische Gewerke

### 9.1. Elektroinstallation

Ein Antrag für den Elektroneuanschluß ist zu stellen. Alle Elektroinstallationen werden nach den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden mit Mantel- und Stegleitungen unter Putz bzw. im vorgesehenen Kabelkanal verlegt und eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird angebracht.

Jede Einheit erhält eine Gegensprechanlage mit Kamera zur Haustür mit elektrischem Türöffner. Weiterhin wird eine Glocke für die Wohnungstüren installiert.

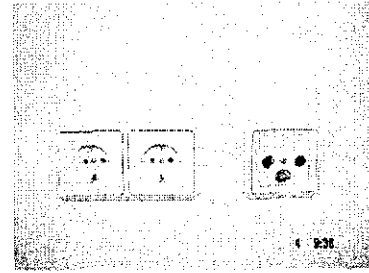


Die Ausstattung der Wohnungen wird mit Ausstattungswert 2 nach HEA/RAL realisiert.

Die Installationselemente (Schalter, Steckdosen) sind Markenfabrikate im Farbton weiß oder beige, Fabrikat Jäger, o. glw.

Falls nichts abweichendes vereinbart ist, wird wie folgt installiert:

- Schalter ca. 1,05 m über OKFF,
- Steckdosen ca. 30 cm über OKFF,
- Arbeitssteckdosen Küche ca. 1,10 m über OKFF
- Steckdose Abluft Küche ca. 2,30 m über OKFF
- Steckdose Bäder ca. 1,05 m über OKFF

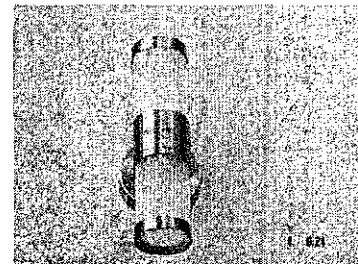


Der E-Hauptanschluss wird in den Keller (HAR) verlegt. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet.

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Küche	1-2 Deckenauslässe mit Wechsel- oder Ausschaltung, 1 E-Anschluss für Dunstabzug über dem Herd, 1 Spülmaschinenanschluß, 1 E-Herd-Anschluss, 6 Steckdosen, 1 Anschluß für Kühl- oder Tiefkühlschrank, ggf. Anschluss Waschmaschine sofern vorgesehen
Flur	4-6 Einbaudeckenstrahler chrom, mit Ausschaltung oder Wechselschalter je nach Flurgröße, 2 Steckdosen, Haustüröffnungsanlage mit Wechselsprechstelle und Videodisplay, 1 Telefonanschluss
Schlafzimmer	1-2 Deckenauslässe je nach Raumgröße mit Wechselschaltung an Tür und Bett, 6 Steckdosen 1 Telefonanschluß, 1 Anschluss für Radio und TV
Wohnzimmer	2-3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 1 Telefonanschluß, 1 Anschluß für Radio und TV
Bad	4-6 Einbaudeckenstrahler, chrom, mit Serienschalter außerhalb, 1 Auslass über Kristallfeuchtraumspiegel mit Ausschaltung außerhalb, 2 Steckdosen beim Waschbecken, ggf. Anschluß Waschmaschine sofern vorgesehen
Abstellraum	sofern vorhanden, 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose ggf. Anschluss Waschmaschine sofern vorgesehen
Balkon/Terrasse	1 Außenleuchte mit Ausschaltung innen, 1 Steckdose w.v.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume, wie Kellergang und Treppenhaus wird mit Wechselschaltern oder Tastern geliefert. Am Hauseingang bzw. den Zuwegungen vom Haus zu den Stellplätzen werden hochwertige Außenleuchten mit Bewegungsmeldern installiert.



Die restlichen Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind von den Nutzern einzubauen. Die Elektrounterverteilungen werden in den Fluren der Wohnungen installiert. Die Leuchtkörper in den Wohnungen sind mit Ausnahme der Deckenstrahler nicht im Lieferumfang eingeschlossen.

