

Teilungsurkunde
mit
Inhaltsangabe

ERHOLUNGS- UND REGENERIERUNGSZENTRUM

INHALTSVERZEICHNIS

Teilungsurkunde

Teil I

1. Grundstück
2. Gebäude
3. Bezeichnung
4. Gegenstand der Regelung

Teil II

Begründung des Wohnungs- und Teileigentums

A. Teilung

1. Teilungserklärung
2. Aufteilungsplan
3. Tabelle
4. Grösse der Miteigentumsanteile

B. Begriffsbestimmungen

1. Sondereigentum
2. Gemeinschaftliches Eigentum
3. Unteilbarkeit
4. Abgeschlossenheit

C. Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

1. Sondereigentum
2. Gemeinschaftliches Eigentum
3. Änderungen

Teil III

Gemeinschaftsordnung

A. Allgemeines

- § 1 Grundsatz
- § 2 Änderungen
- § 3 Aufteilung
- § 4 Zweckbestimmung der Gesamtanlage
- § 5 Mehrfacheigentümer
- § 6 Ehegatten
- § 7 Miteigentümer
- § 8 Unauflösbarkeit
- § 9 Ausnahmen
- § 10 Untrennbarkeit
- § 11 Veräußerungsbeschränkungen
- § 12 Mangelnde Mitwirkung
- § 13 Vertragsverletzung, Bußgeldvereinbarung

B. Rechte und Pflichten der Anteilseigner

- § 14 Sondereigentum, allgemeine Nutzungsrechte
- § 15 Sondereigentum, besondere Nutzungsrechte
- § 16 Sondereigentum, allgemeine Nutzungspflichten
- § 17 Sondereigentum, besondere Nutzungspflichten
- § 18 Reklame
- § 19 Gemeinschaftliche Teile, Anlagen und Einrichtungen, allgemeine Nutzungsrechte
- § 20 Gemeinschaftliche Teile, Anlagen und Einrichtungen, besondere Nutzungsrechte und -Pflichten
- § 21 Haftung
- § 22 Versicherungen
- § 23 Anordnungen der Anteilseigner

C. Ausgaben und Umlägen

- § 24 Ausgaben, Grundsatz
- § 25 Lasten
- § 26 Kosten
- § 27 Sonderregelung für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Fahrstuhl-, Antennen-, Hotelradio-, Telefon- und Gegensprechanlage
- § 28 Sonderregelung für Kalt- und Warmwasser, Heizung
- § 29 Sonderregelung für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Gebäudeeinheiten
- § 30 Sonderregelung für Reklame u.ä.
- § 31 Umlagen, Hausgeld
- § 32 Gegenstand der Umlagen
- § 33 Vollstreckungsklausel

D. Verwaltung

- § 34 Verwaltungsorgane
- § 35 Verwaltungsjahr
- § 36 Eigentümersversammlung, allgemeines
- § 37 Eigentümersversammlung, Einberufung durch den Verwalter
- § 38 Eigentümersversammlung, Einberufung durch Anteilseigner
- § 39 Eigentümersversammlung, Beschlussfähigkeit
- § 40 Eigentümersversammlung, Beschlussfassung
- § 41 Eigentümersversammlung, Vertretung
- § 42 Eigentümersversammlung, ruhendes Stimmrecht
- § 43 Eigentümersversammlung, schriftliche Beschlussfassung
- § 44 Eigentümersversammlung, Mitwirkung des Verwalters
- § 45 Eigentümersversammlung, Niederschrift
- § 46 Eigentümersversammlung, Wirksamkeit gegenüber Abwesenden

§ 47 Verwalter - Allgemeines
§ 48 Verwalter, Dauer der Bestellung
§ 49 Verwalter, Vergütung, Rechtsbeziehung
§ 50 Verwalter, Beendigung
§ 51 Verwalter, Weisungsrechte
§ 52 Verwalter, Vollmacht
§ 53 Verwalter, Aufgaben und Befugnisse
§ 54 Verwalter, Kontoführung
§ 55 Verwalter, Buchführung
§ 56 Wirtschaftsplan
§ 57 Verwalter, Reservefonds
§ 58 Erster Verwalter
§ 59 Erforderliche Einwilligung des Verwalters
§ 60 Verwaltungsbeirat
§ 61 Hausmeister

E. Zerstörung, Wiederaufbau

§ 62 Zerstörung
§ 63 Wiederaufbau
§ 64 Wiederaufbau, ausscheidende Anteilseigner
§ 65 Wiederaufbau, Auflösung der Gemeinschaft
§ 66 Wiederaufbau, Versicherungssumme
§ 67 Wiederaufbau, Art und Weise
§ 68 Wiederaufbau, Beschlussfähigkeit der Eigentümersversammlung
§ 69 Wiederaufbau, anderweitige Verwertung
§ 70 Wiederaufbau, Auflösung durch Zwangsversteigerung

F. Sonstiges

§ 71 Entziehung
§ 72 Vermittlung
§ 73 Nichtigkeitsklausel
§ 74 Verbindlichkeiten und Zuständigkeit

T e i l u n g s u r k u n d e

Teil I

1. Grundstück

Die Firma Fischer & Schmitt KG, vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Karl-Heinz Fischer, Kaufmann, 5 Köln 1, Neumarkt 33

und

Herr Egon Lustig, Architekt, 5 Köln 1, Neumarkt 33 werden Eigentümer zu je 1/2 Anteil des im Grundbuch des Amtsgerichts Waldkirchen für Altreichenau, Band 12, Blatt 769 nach Vollzug des Vermessungsnachweises Nr. 300 des Vermessungsamtes Freyung für die Gemarkung

A l t r e i c h e n a u

neu vorzutragenden Grundstückes

F1.St.Nr. 603/13	Brandweinhäuser, Ackerland	
	Bauplatz zu	2,3827 ha

2. Gebäude

Auf dieser Fläche werden nach dem den zuständigen Behörden vorzulegenden und mit deren Genehmigungsvermerk zu den Grundakten einzureichenden Aufteilungsplan mehrere Gebäude mit in Sondereigentum stehenden Raumeinheiten errichtet. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Gesetzes, über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBI I. Seite 175 und 209), nachstehend "WEG" genannt.

3. Bezeichnung

Die zu errichtenden Gebäudeeinheiten tragen zu ihrer Zusammenfassung den Namen

"Erholungs- und Regenerierungszentrum Altreichenau".

4. Gegenstand der Regelung

Die zukünftigen Grundstückseigentümer begründen bereits jetzt mit Wirkung vom Tage des Eigentumserwerbs an, nachstehend in Teil II dieser Urkunde das Sondereigentum und setzen in Teil III die Gemeinschaftsordnung fest, die im Sinne des § 5, Abs. 1 und der §§ 10 ff WEG die Rechte und Pflichten der zukünftigen Eigentümer der Raumseinheiten, ihre Rechtsbeziehungen untereinander und die Verwaltung der Gesamtlage regelt.

Teil II
Begründung des Sondereigentums
A. Teilung

1. Teilungserklärung

Gemäß § 8 WEG teilen die zukünftigen Grundstückseigentümer bereits jetzt das Eigentum an der in Teil I, Nr. 1 und 2 genannten Grundstücksfläche in nach Zehntausendsteln berechnete Miteigentumsanteile in der Weise, daß nach der nachstehend in Nr. 3 enthaltenen Tabelle mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Raumeinheit in dem auf dem Grundstück zu errichtenden Erholungs- und Regenerierungszentrum Altreichenau verbunden sein wird.

2. Aufteilungsplan

Die Teilung erfolgt aufgrund des in Teil I Nr. 2 dieser Urkunde genannten Aufteilungsplanes. In ihm sind die einzelnen Raumeinheiten und deren Nebenräume entsprechend den einzelnen Gebäudeeinheiten mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F und mit ihrer laufenden sowie ihrer Sondereigentumsnummer bezeichnet.

3. Tabelle

Die Größe der in Zehntausendsteln berechneten Miteigentumsanteile, die Lage der einzelnen Raumeinheiten in den jeweiligen Gebäuden und Stockwerken, sowie deren Nutzungsfläche, die zukünftigen Band- und Blattnummern des Grundbuchs (Wohnungsgrundbuch) in welches die einzelnen Sondereigentumseinheiten eingetragen werden sollen, ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle.

Hierbei bedeuten:

die Spalte 1 die laufende Nummer aller abgeschlossenen Raum einheiten

die Spalte 2 die Sondereigentumsnummer jeder einzelnen Raum-
einheit,

und zwar

die Ziffer an 1. Stelle: die laufende
Nummer der Sondereigentumseinheit;

das Zeichen an 2. Stelle: die Bezeich-
nung des Gebäudes, in welchem sich die
Sondereigentumseinheit befindet;

das Zeichen an 3. Stelle: das Stockwerk
in dem die Sondereigentumseinheit liegt,
und zwar:

K	-Kellergeschoß
E	-Erdgeschoß
I	-1. Geschoß
II	-2. Geschoß
III	-3. Geschoß
IV	-4. Geschoß
V	-5. Geschoß
VI	-6. Geschoß
VII	-7. Geschoß;

die Spalte 3 die Nutzungsfläche jeder einzelnen Sonder-
eigentumseinheit

die Spalte 4 die Zahl der Zehntausendstel, aus denen der je-
weilige mit einem Sondereigentumsrecht verbundene
Miteigentumsanteil besteht;

die Spalte 5 die zukünftigen Band- und Blattnummern des Grund-
buchs (Wohnungsgrundbuchs) von Waldkirchen für
die Gemarkung Altreichenau.

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band	Blatt
1	1/A/E	260,83	156,65	17	961
2	2/A/E	31,93	19,18	17	962
3	3/A/E	31,93	19,18	17	963
4	4/A/E	31,93	19,18	17	964
5	5/A/E	31,93	19,18	17	965
6	6/A/E	34,50	20,72	17	966
7	Ski /A/E				
8	Müll /A/E				
9	9/A/E	31,93	19,18	17	967
10	10/A/E	31,93	19,18	17	968
11	11/A/E	31,93	19,18	18	969
12	12/A/E	31,93	19,18	18	970
13	13/A/E	34,50	20,72	18	971
14	14/A/I	34,50	20,72	18	972
15	15/A/I	31,93	19,18	18	973
16	16/A/I	31,93	19,18	18	974
17	17/A/I	34,50	20,72	18	975
18	18/A/I	34,50	20,72	18	976
19	19/A/I	31,93	19,18	18	977
20	20/A/I	31,93	19,18	18	978
21	21/A/I	31,93	19,18	18	979
22	22/A/I	31,93	19,18	18	980
23	23/A/I	31,93	19,18	18	981
24	24/A/I	31,93	19,18	18	982
25	25/A/I	31,93	19,18	18	983
26	26/A/I	34,50	20,72	18	984
27	27/A/I	31,93	19,18	18	985

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tum - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band Blatt
28	28/A/I	31,93	19,18	18 986
29	29/A/I	31,93	19,18	18 987
30	30/A/I	31,93	19,18	18 988
31	31/A/I	31,93	19,18	18 989
32	32/A/I	34,50	20,72	18 990
33	33/A/II	34,50	20,72	18 991
34	34/A/II	31,93	19,18	18 992
35	35/A/II	31,93	19,18	18 993
36	36/A/II	34,50	20,72	18 994
37	37/A/II	34,50	20,72	18 995
38	38/A/II	31,93	19,18	18 996
39	39/A/II	31,93	19,18	18 997
40	40/A/II	31,93	19,18	18 998
41	41/A/II	31,93	19,18	18 999
42	42/A/II	31,93	19,18	18 1000
43	43/A/II	31,93	19,18	18 1001
44	44/A/II	31,93	19,18	18 1002
45	45/A/II	34,50	20,72	18 1003
46	46/A/II	31,93	19,18	19 1004
47	47/A/II	31,93	19,18	19 1005
48	48/A/II	31,93	19,18	19 1006
49	49/A/II	31,93	19,18	19 1007
50	50/A/II	31,93	19,18	19 1008
51	51/A/II	34,50	20,72	19 1009
52	52/A/III	34,50	20,72	19 1010
53	53/A/III	31,93	19,18	19 1011
54	54/A/III	31,93	19,18	19 1012
55	55/A/III	34,50	20,72	19 1013
56	56/A/III	34,50	20,72	19 1014
57	57/A/III	31,93	19,18	19 1015
58	58/A/III	31,93	19,18	19 1016
59	59/A/III	31,93	19,18	19 1017
60	60/A/III	31,93	19,18	19 1018

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band Blatt
61	61/A/III	31,93	19,18	19 1019
62	62/A/III	31,93	19,18	19 1020
63	63/A/III	31,93	19,18	19 1021
64	64/A/III	34,50	20,72	19 1022
65	65/A/III	31,93	19,18	19 1023
66	66/A/III	31,93	19,18	19 1024
67	67/A/III	31,93	19,18	19 1025
68	68/A/III	31,93	19,18	19 1026
69	69/A/III	31,93	19,18	19 1027
70	70/A/II	34,50	20,72	19 1028
71	71/A/IV	31,93	19,18	19 1029
72	72/A/IV	31,93	19,18	19 1030
73	73/A/IV	31,93	19,18	19 1031
74	74/A/IV	31,93	19,18	19 1032
75	75/A/IV	34,50	20,72	19 1033
76	76/A/IV	31,93	19,18	19 1034
77	77/A/IV	31,93	19,18	19 1035
78	78/A/IV	31,93	19,18	19 1036
79	79/A/IV	31,93	19,18	19 1037
80	80/A/IV	31,93	19,18	19 1038
81	81/A/IV	34,50	20,72	19 1039
82	82/B/K	290,13	209,10	20 1040
83	83/B/KE	746,22	627,45	20 1041
84	Heizung B/K			
85	Ski B/E			
86	Müll B/E			
87	87/B/E	56,57	33,98	20 1042
88	Hausm. B/E			
89	89/B/E	20,58	12,36	20 1043
90	90/B/I	34,50	20,72	20 1044
91	91/B/I	31,93	19,18	20 1045
92	92/B/I	31,93	19,18	20 1046
93	93/B/I	31,93	19,18	20 1047
94	94/B/I	31,93	19,18	20 1048

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band Blatt
95	95/B/I	31,93	19,18	20 1049
96	96/B/I	31,93	19,18	20 1050
97	97/B/I	34,50	20,72	20 1051
98	98/B/I	34,50	20,72	20 1052
99	99/B/I	31,93	19,18	20 1053
100	100/B/I	31,93	19,18	20 1054
101	101/B/I	31,93	19,18	20 1055
102	102/B/I	31,93	19,18	20 1056
103	103/B/I	31,93	19,18	20 1057
104	104/B/I	31,93	19,18	20 1058
105	105/B/I	31,93	19,18	20 1059
106	106/B/I	34,50	20,72	20 1060
107	107/B/II	34,50	20,72	20 1061
108	108/B/II	31,93	19,18	20 1062
109	109/B/II	31,93	19,18	20 1063
110	110/B/II	31,93	19,18	20 1064
111	111/B/II	31,93	19,18	20 1065
112	112/B/II	31,93	19,18	20 1066
113	113/B/II	31,93	19,18	20 1067
114	114/B/II	34,50	20,72	20 1068
115	115/B/II	34,50	20,72	20 1069
116	116/B/II	31,93	19,18	20 1070
117	117/B/II	31,93	19,18	20 1071
118	118/B/II	31,93	19,18	20 1072
119	119/B/II	31,93	19,18	20 1073
120	120/B/II	31,93	19,18	20 1074
121	121/B/II	31,93	19,18	21 1075
122	122/B/II	31,93	19,18	21 1076
123	123/B/II	34,50	20,72	21 1077
124	124/B/III	34,50	20,72	21 1078
125	125/B/III	31,93	19,18	21 1079
126	126/B/III	31,93	19,18	21 1080
127	127/B/III	31,93	19,18	21 1081
128	128/B/III	31,93	19,18	21 1082

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band Blatt
129	129/B/III	31,93	19,18	21 1083
130	130/B/III	31,93	19,18	21 1084
131	131/B/III	34,50	20,72	21 1085
132	132/B/III	34,50	20,72	21 1086
133	133/B/III	31,93	19,18	21 1087
134	134/B/III	31,93	19,18	21 1088
135	135/B/III	31,93	19,18	21 1089
136	136/B/III	31,93	19,18	21 1090
137	137/B/III	31,93	19,18	21 1091
138	138/B/III	31,93	19,18	21 1092
139	139/B/III	31,93	19,18	21 1093
140	140/B/III	34,50	20,72	21 1094
141	141/B/IV	34,50	20,72	21 1095
142	142/B/IV	31,93	19,18	21 1096
143	143/B/IV	31,93	19,18	21 1097
144	144/B/IV	31,93	19,18	21 1098
145	145/B/IV	31,93	19,18	21 1099
146	146/B/IV	31,93	19,18	21 1100
147	147/B/IV	31,93	19,18	21 1101
148	148/B/IV	34,50	20,72	21 1102
149	149/B/IV	34,50	20,72	21 1103
150	150/B/IV	31,93	19,18	21 1104
151	151/B/IV	31,93	19,18	21 1105
152	152/B/IV	31,93	19,18	21 1106
153	153/B/IV	31,93	19,18	21 1107
154	154/B/IV	31,93	19,18	21 1108
155	155/B/IV	31,93	19,18	21 1109
156	156/B/IV	31,93	19,18	22 1110
157	157/B/IV	34,50	20,72	22 1111
158	158/B/V	34,50	20,72	22 1112
159	159/B/V	31,93	19,18	22 1113
160	160/B/V	31,93	19,18	22 1114
161	161/B/V	31,93	19,18	22 1115
162	162/B/V	31,93	19,18	22 1116
163	163/B/V	31,93	19,18	22 1117

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band . Blatt
164	164/B/V	31,93	19,18	22 1118
165	165/B/V	34,50	20,72	22 1119
166	166/B/V	34,50	20,72	22 1120
167	167/B/V	31,93	19,18	22 1121
168	168/B/V	31,93	19,18	22 1122
169	169/B/V	31,93	19,18	22 1123
170	170/B/V	31,93	19,18	22 1124
171	171/B/V	31,93	19,18	22 1125
172	172/B/V	31,93	19,18	22 1126
173	173/B/V	31,93	19,18	22 1127
174	174/B/V	34,50	20,72	22 1128
175	175/B/VI	34,50	20,72	22 1129
176	176/B/VI	31,93	19,18	22 1130
177	177/B/VI	31,93	19,18	22 1131
178	178/B/VI	31,93	19,18	22 1132
179	179/B/VI	31,93	19,18	22 1133
180	180/B/VI	31,93	19,18	22 1134
181	181/B/VI	31,93	19,18	22 1135
182	182/B/VI	34,50	20,72	22 1136
183	183/B/VI	34,50	20,72	22 1137
184	184/B/VI	31,93	19,18	22 1138
185	185/B/VI	31,93	19,18	22 1139
186	186/B/VI	31,93	19,18	22 1140
187	187/B/VI	31,93	19,18	22 1141
188	188/B/VI	31,93	19,18	22 1142
189	189/B/VI	31,93	19,18	22 1143
190	190/B/VI	31,93	19,18	22 1144
191	191/B/VI	34,50	20,72	23 1145
192	Abstelllr. B/VII			
193	193/C/E	34,50	20,72	23 1146
194	194/C/E	31,93	19,18	23 1147
195	195/C/E	31,93	19,18	23 1148
196	196/C/E	31,93	19,18	23 1149
197	Ski C/E			

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung	
				Band	Blatt
198	198/C/E	34,50	20,72	23	1150
199	199/C/E	31,93	19,18	23	1151
200	200/C/E	31,93	19,18	23	1152
201	201/C/E	31,93	19,18	23	1153
202	202/C/E	31,93	19,18	23	1154
203	203/C/E	31,93	19,18	23	1155
204	204/C/E	31,93	19,18	23	1156
205	205/C/E	31,93	19,18	23	1157
206	206/C/E	34,50	20,72	23	1158
207	Müll C/E				
208	208/C/E	31,93	19,18	23	1159
209	209/C/E	31,93	19,18	23	1160
210	210/C/E	31,93	19,18	23	1161
211	211/C/E	34,50	20,72	23	1162
212	212/C/I	34,50	20,72	23	1163
213	213/C/I	31,93	19,18	23	1164
214	214/C/I	31,93	19,18	23	1165
215	215/C/I	31,93	19,18	23	1166
216	216/C/I	34,50	20,72	23	1167
217	217/C/I	31,93	19,18	23	1168
218	218/C/I	31,93	19,18	23	1169
219	219/C/I	31,93	19,18	23	1170
220	220/C/I	31,93	19,18	23	1171
221	221/C/I	31,93	19,18	23	1172
222	222/C/I	31,93	19,18	23	1173
223	223/C/I	31,93	19,18	23	1174
224	224/C/I	34,50	20,72	23	1175
225	225/C/I	31,93	19,18	23	1176
226	226/C/I	31,93	19,18	23	1177
227	227/C/I	31,93	19,18	23	1178
228	228/C/I	34,50	20,72	23	1179
229	229/C/II	34,50	20,72	24	1180
230	230/C/II	31,93	19,18	24	1181
231	231/C/II	31,93	19,18	24	1182

