

Baywobau®

Baywobau Baubetreuung GmbH · 8000 München 22 · Königinstraße 25 (Englischer Garten) · Telefon Sa. Nr. (089) 230 320

141 Therese-Giehse-Allee B III 3
30 03 87 GVMaWe/Teil 141



TEILUNG SERKLÄRUNG

für Fl.Nr. 483/14, Gemarkung Perlach in München 83, an der
Therese-Giehse-Allee.

Abschnitt A- Begründung von Wohnungseigentum

- I. Grundbuchmäßiger Beschrieb und Eigentumsverhältnisse des Baugrundstücks
- II. Beschrieb der Baumaßnahme
- III. Begründung von Wohnungs- u. Teileigentum
- IV. Aufteilung des Wohnungs- und/oder Teileigentums
- V. Nachweis der Abgeschlossenheit des Wohnungs- bzw. Teileigentums gem. § 3 Abs.2 WEG

Abschnitt B- Gegenstand des Wohnungseigentums

- I. Begriffsbestimmungen
- II. Sondereigentum an Wohnungen
- III. Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
- IV. Gemeinschaftliches Eigentum
- V. Sondernutzungsrechte

Abschnitt C- Inhalt des Sondereigentums

- Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung
- § 1 Allgemeine Grundsätze (§ 10 WEG)
- § 2 Wiederaufbau (§§ 11, 22 WEG)
- § 3 Veräußerung (§ 12 WEG)
- § 4 Gebrauchsregelung (§§ 13, 14, 15 WEG)
- § 5 Nutzungen, Kosten, Erlöse (§ 16 WEG)
- § 6 Entziehung des Wohnungseigentums (§§ 18, 19 WEG)
- § 7 Wohnungseigentümersversammlung (§§ 23, 24, 25 WEG)
- § 8 Bestellung des Verwalters (§ 26 WEG)
- § 9 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§§ 27, 28 WEG)
- § 10 Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)
- § 11 Änderung der Gemeinschaftsordnung
- § 12 Schlußbestimmung

Abschnitt D- Hausordnung

Abschnitt E- Allgemeine Bestimmungen

Abschnitt F- Grundbuchanträge

ERKLÄRUNG

zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durch Teilung gem.
§ 8 Abs.1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.3.1951.

ABSCHNITT A

Begründung von Wohnungseigentum

I. Grundbuchmäßiger Beschrieb und Eigentumsverhältnisse des Baugrundstücks

Die Kommanditgesellschaft in Firma

Baywobau Bauträger GmbH & Co.
Hausbau KG, mit Sitz in Hinterskirchen,
Gde. Neufraunhofen

Zustellanschrift:

Firma Baywobau Baubetreuung GmbH
Königinstraße 25
8000 München 22

ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 483/14, Gemarkung
Perlach (vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München
für Perlach, Band 652, Blatt 22384, zu 1.1070 ha.

II. Beschrieb der Baumaßnahme

Der vorbeschriebene Grundbesitz wird bebaut mit

10 Wohnhäusern und 1 Tiefgarage

bestehend aus:

215 Wohnungen

1 Hausmeisterwohnung

1 Tiefgarage mit 216 KFZ-Stellplätzen,
3 Autowaschplätzen,
1 Geräteraum für den Hausmeister und
2 Räumen für Mopeds und Motorräder.



...wir bauen Ihr Zuhause

III. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Die Firma Baywobau Bauträger GmbH & Co. Hausbau KG teilt das vorgenannte Grundstück gem. § 8 Abs.1 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

IV. Aufteilung des Wohnungs- und/oder Teileigentums

Die Einräumung des Wohnungs- und/oder Teileigentums erfolgt nach dem Aufteilungsplan.