## 9.2 Sanitärinstallationen und Lüftung

Vor Montage der Abwasserleitung ist die Grundleitung - falls beschädigt - neu einzubauen. Das sanitäre Installationsnetz wird erneuert. Es werden neue Abwasserfallleitungen in schallgedämmter Ausführung und in den erforderlichen Dimensionen eingebaut und an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Der Wasseranschluß vom städtischen Wassernetz ist vorhanden und wird bei Erfordernis erneuert.

Das Leitungsnetz wird im Warm- und Kaltwasserbereich in wärmebeständigem Kunststoff hergestellt. Kalt- und Warmwasserversorgungsstränge in den Einheiten werden mit Verbrauchszählern ausgestattet. An der Außenwand wird an geeigneter Stelle ein Wasserhahn, Allgemeinzählung, mit Schlauchverschraubung, frostgesichert, zur Pflege der Grünanlagen angebracht. Alle Einrichtungsgegenstände, wie Armaturen, Bade-/Duschwannen, Waschtische sowie Toiletten und Handwaschbecken, sind ausschließlich Markenfabrikate, Grohe, Ideal Standard, Keramag, oder glw. und werden in Standard – weiß bzw. die Armaturen verchromt vorgesehen.



Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Badewanne	Badewanne, 170 x 70 cm bzw. 160 x 70 cm, acryl, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Ablaufgarnitur, Brauseschlauch mit Brausekopf und Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhaltung sowie Duschabtrennung, acryl, falls keine separate Dusche vorgesehen.
Duschwanne	falls vorgesehen, Brausewanne Acryl, mit Duschabtrennung, Acryl, sonst wie vor
Toiletten	Tiefspültoilette mit weißem stabilen Kunststoffstuhlsitz und Deckel sowie stabilem Toilettenpapierhalter, Metall, verchromt, WC-Bürste in Glaswandhalterung
Waschtisch	Keramik-Waschtisch mit Halbsäule mit Einhebelmischbatterie, Ablaufgarnitur verchromt, Kristallfeuchtraumspiegel, passende Ablage (Glas) - sofern keine Ablagefläche auf Vorwand möglich, und Seifenhalter (Glas) mit Halterungen Metall verchromt, Handtuchhalter 2-armig, Metall verchromt,
Waschmasch.- anschluss	Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit verschraubbarem Anschluss und Geruchverschluss im Bad bzw. Küche
Küchen	Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschl. Eckventil für Spülmaschinenanschluss.

Die Wasserzähler werden als Unterputzausführung (z.B. ABB, Techem) mit verchromter Abdeckung ausgeführt.

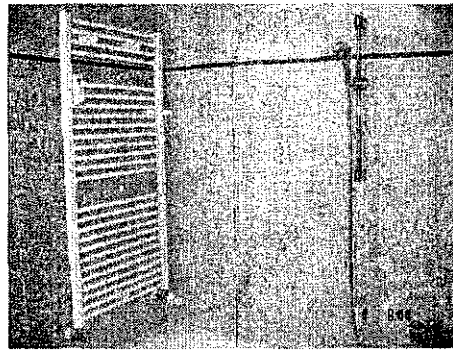
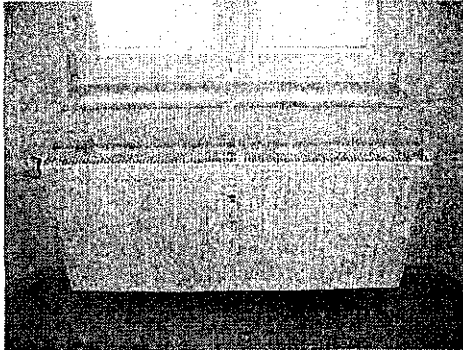
Die innen liegenden Bäder erhalten Einzelraumlüfter die über Dach geführt werden. Die Schaltung erfolgt automatisch über den Lichtschalter mit regelbarem Nachlaufrelais.

Die innen liegenden Küchen erhalten ebenfalls einen Entlüftungsanschluss der bis über Dach zu führen ist. Dieser Anschluss erhält keinen eigenen Entlüftermotor sondern ist über eine elektrisch betriebene Ablufthaube (nicht im Lieferumfang enthalten!) über dem Herd zu betreiben. Eine Rückstauklappe ist einzubauen.