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band Blatt
232	232/C/II	31,93	19,18	24 1183
233	233/C/II	34,50	20,72	24 1184
234	234/C/II	31,93	19,18	24 1185
235	235/C/II	31,93	19,18	24 1186
236	236/C/II	31,93	19,18	24 1187
237	237/C/II	31,93	19,18	24 1188
238	238/C/II	31,93	19,18	24 1189
239	239/C/II	31,93	19,18	24 1190
240	240/C/II	31,93	19,18	24 1191
241	241/C/II	34,50	20,72	24 1192
242	242/C/II	31,93	19,18	24 1193
243	243/C/II	31,93	19,18	24 1194
244	244/C/II	31,93	19,18	24 1195
245	245/C/II	34,50	20,72	24 1196
246	246/C/III	34,50	20,72	24 1197
247	247/C/III	31,93	19,18	24 1198
248	248/C/III	31,93	19,18	24 1199
249	249/C/III	31,93	19,18	24 1200
250	250/C/III	34,50	20,72	24 1201
251	251/C/III	31,93	19,18	24 1202
252	252/C/III	31,93	19,18	24 1203
253	253/C/III	31,93	19,18	24 1204
254	254/D/E	34,50	20,72	24 1205
255	255/D/E	31,93	19,18	24 1206
256	256/D/E	31,93	19,18	24 1207
257	257/D/E	31,93	19,18	24 1208
258	Ski D/E			
259	259/D/E	34,50	20,72	24 1209
260	260/D/E	31,93	19,18	24 1210
261	261/D/E	31,93	19,18	24 1211
262	262/D/E	34,50	20,72	24 1212
263	Müll D/E			
264	264/D/I	34,50	20,72	24 1213
265	265/D/I	31,93	19,18	24 1214

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- selndstel	5 Grundbuchbe- zeichnung	
				Band	Blatt
266	266/D/I	31,93	19,18	25	1215
267	267/D/I	31,93	19,18	25	1216
268	268/D/I	34,50	20,72	25	1217
269	269/D/I	31,93	19,18	25	1218
270	270/D/I	31,93	19,18	25	1219
271	271/D/I	34,50	20,72	25	1220
272	272/D/II	34,50	20,72	25	1221
273	273/D/II	31,93	19,18	25	1222
274	274/D/II	31,93	19,18	25	1223
275	275/D/II	31,93	19,18	25	1224
276	276/D/II	34,50	20,72	25	1225
277	277/D/II	31,93	19,18	25	1226
278	278/D/II	31,93	19,18	25	1227
279	279/D/II	34,50	20,72	25	1228
280	280/D/III	34,50	20,72	25	1229
281	281/D/III	31,93	19,18	25	1230
282	282/D/III	31,93	19,18	25	1231
283	283/D/III	31,93	19,18	25	1232
284	284/D/III	34,50	20,72	25	1233
285	285/D/III	31,93	19,18	25	1234
286	286/D/III	31,93	19,18	25	1235
287	287/D/III	34,50	20,72	25	1236
288	288/D/IV	34,50	20,72	25	1237
289	289/D/IV	31,93	19,18	25	1238
290	290/D/IV	31,93	19,18	25	1239
291	291/D/IV	31,93	19,18	25	1240
292	292/D/IV	34,50	20,72	25	1241
293	293/D/IV	31,93	19,18	25	1242
294	294/D/IV	31,93	19,18	25	1243
295	295/D/IV	34,50	20,72	25	1244
296	296/E/E	34,50	20,72	25	1245
297	297/E/F	31,93	19,18	25	1246
298	298/E/E	31,93	19,18	25	1247
299	299/E/E	31,93	19,18	25	1248

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band Blatt
300	300/E/E	31,93	19,18	25 1249
301	301/E/E	34,50	20,72	26 1250
302	302/E/F	34,50	20,72	26 1251
303	303/E/F	31,93	19,18	26 1252
304	304/E/E	31,93	19,18	26 1253
305	Ski E/F			
306	Müll E/F			
307	307/E/E	31,93	19,18	26 1254
308	308/E/E	34,50	20,72	26 1255
309	309/E/I	34,50	20,72	26 1256
310	310/E/I	31,93	19,18	26 1257
311	311/E/I	31,93	19,18	26 1258
312	312/E/I	31,93	19,18	26 1259
313	313/E/I	31,93	19,18	26 1260
314	314/E/I	34,50	20,72	26 1261
315	315/E/I	34,50	20,72	26 1262
316	316/E/I	31,93	19,18	26 1263
317	317/E/I	31,93	19,18	26 1264
318	318/E/I	31,93	19,18	26 1265
319	319/E/I	34,50	20,72	26 1266
320	320/F/II	34,50	20,72	26 1267
321	321/E/II	31,93	19,18	26 1268
322	322/E/II	31,93	19,18	26 1269
323	323/E/II	31,93	19,18	26 1270
324	324/E/II	31,93	19,18	26 1271
325	325/E/II	34,50	20,72	26 1272
326	326/E/II	34,50	20,72	26 1273
327	327/E/II	31,93	19,18	26 1274
328	328/E/II	31,93	19,18	26 1275
329	329/E/II	31,93	19,18	26 1276
330	330/E/II	31,93	19,18	26 1277

1 Lfd. Nr.	2 Sondereigen- tums - Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehntau- sendstel	5 Grundbuchbe- zeichnung Band Blatt
331	331/E/III	34,50	20,72	26 1278
332	332/E/III	31,93	19,18	26 1279
333	333/E/III	31,93	19,18	26 1280
334	334/E/III	31,93	19,18	26 1281
335	335/E/III	31,93	19,18	26 1282
336	336/E/III	34,50	20,72	26 1283
337	337/E/III	34,50	20,72	26 1284
338	338/E/III	31,93	19,18	27 1285
339	339/E/III	31,93	19,18	27 1286
340	340/E/III	31,93	19,18	27 1287
341	341/E/III	34,50	20,72	27 1288
342	342/E/IV	34,50	20,72	27 1289
343	343/E/IV	31,93	19,18	27 1290
344	344/E/IV	31,93	19,18	27 1291
345	345/E/IV	31,93	19,18	27 1292
346	346/E/IV	31,93	19,18	27 1293
347	347/E/IV	34,50	20,72	27 1294
348	348/E/IV	34,50	20,72	27 1295
349	349/E/IV	31,93	19,18	27 1296
350	350/E/IV	31,93	19,18	27 1297
351	351/E/IV	31,93	19,18	27 1298
352	352/E/IV	34,50	20,72	27 1299
353	353/F/K	77,81	51,40	27 1300
354	354/F/KE	2.431,79	2.262,88	27 1301
355	355/F/E	116,05	76,67	27 1302
356	356/F/E	32,86	21,71	27 1303
357	Müll F/E			

16.639,03 10.000,00

Der Berechnung der Miteigentumsanteile liegt jeweils unter Berücksichtigung der Fläche und des umbauten Raumes sowie der Nutzungsart der Sondereigentumseinheiten und der damit verbundenen Beanspruchung des gemeinschaftlichen Eigentums etc. als Wertigkeitskoeffizient zugrunde:

für die Raumseinheiten mit der fortlaufenden Nummer in Spalte 2:

1	-	6	
9	-	81	
87			
89	-	191	
193	-	196	
198	-	206	
208	-	257	
259	-	262	
264	-	304	
307	-	352	= 1,00
353, 355, 356			= 1,10
82			= 1,20
83			= 1,40
354			= 1,55

4. Größe der Miteigentumsanteile

Die Größe der in Spalte 4 der vorstehenden Tabelle genannten Miteigentumsanteile ändert sich nicht, wenn sich nach Fertigstellung der Sondereigentumseinheiten eine Abweichung von der in Spalte 3 ausgewiesenen Nutzungsfläche ergeben sollte.

- h) die dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Räume wie z.B. Abstellräume für Kinderwagen, Ski, die Müllräume, die Räume der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage und soweit dies erforderlich ist, die für die Installation einer Trafostation erforderlichen Räume usw.;
- i) sämtliche Gerätschaften und Materialien, die der ständigen Pflege und Unterhaltung der Wohnanlage dienen, wie Schneepflug, Rasenmäher, Handwerkszeuge, Reinigungsmaterialien u.ä.;
- j) das jeweils gebildete und vorhandene Verwaltungsvermögen, Fonds, Sonderfonds, sowie die für die gemeinschaftlichen Zwecke durch den Verwalter gemachten Anschaffungen.

3. Änderungen

Vereinbarungen darüber, daß Gegenstände des Sondereigentums gemeinschaftliches Eigentum werden sollen, wie auch umgekehrt, bedürfen der Einstimmigkeit aller Anteilseigner.

- a) der Grund und Boden;
- b) die Fundamente der Gebäude einschliesslich der Keller-eingänge, Kellergänge, Kellermauer;
- c) die Umfassungsmauer, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder sonstigen Bestandteile, die eine Sonder-eigentumseinheit von einer anderen oder von gemein-schaftlichen Räumen abgrenzen; die Kamin- und sonstigen Zu- und Abluftzüge einschliesslich Isolierung und Um-mauerung und zwar auch dann, wenn sie sich in Räumen be-finden, die in Sondereigentum stehen; die Geschossdecken;
- d) das Dach;
- e) alle Hausgänge, die Treppen, die Treppenflure, sämtliche Personen- und Lastenaufzüge sowie deren Verputz bzw. Ummantelung;
- f) die Fensterlaibungen und die der Loggientreppen;
- g) die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, wie z.B.
 - die gesamte elektrische und Antennen, Gegensprech- und Hotel-Radio-Anlage;
 - sämtliche Entlüftungs-, Entwässerungs- und Abfall-rohre;
 - die Steigleitungen für Warm- und Kaltwasser;
 - die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizungsanlage und zwar alle vom Hausanschluss bzw. ihrem Ursprung an bis zur Abzweigung in die jeweilige Sondereigen-tumseinheit;
 - die Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluss an das örtliche oder ein sonstiges Entwässerungssystem soweit dem nicht dingliche Rechte Dritter entgegen-stehen;
 - die gesamte Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Tankanlage;

- g) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an;
- h) die Heizungswärmemesser, soweit sie nicht im Eigentum der Firma Brunata verbleiben;
- i) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung am Zähler;
- j) die elektrischen Leitungen für Klingelanlage und so weit Türöffner, Gegensprech- und eine Radio-Hotel-Anlage installiert wird, von der Abzweigung an;
- k) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung;
- l) ferner alle sonstigen angeschlossenen Installationsgegenstände.

2. Gemeinschaftliches Eigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Bestandteile von Räumen und die Gebäudeteile, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Anteilseigner bestimmt sind und nicht nach Massgabe des Teils II, Abschnitt C., Nr. 1 in Sondereigentum stehen, wie

C.

Gegenstand des Sondereigentums

1. Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die sich aus dem Aufteilungsplan - Teil I, Nr. 2 dieser Urkunde - ergebenden Raumseinheiten sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Mass hinaus beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) die Loggien mit Ausnahme der Aussenwände, ihrer Gitter und Verkleidungen, die als Teile der Fassade im gemeinschaftlichen Eigentum stehen;
- b) die nichttragenden Zwischenwände;
- c) der Fussbodenbelag, der Decken- und Wandputz sowie die Wandverkleidungen sämtlicher im Sondereigentum stehender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- d) die Türen im Inneren der Räume des Sondereigentums;
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände (Einbaumöbel etc.)
- f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung;

7

B.

Begriffsbestimmungen

1. Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die jeweils abgeschlossenen Raumeinheiten in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu der sie gehört.

2. Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen (Bestandteile), die nicht im Sondereigentum stehen.

3. Unteilbarkeit

Die Verbindung zwischen Wohnungs- und gemeinschaftlichem Eigentum ist untrennbar.

4. Abgeschlossenheit

Die in Sondereigentum stehenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen.

Teil III
Gemeinschaftsordnung
A. Allgemeines

§ 1 Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Anteilseigner, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend ändernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften des 1. Teiles, 2. und 3. Abschnitt des WEG und die nachstehenden ergänzenden Bestimmungen.

§ 2 Änderungen

Änderungen der Gemeinschaftsordnung und der anderen Bestimmungen der Teilungsurkunde bedürfen, um wirksam zu werden, der Zustimmung aller Anteilseigner, es sei denn, dass etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

§ 3 Aufteilung

Die einzelnen Teileigentumsrechte ergeben sich unter Bezugnahme auf die von der Behörde mit Unterschrift und Siegel zu versehende Bauzeichnung (Aufteilungsplan), aus der die Aufteilung der Wohnanlage sowie die Lage und Größe der im Sonder-eigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist, aus der Teilungserklärung. Der Aufteilungsplan samt Numerierung wird entsprechend der behördlichen Genehmigung ausdrücklich anerkannt.

§ 4 Zweckbestimmung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage enthält in sich abgeschlossene Appartements sowie Raumseinheiten, die der Aufnahme von Ladengeschäften, Restaurations- und ähnlichen Nebenbetrieben sowie der Einrichtung einer Schwimmhalle mit Nebenanlagen dienen sollen.

Die Gesamtanlage ist zur entgeltlichen Aufnahme von Urlaubsgästen, auch für kurze Zeit (Wochenenden), im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs bestimmt.

Die von einem Anteilseigner vorgenommene Einstellung des von ihm in seinen Sondereigentumsräumen im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs ausgeübten Beherbergungsgewerbes betrifft die Zweckbestimmung der Gesamtanlage nicht. Jeder Anteilseigner ist, solange er sein Gewerbe im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs ausübt, zu Eigennutzung nur nach Maßgabe der jeweils geltenden steuerlichen Grundsätze und Richtlinien und nur insoweit berechtigt, als dadurch die Anerkennung der Tätigkeit der übrigen Anteilseigner im Rahmen des gewerblichen Fremdenverkehrs als selbstständiger Gewerbebetrieb nicht gefährdet oder ausgeschlossen wird.

§ 5 Mehrfacheigentümer

Stehen mehrere Sondereigentumseinheiten im Eigentum ein und desselben Anteilseigners, so stehen ihm die Rechte aus dieser Miteigentumsordnung für jeden seiner Anteile gesondert zu.

§ 6 Ehegatten

Jeder Anteilseigner, dessen Ehegatte nicht Anteilseigner ist, hat zu veranlassen, dass sein Ehegatte neben ihm den sich aus dem Gemeinschaftsvertrag für ihn ergebenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner beitritt und dass er sich der sofortigen Vollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen des Hausgeldes unterwirft.

§ 7 Miteigentümer

Sind mehrere natürliche Personen Miteigentümer einer einzelnen Sondereigentumseinheit, so haben sie dem Verwalter auf sein Verlangen für sich und ihre Erben einen mit öffentlich beglaubigter Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte muss berechtigt sein, die Miteigentümer bezüglich aller ihre Eigentumswohnung betreffenden Rechte und Pflichten zu vertreten, für sie Willenserklärungen und Zustellungen zu empfangen und Unterbevollmächtigte zu bestellen.

Bis zur Erteilung der Vollmacht gilt jeder Miteigentümer, soweit es sich um die Eigentumsrechte handelt, als von den anderen Miteigentümern in diesem Sinne bevollmächtigt.

Erteilen die Miteigentümer die Vollmacht des Absatzes 1 nicht innerhalb eines Monats seit Aufgabe des die Aufforderung des Verwalters enthaltenden eingeschriebenen Briefes zur Post, so gilt dies als ein Fall des § 18 Abs. 1 WEG.

Die Miteigentümer haften für sämtliche sich aus dieser ihrer Eigenschaft ergebenden Verpflichtungen den übrigen Anteileignern als Gesamtschuldner mit der Massgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Vorstehende Regelung gilt auch für juristische Personen als Anteilseigner und mehrere juristische Personen in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit.

§ 8 Unauflösbarkeit

Die zwischen den Anteilseignern bestehende Eigentümergemeinschaft zu Mit- und Sondereigentum ist unauflösbar. Selbst bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 749 Abs. 2 BGB kann von keinem der Miteigentümer die Auflösung der Gemeinschaft verlangt werden. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

Dies gilt auch für und gegen einen Gläubiger eines Anteilseigners (entgegen § 751 Abs. 2 BGB) und den Konkursverwalter über das Vermögen eines Anteilseigners (entgegen § 16 Abs. 2 KO).

Die Auflösung der Gemeinschaft ist nur möglich, wenn sämtliche Anteilseigner eine dahingehende übereinstimmende Vereinbarung treffen oder die Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 S. 3 WEG bzw. nachstehender Regelung vorliegen.

§ 9 Ausnahmen

Die Auflösung der Gemeinschaft ist nur durch einstimmigen Beschluss der Anteilseigner oder entsprechend der Regelung der GemO im Falle der Zerstörung möglich.

§ 10 Untrennbarkeit

Miteigentums- und Sondereigentumsrechte sind untrennbar miteinander verbunden (§ 6 WEG). Eine getrennte Veräußerung, Belastung oder Verfügung jeder Art, wie auch eine getrennte Nutzung des Sondereigentums- und des Miteigentumsanteils an gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen und Einrichtungen, desgleichen eines darin inbegriffenen Anteils an einem gemeinschaftlichen Teil, einer gemeinschaftlichen Anlage oder Einrichtung, ist ausgeschlossen und rechtlich unwirksam.

Mit dem Eigentumsrecht des einzelnen Anteilseigners ist ausserdem sein Mitgliedschaftsrecht an der Gemeinschaft der Anteilseigner untrennbar verbunden, so dass auch hierüber eine gesonderte Verfügung oder schuldrechtliche Verpflichtung nicht möglich ist. Die Abtretung von Geldwertansprüchen gegen die Gemeinschaft aus der Verwaltung, z.B. eines festgestellten Anteils an den Erträgnissen gem. genehmigter Jahresabrechnung des Verwalters, ist ausgeschlossen.

Aus der Untrennbarkeit von Miteigentum, Sondereigentum und Mitgliedschaftsrecht in der Gemeinschaft folgt notwendigerweise, dass sich eine Verfügung eines Miteigentümers nur auf diese drei Rechte insgesamt beziehen kann.

§ 11 Veräußerungsbeschränkungen

Die Veräußerung der Anteilsrechte sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechts bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Die Einwilligung darf nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Als solcher gilt neben § 59 GemO insbesondere der durch Tatsachen begründete Zweifel daran, dass

- a) der Erwerber die ihm als Anteilseigner gegenüber den anderen Anteilseignern obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen
oder
- b) der Erwerber oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person sich in die Wohngemeinschaft einfügen wird.

Der Einwilligung des Verwalters und der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft bedarf es nicht.

- a) für eine Veräusserung an andere Anteilseigner in der gleichen Gemeinschaft oder an den Ehegatten oder die bis zum 3. Grade der Seitenlinie verwandten oder bis zum 2. Grad verschwägerten Personen (§ 11 RheimstG, § 14 AusfVO);
- b) für eine Veräusserung im Wege der Zwangsversteigerung, sofern die Zwangsversteigerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird;
- c) für eine Veräusserung durch einen Konkursverwalter;
- d) für eine Weiterveräusserung des Sondereigentums, das ein Grundpfandgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hatte.

Die Ersterwerber von Appartementeinheiten sind verpflichtet, bis zum 31. 12. 1977 ihre Rechte nicht zu veräußern. Eine Veräusserung ist dennoch möglich, wenn sämtliche Anteilseigner damit einverstanden sind. Nur dieser Beschränkung unterliegen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten mit der laufenden Nummer Teil II A Nr. 3: 1, 82, 83, 353 bis 356 nicht.

Jeder Verkäufer hat dem Erwerber aufzuerlegen:

- a) mit den übrigen Rechten und Pflichten der Gemeinschaftsordnung insbesondere die nachstehenden Verpflichtungen zur Zahlung des Hausgeldes, der Umlagen etc. zu übernehmen und sich dieserhalb der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der entsprechenden Urkunde in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen;
- b) als Rechtsnachfolger in den mit dem Verwalter geschlossenen und weiterhin in den die Führung des Beherbergungsbetriebes betreffenden Vertrag einzutreten;
- c) die gleichen Vollmachten zu erteilen;

- d) alles dies bei einer Weiterveräußerung der Sondereigentumseinheit durch ihn seinem Rechtsnachfolger mit der Massgabe aufzuerlegen, dass auch er verpflichtet ist, mit der gleichen Massgabe alle weiteren Rechtsnachfolger zu verpflichten.

Der Veräußerer hat den Verwalter vor Abschluss des Vertrages von einer beabsichtigten Veräußerung zu unterrichten und ihm den Erwerber namhaft zu machen. Der Veräußerer ist verpflichtet, etwaige rückständige Lasten dem Erwerber mitzuteilen. Der Verwalter ist ermächtigt, von sich aus den Erwerber über etwaige rückständige Lastenbeiträge zu informieren. Bei der Veräußerung ist zu beantragen, dass der Notar dem Verwalter unverzüglich eine vollstreckbare Ausfertigung der vom Erwerber und seinem Ehegatten nach der GemO abzugebenden Erklärung erteilt.

Vor oder nach der Veräußerung ist dem Verwalter durch den Veräußerer oder durch den Erwerber Name, Zuname, Stand und Wohnung des Erwerbers mitzuteilen.