Es werden folgende Einheiten gebildet:

lfd.Nr.	Haus	Stock	Anteil 1/1000	Wohnung Nr.	Kellerabteil Nr.
1	A	EG/KG	6,10	1	-
2	A	EG/KG	4,84	2	-
3	A	EG/KG	4,84	3	-
4	A	EG/KG	5,82	4	4
5	A	1.OG	5,98	5	5
6	A	1.OG	3,35	6	6
7	A	1.OG	3,35	7	7
8	A	1.OG	5,84	8	8
9	A	2.OG	5,97	9	9
10	A	2.OG	3,35	10	10
11	A	2.OG	3,35	11	11
12	A	2.OG	5,84	12	12
13	A	3.OG/DG	6,77	13	-
14	A	3.OG/DG	4,98	14	-
15	A	3.OG/DG	4,98	15	-
16	A	3.OG/DG	6,58	16	-

81,94



...wir bauen Ihr Zuhause

lfd.Nr.	Haus	Stock	Anteil 1/1000	Wohnung Nr.	Kellerabtei Nr.
17	B	EG/KG	6,15 5,95	17	-
18	B	EG/KG	5,15	18	-
19	B	EG/KG	5,09	19	-
20	B	EG/KG	5,29	20	-
21	B	1.OG	5,17	21	21
22	B	1.OG	4,44	22	22
23	B	1.OG	3,97	23	23
24	B	1.OG	4,08	24	24
25	B	2.OG	5,17	25	25
26	B	2.OG	4,44	26	26
27	B	2.OG	3,97	27	27
28	B	2.OG	4,08	28	28
29	B	3.OG/DG	6,21	29	-
30	B	3.OG/DG	5,72	30	-
31	B	3.OG/DG	5,12	31	-
32	B	3.OG/DG	4,74 48,59	32	32
33	C	EG/KG	5,59	33	33
34	C	EG/KG	5,08	34	-
35	C	EG/KG	5,45	35	-
36	C	EG/KG	5,88	36	36
37	C	1.OG	4,86	37	37
38	C	1.OG	3,38	38	38
39	C	1.OG	3,34	39	39
40	C	1.OG	5,76	40	40
41	C	2.OG	4,86	41	41
42	C	2.OG	3,38	42	42
43	C	2.OG	3,34	43	43
44	C	2.OG	5,76	44	44
45	C	3.OG/DG	6,05	45	-
46	C	3.OG/DG	4,80	46	-
47	C	3.OG/DG	5,16	47	-
48	C	3.OG/DG	6,34 49,03	48	-
49	D	EG/KG	6,71	49	-
50	D	EG/KG	5,24	50	-
51	D	EG/KG	6,88	51	-
52	D	1.OG	5,17	52	52
53	D	1.OG	4,57	53	53
54	D	1.OG	5,17	54	54
55	D	2.OG	5,17	55	55
56	D	2.OG	4,57	56	56
57	D	2.OG	5,17	57	57
58	D	3.OG/DG	6,22	58	-
59	D	3.OG/DG	6,01	59	-
60	D	3.OG/DG	6,22	60	-



...wir bauen Ihr Zuhause

erabteil Nr.	lfd.Nr.	Haus	Stock	Anteil 1/1000	Wohnung Nr.	Kellerabteil Nr.
	61	E	EG/KG	7,72	61	-
	62	E	EG/KG	4,86	62	-
	63	E	EG/KG	6,10	63	63
21	64	E	1.OG	3,36	64	64
22	65	E	1.OG	3,36	65	65
3	66	E	1.OG	3,36	66	66
4	67	E	1.OG	3,99	67	67
5	68	E	2.OG	3,86	68	68
6	69	E	2.OG	3,36	69	69
7	70	E	2.OG	3,36	70	70
	71	E	2.OG	3,99	71	71
	72	E	3.OG/DG	6,64	72	-
	73	E	3.OG/DG	4,93	73	-
	74	E	3.OG/DG	4,96	74	-
	75	E	3.OG/DG	6,75	75	-
	76	F	EG/KG	6,10	76	76
	77	F	EG/KG	4,83	77	-
	78	F	EG/KG	4,32	78	-
	79	F	EG/KG	4,86	79	-
	80	F	EG/KG	6,10	80	80
	81	F	1.OG	3,99	81	81
	82	F	1.OG	3,36	82	82
	83	F	1.OG	3,27	83	83
	84	F	1.OG	3,36	84	84
	85	F	1.OG	3,99	85	85
	86	F	2.OG	3,99	86	86
	87	F	2.OG	3,36	87	87
	88	F	2.OG	3,27	88	88
	89	F	2.OG	3,36	89	89
	90	F	2.OG	3,99	90	90
	91	F	3.OG/DG	6,68	91	-
	92	F	3.OG/DG	4,93	92	-
	93	F	3.OG/DG	4,38	93	-
	94	F	3.OG/DG	4,93	94	-
	95	F	3.OG/DG	6,68	95	-
	96	G	EG/KG	6,10	96	96
	97	G	EG/KG	4,84	97	-
	98	G	EG/KG	3,03	98	-
	99	G	1.OG	3,99	99	99
	100	G	1.OG	3,36	100	100
	101	G	1.OG	3,36	101	101
	102	G	1.OG	3,92	102	102
	103	G	2.OG	3,99	103	103
	104	G	2.OG	3,36	104	104
	105	G	2.OG	3,36	105	105