### 9.3. Heizungsinstallation

Das Gebäude ist bereits mit einer neuen Erdgasheizung ausgestattet, einschl. einer Brauchwarmwasserbereitung die erhalten wird.

In den Einheiten erhält jeder Raum (Flur/Vorraum nur falls erforderlich) mindestens einen Flachheizkörper mit oberen und seitlichen Abdeckungen. Die Heizkörper werden rückseitig mit Rücklaufverschraubungen angebunden. Bäder werden mit weiß lackiertem Handtuchheizkörper ausgestattet.



Jeder Heizkörper wird mit einem Thermostat ausgestattet .

Die Heizkosten und der Warmwasserverbrauch aus zentraler Versorgung werden für jede Wohnung separat ermittelt (Zähler auf Mietbasis).

Die Heizungsrohre werden generell, soweit statisch und konstruktiv möglich, in den Haupträumen unter Putz, im Fußboden oder Kanal verlegt.

## 10. Balkone

Es werden Balkone gem. Planung neu montiert.

Die neuen Balkone werden in verzinkter Stahlkonstruktion mit geradem Stabstahlgeländer errichtet. Die Balkonauflflächen bestehen aus „Balkotec“-Platten. Im Bereich der Dachterrasse wird geriffelter Bohlenbelag aus Lärchenholz eingesetzt. Die Wasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die Regenwasserfallrohre.



## 11. Außenanlage

Die Außenanlagen werden nach Planentwurf vorgesehen.

Das Grundstück erhält eine Zufahrt und einen Zugang für Versorgungsfahrzeuge, PKW, Feuerwehr und Personen. Die Zuwegungen werden abhängig von der zu erwartenden Belastung mit wasserdurchlässigem farbigem Betonsteinpflaster befestigt und erhalten zu den Grün- und Verkehrsflächen hin Tief- oder Hochborde.

Grünflächen und Stellplätze werden angelegt. Die Stellplätze werden mit Rasengitterplatten befestigt und mit Markierungssteinen unterteilt.

Im Rückbereich wird ein kleiner Wäscheplatz mit Wäschespinne angeordnet.

Die Umzäunung wird mit den massiven Zaunsäulen vollständig repariert und in Teilen erneuert. Als Abgrenzung gegenüber anderen Grundstücken werden korrosionsgeschützte Drahtgitterzäune 1,20 bis 1,50 m hoch errichtet, die für eine Berankung geeignet sind. Die Einfahrt erhält kein Tor.

Abgrenzungen der Mietergärten innerhalb des Grundstückes werden durch kleine, 60 bis 70 cm hohe Holzlattenzäune oder Bretterzäune mit Horizontalbrettern, ggf. mit verschließbarem Gartentor, realisiert.

Ein abgegrenzter Standplatz für Müllboxen wird erstellt.

## **12. Sonstiges**

### **12.1 Grundreinigung**

Nach Abschluß der Bauarbeiten und vor Übergabe wird eine umfassende Grundreinigung der Wohnungen und des Außenbereiches durchgeführt.

### **12.2 Änderungen**

Flächen- und Grundrißänderungen können u.a. aufgrund von Planungsfortschreibungen zum Beispiel infolge statischer und haustechnischer Erkenntnisse entstehen.

Änderungen bleiben daher vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderungen keine Wertminderung entsteht.

### **12.3 Schlussbestimmungen**

Sämtliche neuen Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen DIN- bzw. EN-Vorschriften durchgeführt, soweit es der Gebäudezustand zulässt.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Schall-, Feuchte- und Wärmeschutzes aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz und des Denkmalschutzes die heute geforderten DIN-Werte teilweise nicht erreicht sind und nicht erreicht werden können.

Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei den Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten bestehen können, insbesondere im Hinblick auf die Bestandsuntergründe. Derartige Unebenheiten wie z.B. ungerade Wände, geneigte Böden und ungerade Decken stellen keinen Baumangel dar.

S. auch Einleitung auf S.1.

Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie die Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

Verbrauchszähler werden ggf. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf Mietbasis geliefert und montiert. Leitungsinstallationen (Kabelnetze) für Kabel-TV und/oder -Radio sowie Telefon werden ggf. je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters bzw. Betreibers an selbigen übereignet und sodann auf Mietbasis betrieben.