Hat ein Anteilseigner die Absicht, sein Eigentum aufzugeben (§ 928 BGB), so ist er verpflichtet, seine Rechte an jeden der übrigen Anteilseigner, der es innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Bekanntgabe verlangt, abzutreten und aufzulassen.

Eine Unterteilung und Veräußerung des durch die Unterteilung gewonnenen abgeschlossenen Teils einer Sondereigentumseinheit ist nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig.

Der Verwalter ist bevollmächtigt, eine hiernach oder nach Abs. 1 beschlossene Zustimmung im Namen der Gemeinschaft dem Beteiligten und dem Grundbuchamt gegenüber zu erklären.

§ 12 Mangelnde Mitwirkung

Gibt ein Anteilseigner eine von ihm benötigte Erklärung nicht ab oder unterlässt er eine von ihm zu vollziehende Rechts-handlung, indem er z.B. Briefe des Verwalters nicht beant-wortet oder weil sein Aufenthaltsort oder er selbst - z.B. infolge Erbganges - nicht bekannt ist, und ist entweder für eine die Wohnanlage betreffende Massnahme die Mitwirkung alle r Anteilseigner erforderlich, oder ist eine drin-gliche Entscheidung über sein Wohnung- oder Teileigentum zu treffen, so gilt folgendes:

- a) der Verwalter ist beauftragt, die Bestellung eines Ab-wesenheitspflegers oder eines Nachlasspflegers zu be-antragen;
- b) ist die Bestellung eines Pflegers nicht möglich, so gelten die anderen Anteilseigner als ermächtigt, den Verwalter oder, falls dieser selbst beteiligt ist, einen Anteils-eigner mit einfacher Mehrheit der Zehntausendstelanteile zum Bevollmächtigten des abwesenden oder unbekannten Anteilseigners zu bestellen;
- c) die Anteilseigner dürfen die Vollmacht nur erteilen, wenn der Verwalter zu der Anteilseignerversammlung mit eingeschriebenem Brief an die letzte bekannte Anschrift des zu Vertretenden eingeladen hat. In der Einladung ist die Tagesordnung bekanntzugeben und darauf hinzuweisen, daß die erschienenen Anteilseigner ermächtigt sind, einen Be-vollmächtigten für die unaufschiebbare Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen.

§ 13 Vertragsverletzung, Bußgeldvereinbarung

Unbeschadet der Regelung des § 12 GemO gilt weiterhin fol-gendes:

Verstößt ein Anteilseigner trotz Aufforderung gegen eine dor-kraft Gesetzes, Vertrages oder Übung gegebenen Verpflichtungen

oder gefährdet er durch Handlung, Duldung oder Unterlassung den Hausfrieden (Säumiger), so haben die vertragstreuen Anteilseigner neben ihren sonstigen Ansprüchen das Recht,

- a) von dem Säumigen den Ersatz des ihnen entstandenen Schadens zu verlangen;
- b) nach ergebnislosem Ablauf einer dem Säumigen gesetzten angemessenen Frist, unbeschadet der Haftung des Übertreters nach dem Gesetz, zu versuchen, unvertretbare Handlungen sowie Unterlassungen des Säumigen dadurch zu erwirken, dass sie erforderlichenfalls wiederholt eine angemessene, durch den Verwalter einzuziehende Vertragsstrafe für erwirkt erklären, die für jeden Einzelfall auf einen Betrag von DM 20,-- bis DM 500,-- festgesetzt werden kann. Die Vertragsstrafe fällt in den Fonds für ausserordentliche Ausgaben und wird dem Anteil des betroffenen Anteilseigners nicht, dagegen den Anteilen der übrigen Anteilseigner, gutgebracht;
- c) den Verwalter zu beauftragen,
 1. geschuldete, vertretbare Handlungen auf Kosten des Säumigen vornehmen zu lassen,
 2. sonstige Massnahmen im Rahmen des Gesetzes und des Vertrages zu ergreifen, durch welche der Wille der Gemeinschaft verwirklicht werden kann;
- d) gemäss § 18 WEG in schweren Fällen, insbesondere im Falle einer trotz Abmahnung wiederholten gröblichen Verletzung der Vorschriften der §§ 14 - 20 GemO oder einer erheblichen Belästigung des Verwalters, von dem Säumigen die Veräußerung seines Sondereigentums und deren Räumung zu verlangen.

Ein schwerer Fall liegt auch dann vor, wenn ein Anteilseigner das Ansehen der Wohngemeinschaft oder des Verwalters gegenüber Behörden oder Privatpersonen vorsätzlich oder grobfahrlässig herabsetzt.

26

Die Veräusserung kann nicht mehr verlangt werden, wenn seit Kenntnis des Verwalters von den sie begründenden Voraussetzungen mehr als sechs Monate vergangen sind. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis des Verwalters kann die Veräusserung nicht mehr verlangt werden, wenn seit Eintritt der Voraussetzungen mehr als zwei Jahre vergangen sind.

Ist eine Vertragsverletzung im Sinne der §§ 12, 13 Abs. 1 GemO von einer Person begangen, der ein Anteilseigner seine Sondereigentumsräume ausserhalb eines Beherbergungsvertrages ganz oder zum Teil zur Benutzung überlassen hat, so hat er auf Verlangen der Eigentümergemeinschaft seinen Anspruch auf Unterlassung der Vertragsverletzung an diese abzutreten und den etwa abgeschlossenen Nutzungsvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen.

B. Rechte und Pflichten der Anteilseigner

§ 14 Sondereigentum, allgemeine Nutzungsrechte

Jeder Anteilseigner hat hinsichtlich seiner Sondereigentumsräume das Recht auf Nutzung und Verfügung wie über Eigentum schlechthin, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen der GemO entgegenstehen. Er hat die Rechte der anderen Anteilseigner nicht zu beeinträchtigen und alles zu unterlassen, was den Bestand, die Sicherheit, die Zweckbestimmung und das architektonische und das ästhetische Bild der Wohnanlage beeinträchtigt.

29
Jeder Anteilseigner ist für die Folgen seiner Handlungen und der seiner Gehilfen und Benutzer seiner Räume den anderen gegenüber, gegebenenfalls als Gesamtschuldner, verantwortlich. Für die Erfüllung dieser Verpflichtung sind die Anteilseigner auch dann verantwortlich, wenn sie selbst ihr Sondereigentum nicht nutzen, sei es wegen Vermietung, anderweitiger Besitzüberlassung oder räumlicher Entfernung.

Mit Einstellung des Beherbergungsgewerbes bedarf der Anteilseigner für die Nutzungsüberlassung an Dritte, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund und in welcher Art und Weise sie erfolgt, oder die Einräumung von Dauerwohnrechten der Genehmigung des Verwalters. Diese Genehmigung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Mit Ausnahme der Einräumung von Dauerwohnrechten unterliegt der Personenkreis des § 11 RHeimstG, § 14 AusfVO der Genehmigung nicht, jedoch ist der Anteilseigner dem Verwalter zur Anzeige verpflichtet.

§ 15 Sondereigentum, besondere Nutzungsrechte

Jeder Anteilseigner kann nach Massgabe nachfolgender Regelung mit seinen Sondereigentumsräumen verfahren:

1) Keiner Genehmigung durch den Verwalter sind unterworfen:

Arbeiten im Inneren der Sondereigentumseinheiten, nämlich Maler-, Anstreicher-, Glaser-, Tischler-, Kunsttischlerarbeiten;

Dekorationen; Ausstattungen mit Stuck; leichte Gipsarbeiten (klopfen, befestigen, verbinden und verkleben); Isolierungen; Parkett, Vertäfelung, inneres Tafelwerk, Fayence; Elektrizität, Telefon, Glocken, Installationen, sofern dadurch die Gemeinschaftsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

Dem Verwalter sind derartige Arbeiten vorher und rechtzeitig anzuzeigen.

- 2) Dagegen bedürfen - abgesehen von einer möglicherweise erforderlichen Beschußfassung durch die Eigentümersversammlung - der vorherigen schriftlichen Einwilligungen des Verwalters alle übrigen Veränderungen an und in der Wohnanlage, z.B. Um-, An- und Einbauten, soweit dadurch die im gemeinschaftlichen Eigen-tum oder die im Sondereigentum eines Anteilseigners stehenden Bestandteile der Wohnanlage berührt werden. Dazu gehören insbesondere Arbeiten, die Einfluss auf die allgemeine Verteilung von Wasser, Strom und Abfluss haben sowie die innere Aufteilung der Sondereigentumseinheiten verändern.

§ 16 Sondereigentum, allgemeine Nutzungspflichten

Jeder Anteilseigner ist gegenüber den übrigen Mitberechtigten verpflichtet, den Hausfrieden zu wahren, insbesondere es zu verhindern und zu unterlassen, daß ein anderer Anteilseigner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Mass hinaus Nachteile erleidet oder durch auffallende oder ungewöhnliche Sinneswahrnehmungen behelligt wird, sowie alles zu unterlassen, was den Bestand, die Sicherheit, Zweckbestimmung und das äussere Bild der Wohnanlage beeinträchtigt oder ändert.

Jeder Anteilseigner, auch im Hinblick auf den Zweck der Wohnanlage ist auf seine ausschließlichen Kosten zur gewöhnlichen und aussergewöhnlichen Instandhaltung und Reparatur des Inneren seiner Sondereigentumsräume verpflichtet.

Die Instandhaltungs- und Reparaturpflicht erstreckt sich unbeschadet des Miteigentums der übrigen Anteilseigner an den Hauptmauern und den Zwischenmauern auf deren Verputz, auf die Fussböden und Zimmerdecken u.ä., als auch auf die zum Sondereigentum gehörenden und den Gesamteindruck der Wohnanlage bestimmenden Teile seines Sondereigentums; die Türen im Inneren seiner Sondereigentumseinheit und die Innenseite der die Sondereigentumseinheit von dem gemeinschaftlich genutzten Teil der

Wohnanlage trennende Abschlusstür nebst allen Schlossanlagen, die Innenseiten der Fenster und Loggientüren, die Fenster- und Loggientürverglasungen, die Loggien mit Ausnahme deren Ballustraden usw.

Jeder Anteilseigner hat die Ausgaben zu tragen, die wegen seines oder des Verschuldens von Angehörigen seiner Familie, von Gästen, Dienstpersonal, Mietern, Angestellten oder Besuchern die Gemeinschaft oder ein anderer Anteilseigner vorzulegen verpflichtet war.

§ 17 Sondereigentum, besondere Nutzungspflichten

Im übrigen ist jeder Anteilseigner gegenüber den übrigen Mitberechtigten verpflichtet,

- a) wahrgenommene Schäden an den im Sondereigentum und an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteilen der Wohnanlage unverzüglich dem Verwalter anzugeben;
- b) gleich aus welchem Rechtsgrund und ohne Entschädigung die Ausführung von Reparaturen zu dulden, die an den gemeinschaftlichen Sachen notwendig werden, und zu diesem Zweck dem Verwalter, dem Hausmeister, dem Architekten, den Unternehmern und den mit der Überwachung, Leitung und Ausführung dieser Arbeiten Beauftragten den Zutritt zu gestatten, insbesondere was die Vorrichtungen für Rauchabführung, die Wasser-, Stromleitungen, Rundfunk- und Fernsehanlagen, die Abfluss- und Reinigungskanäle mit evtl. Ventilationsvorrichtungen anlangt;
- c) ohne Entschädigung das Aufschlagen der für diese Arbeiten notwendigen Baugerüste zu dulden, desgleichen der Gerüste für den Anstrich, das Bewerfen der Mauern, Reparatur der Dächer, der Dachrinnen und der Ableitungsrohre u.ä.;

- d) bei Beseitigung der von ihm oder auf seine Veranlassung errichteten baulichen Änderungen auf seine Kosten den alten Zustand wieder herzustellen;
- e) das Reinigen der Kamine durch einen vom Verwalter benannte Unternehmer oder den zuständigen Schornsteinfeger und das Betreten seiner Sondereigentumsräume zum Ablesen der Wärme- und sonstigen Messgeräte zu dulden;
- f) falls er seine Sondereigentumseinheit veräussert oder sie auf andere Weise verliert, sie zu dem vereinbarten oder vorgeschriebenen Termin zu räumen;
- g) nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters in seine Wohnung ein Gewerbe oder einen Beruf auszuüben oder ausüben zu lassen oder durch anderweitiges Vermieten, Verpachten oder Bestellen eines Niessbrauchrechts oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (z.B. eines Wohnungsrechts) einem anderen die Nutzung seiner Wohnung zu überlassen, es sei denn, dieser Dritte gehört dem in § 11 RHeimstG, § 14 AusfVO genannten Personenkreis an;
- h) nichts aussen und innen an den Fenstern abzustellen oder anzubringen, was die Sauberkeit oder das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt;
- i) Blumen auf den Loggien oder an den Fenstern so aufzustellen und alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, dass das Begießen die Fassaden nicht beschmutzt und die Nachbarn nicht stört;
- k) keine Wäsche an den Fenstern, auf den Balkonen, Gängen oder Fluren zum Trocknen aufzuhängen;
- l) Teppiche nur in Übereinstimmung mit den polizeilichen Vorschriften auszuschütteln und zu klopfen;
- m) auf den Teppen und Gängen keine Haushaltsarbeiten, kein Teppichbürsten und Schuhputzen auszuführen;

- n) während des Frostes kein Wasser in die Abflussrohre, Spülsteine oder anderen Ausgüsse gelangen zu lassen, die das Wasser in die dem Frost ausgesetzten Rohre führen;
- o) Haustiere nur mit Zustimmung des Verwalters zu halten und nur, soweit durch Lärm oder Geruch die benachbarten Anteilseigner nicht belästigt werden;
- p) Antennen nur nach schriftlicher Einwilligung des Verwalters anzubringen.

Für die Einwilligung des Verwalters gilt die GemO.

Der Verwalter kann die Einwilligung zur Nutzungsüberlassung - gleich welcher Art - auch dann verweigern, wenn für ein in der Wohnanlage bereits ausgeübtes Gewerbe oder einen dort bereits ausgeübten Beruf sich eine Konkurrenz ergeben würde.

Im Falle einer genehmigten Nutzungsüberlassung sind die jeweils geltenden wohnungswirtschaftlichen Bestimmungen sowie etwa bestehende Zweckbindungen zu beachten. Wird die zur Nutzungsüberlassung erteilte Einwilligung widerrufen, so ist die fremde Nutzung des Sondereigentums innerhalb einer angemessenen Frist einzustellen und ein entsprechender Vertrag unverzüglich aufzulösen sowie erforderlichenfalls eine Räumungsklage zu erheben.

§ 18 Reklame

Den in der Wohnanlage betriebenen Gewerbeunternehmen ist die Anbringung von Reklamen und Inschriften an der Aussenfassade nicht gestattet. Im übrigen ist dies - z.B. durch gesonderte Aufstellung von Transparenten oder Hinweisschildern - nur zulässig, soweit dadurch die Harmonie und die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigt wird. Der Verwalter hat über Art und Umfang ausschliesslich zu bestimmen.

Über die Anbringung von nicht im Zusammenhang mit der Wohnanlage stehender Reklame, gleich welcher Art und an welcher Stelle (z.B. Dach), befindet die Eigentümergemeinschaft.

§ 19 Gemeinschaftliche Teile, Anlagen und Einrichtungen, allgemeine Nutzungsrechte

Bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen durch die Anteilseigner sind die Grenzen zu beachten, die sich aus den Mitbenutzungsrechten der übrigen Anteilseigner ergeben. Insbesondere sind die nachbarrechtlichen Beschränkungen, wie sie sich für den Eigentümer aus den §§ 906 ff BGB ergeben, zu beachten.

Kein Anteilseigner kann Veränderungen, Neuerungen und Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen, Anlagen und Einrichtungen im Interesse der Gemeinschaft ohne vorher erteilte Einwilligung der Eigentümergemeinschaft ausführen.

Sind zu ergreifende Massnahmen dringend notwendig, so kann ein Anteilseigner auch ohne vorherige Einwilligung die Initiative zu ihrer Ausführung ergreifen.

Er hat dem Verwalter davon unverzüglich Mitteilung zu machen und auf dessen schriftlichen Einspruch hin die eingeleiteten Massnahmen zu unterbrechen.

Dem Anteilseigner, der dringend notwendige Massnahmen ausgeführt hat, ist unter Ausschluss jeden Ersatzes für seine eigenen Leistungen voller Ersatz seiner Auslagen zu gewähren; dem verwarnten Anteilseigner einschließlich der Auslagen für die Unterbrechung jedoch nur, falls die Massnahmen im Interesse der Gemeinschaft oder der Wohnanlage dringend notwendig waren.

Die willkürlich von einem Anteilseigner guten oder bösen Glau-
bens ohne vorherige Einwilligung aufgewendeten Auslagen werden
nicht ersetzt. Im übrigen gelten die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag.

Die zu ersetzenen Aufwendungen und weiteren Unterhaltungskosten sind von allen Anteilseignern entsprechend ihren Zehntausendstelanteilen zu tragen. Wurden durch die Massnahmen Verbesserungen usw. geschaffen, die der Sonderbenutzung zugänglich sind, steht allen Anteilseignern das Nutzungsrecht zu.

§ 20 Gemeinschaftliche Teile, Anlagen und Einrichtungen, besondere Nutzungsrechte und -Pflichten

Zur gemeinschaftlichen Nutzung werden den Nutzungsberchtigten der Sondereigentumseinheiten, Teil II, A, Nr. 3 lfd. Nr.:

1	-	6									
9	-	81	die Raumeinheit lfd. Vr.	7	als Skiraum u.ä.						
87, 89	-	191	" "	" "	85	" "	" "	" "	" "	" "	" "
193	-	196									
198	-	206									
208	-	254	" "	" "	197	" "	" "	" "	" "	" "	" "
254	-	257									
259	-	262									
264	-	295	" "	" "	258	" "	" "	" "	" "	" "	" "
296	-	304									
307	-	352	" "	" "	305	" "	" "	" "	" "	" "	" "
1	-	6									
9	-	81	" "	" "	8	Müllraum					
87	-	191	" "	" "	86	"					
193	-	196									
198	-	206									
208	-	253	" "	" "	207	"					
254	-	257									
259	-	262									
264	-	295	" "	" "	263	"					
296	-	304									
307	-	352	" "	" "	306	"					
353	-	356	" "	" "	357	"					

zugewiesen.

zur entgeltlichen Alleinnutzung werden die aus dem anliegenden Lageplan ersichtlichen und farbig angelegten Teilflächen des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücks mit dem Recht auf Eingrenzung dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentums-einheiten zugewiesen und zwar Teil II, A, Nr. 3, Spalte 1, lfd. Nr.

- a) 354 - rot angelegt - als zur Schwimmhalle gehörige Liegewiese und -Terrasse
- b) 83 - grün angelegt - als zum Restaurant gehörige Cafe-Terrass

Die Vereinbarung des Entgelts jeweils für 5 Jahre bleibt dem Verwalter vorbehalten. Die Gemeinschaft der Anteilseigner hat diese Vereinbarung durch Beschluss zu genehmigen. Der Höhe des Entgelt ist unter Berücksichtigung des Zwecks, der die Teilfläche zu dienen bestimmt ist, der jeweils für vergleichbare Objekte zu erzielenden qm-Pachtzins zugrunde zu legen.

Die begünstigten Eigentümer sind berechtigt, mit einer Frist von 1 Jahr jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres zu erklären, dass sie für das folgende Jahr auf das ihnen eingeräumte Nutzungsrecht verzichten. Die Nutzungsberechtigung und Entschädigungspflicht ruht alsdann bis zu der jeweils zum 1. eines jeden Jahres ohne Erklärungsfrist möglichen Erklärung, die Teilflächen wieder zweckentsprechend zu nutzen. Die entsprechenden Erklärungen sind dem Verwalter gegenüber durch eingeschriebenen Brief abzugeben.

Während der Nutzungszeit obliegt ausschliesslich den Berechtigten auf deren Kosten die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht Von der zu zahlenden Nutzungsentschädigung sind die Kosten der gärtnerischen Anlage und Pflege der übrigen unbebauten Grundsrückflächen zu begleichen. Im übrigen entscheidet die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss über die Verwendung dieser Beträge.

Die auch nur zeitweise Inanspruchnahme der Eingangshalle, der Flure, Treppen und Treppenabsätze, der Gänge, Räume, Anlagen und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum und deren Gebrauch durch provisorische Aufbauten oder Verstellen mit Gegenständen, gleich welcher Art, ist unzulässig.

Dagegen ist deren kurzzeitige Inanspruchnahme insoweit erlaubt, als dies zur Durchführung notwendiger Arbeiten in den Sondereigentumsräumen unbedingt erforderlich ist. Die Inanspruchnahme ist zeitlich und räumlich auf das Äusserste zu beschränken; dabei ist darauf zu achten, dass der Gebrauch für die anderen Anteilseigner im ganzen nicht behindert wird.

Vor der Durchführung solcher Arbeiten, die die Benutzung gemeinschaftlicher Räume usw. erforderlich macht, ist der Verwalter zu verständigen und sein Einverständnis über Art und Weise und den Zeitpunkt der Inanspruchnahme einzuholen.