...wir bauen Ihr Zuhause

lfd.Nr.	Haus	Stock	Anteil 1/1000	Wohnung Nr.	Kellerabteil Nr.
106	G	2.OG	5,92	106	106
107	G	3.OG/DG	6,75	107	-
108	G	3.OG/DG	4,96	108	-
109	G	3.OG/DG	4,92	109	-
110	G	3.OG/DG	6,84 46,40	110	-
111	H	EG/KG	4,28	111	-
112	H	EG/KG	4,06	112	-
113	H	EG/KG	5,04	113	-
114	H	EG/KG	5,04	114	-
115	H	EG/KG	4,03	115	-
116	H	EG/KG	4,16	116	-
117	H	EG/KG	5,57	117	-
118	H	EG/KG	5,06	118	-
119	H	1.OG	3,16	119	119
120	H	1.OG	3,05	120	120
121	H	1.OG	4,43	121	121
122	H	1.OG	4,43	122	122
123	H	1.OG	3,05	123	123
124	H	1.OG	3,17	124	124
125	H	1.OG	4,79	125	125
126	H	1.OG	4,23	126	126
127	H	2.OG	3,16	127	127
128	H	2.OG	3,05	128	128
129	H	2.OG	4,43	129	129
130	H	2.OG	4,43	130	130
131	H	2.OG	3,05	131	131
132	H	2.OG	3,17	132	132
133	H	2.OG	4,79	133	133
134	H	2.OG	4,23	134	134
135	H	3.OG	3,16	135	135
136	H	3.OG	3,05	136	136
137	H	3.OG	4,43	137	137
138	H	3.OG	4,43	138	138
139	H	3.OG	3,05	139	139
140	H	3.OG	3,17	140	140
141	H	3.OG	4,79	141	141
142	H	3.OG	4,23	142	142
143	H	4.OG	3,16	143	143
144	H	4.OG	3,05	144	144
145	H	4.OG	4,43	145	145
146	H	4.OG	4,43	146	146
147	H	4.OG	3,05	147	147
148	H	4.OG	3,17	148	148
149	H	4.OG	4,79	149	149
150	H	4.OG	4,23	150	150