Die Angaben erfolgen unter dem Vorbehalt, daß keine Umplanungen aus bau- oder denkmalrechtlichen Gründen erforderlich sind. Diese können beispielsweise Auswirkungen auf die Raumaufteilung und Raumgröße haben. Insofern werden diesbezüglich keine Zusicherungen abgegeben.

Maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.

Abbildungen sind unverbindliche Ausführungsbeispiele.



## Mietverwaltervertrag

(Sondereigentumsverwaltung)

zwischen

(nachfolgend Eigentümer genannt)

und der

**MF Immobilien- und Hausverwaltungs GmbH**  
**Holzstraße 44**  
**90763 Fürth**

(nachfolgend Verwalter genannt)

### § 1

#### Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Betreuung des Eigentümers bei der Vermietung seiner

Wohnungs-/Teileigentumseinheit Nr.:...  
Kantstraße 5, Zwickau.

### § 2

#### Laufzeit des Vertrages und Kündigungsrecht

1. Dieser Vertrag beginnt ab Bezugsfertigkeit und wird auf die Dauer von einem Jahr fest abgeschlossen. Die Verwaltung verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn eine der Vertragsparteien nicht spätestens drei Monate vor Beendigung der Vertragszeit kündigt oder der Verlängerung widerspricht.
2. Eine außerordentliche Kündigung dieses Mietverwaltervertrages vor Ablauf der unter Ziffer 1 genannten Frist ist für beide Seiten nur aus wichtigem Grund möglich.
3. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirkung der Schriftform.
4. Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses endet auch die Pflicht des Verwalters zur Verwaltung noch nicht erfasster oder nicht abgerechneter Nebenkosten, auch wenn diese für einen Zeitraum sind, in dem das Verwalterverhältnis noch bestand.

### **§ 3 Aufgaben des Verwalters**

1.
  - a) Einzug der Mieten und der Nebenkosten, Überwachung des Mieteinganges,
  - b) Korrespondenz mit dem Mieter,
  - c) Geltendmachung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Mieter (soweit vertraglich möglich),
  - d) Erklärung von Kündigungen des Mietverhältnisses im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes, z. B. eines Zahlungsrückstandes von zwei Monatsmieten,
  - e) Entgegennahme von Kündigungen durch den Mieter,
  - f) Aktiv- und Passivprozesse, Treffen von Vergleichsregelungen, stunden geschuldeter Beträge oder Ausführen sonstiger Rechtshandlungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung,
  - g) zeitgerechte Erfassung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben in einer ordnungsgemäßen Buchhaltung,
  - h) Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung für den Mieter bis spätestens drei Monate nach Genehmigung der Jahresabrechnung durch Beschluss der Eigentümerversammlung,
  - i) Aufnahme festgestellter oder vom Mieter angezeigter Mängel, Auftragsvergabe der Instandsetzungsmaßnahmen sowie Überwachung der Mängelbeseitigung.
2.
  - a) Der Verwalter ist zudem beauftragt und bevollmächtigt, sein Honorar gemäß § 6 dieses Vertrages zu entnehmen,
  - b) den Überschuss jeweils bis zum 15. eines jeden Monats dem Eigentümer auszuzahlen.

Tätigkeiten und Maßnahmen, die über den üblichen Rahmen der vorbezeichneten Aufgaben hinausgehen, hat der Verwalter vorher mit dem Eigentümer abzustimmen, es sei denn, es ist Gefahr in Verzug.

### **§ 4 Auslagen**

1. In der Vergütung enthalten sind die für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Verwalters anfallenden Auslagen, wie z.B. Porti, Telefongebühren und ähnliches.
2. Nicht in der Vergütung enthalten und gesondert zu berechnen sind Auslagen des Verwalters für Fremdleistungen, insbesondere durch Makler, Rechtsanwälte, Gerichtskosten und dergleichen. Diese sind dem Verwalter jeweils auf Nachweis innerhalb von 15 Tagen zu erstatten.
3. Ebenfalls nicht enthalten ist die durch Mieterwechsel bedingte Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe, die mit einem Pauschalbetrag in Höhe von € 80,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt. in Rechnung gestellt wird.
4. Der Verwalter ist berechtigt - soweit besondere Arbeiten notwendig sind - vom Eigentümer angemessene Vorschüsse zur Erfüllung seiner Aufgaben zu verlangen. Sollte der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nachkommen, ist der Verwalter in besonderen Ausnahmefällen berechtigt, die Aufrechnung mit vorhandenen Mieteinnahmen zu erklären, wenn der Verwalter nur durch diese Maßnahme seine in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten erfüllen kann.