Die Nutzung der unbebauten Grundstücksteile als Liegewiese, Spielplatz oder in ähnlicher Weise obliegt ausschliesslich der Bestimmung des Verwalters, soweit die GemO nicht bereits eine bestimmte Art der Nutzung und deren Umfang festgelegt hat.

Gefährliche und gesundheitsschädliche Gegenstände, insbesondere Explosivstoffe, dürfen weder auf das Grundstück noch in die Wohnanlage verbracht werden, Desgleichen ist die Aufnahme von Personen mit ansteckenden Krankheiten ausgeschlossen.

Das Anliefern und Zubringen von Fässern, Kisten schmutzigen oder sperrigen Gegenständen, auch für die Ladengeschäfte, Restaurationsbetriebe usw., darf nur in den vom Verwalter hierfür bestimmten Zeiten, im Zweifel nur von 9.00 Uhr morgens bis 17.00 Uhr abends und über die dafür vorgesehene Versorgungseingänge erfolgen.

§ 21 Haftung

Die Anteilseigner haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung allein oder als Gesamtschuldner auch dann, wenn der Schaden durch Personen verursacht wurde, die zu ihrem Hausstand oder Gewerbebetrieb gehören, für sie tätig sind oder sich lediglich zu Besuchszwecken bzw. aus Anlass oder im Zusammenhang mit der Beherbergung auf dem Grund und Boden in der Wohnanlage selbst aufhalten.

§ 22 Versicherungen:

Die Gemeinschaft der Anteilseigner hat zu versichern:

- a) das Gebäude auf Neuwert gegen Feuer, Blitzschlag, Gasexplosion, Elektrizitätsunfälle, Sturm- und Wasserschäden und zwar insoweit gleichgültig ob sie von den in gemeinsamen Eigentum oder in Sondereigentum stehenden Anlagen verursacht werden;
- b) die gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage gegen Diebstahl ;
- c) das Gebäude, den Fahrstuhl und das Personal gegen Haftpflichtschäden.

Die Diebstahlversicherung hinsichtlich der Sondereigentumsräume ist Sache der jeweiligen Anteilseigner, denen das Recht zusteht, zu ihren eigenen Lasten über die vorgenannten Versicherungen hinaus Zusatzversicherungen abzuschliessen.

§ 23 Anordnungen der Anteilseigner

Die Eigentümergemeinschaft kann Bestimmungen erlassen, an die sich zugunsten der gegenseitigen Ruhr, des guten Zustandes der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen und der Ausschmückung der Wohnanlage alle zu halten haben und für deren Einhaltung u.a. die Regelung der §§ 12, 13 GemO gilt.

C. Auslagen und Umlagen

§ 24 Ausgaben, Grundsatz

Alle Ausgaben, die die Gesamtheit der Wohnanlage und nicht lediglich einzelne Anteilseigner im Zusammenhang mit ihrem Sondereigentum treffen und von diesen selbst zu tragen sind, werden von allen im Verhältnis ihrer Sondereigentumseinheiten zur Summe aller Sondereigentumseinheiten entsprechend der oben in der Teilungsurkunde unter Teil II Abschnitt A, Nr. 3 niedergelegten Zehntausendsteltabelle getragen, sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist.

Gleiches gilt auch für Ausgaben ordnungsgemäß beschlossener Veränderungen und Neuerungen im Anwesen, sofern nicht ihre andere Verteilungsweise bestimmt wird.

Ausgaben sind die Summe aller Lasten und Kosten.

§ 25 Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten umfassen Steuern, Beiträge und Taxen jeder Art, gleich wie ihre Bezeichnung ist, denen die gemeinschaftlichen Sachen, Teile und Einrichtungen des Hauses unterworfen sind.

Die jedes Sondereigentum betreffenden und gem. § 61 WEG selbstständig zu veranlagenden Steuern sind von dem jeweiligen Anteilseigner allein zu tragen; eine Gesamthaftung der übrigen Anteilseigner besteht insoweit nicht.

Gleiches gilt für Belastungen der Sondereigentumseinheiten durch Hypotheken, Grundschulden usw., deren Tilgung, Löschung etc. weder von der Gemeinschaft der Anteilseigner noch dem Verwalter überwacht wird.

§ 26 Kosten

Gemeinschaftliche Ausgaben umfassen auch folgende Kosten:

- a) die in bestimmten Zeitabständen wiederkehrenden Aufwendungen (Instandhaltungskosten) u.a.,
 - aa) um die Aussen- und Innenansicht unter Berücksichtigung des Bestimmungszwecks sowie des architektonischen und ästhetischen Bildes der Gebäude und der Gesamtanlage zu erhalten wie:

Mauerbewurf, Aussenanstrich des Mauer- und Holzwerkes, Anstrich der Aussenseiten der Fenster, Balkonballustraden innen und aussen, Innenanstrich des Mauer- und Holzwerkes, der Treppenhäuser und Flure, die den gemeinsamen Gebäudeteilen zugewandten Seiten der Türen der Sondereigentumseinheiten, der Hauseingangstüren innen und aussen; Gartenanlagen und Fernseh-, Rundfunk- und Gegen sprechanlagen u.ä. mehr;
 - bb) die, um die Betriebssicherheit der gemeinschaftlichen Anlagen zu gewährleisten, aufzuwendenden Kosten und Gebühren der Wartung und Überwachung z.B. für die Fahrstuhl-, Heizungs-, Warmwasserbereitungs-, Tankanlagen usw.;
- b) die von Schadensfall zu Schadensfall, gleichgültig in welcher Höhe, aufzuwendenden Reparaturkosten (Instandsetzungskosten) für u.a.
 - aa) die Hauptmauern (ausgenommen die kleineren Reparaturen an dem im Inneren der Sondereigentumseinheiten gelegenen Teile, die die betroffenen Anteilseigner selbst zu tragen haben);
 - bb) das Dachwerk und die Kamine, Zu- und Abluftzüge;
 - cc) die äusseren Verzierungen der Aussenmauern;

- dd) die Balkonballustraden, äusseren Fenster, die den gemeinsamen Gebäudeteilen zugewandten Türen der Sonder-eigentumseinheiten mit Ausnahme der Schlossanlagen, deren Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung jedem Anteilseigner allein obliegt, die Hauseingangstüren; die Leitungen für Wasser und Abwasser - gleich welcher Art -, Zentralheizung und Elektrizität (mit Ausnahme der Teile dieser Installationen, die sich im Inneren jeder Sondereigentumseinheit befinden, dazugehören und zum ausschliesslichen Gebrauch jeder Sondereigentums-einheit bestimmt sind);
 - ee) die Heizungs-, Warmwasserbereitungsanlage;
 - ff) die gemeinschaftlichen Beleuchtungs- und Fahrstuhl-anlagen;
 - gg) die Eingänge und die Vorhalle, die Keller und Keller-treppen, alle übrigen Treppen, Gänge und gemeinschaft-lichen Korridore, Gartenanlagen und Parkpalette, Fern-seh- und Rundfunkanlagen u.ä.m.;
- c) die sogenannten Betriebskosten, wie
- aa) die Stromkosten für Beleuchtung im gemeinschaftlichen Teil und den Betrieb der Fahrstuhlanlagen;
 - bb) die Gebühren des gemeinsamen Wasserverbrauchs;
 - cc) die Kosten für die verschiedenen Zähler zum gemeinsamen Gebrauch;
 - dd) die Kosten für Strom, Brennstoff, Schmieröle, für die Zentralheizung und die Warmwasserbereitungsanlage;
 - ee) die Kosten für die Müllbeseitigung des Hauses, jedoch mit der Massgabe, dass den Anteilseignern der Laden-lokale, Restaurations- und ähnlicher Betriebe dieje-nigen Kosten getrennt zur Last fallen, die von ihnen und ihrem Gewerbebetrieb allein verursacht wurden und ge-sondert abrechenbar sind;

- ff) Kosten der Materialien zum Unterhalt und zur Reinigung der Wohnanlage (Putzmittel, übliches Handwerkszeug und Gartengerätschaft);
- gg) die Kosten für das Schneeräumen - soweit dies nicht vom Hausmeister besorgt wird - und die Anschaffung und Unterhaltung der dafür erforderlichen Gerätschaften;
- hh) die dem Verwalter zugebilligte Entschädigung;
- ii) die Gehälter des Hausmeisters und dessen Hilfspersonen, einschliesslich der Beiträge zur Sozialversicherung;
- kk) die abzuschliessenden Versicherungen.

Die Eigentünergemeinschaft beschliesst jährlich im voraus einen Wirtschaftsplan, der Rückstellungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, für ausserordentliche Ausgaben und eine vorläufige Übersicht über die Betriebskosten ausweist.

Der erste Wirtschaftsplan wird vom Verwalter aufgestellt. Es bedarf der Mitwirkung der Eigentünergemeinschaft nicht.

§ 27 Sonderregelung für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Fahrstuhl-, Antennen-, Hotelradio-, Telefon- und Gegensprechanlagen

Zu gleichen Teilen tragen die Instandhaltungs- und Instandsetzungs- sowie die Betriebskosten, soweit diese nicht gesondert erfasst werden und damit der Umlage nach Bruchteilen unterliegen

- a) die Gemeinschaft der Anteilseigner eines jeden einzelnen Gebäudes für die darin installierte Personenfahrstuhl- und Gegensprechanlage;
- b) die Gemeinschaft der Anteilseigner, die angeschlossen werden könnten, für die Antennen- und Hotelradioanlage

und zwar gleichgültig, ob sie die Anlagen in Anspruch nehmen oder nicht.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten eventueller Fahrstuhleinrichtungen, die ausschliesslich und alleine von Anteilseignern der Ladenlokale, Restaurations- und ähnlicher Betriebe allein oder gemeinsam benutzt werden (Lastenaufzüge),

gehen zu deren Lasten, gegebenenfalls nach Massgabe eines zwischen ihnen festzulegenden Umlageschlüssels.

§ 28 Sonderregelung für Kalt- und Warmwasser, Heizung

Jede Sondereigentumseinheit erhält ein Messgerät für den Kaltwasserverbrauch. Jeder Anteilseigner bezahlt entsprechend dem ortsbülichen Abgabepreis den individuellen cbm-Verbrauch an Kaltwasser. Der sich als Differenz zwischen der insgesamt abgenommenen Wassermenge und dem Individualverbrauch ergebende und der Gemeinschaft aller Anteilseigner zuzurechnende Wasserverbrauch wird nach Zehntausendstelanteilen umgelegt.

Die Gebäudeeinheiten A - E einerseits und der Gebäudekomplex F andererseits erhalten getrennte Warmwasserversorgungs- und Heizungsanlagen.

Die Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten der Gebäudeeinheiten A - E werden ausschliesslich unter diesen Anteilseignern entsprechend ihrer Zehntausendstel-Gesamtberechtigung umgelegt und getragen.

Die Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten der Gebäudeeinheit F werden ausschliesslich von diesen Anteilseignern getragen. Ihnen bleibt die Vereinbarung eines Umlageschlüssels vorbehalten.

Bei einem Eigentumswechsel während der Abrechnungsperiode trägt der veräußernde Eigentümer den Kaltwasserverbrauch sowie die Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten bis zum letzten des Monats, in dem die Lasten auf den Erwerber übergehen, sofern er diesen Zeitpunkt dem Verwalter 4 Wochen vorher angezeigt hat. Erfolgt die Anzeige nicht, so trägt der Veräußernde im Verhältnis zu den übrigen Anteilseignern den bis zum Ende der Abrechnungsperiode auf ihn entfallenden Kostenanteil. Bei der Abrechnung der Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten entfällt auf jeden angefangenen Monat des Abrechnungszeitraumes 1/12 der Gesamtjahreskosten. Diese Zwischenabrechnung wird nach Abschluss

der Heizperiode im Rahmen der Gesamtabrechnung vorgenommen. Die durch eine Zwischenabrechnung entstehenden Sonderkosten trägt der veräußernde Anteilseigner.

Sollte vor Inbetriebnahme des Erholungs- und Regenerierungszentrums oder zu einem späteren Zeitpunkt die Einführung des Abrechnungssystems Brunata vom Verwalter für zweckmässig oder notwendig gehalten werden, so unterwirft sich bereits jetzt jeder Anteilseigner diesem Abrechnungssystem. Bei Einführung dieses Abrechnungssystems erfolgt bei einem Eigentumswchsel während der Abrechnungsperiode eine Zwischenablesung der Teilstrichwerte am Tage des Übergangs der Lasten auf den Erwerber nur, soweit er entsprechend vorstehender Regelung den Übergang der Lasten rechtzeitig anzeigt und die Firma Brunata zur Zwischenablesung am Stichtag in der Lage ist. Erfolgt auf Grund der an den Verwalter gerichteten Anzeige die Zwischenablesung durch Brunata an einem anderen als dem Stichtage, so ist dieser für die Kostentragungslast im Verhältnis zwischen dem Veräußernden und den übrigen Anteilseignern massgebend. Im übrigen gilt vorstehende Regelung.

§ 29 Sonderregelung für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Gebäudeeinheiten

Die Anteilseigner der in den Gebäuden A - F gelegenen Sonder-eigentumseinheiten tragen entsprechend ihrer Zehntausendstel-Gesamtberechtigung die für diese Gebäude entstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und zwar auch, soweit es sich im gemeinschaftlichen Eigentum aller Anteilseigner stehenden Gebäudeteile, Gebäudeanlagen und -Einrichtungen handelt, bezüglich der Anlagen und Einrichtungen jedoch nur, soweit sie diesen Gebäudeeinheiten ausschliesslich zu dienen bestimmt sind.

Die Anteilseigner der im Gebäude F gelegenen Sonder-eigentumseinheiten tragen die insoweit entstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auch so weit es sich um im gemeinschaftlichen Eigentum aller Anteilseigner stehende Gebäudeteile, Gebäudeanlagen und -Einrichtungen handelt, bezüglich der Anlagen und Einrichtungen jedoch nur, soweit sie dieser Gebäudeeinheit ausschließlich zu dienen bestimmt sind. Der für sie geltende Umlageschlüssel ist von Fall zu Fall einverständlich durch Entscheidung der Anteilseigner der in der Gebäudeeinheit F gelegenen Sondereigentums-einheiten festzulegen. Der Verwalter und, falls ein solcher gewählt wurde, der Beirat, sind zu hören.

Die Gemeinschaft aller Anteilseigner beschließt über die Erfüllung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bezüglich aller Gebäudeeinheiten.

§ 30 Sonderregelung für Reklame und ähnliche Anlagen

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten einschliesslich eventueller Versicherungen von Reklameanlagen oder ähnlichem werden von den Anteilseignern, die eine solche Anlage betreiben, unterhalten oder benutzen, jeweils selbst getragen, es sei denn, daß es sich um eine Gemeinschaftseinrichtung aller Anteilseigner handelt, die alsdann einen eigenen Verteilerschlüssel aufzustellen haben.

§ 31 Umlagen, Hausgeld

Die Ausgaben der Wohnanlage im Sinne der GemO werden auf der Grundlage des Wirtschaftsplans entsprechend dem jeweils geltenden Verteilerschlüssel auf die einzelnen Anteilseigner umgelegt.

Die Anteilseigner haben darauf monatlich ein "Hausgeld" zu zahlen.

Die Zahlungspflicht beginnt

- a) beim rechtsgeschäftlichen Erwerb mit dem in den entsprechenden notariellen Urkunden bestimmten Tag;
- b) beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Tage, an dem der Zuschlag erfolgte, sofern dieser rechtskräftig wird;
- c) beim Erwerb durch Erbfall mit dem Tage des Todes des Anteilseigners;
- d) in sonstigen Fällen mit dem Tage, von dem ab für den Rechtsnachfolger des Anteilseigners die Möglichkeit der tatsächlichen Besitzerlangung bestand oder aber er Eigentum erworben hat.

Das Hausgeld ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im voraus, zu Händen des Verwalters auf das von ihm angegebene Konto zu zahlen. Barzahlungen haben keine befreiende Wirkung.

Der Hausverwalter ist berechtigt Ausgaben, die aus den eingehenden Hausgeldbeträgen (Rücklagen, Fonds, Sonderfonds) nicht beglichen werden können, entsprechend dem für diese Ausgabenart jeweils geltenden Verteilerschlüssel auf die Anteilseigner umzulegen und diese Umlage zu erheben. Diese Sonderumlagen sind innerhalb von acht Tagen nach Anforderung zu Händen des Verwalters auf das von ihm angegebene Konto zu zahlen. Barzahlungen haben keine befreiende Wirkung.

Rückständige Hausgelder und Sonderumlagen sind mit 2 % über dem jeweiligen Bundesbank-Diskontsatz zu verzinsen.

Für säumige Anteilseigner erhöht sich ihr Kostenanteil an den Beträgen zur Ansammlung der in angemessener Höhe zu bildenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellung auf das Doppelte. Diese Erhöhung wird monatlich nachträglich zusammen mit dem im voraus zu zahlenden Hausgeld fällig, und zwar für jeden angefangenen Monat in voller Höhe. Der Verwalter ist ermächtigt, Anteilseigner, die mit der Bezahlung des Hausgeldes oder sonstiger Umlagen in Rückstand sind, von der Nutzung der gemeinschaftlichen Dienste, die einer abgesonderten Nutzung zugänglich sind (Fahrstuhl, Zentralheizung, Warmwasserversorgung u.ä.) auszuschließen, auch wenn die Rückstände nicht an den Beiträgen für diese Anlagen, Einrichtungen oder Dienste entstanden sind. Etwaige Schadensersatzansprüche bleiben davon unberührt.

Weiterhin ist der Verwalter mit Wirkung für und gegen die Rechtsnachfolger aller Anteilseigner ermächtigt, die Betreibung nötigenfalls auf dem Rechtswege zu besorgen. Die Rechte nach §§ 12, 13 GemO bleiben unberührt.

Ist ein Anteilseigner mit einem Betrag im Rückstand, der mindestens das Dreifache eines monatlichen Hausgeldes beträgt, so kann von ihm gemäß § 18 WEG die Veräußerung seiner Sondereigentumseinheit verlangt werden.

Die Aufrechnung gegen Hausgeld und sonstige Forderungen, die Zurückbehaltung und Hinterlegung sowie deren Zahlung auf ein Sperrkonto sind unzulässig. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung gilt als Säumnis.

Die Anteilseigner haben keinen Anspruch auf Auseinandersetzung, Auszahlung, Aussonderung und ähnliches. Dies gilt insbesondere für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellungen.

Verursacht ein Anteilseigner besondere Bewirtschaftungskosten, so hat er diese gesondert zu tragen.

Die Zahlungspflicht obliegt dem einzelnen gegenüber allen Anteilseignern als Gesamtgläubigern.

§ 32 Gegenstand der Umlagen

Zur Zeit dient das Hausgeld der Abdeckung folgender Ausgaben:

- a) nach dem Verhältnis der Zehntausendstelanteile:
 - aa) Lasten und Kosten der Gesamtanlage;
 - bb) die Beträge zur Ansammlung der in angemessener Höhe zu bildenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellung;
 - cc) alle übrigen Kosten einschließlich der Grundsteuer, solange zu dieser die einzelnen Anteilseigner noch nicht veranlagt sind;
- b) nach den besonderen Umlageschlüsseln der GemO die dort genannten Ausgaben,

- c) nach wohneinheiten zu gleichen Teilen die Kosten der Antennen- Telefon- (ohne Gebühreneinheiten), Hotel- Radio- Gegensprechanlage, mit Ausnahme der Betriebskosten, für die soweit sie gesondert erfaßt werden, der Umlageschlüssel nach Zehntausendsteln gilt,
- d) nach der in Teil II, Abschnitt A, Nr. 3, ausgewiesenen und auf volle qm aufgerundeten Flächengröße der Sonder-eigentumseinheiten die Vergütung für den Verwalter, soweit nichts anderes nachfolgend bestimmt oder durch die Eigentümersversammlung beschlossen wird.

§ 33 Vollstreckungsklausel

Die Anteilseigner sowie deren Ehegatten (vgl. § 6 GemO) haben sich wegen des Hausgeldes und der Zinsen jeweils gegenüber den anderen Anteilseignern als Gesamtgläubiger, diese vertreten durch den Verwalter, der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen in einer notariellen Urkunde zu unterwerfen. Sie haben die Eintragung dieser Zwangsvollstreckungsklausel in das Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) zu beantragen und den beurkundenden Notar zu ermächtigen, dem Verwalter jederzeit ohne Nachweis der Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung der entsprechenden Urkunde zu erteilen. Ehepaare haben wechselseitig ihre Zustimmung zu erteilen.

D. Verwaltung

§ 34 Verwaltungsorgane

Die Verwaltung setzt sich zusammen aus:

1. der Eigentünergemeinschaft (§§ 21 bis 25 WEG)
2. dem Verwalter (§§ 26 bis 28 WEG)
3. einem nach Bedarf durch Eigentümersversammlung zu bestellenden Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)

§ 35 Verwaltungsjahr

Das Verwaltungsjahr der Eigentümergemeinschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

Das erste Verwaltungsjahr beginnt mit dem Abschluß dieser Vereinbarung, jedoch bestimmt sich die Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes einschließlich der Verwaltungsgebühr nach dem Erwerbsvertrag.