...wir bauen Ihr Zuhause

lfd.Nr.	Haus	Stock	Anteil 1/1000	Wohnung Nr.	Kellerabteil Nr.
151	H	5.OG/DG	4,28	151	-
152	H	5.OG/DG	3,92	152	-
153	H	5.OG/DG	5,27	153	-
154	H	5.OG/DG	5,27	154	-
155	H	5.OG/DG	3,92	155	-
156	H	5.OG/DG	4,13	156	-
157	H	5.OG/DG	5,53	157	-
158	H	5.OG/DG	5,17	158	-
159	J	EG/KG	4,48	159	-
160	J	EG	4,45	160	160
161	J	1.OG	3,22	161	161
162	J	1.OG	4,53	162	162
163	J	1.OG	3,61	163	163
164	J	1.OG	5,22	164	164
165	J	1.OG	3,30	165	165
166	J	2.OG	3,22	166	166
167	J	2.OG	4,53	167	167
168	J	2.OG	3,61	168	168
169	J	2.OG	5,18	169	169
170	J	2.OG	3,22	170	170
171	J	3.OG	3,22	171	171
172	J	3.OG	4,53	172	172
173	J	3.OG	3,61	173	173
174	J	3.OG	5,18	174	174
175	J	3.OG	3,22	175	175
176	J	4.OG	3,22	176	176
177	J	4.OG	4,53	177	177
178	J	4.OG	3,61	178	178
179	J	4.OG	5,18	179	179
180	J	4.OG	3,22	180	180
181	J	5.OG/DG	3,96	181	-
182	J	5.OG/DG	5,72	182	-
183	J	5.OG/DG	4,92	183	-
184	J	5.OG/DG	5,90	184	-
185	J	5.OG/DG	4,18	185	-
186	K	EG	3,03	186	186
187	K	EG/KG	6,37	187	-
188	K	EG/KG	4,54	188	-
189	K	EG/KG	6,28	189	-
190	K	EG/KG	3,86	190	-
191	K	1.OG	3,22	191	191
192	K	1.OG	5,18	192	192
193	K	1.OG	3,61	193	193
194	K	1.OG	5,17	194	194
195	K	1.OG	3,22	195	195

...wir bauen Ihr Zuhause

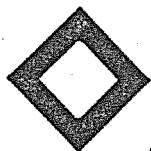
lfd.Nr.	Haus	Stock	Anteil 1/1000	Wohnung Nr.	Kellerabteil Nr.
196	K	2.OG	3,22	196	196
197	K	2.OG	5,18	197	197
198	K	2.OG	3,61	198	198
199	K	2.OG	5,17	199	199
200	K	2.OG	3,22	200	200
201	K	3.2.OG	3,22	201	201
202	K	3.OG	5,18	202	202
203	K	3.OG	3,61	203	203
204	K	3.OG	5,17	204	204
205	K	3.OG	3,22	205	205
206	K	4.2.OG	3,22	206	206
207	K	4.OG	5,18	207	207
208	K	4.OG	3,61	208	208
209	K	4.OG	5,17	209	209
210	K	4.OG	3,22	210	210
211	K	5.OG/DG	4,18	211	-
212	K	5.OG/DG	6,00	212	-
213	K	5.OG/DG	4,88	213	-
214	K	5.OG/DG	5,92	214	-
215	K	5.OG/DG	4,17	215	-

*Wahltrag
2 8901/27*

130,23%

V. Nachweis der Abgeschlossenheit des Wohnungs- bzw. Teileigentums

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs.2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet. Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gem. § 7 Abs.4 WEG werden vorgelegt.



...wir bauen Ihr Zuhause

ABSCHNITT B

Gegenstand des Wohnungseigentums.

I. Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (gem. § 1 Abs.2 WEG).

2. Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (gem. § 1 Abs.3 WEG).

3. Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (gem. § 1 Abs.5 WEG).

II. Sondereigentum an Wohnungen

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnungen mit den dazugehörenden Einrichtungen und Ausstattungsgegenständen sowie die zu diesen Wohnungen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum (Abschnitt B Abs.IV) oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Mithin gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenaufbau ab Oberkante Betondecke, also die Schall- und Wärmedämmung, der Estrich, der Fußbodenbelag sowie der Deckenputz -soweit vorhanden- der im Sondereigentum stehenden Räume;