## **§ 5 Vollmacht**

Der Verwalter wird hiermit bevollmächtigt, namens des Eigentümers die in § 3 Punkt 1 genannten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sowie die dort genannten Maßnahmen auszuführen.

## **§ 6 Vergütung des Verwalters**

1. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von monatlich € 11,00 zzgl. gesetzlichen MwSt.
2. Der Verwalter darf diese Gebühr von der Mietzahlung an den Eigentümer in Abzug bringen.
3. Für zusätzliche erbrachte Leistungen (außergewöhnliche Tätigkeiten) erhält der Verwalter ein Honorar von € 60,00 / Stunde zzgl. gesetzlichen MwSt., diese sind nur nach Rücksprache mit dem Eigentümer durchzuführen
4. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand und schriftlich dargelegten Nachweis

## **§ 7 Veräußerung des Eigentums**

Bei Veräußerung des Eigentums endet dieser Mietverwaltungsvertrag. Der Eigentümer ist verpflichtet, eine Veräußerung seines Eigentums dem Verwalter rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

## **§ 8 Änderungen und Ergänzungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Fürth, den

.....  
Eigentümer

.....  
Verwalter

# Ausfertigung

UR-Nr. 0141 K/2005

## Vollmachten

Heute, den achten Februar  
zweitausendfünf

- 08.02.2005 -

ist vor mir

Winfried Krämer

Notar in Zwickau, in meinen Amtsräumen in Zwickau, Dr.-Friedrichs-Ring 31  
anwesend:

- Herr Bernd Ehret, geb. 27.01.1974,  
geschäftsansässig in 08056 Zwickau, Alte Reichenbacher Str. 4,  
von Person bekannt,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter  
Geschäftsführer für die im Handelsregister
1. des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 19030 eingetragene Gesellschaft in Firma  
**P & P GmbH Berlin**
  2. des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 18907 eingetragene Gesellschaft in Firma  
**P & P GmbH München**
  3. des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 19029 eingetragene Gesellschaft in Firma  
**P & P GmbH Sachsen**
- 1. bis 3. jeweils mit dem Sitz in Zwickau,  
Geschäftsanschrift: 08056 Zwickau, Alte Reichenbacher Str. 4,
4. des Amtsgerichts München unter HR B 147338 eingetragene Gesellschaft in Firma  
**P & P Bayern Süd GmbH**
- mit dem Sitz in München,  
Geschäftsanschrift: 80634 München, Hirschbergstraße 11,  
mit unselbständiger Niederlassung in Zwickau,  
Postanschrift: 08056 Zwickau, Alte Reichenbacher Str. 4.

Ich, der amtierende Notar, bescheinige hiermit aufgrund vorliegender amtlicher Ausdrücke aus dem Handelsregister

1. des Amtsgerichts Chemnitz vom 03.01.2005, die als beglaubigte Ablichtungen gelten, dass dort die Firmen

**P & P GmbH Berlin, mit dem Sitz in Zwickau, unter HR B 19030**

**P & P GmbH München, mit dem Sitz in Zwickau, unter HR B 18907**

**P & P GmbH Sachsen, mit dem Sitz in Zwickau, unter HR B 19029**

2. des Amtsgerichts München vom 27.12.2004, der als beglaubigte Ablichtung gilt, dass dort die Firma

**P & P Bayern Süd GmbH, mit dem Sitz in München, unter HR B 147338**  
eingetragen und jeweils Herr Bernd Ehret zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt worden ist.