§ 36 Eigentümersversammlung, allgemeines

Die Anteilseigner sind zwangsweise und ohne Ausnahme oder Vorbehalt, selbst bei Fehlen einer entsprechenden Erklärung oder einer konstituierenden Versammlung, zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Ihr obliegt die Verwaltung der Gemeinschaft und des Anwesens schlechthin, die sie durch Beschußfassung in Eigentümersversammlungen und durch Beauftragung des Verwalters ausübt.

Die Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach diesem Vertrag die Anteilseigner durch Beschuß entscheiden können, werden in Eigentümersversammlungen geregelt.

Für die Eigentümersversammlungen gelten die Vorschriften der §§ 23 bis 25 WEG und die nachstehend ergänzenden Bestimmungen.

Die ordentliche Eigentümersversammlung findet mindestens einmal jährlich und zwar in der zweiten Jahreshälfte statt.
Die erste Eigentümersversammlung ist bis zum 31. 3. 1973 einzuberufen.

Liegen besondere Gründe vor, so ist eine ausserordentliche Eigentümersversammlung einzuberufen.

Ordentliche und ausserordentliche Eigentümersversammlungen sind an dem Ort der Wohnanlage einzuberufen.

Eventuelle Kosten der Eigentümersversammlung (Saalmiete etc.) tragen die Anteilseigner entsprechend ihrer Bruchteilsberechtigung. Die Anreisekosten trägt jeder Stimmberechtigte selbst.

§ 37 Eigentümersversammlung

Einberufung durch den Verwalter

Dem Verwalter obliegt die Einberufung der ordentlichen und der ausserordentlichen Eigentümersversammlung.

Er hat eine Versammlung einzuberufen, wenn dies von den Anteilseignern mit mehr als 1/4 nach Köpfen schriftlich, unter Angabe von Zweck und Gründen, verlangt wird.

Die Einberufung erfolgt durch eingeschriebenen Brief oder gegen Empfangsbescheinigung unter Angabe des Gegenstandes der Beratungen (Tagesordnung) in klarer, unmissverständlicher Form (Gültigkeitsvoraussetzung § 23 Abs. 2 WEG).

Die Frist zwischen Einladung und Termin der Eigentümersversammlung muß mindestens 14 Tage betragen. Sie kann in dringenden Fällen und aus wichtigem Grund abgekürzt werden, ohne daß die Eigentümer hieraus die Ungültigkeit der gefaßten Beschlüsse herleiten können.

Die Ladung zur Eigentümersversammlung wird mit Zugang wirksam. Die Absendung der Einladung an die zuletzt abgegebene Adresse eines Anteilseigners genügt zum Nachweis der ordnungsgemäßen Einladung.

Der Verwalter ist nicht verpflichtet, eine Versammlung zu einem außerhalb der Geschäftszeit liegenden Termin einzuberufen.

§ 38 Eigentümersversammlung

Einberufung durch Anteilseigner

Weigert sich der Verwalter dem Antrag der Anteilseigner auf Einberufung einer Eigentümersversammlung zu entsprechen oder verzögert er diese, so steht den Anteilseignern das Recht zu, die Eigentümersversammlung einzuberufen. Die Einladung hat Form und Frist zu wahren, sie hat durch einen der zur Einberufung Berechtigten zu erfolgen.

§ 39 Eigentümersversammlung, Beschußfähigkeit

Die Eigentümersversammlung ist beschlußfähig, wenn die erschienenen bzw. stimmberechtigten Anteilseigner mehr als die Hälfte der Zehntausendstelanteile ausmachen, es sei denn, das etwas anderes bestimmt ist.

Kommt diese Mehrheit bei dieser Versammlung nicht zustande, so ist durch den Verwalter eine zweite Versammlung unter Wahrung der Form und Frist mit gleicher Tagesordnung einzuberufen.

Die dann Versammelten sind in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung ausdrücklich hinzuweisen.

Die Einladung zur Eigentümersversammlung kann gleichzeitig mit der Einladung zu einer eventuell erforderlich werdenden zweiten Eigentümersversammlung verknüpft werden.

§ 40 Eigentümersversammlung, Beschußfassung

Soweit in der GemO nichts anderes bestimmt ist, entscheidet die Eigentümersversammlung mit einfacher Zehntausendstelmehrheit der Anteile.

Der einfachen Bruchteilsmehrheit bedarf der Beschuß über die Führung eines Aktivprozesses, der die Wohnanlage und damit alle Anteilseigner oder einen einzelnen Anteilseigner betrifft. Die überstimmten, nicht jedoch die abwesenden Anteilseigner, sind für den Fall des Unterliegens im Innenverhältnis von der Beitragspflicht zu den Verfahrenskosten freigestellt. Im Falle des Obsiegens und des Vergleichs tragen sie, sofern ihnen aus dem Ausgang Vorteile erwachsen, den nicht abwälzbaren Teil der Verfahrenskosten einschließlich evtl. Vorschüsse, sowie etwaige sonstige Kosten und Lasten i.S. der GemO zusammen mit den übrigen Anteilseignern nach Zehntausendstel-Anteilen.

Wo qualifizierte Mehrheit oder eine Mehrheit nach Bruchteilen und bzw. oder nach Köpfen erforderlich ist, ist dies besonders angegeben oder in den Beschlüssen anzugeben.

Die 3/4 Mehrheit aller stimmberechtigten Miteigentümer nach Köpfen und Zehntausendstelanteilen ist erforderlich

- a) für die Entziehung des Sondereigentums
- b) für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmässige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, darüber, ob die Zustimmung eines Miteigentümers zu solchen Massnahmen (§ 22, Abs. 1, Satz 2 WEG) erforderlich ist oder nicht und ob ein solcher Miteigentümer von der Lastentragung für die Veränderungen usw. befreit sein wird, entscheidet die Eigentümergemeinschaft. Gleiches gilt für die spätere Zulassung des Ausgeschlossenen zu Nutzung und Gebrauch der Veränderung oder Neuerung und über die Kostentragungspflicht hierfür.

Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, er ist zugleich Anteilseigner.

Betroffene Anteilseigner sind nicht stimmberechtigt. Bei Stimmen gleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

§ 41 Eigentümersversammlung, Vertretung

Jeder Anteilseigner kann sich in einer Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Anteilseigner oder den Verwalter vertreten lassen. Die Vollmacht ist zum Versammlungsprotokoll zu nehmen.

Eine solche Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn eine Sonder eigentumseinheit einem Ehepaar gehört und nur ein Ehepartner an der Versammlung teilnimmt.

Ein Bevollmächtigter kann höchstens fünf andere Anteilseigner vertreten. Die Vorschriften des § 7, Abs. 1 und Abs. 2 GemO bleiben unberührt.

Einen Berater mitzubringen, ist einem Anteilseigner nur gestattet wenn die Anteilseigner das Verbleiben des Beraters in der Versammlung beschliessen.

§ 42 Eigentümersversammlung, ruhendes Stimmrecht

Das Stimmrecht ruht bei denjenigen Anteilseignern, die mit der Entrichtung des Hausgeldes für mehr als 2 Monate ganz oder teilweise in Rückstand sind oder gegen die ein Beschuß nach § 18 WEG gefasst wurde.

Die Betroffenen sind über das Ruhen ihres Stimmrechts zu unterrichten. Für den Fall, daß das Stimmrecht von mehr als 2/3 aller Anteilseigner nach Köpfen ruht, ist der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, mit Wirkung für und gegen alle Anteilseigner in allen Angelegenheiten wie ein sorgfältiger Hauseigentümer im Interesse der Wohnanlage und insbesondere zur Abwehr von Schäden jeglicher Art zu handeln.

§ 43 Eigentümerversammlung, schriftliche Beschußfassung

Schriftliche Beschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG) können nur vom Verwalter veranlaßt werden.

Der Verwalter hat durch eingeschriebenen Brief unter Mitteilung des zur Abstimmung vorgelegten Antrages und unter Angabe des Tages, der für die Feststellung der Beschußfassung maßgebend ist, zur schriftlichen Stimmabgabe aufzufordern.

An der Beschußfassung nehmen nur die Stimmen teil, die bis zum Ablauf des siebten Tages vor dem vom Verwalter bestimmten Beschußstichtag zur Post gegeben wurden. Bei der Berechnung der Frist wird der Beschußstichtag nicht mitgerechnet. Für die Rechtzeitigkeit der Stimmabgabe ist der Poststempel maßgebend. Der Nachweis der Rechtszeitigkeit obliegt dem Stimmberechtigten.

Der Antrag gilt als angenommen, wenn die nach der GemO oder dem WEG erforderliche Mehrheit erreicht ist.

Ist die erforderliche Mehrheit nicht erreicht, so entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern der Verwalter bei der Aufforderung zur schriftlichen Stimmabgabe darauf hingewiesen hat.

Zwischen Beschußstichtag und Aufgabe der Aufforderung zur schriftlichen Stimmabgabe durch den Verwalter bei der Post sollen wenigstens 14 Tage liegen. In dringenden Fällen kann diese und die Frist zur Stimmabgabe abgekürzt werden, ohne

daß hieraus die Ungültigkeit des gefaßten Beschlusses hergeleitet werden könnte.

§ 44 Eigentümersversammlung, Mitwirkung des Verwalters

Der Verwalter ist verpflichtet, an der Eigentümersversammlung teilzunehmen. Er ist deren Vorsitzer ohne eigenes Stimmrecht, es sei denn, er ist zugleich Anteilseigner.

Ist er an der Teilnahme verhindert, so wählen die anwesenden und vertretenden Anteilseigner aus ihrem Kreise einen Vorsitzer.

Der Verwalter muß in jeder die Wohnanlage betreffenden Angelegenheit gehört werden. Beschlüsse sind nur rechtskräftig, wenn er bei ihnen mündlich oder schriftlich mitgewirkt hat, es sei denn, daß er die Mitwirkung trotz rechtzeitiger Bekanntgabe des Beratungsgegenstandes, gleichgültig aus welchem Grunde, unterläßt. Wird eine Empfehlung des Verwalters abgelehnt, so ist dies auf sein Verlangen in die Versammlungsniederschrift aufzunehmen.

Der Verwalter ist zur Teilnahme an einer Versammlung nicht verpflichtet, wenn er sich vorher schriftlich zur Tagesordnung geäußert hat. Diese Äußerung ist in der Versammlung zu verlesen.

Hat der Verwalter an einer Versammlung nicht teilgenommen und ist ein Beschuß gefaßt, welcher der schriftlichen Äußerung des Verwalters widerspricht, so ist er berechtigt, innerhalb von 2 Wochen nach Kenntnis eine neue Versammlung zwecks erneuter Beratung einzuberufen.

Der Verwalter ist berechtigt, diesem Beschuß, auch wenn er einstimmig gefaßt wurde, zu widersprechen und hierüber nach § 43, Abs. 1 Nr. 2 WEG die Entscheidung des Amtsgerichts zu verlangen, soweit durch ihn nach seiner Überzeugung eine ordnungsgemäße Verwaltung behindert wird.

§ 45 Eigentümersversammlung, Niederschrift

Über die Versammlung ist vom Verwalter eine Niederschrift anzufertigen. Sie muß von ihm und einem weiteren, jeweils für ein Wirtschaftsjahr gewählten Anteilseigner unterzeichnet werden.

Ist ein Verwaltungsbeirat bestellt, so führt dessen Vorsitzer oder sein Stellvertreter, an Stelle des Verwalters, den Vorsitz in der Eigentümersversammlung. Er unterzeichnet zusammen mit einem anderen gewählten Miteigentümer die Niederschrift über die Versammlung.

Die Versammlungsniederschriften sind entweder als Einzelstücke vom Verwalter zu sammeln oder in einem Protokollbuch zusammenzufassen.

Die Niederschrift soll auch die Namen der anwesenden und vertretenen Eigentümer sowie die Namen der Vertreter enthalten.

§ 46 Eigentümersversammlung, Wirksamkeit gegenüber Abwesenden

Die ordnungsgemäß gefaßten Beschlüsse sind auch den Anteilseignern gegenüber verbindlich, die in der Versammlung nicht anwesend und nicht vertreten waren oder überstimmt wurden.

Den abwesenden und nicht vertretenen sowie allen Anteilseignern bei schriftlicher Beschußfassung sind die Beschlüsse durch den Verwalter durch Übersendung einer Abschrift bei gleichzeitiger

Mitteilung des Abstimmungsergebnisses zur Kenntnis zu bringen.

Der Nichtzugang der Mitteilung über das Beschlussergebnis berührt die Wirksamkeit des gefassten Beschlusses nicht.

Der Verwalter hat auf Verlangen eines Anteilseigners dieselben in der Wohnanlage das Ergebnisprotokoll der Beschlussfassung der Eigentümersversammlung vorzulegen.

§ 47 Verwalter - Allgemeines

Die Allgemeine Verwaltung des Anwesens wird von einem Verwalter geführt.

Abgesehen von der nachstehenden Regelung für den ersten Verwalter entscheidet die Eigentümersversammlung, unbeschadet des Rechtes jedes Anteilseigners oder eines Dritten mit berechtigtem Interesse in dringenden Fällen die Bestellung eines Verwalters durch das Gericht zu beantragen, über die Bestellung und Abberufung sowie über die Entschädigung und Entlastung des Verwalters. Gleiches gilt auch für die Abberufung eines Verwalters aus wichtigem Grunde.

Hinsichtlich der Haftung der Anteilseigner gegenüber Dritten für Verschulden des Verwalters und sonstigen Personals bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

§ 48 Verwalter, Dauer der Bestellung

Das Amt des Verwalters dauert, sofern bei der Bestellung nichts anderes bestimmt wird, 5 Jahre. Seine Bestellung verlängert sich wiederkehrend jeweils um weitere 5 Jahre, wird er nicht 1 Jahr vor Ablauf dieser oder der Verlängerungszeit abberufen.

In dieser Zeit kann der Verwalter von der Eigentümersversammlung nur aus wichtigem Grunde abberufen werden.

Der Verwalter ist von der Eigentümersversammlung durch Beschuß mit einfacher Bruchteilsmehrheit, der im Falle der außerordentlichen Abberufung die Angabe aller "wichtigen Gründe" enthalten muß, abzuberufen.

Dem Verwalter ist der Abberufungsbeschuß, im Falle der außerordentlichen Abberufung unter Angabe aller beschlossenen wichtigen Gründe, durch Einschreiben mitzuteilen. Die Abberufungsmitteilung ist vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und einem von diesem bestimmten Anteilseigner oder falls ein Beirat nicht gewählt wurde, von zwei durch Beschuß mit einfacher Bruchteilsmehrheit bestimmten Anteilseignern zu unterschreiben.

Der Verwalter ist

- a) bei ordentlicher Abberufung mit fristgemäßem Zugang zum Ende seines Bestellungszeitraumes,
- b) bei der außerordentlichen mit dem Letzten des auf den Zugang der Mitteilung folgenden Monat wirksam abberufen, es sei denn, der Verwalter beantragt innerhalb dieser Frist eine gerichtliche Entscheidung nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Sucht der Verwalter um gerichtliche Entscheidung nach, so endet seine Bestellung mit rechtskräftigem Abschuß dieses Verfahrens.

Im Falle der Niederlegung, des Todes oder der Abberufung werden die Befugnisse des Verwalters bis zur Bestellung eines Nachfolgers durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und soweit ein solcher nicht gewählt wurde, durch einen mit einfacher Bruchteilsmehrheit bestellten Anteilseigner wahrgenommen.

Dies gilt auch im Falle der vorübergehenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhinderung des Verwalters.

§ 49 Verwalter, Vergütung, Rechtsbeziehung

Dem Verwalter ist im Zweifel ein angemessenes Jahresentgelt zu gewähren, das bei seiner Bestellung durch Eigentümersammlung oder Gericht festzusetzen ist.

Ist ein Entgelt bestimmt, so unterliegen die Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter dem Dienstvertrags- bei Fehlen eines Entgelts dem Auftragsrecht..

Dienstvertrag oder Auftrag gelten mit der Bestellung zum Verwalter als geschlossen bzw. erteilt und enden mit der Abberufung.

Der Verwalter ist berechtigt, eine ihm zustehende Vergütung zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres in Höhe von 25 % der Jahresvergütung zu Lasten des Hausgeldkontos eines jeden Anteilseigners zu entnehmen.

Werden dem Verwalter Aufgaben übertragen, die über die laufende Verwaltung hinausgehen, wie z. B. Bearbeitung von Sonderwünschen, Verkauf einer Sondereigentumseinheit oder deren Vermietung außerhalb des ausgeübten Beherbergungsgewerbes, so kann der Verwalter hierfür eine angemessene Vergütung verlangen. Für jede nach §§ 11, 14, 15, 17 GemO zu erteilenden Zustimmung beträgt die Vergütung die Hälfte des jährlichen Verwaltungsentgelts. Die für eine erforderliche Zustimmung anfallende Vergütung ist sofort fällig. Der Verwalter ist berechtigt, sie zu Lasten des Anteilseigners von dessen Hausgeldkonto zu entnehmen.

Soweit erforderlich, hat jeder Anteilseigner dem neubesetzten Verwalter Vollmacht auch in notarieller Form zu erteilen.

§ 50 Verwalter, Beendigung

Für die Niederlegung des Amtes und Kündigung des Verwaltervertrages durch den Verwalter gilt die für die Abberufung vom Amt und die Kündigung durch die Anteilseigner getroffene Fristenregelung entsprechend.

Das Recht des Verwalters, aus wichtigem Grunde sein Amt niederzulegen und den Verwaltervertrag zu kündigen, wird nicht berührt.

§ 51 Verwalter, Weisungsrechte

Die Rechte der Gemeinschaft der Anteilseigner gegenüber dem Verwalter können nicht von einzelnen Anteilseignern ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Anteilseigner.

§ 52 Verwalter, Vollmacht

Der Verwalter ist bevollmächtigt:

- a) im Rahmen des Geschäftsverkehrs mit den Gläubigern der den einzelnen Anteilseignern gewährten Raudarlehen:
 - aa) Willenserklärungen und Zustellungen der Grundpfandrechtsgläubiger an die Anteilseigner mit Wirkung für und gegen jeden Anteilseigner entgegenzunehmen;
 - bb) Zinsabrechnungen und deren Änderungen, Gut- und Lastschriften, Mahnungen sowie Kontoabstimmungen zu empfangen, Auskünfte über den Stand der Konten und über Verbuchungen einzuholen und Salden- und Schuldanserkenntnisse abzugeben;
 - cc) die laufenden Leistungen auf die Grundpfandrechte bei den Wohnungseigentümern einzuziehen und an die Gläubiger abzuführen;

- dd) den einzelnen Grundpfandrechtsgläubigern auf Anfordern Auskunft hinsichtlich des seiner Verwaltung unterliegenden gemeinschaftlichen Eigentums zu erteilen;
 - ee) alle Erklärungen (Bewilligungen und Anträge) abzugeben und entgegenzunehmen, die im Interesse des einzelnen Anteilseigners liegen (Lösung gegenstandslos gewordener Lasten der Abteilung II oder getilgter Lasten der Abteilung III des Grundbuchs - Wohnungsgrundbuchs);
- b) für die Gemeinschaft der Anteilseigner oder einzelne Anteilseigner, soweit es sich um die Wohnanlage im Ganzen handelt,
- aa) alle Erklärungen (Bewilligungen und Anträge) abzugeben und entgegenzunehmen, die im Interesse der Wohnanlage und der Anteilseigner liegen oder die zwecks Befreiung einer behördlichen Auflage (Übertragung von Grundstücksteilen als Straßenland, Eintragung von Dienstbarkeit) abgegeben werden müssen;
 - bb) im eigenen Namen alle Ansprüche geltendzumachen, die den Anteilseignern gegenüber einem einzelnen Anteilseigner oder gegen einen Teil von ihnen aus der Verletzung der GemO oder aus Anlass oder im Zusammenhang mit Zahlungsverzug zustehen;
 - cc) alle Maßnahmen gegen Dritte zu ergreifen, die zur Wahrung der Rechte der Anteilseigner erforderlich sind;
- c) alle und die Gemeinschaft der Anteilseigner betreffenden Versicherungen in ihrem Namen bei einem von ihm ausgewählten Versicherer abzuschließen;
- d) alle Erklärungen im Sinne des § 27 Abs. 2 Nr. 6, § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG zu Gunsten eines Anteilseigners abzugeben, jedoch mit der Maßgabe, daß, abgesehen von der Fernsprechteilnehmereinrichtung und der Antennenanlage, die Eigentümergemeinschaft zugestimmt hat;

- e) im Übrigen zu allen Massnahmen, Handlungen und Erklärungen die zur Erfüllung seines Auftrages erforderlich sind;
- f). die ihm erteilte Vollmacht ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen.

Dem Verwalter wird ausserdem von jedem Anteilseigner und seinem Ehegatten schriftlich Zustellungsvollmacht erteilt.

Er kann verlangen, dass ihm eine notariell zu beurkundende Vollmacht ausgestellt wird.

Der Verwalter ist von § 181 BGB befreit.

§ 53 Verwalter, Aufgaben und Befugnisse

Der Verwalter hat die Mindestaufgaben und Befugnisse, wie sie im § 27 WEG festgelegt sind.