Der Notar hat vor der Beurkundung darüber befragt, ob bei der nachstehend beurkundeten Angelegenheit sein Partner oder er selbst außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist. Der Beteiligte erklärt, dass dies nicht der Fall ist.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkunde ich folgende Erklärungen:

1. Die P & P GmbH Berlin, P & P GmbH München, P & P GmbH Sachsen,  
jeweils mit dem Sitz in Zwickau, sowie  
P & P Bayern Süd GmbH, mit dem Sitz in München,  
- im folgenden jeweils „Vollmachtgeber“ genannt -  
**bevollmächtigt**  
hiermit - jeweils einzeln -

Frau Jana Heinz, geboren am 30.07.1977,  
dienstansässig in 08056 Zwickau, Alte Reichenbacher Straße 4,  
wohnhaft in 08058 Zwickau, Dorotheenstraße 17,

- im folgenden „Bevollmächtigter“ genannt -,  
sie in allen gesetzlich zulässigen Fällen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

Insbesondere umfasst die Vertretungsbefugnis auch

- a) die Vertretung gegenüber Behörden, einschließlich der Steuerbehörde und Gerichten;
  - b) Vornahme von Teilungserklärungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz und alle damit zusammenhängenden Erklärungen, auch nachträgliche, abzugeben, Grundstücks-/Wohnungs-/Teileigentums- und Erbbaurechtsvertragsverträge aller Art sowie Bauträgerverträge abzuschließen;
  - c) die Veräußerung und der Erwerb von Grundstücken und Rechten, einschließlich der Befugnis zur Bestellung, Kündigung und Aufgabe von dinglichen Rechten jeder Art an Grundstücken und anderen Gegenständen, insbesondere die Vertragsbedingungen festzulegen, alle für die Veräußerung und Eigentumsumschreibung erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben, Angebote oder Annahmen zu erklären, bereits geschlossene Verträge abzuändern oder aufzuheben sowie die Auflassungserklärungen abzugeben und anzunehmen;
  - d) den Grundbesitz im Zusammenhang mit dem Verkauf mit Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers zu belasten, die Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären, erforderlichen Lastenfreistellungs- und Rangbeschaffungserklärungen zuzustimmen und die erforderlichen Eintragungsanträge zu stellen;
  - e) Grundbesitz mit Grundpfandrechten zu belasten, die Darlehensverträge abzuschließen, die dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären, erforderlichen Lastenfreistellungs- und Rangbeschaffungserklärungen zuzustimmen, mit der Auflassungsvormerkung hinter die genannten Grundpfandrechte im Range zurückzutreten und jeweils die erforderlichen Eintragungsanträge zu stellen;
  - f) den genannten Grundbesitz mit Dienstbarkeiten und Reallasten jeder Art zu belasten und die erforderlichen Erklärungen abzugeben.
2. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht darf ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden.
3. Die Vollmacht ist widerruflich.

4. Die Kosten dieser Urkunde trägt der Vollmachtgeber.

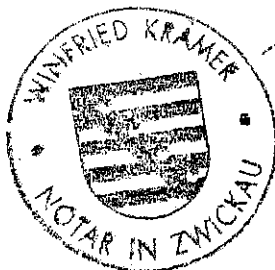
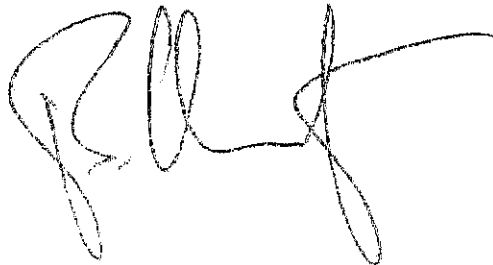
Von dieser Urkunde erhalten:

- der Bevollmächtigte eine Ausfertigung;
- der Vollmachtgeber jeweils eine beglaubigte Abschrift:

5. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass diese Vollmacht ein besonderes Vertrauensverhältnis zum Bevollmächtigten voraussetzt, da bei einem Missbrauch erheblicher Schaden entstehen kann.

Wenn die Vollmacht widerrufen wird, sind die Vollmachtsausfertigungen zurückzugeben, damit die Vollmacht auch gegenüber Gutgläubigen erlischt.