Er hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen.

Der Verwalter hat insbesondere

- a) die Eigentümersversammlung einzuberufen;
- b) die Beschlüsse der Eigentümersversammlung durchzuführen und für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen;
- c) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen nach Mässgabe der Beschlüsse der Eigentümersversammlung zu treffen und durchzuführen; er kann jedoch im Rahmen der gewöhnlichen Instandhaltung und Instandsetzung Reparaturen und Unterhaltungsarbeiten kleineren Ausmasses ausführen lassen, ohne die Miteigentümer vorher darüber zu befragen, jedoch nur, soweit die dadurch bedingten Ausgaben seinen Jahresvoranschlag nicht übersteigen;

- 50
- d) alle aussergewöhnlichen Arbeiten zum ausschliesslichen Zwecke der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durchführen zu lassen und entsprechende Massnahmen zu treffen, sofern dafür eine unabweisbare Dringlichkeit vorliegt, und die Miteigentümer unverzüglich von den getroffenen Massnahmen zu unterrichten und deren Zustimmung einzuholen; ein einzelner Miteigentümer kann sich den vom Verwalter im Rahmen seiner Zuständigkeit nach b) und c) getroffenen Massnahmen nicht widersetzen;
 - e) die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten und zu diesem Zwecke für die jährliche ordentliche Eigentümersversammlung einen Wirtschaftsplan (Voranschlag) aufzustellen, der zu gliedern ist:
 - aa) nach den allgemeinen, sämtliche Anteilseigner betreffenden Ausgaben;
 - bb) nach den Ausgaben, die nur einzelne abgesondert benutzte Teile, Anlagen, Einrichtungen betreffen (z.B. Fahrstuhl);
 - cc) nach gewöhnlichen und aussergewöhnlichen Ausgaben;
 - dd) nach dem auf jeden Anteilseigner auf der Grundlage eines Ausgabenvoranschlages entfallenden Umlagebetrag, getrennt nach den Gemeinschaftslasten- und Kosten und den für abgesondert benutzte Teile, Anlagen und Einrichtungen;
 - f) den termingerechten Eingang der Hausgelder und der etwa beschlossenen Umlagen zu überwachen;
 - g) Säumige zu mahnen und, sobald er es wegen seiner Verantwortung gegenüber der Anteilseignergemeinschaft für notwendig hält, die Anteilseigner zu unterrichten, wenn bezüglich einer sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtung entweder ein Anteilseigner länger als 2 Monate in Rückstand geraten oder gegen einen Anteilseigner eine Vollstreckungsmassnahme eingeleitet worden ist;

- h) ohne besonderen Auftrag namens der vertragstreuen Anteilseigner die Vollstreckung gegen Säumige zu betreiben, wenn der Rückstand das Doppelte eines monatlichen Hausgeldes des Säumigen übersteigt; dies gilt auch für Vertragsstrafen u.ä.;
- i) die Steuern, Gebühren und Abgaben, soweit die Gemeinschaft der Anteilseigner verpflichtet ist, termingerecht zu zahlen und zwar auch dann, wenn etwa Hausgeldrückstände einzelner Säumiger bestehen; die fehlenden Mittel sind notfalls einstweilen der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen;
- k) alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- l) erforderlichenfalls einen Beschluss nach §§ 12, 13 GemO oder nach § 18 WEG zu veranlassen und zu vollziehen;
- m) Willenserklärungen und Zustellungen, die kraft ausdrücklicher Ermächtigung der Anteilseigner ihm abgegeben werden können, entgegenzunehmen;
unverzüglich die betroffenen Anteilseigner von diesen Erklärungen und Zustellungen zu unterrichten und bei Gefahr im Verzuge, insbesondere wenn eine Frist gewahrt werden muss oder ein sonstiger Rechtsnachteil entstehen könnte, sofortige Massnahmen zu treffen;
- n) die Versicherungen bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer für die Wohnanlage - mit Ausnahme der Wohnungseinrichtungen - abzuschliessen und aufrechtzuerhalten, und zwar, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert;
- o) einzelne oder alle Anteilseigner - notfalls auch gegen einer oder mehrere Anteilseigner - gerichtlich und aussergerichtlich zu vertreten, soweit es im Interesse der Wohnanlage liegt;

- p) bei Unstimmigkeiten über die Nutzung und das Aussehen der gemeinschaftlichen Bestandteile der Wohnanlage, zu entscheiden;
- q) in der Regel in Abständen von 2 Jahren zur Überwachung des baulichen Zustandes alle Bestandteile der Wohnanlage zu besichtigen; er hat auch das Recht, hierbei die im Sonder-eigentum stehenden Räume zu besichtigen und zwar nach vorauf gegangener Ankündigung; in Gefahrenfällen muss ihm der Zutritt jederzeit gestattet werden;
- r) einen Hauswart und weiteres notwendiges Personal anzustellen und deren Bezüge zu vereinbaren, sie zu überwachen und erforderlichenfalls zu entlassen;
- s) mit Wirkung für und gegen die Anteilseigner alle im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben liegenden sonstigen Verträge abzuschliessen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere auch soweit es sich um Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums handelt;
- t) das Recht zum Besitz und Gebrauch der Generalschlüssel der Schlüsselanlage;
- u) alle übrigen Aufgaben eines Verwalters im Sinne dieses Vertrages zu erfüllen wie Materialien einzukaufen, Reparaturen ausführen zu lassen u.ä.

§ 54 Verwalter, Kontoführung

Es ist dem Verwalter untersagt, Gelder der Anteilseignergemeinschaft mit seinem eigenen Vermögen zu vermischen. Jeder Anteilseigner kann jederzeit zu Händen der Eigentümerversammlung den Nachweis über die Anlage und Getrennthaltung der Gelder verlangen.

Die Verfügung des Verwalters über Gelder der Anteilseigner kann nach § 27, Abs. 4, Satz 2 WEG von der Zustimmung eines mit einer Mehrheit von 45 Anteilseignern bestellten Anteilseigners der Wohnanlage abhängig gemacht werden, und zwar nur für Fälle, in denen es sich um Ausgaben handelt, welche nicht die laufende Verwaltung der Wohnanlage betreffen.

§ 55 Verwalter, Buchführung

Die Bücher und Unterlagen des Verwalters müssen lückenlos und zweifelsfrei seine Tätigkeit, insbesondere die Einhaltung des genehmigten Wirtschaftsplans ergeben:

Der Verwalter hat genaue Aufzeichnungen zu führen über:

- a) die Eigentümer des Hauses mit ihren Personalien,
- b) Datum ihres Erwerbes,
- c) je einen Plan für jedes Stockwerk,
- d) Inventar der beweglichen Sachen des gemeinschaftlichen Eigentums,
- e) das Protokollbuch,
- f) sämtliche Rechnungsunterlagen.

Der Verwalter hat seine Buchführung jederzeit auf Verlangen auch eines einzelnen Anteilseigners der von diesem oder dem Verwalter einzuberufenden Versammlung, gegebenenfalls auch dem Gericht vorzulegen.

Die Eigentümersversammlung kann mit einfacher Zehntausendstelmehrheit jeweils für das laufende Verwaltungsjahr im voraus einen Buchprüfer bestimmen, der am Ende des Jahres die Jahresabrechnung des Verwalters prüft und mit seinem Bestätigungsvermerk versieht.

Der Buchprüfer kann aus den Reihen der Anteilseigner gewählt werden.

§ 56 Wirtschaftsplan

Für jedes Wirtschaftsjahr ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Für das erste Wirtschaftsjahr wird der Wirtschaftsplan von dem Verwalter aufgestellt. Für die folgenden Wirtschaftsjahre ist der von dem Verwalter aufgestellte Wirtschaftsplan durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer zu genehmigen. Jeder Wirtschaftsplan bleibt verbindlich, bis ein neuer beschlossen worden ist.

Der Verwalter hat über jedes Wirtschaftsjahr innerhalb von 7 Monaten nach dessen Ablauf gegenüber jedem Wohnungseigentümer durch eingeschriebenen Brief abzurechnen und ihm gleichzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplanes für das laufende Wirtschaftsjahr zu übersenden. Die Abrechnung für das abgelaufene und der Entwurf für das neue Wirtschaftsjahr gelten als von den Anteilseignern genehmigt, wenn nicht einer von ihnen innerhalb von 2 Wochen nach Absendung der Abrechnung und des Entwurfs schriftlich begründeten Einspruch eingelegt hat. Wird kein Einspruch eingelegt oder wird ein eingelegter Einspruch alsbald zurückgenommen, hat der Verwalter die Anteilseigner zu unterrichten. Andernfalls hat er unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

Die sich aus der Abrechnung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr und die sich aus dem Wirtschaftsplan für die schon vergangene Zeit des laufenden Wirtschaftsjahres ergebenden Fehlbeträge haben die Anteilseigner binnen Monatsfrist nach Anforderung zu zahlen; Guthaben werden verrechnet.

§ 57 Verwalter, Reservefonds

Für ausserordentliche Ausgaben, insbesondere für Schadensersatzverpflichtungen und unvorhergesehene Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Reservefonds zu bilden und ständig

zu unterhalten. Die Beiträge hierzu sind in den jährlichen Wirtschaftsplan aufzunehmen. Mittel dieses Reservefonds sind bei einer mündelsicheren Bank auf den Namen der Gemeinschaft anzulegen.

Einzahlungen auf diesen Sonderfonds haben im Verhältnis der zehntausendstelanteile der Miteigentümer zu erfolgen, es sei denn, die GemO hat eine andere Bestimmung getroffen.

§ 58 Erster Verwalter

In Abweichung und Ergänzung zu den vorstehenden Bestimmungen hat für den ersten Verwalter zu gelten:

Die Firma Fischer & Schmitt KG, vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter, Karl Heinz Fischer, Köln, Neumarkt 33, wird mit dem Tage des Abschlusses dieser Vereinbarung zum 1. Verwalter bestellt.

Die Bestellung zum Verwalter endet am 31.12.1992. Sie verlängert sich wiederkehrend um jeweils 5 Jahre, sofern nicht der Verwalter vor Ablauf dieser oder der Verlängerungszeit mit einer Frist von 1 Jahr sein Amt niederlegt oder von ihm abberufen wird.

In dieser Zeit kann er auch aus wichtigem Grunde von der Eigentümerversammlung abberufen werden oder sein Amt niedergelegen.

Das Entgelt für die Verwaltung beträgt zur Zeit DM 5,-- jährlich je Quadratmeter der in Teil II, Abschnitt A, Nr. 3 je Appartement- und Garageneinheit ausgewiesenen Nutzungsfläche, und zwar aufgerundet auf volle Quadratmeter. Das Entgelt für die übrigen in Teil II Abschnitt A, Nr. 3 ausgewiesenen Sonder-eigentumseinheiten beträgt jeweils das Doppelte, das für eine Einraumappartementeinheit zu entrichtenden Entgelts. Diese Verwaltervergütung ist durch Beschluss der Eigentümerversammlung der allgemeinen Preisentwicklung jährlich anzupassen.

Der erste Verwalter ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus seiner Bestellung ohne Zustimmung der Eigentümersversammlung in eine andere Gesellschaft einzubringen oder auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Eine Änderung der Gesellschaftsform des Verwalters berührt den Fortbestand seiner Bestellung nicht.

§ 59 Erforderliche Einwilligung des Verwalters

Der Verwalter kann eine erforderliche Einwilligung auch unter einer Auflage erteilen; sie zu verweigern, ist er nur aus wichtigem Grunde berechtigt.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die beabsichtigten Massnahmen der Charakter der Wohnanlage oder die übrigen Anteilseigner in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden würden oder eine übermässige Abnutzung der in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Bestandteile der Wohnanlage die Folge wäre.

Die erteilte Einwilligung kann u.a. widerrufen werden, wenn sich die Voraussetzungen geändert haben, die für ihre Erteilung massgebend waren oder aber eine mit der Einwilligung verknüpfte Auflage nicht eingehalten worden ist.

Verweigert der Verwalter die gewünschte Einwilligung, so entscheidet, genauso wie im Falle eines vom Verwalter beabsichtigten Widerrufs, die Eigentünergemeinschaft.

§ 60 Verwaltungsbeirat

Die Eigentünergemeinschaft beschliesst ob ein Verwaltungsbeirat im Sinne des § 29 WEG bestellt werden soll. Geschieht dies, so setzt sich derselbe aus 3 Mitgliedern zusammen, die von der

Versammlung jeweils auf die Dauer eines Jahres und zwar bis zur nächsten Eigentümersammlung gewählt werden.

Der Verwaltungsbeirat hat beratende und unterstützende Funktionen.

Der Verwaltungsbeirat hat insbesondere den jährlichen Wirtschaftsplan des Verwalters, seine Jahresabrechnung, Rechnungslegung sowie Kostenanschläge für ausserordentliche Instandsetzungsarbeiten zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen, bevor die Eigentümersammlung darüber beschliesst, sowie den Verwalter ganz allgemein zu überwachen.

Die Befugnisse der Eigentümersammlung, einen Buchprüfer zu beauftragen, werden dadurch nicht berührt.

Die Einberufung des Verwaltungsbeirats erfolgt durch dessen Vorsitzenden nach Bedarf.

§ 61 Hausmeister

Hausmeister und eventuell weiteres Personal werden vom Verwalter eingestellt.

Sie haben nach Weisung des Verwalters

die gemeinschaftlichen Teile des Hauses wie Eingangshallen des Anwesens, Vorhallen, Treppen, Treppengeländer, Aufzug, Treppenabsätze, Korridore, etc. zu reinigen und sich ständig von der Funktionsfähigkeit der Beleuchtung und sonstigen verschiedenen Installationen des gemeinschaftlichen Teiles zu überzeugen;

die Verglasung an den Eingangstüren und in den Vorhallen, eventuell Spiegel, Metallplatten etc. in ausgezeichneter Sauberkeit und in bester Unterhaltung zu bewahren;

die Heizung wie auch die Warmwasserversorgung zu bedienen; unmittelbar nach Ankunft des Briefträgers die Post für die im Haus wohnenden Personen zu verteilen; für die Beleuchtung der Eingangshallen, der Vorhallen, der Treppenabsätze, der Treppen, der Fahrstühle zu sorgen; das Abschliessen der Eingangstüren mit Beendigung des Tages zu überwachen; wenn notwendig, die Leitungen abzustellen; gegebenenfalls die Wasserleitung bei Frostgefahr leerlaufen zu lassen, aber vorher jedem Kenntnis davon zu geben, damit man sich mit Wasser versorgen kann.

Anteile der Anteilseigner oder Hausbewohner hat er den Reinigungs-, Beleuchtungs- und anderen Pflichten gegenüber der Stadt und der Polizei nachzukommen. Dies trifft auch auf das Schneeräumen zu.

Er hat den Verwalter unverzüglich von jedem Unfall, jeder Beschädigung und Verschlechterung, die ihm bekannt wird, zu verständigen, damit alle Massnahmen unverzüglich ergriffen werden können.

Endlich hat der Hausmeister ganz allgemein die Anweisungen, die ihm der Verwalter im Interesse des Hauses erteilt, auch nach der ihm ausgehändigte Hausmeisterordnung auszuführen.

E. Zerstörung, Wiederaufbau

§ 62 · Zerstörung

Bei Zerstörung hat der Verwalter alle notwendigen Massnahmen unverzüglich zu ergreifen.

Für den Fall der Zerstörung des Anwesens ist die fällig werdende Versicherungssumme auf ein von der Eigentümersversammlung zu benennendes Gemeinschaftskonto zu überweisen, über welches der Verwalter nur mit Gegenzeichnung durch mindestens 2 von der Eigentümersversammlung mit einfacher Bruchteilsmehrheit gewählten Anteilseignern verfügen kann. Die Einzahlung hat bei einer mündelsicheren Bank oder bei einem Notar zu erfolgen. Die von der Eigentümersversammlung aufgestellten Bedingungen für die Verwendung der Versicherungssumme sind zu beachten.

Ist die Versicherungssumme zur Wiederherstellung ungenügend, so wird, falls Wiederaufbaupflicht überhaupt besteht oder beschlossen werden konnte (§§ 22 WEG), der Fehlbetrag von allen Anteilseignern im Verhältnis ihrer Tausendstelanteile aufgebracht und durch den Verwalter wie die Lastenbeiträge angefordert.

Überschreitet die Entschädigung die Wiederherstellungskosten, so wird der Überschuss einer Sonderrücklage der Verwaltung zugewiesen.

§ 63 Wiederaufbau

Bei ausreichender Versicherungssumme ist der Wiederaufbau ungeachtet des Grades der Zerstörung durchzuführen.

Ist der Schaden nicht völlig durch Versicherung, Rücklagebildung oder in anderer Weise gedeckt, so entscheidet über den Wiederaufbau die Eigentümersversammlung

mit einfacher Mehrheit nach Köpfen und nach Zehntausendstelanteilen, wenn nicht mehr als die Hälfte,
und mit 3/4 Mehrheit nach Köpfen und nach Zehntausendstelanteilen, wenn mehr als die Hälfte des Gesamtwertes des Gebäudes ohne Wert des Grund und Bodens zerstört ist.

Auch durch qualifizierte Mehrheit kann eine ausreichende Vorsicherungssumme einer anderweitigen Verwendung als zum Wiederaufbau nicht zugeführt werden.

§ 64 Wiederaufbau; ausscheidende Anteilseigner

Ist der Wiederaufbau beschlossen, so kann jeder Anteilseigner, der sich an dem Wiederaufbau nicht beteiligen will, nur innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung erklären, dass er aus der Gemeinschaft ausscheide.

Er muss seine Rechte den Anteilseignern einzeln oder in ihrer Gesamtheit zur Übertragung innerhalb von 2 Monaten ab Beschlussfassung mittels eingeschriebenen Briefes anbieten.

Für die Rechtzeitigkeit der Erklärungen ist das Datum des Poststempels massgebend. Der ausscheidende Anteilseigner trägt dafür die Beweislast.

Wird das Übernahmeangebot angenommen, so ist eine anderweitige Verwertung der Rechte durch den ausscheidenden Anteilseigner ausgeschlossen.

Bei mehreren Interessenten entscheidet die Eigentümersversammlung notfalls durch Los, wer die angebotenen Rechte übernimmt.

Der abtretende und ausscheidende Anteilseigner hat bei Annahme eines Übernahmeangebotes Anspruch auf eine Entschädigung, die vom Erwerber zu zahlen ist. Ein Anteil an der Vorsicherungssumme ist dem ausscheidenden Anteilseigner nicht auszuzahlen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so wird der Entschädigungsbetrag gemäss § 317 Abs. 2 BGB durch

2 Schiedsmänner bestimmt, von welchen jede Partei einen benennt. Das Recht einer Partei zur Ernennung des Schiedsmannes geht auf die andere Partei über, wenn sie der mittels eingeschriebenen Briefes an sie ergangenen oder der ihr zugesetzten Aufforderung des Verwalters zu der Ernennung nicht binnen 3 Wochen nach Aufgabe der Aufforderung bei der Post nachgekommen ist.

Einigen sich die Sachverständigen über die Entschädigungssumme nicht, so wählen sie einen Obmann. Kommt es über dessen Person zwischen den Sachverständigen zu keiner Einigung, so wird der Obmann durch den Präsidenten des örtlich für die Wohnanlage zuständigen Landgerichts ernannt. Wird dann über die Entschädigungssumme keine Einigung erzielt, so ist der Durchschnitt der zuletzt von jedem der 3 Schiedsmänner ermittelten Entschädigungssumme maßgebend.

Der Entschädigungsbetrag ist in 3 Jahresraten zu zahlen und bis zur Zahlung mit 4 % pro Jahr zu verzinsen.

§ 65 Wiederaufbau, Auflösung der Gemeinschaft

Wird mangels ausreichender Versicherungssumme auf Grund eines entsprechenden Beschlusses oder aufgrund einstimmiger Vereinbarung der Anteilseigner der Wiederaufbau nicht durchgeführt, so erfolgt die Auflösung der Gemeinschaft, und zwar in der Weise, dass jeder Miteigentümer die Aufhebung des Sondereigentums und die Eintragung zu blossem Miteigentum nach §§ 1008 ff BGB verlangen kann. Gleiches gilt, wenn das Gebäude ohne den Wert des Grund und Bodens zu mehr als drei Viertel des Gesamtwertes zerstört ist.

Bei der Auseinandersetzung über noch vorhandene Bauteile, Materialien oder Ersatzansprüche sind die Zehntausendstelanteile der einzelnen Anteilseigner zugrundezulegen. Etwaige

Ausstattungs- oder Ausrüstungswerte einzelner Sondereigentums-einheiten, die der Anteilseigner auf eigene Kosten eingebracht hat, bleiben hierbei ausser Ansatz.

Werterhöhungen, die trotz mangelnder Zustimmung der Anteileigner von einem Anteilseigner dem gemeinschaftlichen Eigentum zugefügt wurden, werden ihm nicht zugute gerechnet.

§ 66 Wiederaufbau, Versicherungssumme

Kommt der Wiederaufbau nicht zustande, gleich aus welchem Grunde, so sind aus einer etwa angefallenen Versicherungssumme die dinglichen Lasten des Gesamtanwesens und der Sondereigentumsrechte, öffentliche Lasten sowie Kosten und Lasten der Abwicklung der Gemeinschaft zu zahlen. Die für einzelne Anteilseigner aus der Versicherungssumme für die auf ihrem Sondereigentum ruhenden dinglichen Lasten erbrachten Leistungen werden mit ihrem Auseinandersetzungsguthaben verrechnet. Dadurch zuviel erhaltene Beträge sind gegenüber den übrigen Anteilseignern auszugleichen. Diese Abwicklung gehört zu den Aufgaben des Verwalters.

§ 67 Wiederaufbau, Art und Weise

Im Falle durchzuführenden Wiederaufbaues entscheidet die Eigentümersammlung in der Mehrheit, in der sie über den Wiederaufbau entschieden hat, im Zweifel aber mit einfacher Bruchteilsmehrheit, über die Art und Weise des Wiederaufbaues, die zu beauftragenden Unternehmer, Architekten und die abschliessenden Verträge und die nötigen Massnahmen.

§ 68 Wiederaufbau, Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung, die über die Frage und die Massnahmen des Wiederaufbaus, die Verwendung der Versicherungssummen und die etwaige Auseinandersetzung zu entscheiden hat, ist nur beschlussfähig, wenn mindestens 3/4 der Miteigentümer nach Köpfen und Zehntausendstelanteilen in der Versammlung vertreten sind. Dies gilt jedoch nicht für eine wegen Beschlussunfähigkeit der ersten Versammlung notwendig werdende zweite Versammlung, die in jedem Fall beschlussfähig ist.

In der beschliessenden Versammlung hat der Verwalter Bericht zu erstatten über Zerstörung, Versicherung und Zweckmässigkeit des Wiederaufbaues. Die Versammlung kann weitere Untersuchungen einem Sonderausschuss aus ihren Reihen übertragen oder auch Sachverständige beauftragen.

§ 69 Wiederaufbau, anderweitige Verwertung

Wird der Wiederaufbau, gleich aus welchen Gründen, nicht durchgeführt und kann der Rest des Gebäudes weiterhin zweckmässig verwendet werden, so steht es den Eigentümern der erhaltenen Sondereigentumsräume frei, durch entsprechende Veränderung oder Ausbau (Neuaufsetzen eines Dachstuhls) ihre Sondereigentumsrechte zu wahren. Die Auflösung der Gemeinschaft ist in diesem Falle ebenfalls ausgeschlossen. Dagegen sind diejenigen Miteigentümer, deren Sondereigentumsräume zerstört sind, soweit sie nicht mit der Versicherungssumme für den Wert ihrer Anteile abgefunden werden können, durch die verbleibenden Sondereigentümer zu entschädigen. Die Ausscheidenden sind verpflichtet, ihre Miteigentumsrechte (unter Auflösung ihres Sondereigentums) an die verbleibenden Sondereigentümer zu übertragen. Für die Entschädigung gilt § 64 GemO.

§ 70 Wiederaufbau, Auflösung durch Zwangsvorsteigerung

Falls nicht wieder aufgebaut wird und die Anteilseignergemeinschaft in eine gewöhnliche Miteigentümergemeinschaft übergeführt wurde, steht jedem Miteigentümer das Recht zu, die Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäss § 180 ZVG zu beantragen.

F. Sonstiges

§ 71 Entziehung

Für die Entziehung des Sondereigentums gelten die §§ 18 und 19 WEG. Als Gründe der Entziehung gelten über § 18 WEG hinaus gröbliche Verletzungen der in dieser Vereinbarung niedergelegten Verpflichtungen in Bezug auf Eigentum, Nutzung und Gebrauch des Gemeinschaftseigentums wie auch des Sondereigentums. Hierzu zählen auch nachbarrechtliche Störungen und schwere persönliche Misshelligkeiten. In allen Fällen genügt der tatsächlich eingetretene Zustand, der gegenüber dem Verursacher zur Entziehung berechtigt, ohne dass ein Verschulden vorzuliegen braucht.

Durch die Beseitigung des Entziehungsgrundes werden die Wirkungen des Urteils nicht, sondern nur seine Durchführung aufgehoben. Das bedeutet, dass bei Eintritt des gleichen Entziehungsgrundes (Rückfall) aus dem früheren Urteil vollstreckt werden kann. Streitigkeiten über die Zulässigkeit einer solchen Vollstreckung können auch zum Gegenstand der Anrufung des Gerichts nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG gemacht werden.

Für das Verfahren bei der Vollstreckung des Urteils selbst gelten die §§ 53 bis 58 WEG. Über § 55 WEG hinaus wird dem Verwalter zur Pflicht gemacht, eine Terminsbestimmung für die Versteigerung an der für Anschläge im Haus vorgesehenen Tafel spätestens 4 Wochen vor dem Termin anzuschlagen.

§ 72 Vermittlung

Vor Anrufung des Gerichts gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WEG soll jeder Anteilseigner zur Vermittlung die Eigentümersammlung anrufen und den Verwalter veranlassen, hierzu eine Eigentümersammlung form- und fristgerecht einzuberufen.

Die Eigentümersammlung kann einen besonderen Ausschuss zu Schlichtung im Sinne des Abs. 1 einsetzen.

§ 73 Nichtigkeitsklausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung ungültig, so bleibt der übrige Vertragsinhalt unberührt.

Die Anteilseigner sind verpflichtet, durch Beschußfassung eine unwirksame Bestimmung dieses Vertrages rückwirkend durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Inhalt und dem Zweckgedanken der ungültigen, ursprünglichen Vereinbarung möglichst weitgehend entspricht. Sollte die zu ersetzende Vereinbarung nur bei Einhaltung einer bestimmten Form Gültigkeit haben, so sind die Anteilseigner zur Formwahrung verpflichtet.

§ 74 Verbindlichkeiten und Zuständigkeit

Diese Vereinbarung ist Teil der Eintragungsbewilligung für das Sondereigentum und erlangt damit Verbindlichkeit gegenüber Universal- und Sonderrechtsnachfolgern aller Art.

Für Streitigkeiten wird grundsätzlich, unbeschadet § 43 WEG, als Gerichtsstand Köln vereinbart, soweit nicht gesetzlich eine ausschließliche Zuständigkeit begründet ist.



Nachtrag

Teilungserklärung vom 10. März 1971

I.

Die Firma Fischer & Schmitt KG vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn Karl Heinz Fischer, und Herr Egon Lustig, Architekt in Köln, ändern bzw. ergänzen ihre Teilungsurkunde vom 10. März 1971, beglaubigt durch den Notar Josef Massinger in Waldkirchen am 10. März 1971 URNr. 528/71 - nachstehend kurz "Teilungsurkunde" genannt - wie folgt:

zu Teil I

- 1.) Die Firma Fischer & Schmitt KG und Herr Egon Lustig sind im Grundbuch des Amtsgerichtes Waldkirchen für Altreichenau Band 12 Blatt 769 als Eigentümer zu je 1/2 - Anteil des Grundstückes Fl.Nr. 603/13 Branntweinhäuser, Ackerland, Bauplatz zu 2,3827 ha eingetragen.
- 2.) Auf der vorbezeichneten Grundstücksfläche werden derzeit, nach dem den zuständigen Behörden vorgelegten und mit deren Genehmigungsvermerk versehenen, zu den Grundakten einzureichenden Aufteilungsplan, mehrere Gebäude mit den im Sondereigentum stehenden Raumeinheiten errichtet.
- 3.) Die Grundstückseigentümer begründen hiermit gemäß Teil II der Teilungsurkunde in der Fassung samt Nachtrag das Wohnungs- und Teileigentum und setzen in Teil III der Teilungsurkunde in der Fassung samt Nachtrag die Gemeinschaftsordnung fest, die im Sinne des § 5 Abs. 1 und der

§§ 10 ff WEG die Rechte und Pflichten der zukünftigen Wohnungs- und Teileigentümer, ihre Rechtsbeziehung untereinander und die Verwaltung der Gesamtanlage regelt.

zu Teil II

Begründung des Sondereigentums

A. Teilung

1.) Gemäß § 8 WEG teilen die Grundstückseigentümer hiermit das Eigentum an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13, wie vor bezeichnet, in nach Zehntausendsteln berechnete Miteigentumsanteile in der Weise, daß nach der nachstehend in dieser Nachtragsurkunde enthaltenen Anteilstabelle mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum in einer bestimmten Raumeinheit in dem auf dem Grundstück zu errichtenden Erholungs- und Regenerierungszentrum Altrei- chenau verbunden sein wird, und zwar so, daß jeweils die Firma Fischer & Schmitt KG und Herr Egon Lustig Miteigentümer zu 1/2 jedes Miteigentumsanteiles, der mit Sonder- eigentum verbunden ist, sind.

Die in dieser Nachtragserklärung enthaltene Tabelle tritt vollumfänglich an die Stelle der in der Teilungs- erklärung vom 10. März 1971 in Teil II A enthaltene Ta- belle.

2.) Die Teilung erfolgt auf Grund des dieser Nachtragsurkun- de beigefügten nunmehr vorliegenden, behördlich genehmig- ten Aufteilungsplanes. In ihm sind die einzelnen Raumein- heiten und deren Nebenräume entsprechend den einzelnen Gebäudeeinheiten mit dem Buchstaben A, B, C und D und ihrer lfd. Nummer sowie ihrer Sondereigentumsnummer bezeichnet.

3.) Die Größe der in Zehntausendsteln berechneten Miteigentumsanteile, die Lage der einzelnen Raumeinheiten in den jeweiligen Gebäuden und Stockwerken, sowie deren Nutzungsfläche, die zukünftigen Band- und Blattnummern des Grundbuchs (Wohnungsgrundbuch) in welches die einzelnen Sonder-eigentumseinheiten eingetragen werden sollen, ergeben sich aus der diesem Nachtrag beigefügten Tabelle.

Hierbei bedeuten:

Die Spalte 1 die laufende Nummer aller abgeschlossenen Raumeinheiten,

die Spalte 2 die Sondereigentumsnummer jeder einzelnen Raumeinheit,

und zwar

die Ziffer an 1. Stelle: die laufende Nummer der Sonder-eigentumseinheit;

das Zeichen an 2. Stelle: die Bezeichnung des Gebäudes, in welchem sich die Sonder-eigentumseinheit befindet;

das Zeichen an 3. Stelle: das Stockwerk, in dem die Sonder-eigentumseinheit liegt und zwar:

K	-Kellergeschoß
E	-Erdgeschoß
I	-1. Geschoß
II	-2. Geschoß
III	-3. Geschoß
IV	-4. Geschoß
V	-5. Geschoß

die Spalte 3 die Nutzfläche jeder einzelnen Sonder-eigen-tumseinheit,

die Spalte 4 die Zahl der Zehntausendstel, aus denen der jeweilige mit Sondereigentumsrecht verbundene Miteigentumsanteil besteht,

die Spalte 5 die zukünftige Band- und Blattnummer des Grundbuchs von Waldkirchen für die Gemarkung Altreichenau (Wohnungsgrundbuch).

Der Berechnung der Miteigentumsanteile liegt jeweils unter Berücksichtigung der Fläche und des umbauten Raumes sowie der Nutzungsart der Sondereigentumseinheiten und der damit verbundenen Beanspruchung des gemeinschaftlichen Eigentums usw. als Wertigkeitskoeffizient zugrunde:
für die Raumseinheiten:

A.) Arztpraxis	=	x 1,10
B.) Schwimmzentrum		
Halle/Nebenräume	=	x 1,55
Kneippanlagen	=	x 1,20
Sauna	=	x 1,20
C.) Café/Restaurant	=	x 1,40
D.) Wirtschaftsräume/		
Kegelbahn	=	x 1,00
E.) Verwaltung/Personal	=	x 0,80
F.) Appartement	=	x 1,00

4.) Jeder Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörigen Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Bestätigung des Landratsamtes Wolfstein darüber, daß sämtliche Wohnungs- bzw. sonstigen Raumseinheiten in sich abgeschlossen sind, i.S. des § 3 Abs. 2 WEG liegt vor und wird dem Grundbuchamt mit eingereicht.

Die Grundstückseigentümer bewilligen und beantragen in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Aufteilung des Grundstücks nach § 8 WEG in der in der Teilungserklärung samt Nachtrag bezeichneten Weise, samt den Sondereigentumsrechten als Inhalt des Sonder-eigentums (vgl. § 20 TE),
- b) die Gemeinschaftsordnung in der in der Teilungserklä-rung samt Nachtrag bezeichneten Form, als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung und Abweichung von den Bestimmungen des WEG.

zu Teil III

Gemeinschaftsordnung

1.) Zu A § 3

Die einzelnen Teileigentumsrechte ergeben sich unter Be-zugnahme auf die von der Behörde mit Unterschrift und Siegel versehenen Bauzeichnung (Aufteilungsplan), nach der die Aufteilung der Wohnanlage sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eiger-tum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist, und aus der Teilungserklärung.

- 2.) Soweit in dieser Teilungserklärung samt Nachtrag von "Auf-teilungsplan" die Rede ist, ist darunter stets der dieser Nachtragserklärung beigefügte Aufteilungsplan zu verste-hen, der mit Unterschrift und Siegel versehen ist und das
7. Oktober 71
Datum vom trägt und der mit den genehmig-ten Bauplänen übereinstimmt. Dieser Aufteilungsplan samt Nummerierung wird ausdrücklich anerkannt.

3.) In § 20 wird der erste Abschnitt, der beginnt mit "Zur gemeinschaftlichen Nutzung werden" bis " zugewiesen." ersatzlos gestrichen. Im zweiten Absatz des § 20 ist unter Buchstabe a) die dort befindliche Zahl "354" durch die Zahl "200" und unter Buchstabe b) die Zahl "83" durch die Zahl "201" zu ersetzen. Weiterhin muß es in Abschnitt a) richtig heißen blau angelegt. Im übrigen bleibt § 20 uneingeschränkt aufrechterhalten.

4.) § 28 wird aufgehoben und durch folgende Regelung ersetzt:

Die Gebäudeeinheiten A - C einerseits und der Gebäudekomplex D andererseits erhalten getrennte Kalt- und Warmwasserversorgungs- und Heizungsanlagen.

Der Kaltwasserverbrauch, die Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten der Gebäudeeinheiten A - C werden ausschließlich unter diesen Anteilseignern entsprechend ihrer Zehntausendstel-Gesamtberechtigung umgelegt und getragen.

Der Kaltwasserverbrauch, die Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten der Gebäudeeinheit D, werden ausschließlich von diesen Anteilseignern getragen. Ihnen bleibt die Vereinbarung eines Umlageschlüssels vorbehalten.

Der Zapfstellenverbrauch für alle Außenanlagen wird unter allen Anteilseignern entsprechend ihrer Zehntausendstel-Gesamtberechtigung umgelegt und getragen.

Bei einem Eigentumswechsel während der Abrechnungsperiode trägt der veräußernde Eigentümer den Kaltwasserverbrauch sowie die Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten bis zum Letzten des Monats, in dem die Lasten auf den Erwerber übergehen, sofern er diesen Zeitpunkt dem Verwalter 4 Wochen vorher angezeichnet hat. Erfolgt die Anzeige nicht, so trägt der Veräußernde im Verhältnis zu den übrigen Anteilseignern den bis zum Ende der Abrechnungsperiode auf ihn entfallenden Kostenanteil. Bei

Abrechnung der Kaltwasser- Warmwasserbereitungs- und Heizungskosten entfällt auf jeden angefangenen Monat des Abrechnungszeitraumes 1/12 der Gesamtjahreskosten. Die Zwischenabrechnung wird nach Abschluß der Heizperiode im Rahmen der Gesamtabrechnung vorgenommen. Die durch eine Zwischenabrechnung entstehenden Sonderkosten trägt der veräußernde Anteilseigner.

/=Brunata

Sollte vor Inbetriebnahme des Erholungs- und Regenerierungszentrums oder zu einem späteren Zeitpunkt die Einführung des Abrechnungssystems vom Verwalter für zweckmäßig oder notwendig gehalten werden, so unterwirft sich bereits jetzt jeder Anteilseigner diesem Abrechnungssystem. Bei Einführung dieses Abrechnungssystems erfolgt bei einem Eigentumswechsel während der Abrechnungsperiode eine Zwischenablesung der Teilstichwerte am Tage des Übergangs der Lasten auf den Erwerber nur, soweit er entsprechend vorstehender Regelung den Übergang der Lasten rechtzeitig anzeigt und die Firma Brunata zur Zwischenablesung am Stichtag in der Lage ist. Erfolgt auf Grund der an den Verwalter gerichteten Anzeige die Zwischenablesung durch Brunata an einem anderen als dem Stichtag, so ist dieser für die Kostentragungslast im Verhältnis zwischen dem Veräußernden und den übrigen Anteilseignern maßgebend. Im übrigen gilt vorstehende Regelung.

5.) Im § 29 der Teilungsurkunde muß es im Satz 1 richtig heißen: Die Anteilseigner der in den Gebäuden A - C gelegenen Sondereigentumseinheiten tragen..

Soweit in Absatz 2 dieses § von Gebäude F bzw. Gebäudeeinheit F die Rede ist, muß es richtig Gebäude D bzw. Gebäudeeinheit D heißen.

6.) In § 33 ist zusätzlich folgende Regelung aufzunehmen:
Soweit eine Änderung des Hausgeldes eintritt, hat der Anteilseigner und sein Ehegatte sich bezüglich dieser Änderung wiederum der sofortigen Zwangsvollstreckung in der vorgesehenen Form zu unterwerfen.

7.) In § 11 muß es richtig heißen: Die Sondereigentumseinheiten Id.Nr. 69, 200, 201, 202 und 203 unterliegen keiner Veräußerungsbeschränkung.

Soweit in dieser Nachtragserklärung nichts Gegenteiliges oder Ergänzendes vereinbart ist, verbleibt es uneingeschränkt bei den Bestimmungen der Teilungserklärung vom 10. März 1971.

Waldkirchen, den 27. Oktober 1971
handelnd für die Fa. Fischer & Schmitt KG
und Herrn Egon Lustig

Klief

URNr. 2292/71

Ich beglaubige die Echtheit der vorstehenden, vor mir vollzogenen Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn Karl-Heinz Fischer, Kaufmann in Duschlberg Hs.Nr. 192, Gemeinde Altreichenau, hier handelnd für

a) die Firma

"Fischer & Schmitt" Kommanditgesellschaft
mit dem Sitze in Köln,

wozu ich, Notar, auf Grund Einsicht in einen vorliegenden beglaubigten Handelsregisterauszug des Amtsgerichtes Köln HR A 5030 vom 20. Januar 1971 bescheinige, daß die Firma "Fischer & Schmitt" Kommanditgesellschaft mit dem Sitze in Köln als solche dort eingetragen ist und von Herr Karl Heinz Fischer als persönlich haftendem Gesellschafter alleine rechtswirksam vertreten wird,

b) Herrn Egon Lustig, Architekt in Köln, Neumarkt Nr. 33, in Gütertrennung lebend,
auf Grund Vollmacht vom 9. Juni 1971 URNr. 1212, die in Ausfertigung vorlag und von der beglaubigte Abschrift dieser Urkunde beigeheftet ist.