Vorgelesen vom Notar  
von dem Erschienenen genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben



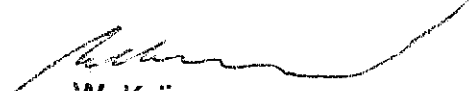
Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende  
Ausfertigung wird hiermit für

Frau  
Jana Heinz  
Alte Reichenbacher Str. 4  
08056 Zwickau

auf Antrag erteilt.

Zwickau, den 09.02.2005



  
W. Krämer  
Notar



**Der Gleichlaut vorstehender Ablichtung mit der mir vorliegenden  
Ausfertigung wird hiermit beglaubigt.**

**Zwickau, den 13.09.2006**



W. Krämer, Notar

Beglaubigte Abschrift — ~~Auszug~~ — aus dem Familienbuch

**Schindler**

Ehename (ggf. Familienname des Mannes)

**Heinz**

Geburtsname des anderen Ehegatten (ggf. Familienname der Frau)

1. Ehemann:

2. Ehefrau

Schindler -/-	Familienname v. d. Eheschl.	Heinz -/-
Bernd Dirk -/-	Vornamen	Jana Ingrid -/-
Vertriebsleiter -/-	Beruf	Angestellte -/-
27. Juli 1978 -/-	Geburtstag	30. Juli 1977 -/-
Stollberg, jetzt Stollberg/Erzgeb. -/-	Geburtsort	Erlabrunn -/-
Stollberg, jetzt Stollberg/Erzgeb., 593/1978 -/-	Standesamt, Nr.	Erlabrunn, jetzt Breitenbrunn/Erzgeb., 598/1977 -/-
-/-		evangelisch -/-
-/-	Grundlage der Eintragung	-/-

3. Eheschließung von 1 und 2

Eheschließungstag, -ort 13. April 2006, Chemnitz -/-

Grundlage der Eintragung

Heir. Eintr. Nr. 97/2006, St. Amt Chemnitz -/-

4. Eltern des Ehemannes:

5. Eltern der Ehefrau:

Vater:	Familienname	Vater:
Schindler -/-	Vornamen	Heinz -/-
Jürgen Bernd -/-	Wohnort oder letzter Wohnort	Günter Martin -/-
Chemnitz -/-		Eibenstock -/-
Mutter:	Familienname	Mutter:
Schindler geb. Nobis -/-	Vornamen	Heinz geb. Alex -/-
Dagmar Marta -/-	Wohnort oder letzter Wohnort	Ingrid Regina -/-
Chemnitz -/-	Grundlage der Eintragung	Eibenstock -/-
Abst. Urk. zu 1 -/-		Abst. Urk. zu 2 -/-

6. Angelegt: Drei Zwischenzeilen. -/-

Chemnitz, den 13. April 2006

Der Standesbeamte

Berthel

(Siegel)

7. Vermerk über die Staatsangehörigkeit der Ehegatten und Nachweis

- / -

- / -

8. Tod — Tag, Ort, Standesamt und Nr., Todeserklärung, Feststellung der Todeszeit der Ehegatten — Todeszeitpunkt, Gericht, Aktenzeichen, Scheidung, Aufhebung, Nichtigkeit, Feststellung des Nichtbestehens der Ehe — Tag der Rechtskraft, Gericht, Aktenzeichen

- / -

- / -

Weitere Vermerke über die Ehegatten siehe Spalte 10

9. Kinder:

Personenstands- und namensrechtliche Änderungen. Eheschließung: Vor- und Familienname des Ehegatten, Tag, Ort, Standesamt und Nr. oder Tod Tag, Ort, Standesamt und Nr., Todeserklärung, Feststellung der Todeszeit — Todeszeitpunkt, Gericht, Aktenzeichen

- / -

- / -

10. Weitere Vermerke über die Ehegatten und die Kinder:

13.04.2006. Der Standesbeamte

Die Ehegatten führen den Ehenamen Schindler. Den

*Berthel*

Die Übereinstimmung der Abschrift — des Auszuges \*) — mit den Einträgen im Familienbuch wird hiermit beglaubigt.



Chemnitz

den 13. April 2006

Der Standesbeamte

*Berthel*

Berthel

\*) Nichtzutreffendes streichen.

Vorstehende Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.  
Dies beglaubige ich.

Zwickau, den 13.09.2006



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

W. Krämer  
Notar