Waldkirchen den 27. Oktober 1971



massinger
(Massinger)

Notar

1 Lfd. Nr.	2 Sonder- eigentums- Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehn- tausendstel	5 Grundbuchbezeichnung Band	Blatt
1	1/A/E	35,14	37,06	17	961
2	2/A/E	31,68	33,41	17	962
3	3/A/E	31,68	33,41	17	963
4	4/A/E	35,14	37,06	17	964
5	5/A/E	31,68	33,41	17	965
6	6/A/E	31,68	33,41	17	966
7	7/A/E	31,68	33,41	17	967
8	8/A/E	31,68	33,41	17	968
9	9/A/E	35,14	37,06	18	969
10	10/A/E	35,14	37,06	18	970
11	11/A/E	31,68	33,41	18	971
12	12/A/E	31,68	33,41	18	972
13	13/A/E	31,68	33,41	18	973
14	14/A/E	31,68	33,41	18	974
15	15/A/E	31,68	33,41	18	975
16	16/A/E	31,68	33,41	18	976
17	17/A/E	31,68	33,41	18	977
18	18/A/E	31,68	33,41	18	978
19	19/A/E	35,14	37,06	18	979
20	20/A/I	35,14	37,06	18	980
21	21/A/I	31,68	33,41	18	981
22	22/A/I	31,68	33,41	18	982
23	23/A/I	35,14	37,06	18	983
24	24/A/I	31,68	33,41	18	984
25	25/A/I	31,68	33,41	18	985
26	26/A/I	31,68	33,41	18	986
27	27/A/I	31,68	33,41	18	987
28	28/A/I	35,14	37,06	18	988
29	29/A/I	35,14	37,06	18	989
30	30/A/I	31,68	33,41	18	990

1 Lfd. Nr.	2 Sonder- eigenums- Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehn- tausendstel	5 Grundbuchbezeichnung Band	Blatt
31	31/A/I	31,68	33,41	18	991
32	32/A/I	31,68	33,41	18	992
33	33/A/I	31,68	33,41	18	993
34	34/A/I	31,68	33,41	18	994
35	35/A/I	31,68	33,41	18	995
36	36/A/I	31,68	33,41	18	996
37	37/A/I	31,68	33,41	18	997
38	38/A/I	35,14	37,06	18	998
39	39/A/II	35,14	37,06	18	999
40	40/A/II	31,68	33,41	18	1000
41	41/A/II	31,68	33,41	18	1001
42	42/A/II	35,14	37,06	18	1002
43	43/A/II	31,68	33,41	18	1003
44	44/A/II	31,68	33,41	19	1004
45	45/A/II	31,68	33,41	19	1005
46	46/A/II	31,68	33,41	19	1006
47	47/A/II	35,14	37,06	19	1007
48	48/A/II	35,14	37,06	19	1008
49	49/A/II	31,68	33,41	19	1009
50	50/A/II	31,68	33,41	19	1010
51	51/A/II	31,68	33,41	19	1011
52	52/A/II	31,68	33,41	19	1012
53	53/A/II	31,68	33,41	19	1013
54	54/A/II	31,68	33,41	19	1014
55	55/A/II	31,68	33,41	19	1015
56	56/A/II	31,68	33,41	19	1016
57	57/A/II	35,14	37,06	19	1017
58	58/A/III	31,68	33,41	19	1018
59	59/A/III	31,68	33,41	19	1019
60	60/A/III	31,68	33,41	19	1020

1 Lfd. Nr.	2 Sonder- eigentums- Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehn- tausendstel	5 Grundbuchbezeichnung Band	Blatt
61	61/A/III	31,68	33,41	19	1021
62	62/A/III	35,14	37,06	19	1022
63	63/A/III	35,14	37,06	19	1023
64	64/A/III	31,68	33,41	19	1024
65	65/A/III	31,68	33,41	19	1025
66	66/A/III	31,68	33,41	19	1026
67	67/A/III	31,68	33,41	19	1027
68	68/A/III	31,68	33,41	19	1028
TE 69	69/B/K	137,02	144,49	19	1029
70	70/B/E	35,14	37,06	19	1030
71	71/B/E	31,68	33,41	19	1031
72	72/B/E	31,68	33,41	19	1032
73	73/B/E	31,68	33,41	19	1033
74	74/B/E	31,68	33,41	19	1034
75	75/B/E	31,68	33,41	19	1035
76	76/B/E	31,68	33,41	19	1036
77	77/B/E	35,14	37,06	19	1037
78	78/B/E	35,14	37,06	19	1038
79	79/B/E	31,68	33,41	19	1039
80	80/B/E	31,68	33,41	20	1040
81	81/B/E	31,68	33,41	20	1041
82	82/B/E	31,68	33,41	20	1042
83	83/B/E	31,68	33,41	20	1043
84	84/B/E	31,68	33,41	20	1044
85	85/B/E	31,68	33,41	20	1045
86	86/B/E	35,14	37,06	20	1046
87	87/B/I	35,14	37,06	20	1047
88	88/B/I	31,68	33,41	20	1048
89	89/B/I	31,68	33,41	20	1049
90	90/B/I	31,68	33,41	20	1050

1 Lfd. Nr.	2 Sonder- eigenums- Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehn- tausendstel	5 Grundbuchbezeichnung Band	Blatt
91	91/B/I	31,68	33,41	20	1051
92	92/B/I	31,68	33,41	20	1052
93	93/B/I	31,68	33,41	20	1053
94	94/B/I	35,14	37,06	20	1054
95	95/B/I	35,14	37,06	20	1055
96	96/B/I	31,68	33,41	20	1056
97	97/B/I	31,68	33,41	20	1057
98	98/B/I	31,68	33,41	20	1058
99	99/B/I	31,68	33,41	20	1059
100	100/B/I	31,68	33,41	20	1060
101	101/B/I	31,68	33,41	20	1061
102	102/B/I	31,68	33,41	20	1062
103	103/B/I	35,14	37,06	20	1063
104	104/B/II	35,14	37,06	20	1064
105	105/B/II	31,68	33,41	20	1065
106	106/B/II	31,68	33,41	20	1066
107	107/B/II	31,68	33,41	20	1067
108	108/B/II	31,68	33,41	20	1068
109	109/B/II	31,68	33,41	20	1069
110	110/B/II	31,68	33,41	20	1070
111	111/B/II	35,14	37,06	20	1071
112	112/B/II	35,14	37,06	20	1072
113	113/B/II	31,68	33,41	20	1073
114	114/B/II	31,68	33,41	20	1074
115	115/B/II	31,68	33,41	21	1075
116	116/B/II	31,68	33,41	21	1076
117	117/B/II	31,68	33,41	21	1077
118	118/B/II	31,68	33,41	21	1078
119	119/B/II	31,68	33,41	21	1079
120	120/B/II	35,14	37,06	21	1080

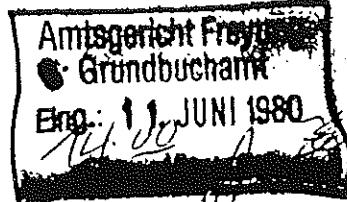
1 Lfd. Nr.	2 Sonder- eigentums- Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehn- tausendstel	5 Grundbuchbezeichnung Band	Blatt
121	121/B/III	35,14	37,06	21	1081
122	122/B/III	31,68	33,41	21	1082
123	123/B/III	31,68	33,41	21	1083
124	124/B/III	31,68	33,41	21	1084
125	125/B/III	31,68	33,41	21	1085
126	126/B/III	31,68	33,41	21	1086
127	127/B/III	31,68	33,41	21	1087
128	128/B/III	35,14	37,06	21	1088
129	129/B/III	35,14	37,06	21	1089
130	130/B/III	31,68	33,41	21	1090
131	131/B/III	31,68	33,41	21	1091
132	132/B/III	31,68	33,41	21	1092
133	133/B/III	31,68	33,41	21	1093
134	134/B/III	31,68	33,41	21	1094
135	135/B/III	31,68	33,41	21	1095
136	136/B/III	31,68	33,41	21	1096
137	137/B/III	35,14	37,06	21	1097
138	138/B/IV	35,14	37,06	21	1098
139	139/B/IV	31,68	33,41	21	1099
140	140/B/IV	31,68	33,41	21	1100
141	141/B/IV	31,68	33,41	21	1101
142	142/B/IV	31,68	33,41	21	1102
143	143/B/IV	31,68	33,41	21	1103
144	144/B/IV	31,68	33,41	21	1104
145	145/B/IV	31,68	33,41	21	1105
146	146/B/IV	31,68	33,41	21	1106
147	147/B/IV	31,68	33,41	21	1107
148	148/B/IV	31,68	33,41	21	1108
149	149/B/IV	31,68	33,41	21	1109
150	150/B/IV	35,14	37,06	22	1110

1 Lfd. Nr.	2 Sonder- eigentums- Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehn- tausendstel	5 Grundbuchbezeichnung Band	Blatt
151	151/B/V	31,68	33,41	22	1111
152	152/B/V	31,68	33,41	22	1112
153	153/B/V	31,68	33,41	22	1113
154	154/B/V	31,68	33,41	22	1114
155	155/B/V	31,68	33,41	22	1115
156	156/C/E	35,14	37,06	22	1116
157	157/C/E	31,68	33,41	22	1117
158	158/C/E	31,68	33,41	22	1118
159	159/C/E	31,68	33,41	22	1119
160	160/C/E	31,68	33,41	22	1120
161	161/C/E	31,68	33,41	22	1121
162	162/C/E	31,68	33,41	22	1122
163	163/C/E	31,68	33,41	22	1123
164	164/C/E	31,68	33,41	22	1124
165	165/C/E	31,68	33,41	22	1125
166	166/C/E	31,68	33,41	22	1126
167	167/C/E	35,14	37,06	22	1127
168	168/C/I	35,14	37,06	22	1128
169	169/C/I	31,68	33,41	22	1129
170	170/C/I	31,68	33,41	22	1130
171	171/C/I	31,68	33,41	22	1131
172	172/C/I	31,68	33,41	22	1132
173	173/C/I	31,68	33,41	22	1133
174	174/C/I	31,68	33,41	22	1134
175	175/C/I	31,68	33,41	22	1135
176	176/C/I	31,68	33,41	22	1136
177	177/C/I	31,68	33,41	22	1137
178	178/C/I	31,68	33,41	22	1138
179	179/C/I	35,14	37,06	22	1139
180	180/C/I	35,14	37,06	22	1140

1 Lfd. Nr.	2 Sonder- eigentums- Nr.	3 Nutzungs- fläche qm	4 Zehn- tausendstel	5 Grundbuchbezeichnung Band	Blatt
181	181/C/II	31,68	33,41	22	1141
182	182/C/II	31,68	33,41	22,	1142
183	183/C/II	31,68	33,41	22	1143
184	184/C/II	31,68	33,41	22	1144
185	185/C/II	31,68	33,41	23	1145
186	186/C/II	31,68	33,41	23	1146
187	187/C/II	31,68	33,41	23	1147
188	188/C/II	31,68	33,41	23	1148
189	189/C/II	31,68	33,41	23	1149
190	190/C/II	31,68	33,41	23	1150
191	191/C/II	35,14	37,06	23	1151
192	192/C/III	31,68	33,41	23	1152
193	193/C/III	31,68	33,41	23	1153
194	194/C/III	31,68	33,41	23	1154
195	195/C/III	31,68	33,41	23	1155
196	196/C/III	31,68	33,41	23	1156
197	197/C/III	31,68	33,41	23	1157
198	198/C/III	31,68	33,41	23	1158
199	199/C/III	31,68	33,41	23	1159
200	200/D/K+E	2050,44	2162,02	23	1160
201	201/D/K+E	618,84	652,57	23	1161
202	202/D/K+E	90,62	95,56	23	1162
203	203/B/K	171,20	180,53	23	1163

9482,62 10.000,000

Id. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Id. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	m²		
1	2	3			4			
1	-	/10.000 Hiteigentumsanteil an dem Grundstück 603/13	Altreichenau, KsNr. 200, 201, 202, Erholungs- und Regenerierungszentrum, 3 Wohnblocks, Hallenbad, Nebengebäude, Hofraum, darauf Trafo der OBAG verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. _____ bezeichneten Einheit Wohnung. Das Hiteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Sondergrundstücken nachgezogenen Hiteigentumsanteilen (eingetragen Band 17 bis 23 Blätter 961 bis 1163 und Band 29 Blätter 1364-1370) gehörenden Sondergrundstücksrechten beschränkt. Im übrigen wird wegen des Geradenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 10.03. und 27.10.1971 sowie 11.06.1980 Bezug genommen. Der Hiteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes übertragen von Band _____ Blatt _____, eingetragen am 18. Juni 1980		2	38	27	
		Einzusetzende Angaben:						
		Band	Blatt	Anteil	Einheit Wohnung	übertr.von Band	Blatt	
		✓29	1364	33,41	F6	19	1029	
		✓29	1365	33,41	E 5	19	1029	
		✓29	1366	33,41	D 4	19	1029	
		✓29	1367	33,41	C 3	19	1029	
		✓29	1368	41,32	I 9	23	1163	
		✓29	1369	57,67	B 2	23	1163	
		✓29	1370	57,67	II 8	23	1163	
		Vermerk für Aufschrift: Wohnungseigentum.						
		Vermerk bei den Blättern, die das übrige Wohnungseigentum betreffen ist überall gleichlautend wie in Band 17 Blatt 961 Sp. 5, 6.					(961-1163)	
		Nachgeliehenes Ausgabedokument ist der jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Gem. Nov. vom 11.1971						
		19	1029	33,41	67			
		23	1163	41,31	A1			



I.

Die Sparkasse Freyung-Grafenau ist Alleineigentümer
der in Abteilung II und III des Grundbuchs lastenfrei
vorgetragenen Teileigentumseinheiten, nämlich

~~144,49/10000~~ Miteigentumsanteil an dem Grundstück
~~Fl.Nr. 603/13~~ Altreichenau Hs.Nr. 200, 201,
202, Erholungs- und Regenerie-
rungszentrum, 3 Wohnblocks,
Hallenbad, Nebengebäude, Hof-
raum, darauf Trafo der OBAG zu 2,3827 ha,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. ~~69~~ bezeichneten Einheit
- Altreichenau Band 19 Blatt ~~1029~~

und

~~180,53/10000~~ Miteigentumsanteil an dem Grundstück
~~Fl.Nr. 603/13~~ Altreichenau Hs.Nr. 200, 201,
202, Erholungs- und Regenerie-
rungszentrum, 3 Wohnblocks,
Hallenbad, Nebengebäude, Hof-
raum, darauf Trafo der OBAG zu 2,3827 ha,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. ~~203~~ bezeichneten Einheit
- Altreichenau Band 23 Blatt ~~1163~~ - .

II.

Die Sparkasse Freyung-Grafenau teilt ihren ~~180,53/10000~~
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr.603/13 der Ge-
markung Altreichenau, wie er im Grundbuch des Amtsgerichtes
Freyung, für

Altreichenau Band 23 Blatt ~~1163~~
vorgetragen ist in einen Miteigentumsanteil von

~~157,97/10000~~ und einen Miteigentumsanteil zu
~~22,56/10000~~ an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 und bestimmt,
daß der Miteigentumsanteil von ~~157,97/10000~~ an dem Grund-
stück Fl.Nr. 603/13 Gemarkung Altreichenau mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ~~203~~ bezeichneten
Einheit verbunden bleibt und daß der neugebildete Miteigen-
tumsanteil zu ~~22,56/10000~~ mit dem bereits im Grundbuch, für

Altreichenau Band 19 Blatt ~~1029~~

vorgetragenen Miteigentumsanteil zu ~~144,49/10000~~ an dem
Grundstück Fl.Nr. 603/13 Gemarkung Altreichenau vereinigt
wird, so daß sich der im Grundbuch für Altreichenau Band 19
eingetragene Miteigentumsanteil von ~~144,49/10000~~
Blatt ~~1029~~ auf ~~167,05/10000~~ an dem Grundstück Fl.Nr.
um ~~22,56/10000~~ auf ~~167,05/10000~~ an dem Grundstück Fl.Nr.
603/13 Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ~~69~~ bezeichneten
Einheit erhöht.

Nach Vollzug vorstehender Regelungen wird die Sparkasse
Freyung-Grafenau Alleineigentümerin eines
~~157,97/10000~~ Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Fl.Nr. 603/13 Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ~~203~~ be-
zeichneten Einheit
eingetragen Altreichenau Band 23 Blatt 1163 und eines

167,05/10000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sonder-eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichneten Einheit
- Altreichenau Band 19 Blatt 1029.-
Die Sparkasse Freyung-Grafenau bewilligt und beantragt Grundbuchvollzug.

III.

Die Sparkasse Freyung-Grafenau teilt den, nach Vollzug gemäß Abschnitt II. entstehenden Miteigentumsanteil von 167,05/10000 an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 Gemarkung Altreichenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichneten Einheit in fünf gleich große Miteigentumsanteile von 33,41/10000 an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau und verbindet einen Miteigentumsanteil in Höhe von 33,41/10000 an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau mit dem Sondereigentum an der im beigefügten Aufteilungsplan mit G 7 bezeichneten Einheit und einen 33,41/10000 Miteigentumsanteil, wie vor mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit F 6 bezeichneten Einheit und einen Miteigentumsanteil von 33,41/10000, wie vor an der mit E 5 bezeichneten Einheit und einen Miteigentumsanteil von 33,41/10000, wie vor an der mit D 4 bezeichneten Einheit und einen Miteigentumsanteil von 33,41/10000, wie vor an der mit C 3 bezeichneten Einheit.

Jede der vorbezeichneten neugebildeten Wohnungseigentums-einheiten besteht aus Wohnzimmer, Kochnische, Ecke, Flur, Bad/WC.

Die Sparkasse Freyung-Grafenau bewilligt und beantragt entsprechenden Grundbuchvollzug.

IV.

Nach Vollzug der in Abschnitt II. bezeichneten Erklärung, ist im Wohnungsgrundbuch Altreichenau Band 23 Blatt 1163 ein

157,97/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau, wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 203 bezeichneten Einheit eingetragen.

Die Sparkasse Freyung-Grafenau teilt den vorgenannten Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau in einen

- a) 41,31/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau und verbindet ihn mit dem Sondereigentum an der im beigefügten Aufteilungsplan mit A 1 bezeichneten Einheit und einen
- b) 41,32/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau, wie vor und verbindet ihn mit dem Sondereigentum an der im beigefügten Aufteilungsplan mit I-9 bezeichneten Einheit und einen

- c) 37 67/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau, wie vor und verbindet ihn mit dem Sondereigentum an der im beigefügten Aufteilungsplan mit B 2 bezeichneten Einheit und einen
- d) 37 67/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 603/13 der Gemarkung Altreichenau, wie vor und verbindet ihn mit dem Sondereigentum an der im beigefügten Aufteilungsplan mit H 8 bezeichneten Einheit.

Die Sparkasse Freyung-Grafenau
bewilligt und beantragt
Grundbuchvollzug.

V.

Beigelegt ist die Bescheinigung des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 13.5.1980, aus der sich ergibt, daß die neugebildeten Wohnungseigentumseinheiten in sich abgeschlossen sind; beigelegt ist weiter der Aufteilungsplan, aus der sich Lage und Form der neu gebildeten Sondereigentumseinheiten ergeben.

VI.

Die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzuges dieser Erklärung trägt die Sparkasse Freyung-Grafenau.
Der grundbuchamtliche Vollzug der gesamten Aufteilung wird bewilligt und beantragt.

8393 Freyung, den 11. Juni 1980

SPARKASSE FREYUNG - GRAFENAU

- Anstalt des öffentlichen Rechts -

S. Sandl
.....
Vorst.-Vors.



N. ...
.....
Vorst.-Mitgl.

AKTENNOTIZ

WEG Ferienpark Altreichenau

Ergänzungen und Änderungen zur Teilungsurkunde mit Inhaltsangabe des Erholungs- und Regenerierungszentrums
Nachfolgend WEG Ferienpark Altreichenau genannt.

Das Appartement mit der laufenden Nummer 69, Sondereigentumsnummer 69/B/K mit einer Nutzfläche von 137,02 m² und 144,49/10.000stel, Grundbuchband 19, Blatt 1029 sowie

die Einheit, laufende Nummer 203, Sondereigentumsnummer 203/B/K, mit 171,26 m² Nutzfläche und 180,53/10.000stel, mit der Grundbuchbezeichnung Band 23, Blatt 1163 wurde neu aufgeteilt.
Die Neuaufteilung erfolgte am 11 Juni 1980 mit Grundbucheintrag am 18.06.1980.

Band	Blatt	Einheit	Anteil	Wohnfläche
23	1163	A1	41,31/10.000stel.	und 39,18 m ²
29	1369	B2	37,67/10.000stel.	und 31,68 m ²
29	1367	C3	33,41/10.000stel.	und 31,68 m ²
29	1366	D4	33,41/10.000stel.	und 31,68 m ²
29	1365	E5	33,41/10.000stel.	und 31,68 m ²
29	1364	F6	33,41/10.000stel.	und 31,68 m ²
19	1029	G7	33,41/10.000stel.	und 31,68 m ²
29	1370	H8	37,67/10.000stel.	und 31,68 m ²
29	1368	I9	<u>41,32/10.000stel.</u> 325,02/10.000stel.	und 39,18 m ²

Alle Appartements befinden sich im Haus Bavaria.

Von der bestehenden Einheit, laufende Nummer 200, Sondereigentumsnummer 200/D/K+E, Nutzfläche 2.050,44 m² und 2.162,02/10.000stel wurde durch Umbaumaßnahmen geändert.

Der neugeschaffene Raum wurde der Einheit 202, Sondereigentumsnummer 202/D/K + E zugeordnet. Aufgrund dieser Änderungen ergeben sich die nachfolgend genannten Nutzflächen und 10.000stel Anteile.

Laufende Nummer 200, SE 200/D/K+E 2.021,75 m² und 2.131,75/10.000stel.

Laufende Nummer 202, SE 202/D/K+E 119,31 m² und 125,83/10.000stel.

Diese Änderung der Nutzfläche m² und 10.000stel Anteil wurde im Einvernehmen mit den beteiligten Eigentümern, nämlich der Wellenbad KG und der Massagepraxis Weber festgelegt. Ferner wurde durch Beschuß der Eigentümersversammlung 1996 diese Änderung begrüßt und einstimmig angenommen.

Sollte Herr Weber seine Sondereigentumseinheit verkaufen, so ist zu beachten, daß die neuen m²-Flächen sowie der neue 10.000stel Anteil beurkundet wird. Eine Verwalterzustimmung ist entsprechend der Teilungserklärung für die Einheiten Wellenbad KG, Restaurant und Massagepraxis nicht erforderlich.

Der geänderte 1.000stel-Anteil ist auch gültig in den Eigentümersversammlungen für die Beschußfähigkeit sowie bei der Stimmabgabe zu verwenden.

Die Änderung der Nutzflächen, des 1.000stel Anteils und der Beschuß der Eigentümergemeinschaft von 1996 wurde nicht im Grundbuch eingetragen.

Freyung, den 15.03.2000

A. Karl

aktferienpaltreich.doc