...wir bauen Ihr Zuhause

- b) die nichttragenden Zwischenwände;
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung (Fliesen) sämtliche zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die puttragenden Wände zum Gemeinschaftseigentum und nicht zum Sondereigentum gehören;
- d) Heizkörper (einschließlich Heizkostenverteiler), Bade-, Wasch-, Toiletten- und Kücheneinrichtungen und alle sonstigen angeschlossenen Installationsgegenstände der im Sondereigentum stehenden Räume;
- e) die Innentüren, alle Einbaumöbel und die inneren Fensterbänke, die innenseitigen Anstriche der Fenster und der Wohnungsabschlußtür (-eingangstür) der im Sondereigentum stehenden Räume;
- f) die Wasserleitungen (einschließlich Kostenverteiler für Warmwasser) vom Anschluß an die gemeinsamen Steigleitungen an, die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluß an die gemeinsamen Falleitungen;
- g) die Heizungsleitungen zu den Heizkörpern der Zentralheizungsanlage von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an;
- h) die elektrischen Leitungen von der Abzweigung ab Zähler, die Leitungen für Türöffner, Klingel-, Ruf- und Antennenanlage (für letztere von der Abzweigung ab Hauptleitung);
- i) die Balkone mit Ausnahme der Krag- und Brüstungsplatten, der Geländer und des Außenanstrichs;
- k) die begehbaren Dachterrassenflächen ab Oberkante Feuchtheitsisolierung (begehbare Dachterrassenbelag);
- l) die elektrischen Lüfter in Bädern, WC's, WC/Duschen und Küchen (soweit baurechtlich erforderlich);
- m) die Markisen (soweit vorhanden);
- n) soweit vorhanden die Rolladenpanzer, Walze und Gurtwickelsamt Gurt;
- o) die Blumenkästen mit Ausnahme der Blumenkästen der Dachterrassenbrüstungen;
- p) die Treppen innerhalb der zum Sondereigentum gehörenden Räume.



...wir bauen Ihr Zuhause

III. Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen

Gegenstand des Sondereigentums an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen sind die in Abschnitt A Abs. IV aufgeführten Kellerräume, wobei die Bestimmungen über das Sondereigentum an Wohnungen hier analog gelten.

IV. Gemeinschaftliches Eigentum

Zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen insbesondere folgende Gebäudeteile sowie Anlagen und Einrichtungen:

- a) Grund und Boden;
- b) die Hausmeisterwohnung samt Keller;
- c) die Fundamente, einschließlich der Kellereingänge, die Kellerböden und die Kellermauern;
- d) die gesamte Tiefgarage einschließlich der Wagenwaschplätze, der Motorrad- und Mopedräume und des Geräteräumes sowie der mechanischen und hydraulischen Parkeinrichtungen (Doppelparker);
- e) die Dachkonstruktion sowie die Dachhaut samt Aufbauten;
- f) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder sonstigen Bestandteile des Gebäudes, welche die Wohnung oder den Raum eines Miteigentümers von der/dem eines anderen oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen, beispielsweise auch Trennwände auf Terrassen oder Lattenverschläge von Kellerabteilen, die Kamine (im Bereich des Sondereigentums ohne den Verputz), die Geschoßdecken, die Betondachschrägen, die Lichtschächte und deren Roste;
ferner Trennwände und Geländer der Balkone und Dachterrassen sowie deren Kragplatten und Brüstungen;
die Unterkonstruktion der begehbaren Dachterrassenflächen bis zur Oberkante der Feuchtigkeitsisolierung, die Hauseingangsvordächer, die Notfluchtleitern, die Treppen von Erdgeschoßbalkonen in die Gärten;
- g) die Fenster (einschließlich der Glasscheiben), die Fensterbleche und Rolladenkästen;
- h) die Hauseingänge und Treppenhäuser, die Treppen, Treppenflure- und -fenster, die Wohnungsabschlußtüren mit Ausnahme des innenseitigen Anstrichs, die Kellerraumtüren, soweit sie sich nicht innerhalb von Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen.



...wir bauen Ihr Zuhause

- i) die Wasch- und Trockenräume sowie einzelne, dem gemeinsamen Gebrauch dienende Räume, wie Fahrrad- und Kinderwagenräume samt Einrichtungen, die Hausanschluß- und Zählerräume, der Fernheizungsübergaberaum, die Mülltonnenräume und -boxen samt den angeschafften Müllbehältern, der Tiefgaragenentlüftungsraum;
- k) die Installationen, welche allen oder mehreren Miteigentümern dienen, wie z.B. sämtliche Steig- bzw. Fallleitungen für Strom, Wasser, Heizung (einschl. Fernwärme), jeweils von dem Übergabepunkt bzw. vom Hausanschluß bis zu dem Punkt, an dem die Leitung von den Steigleitungen in ein Sondereigentum abzweigen bzw. von dort einmünden, die Gemeinschaftsantennenanlage mit allen Leitungen und sonstigem Zubehör, ausgenommen die Antennensteckdosen und die Leitungen ab Hauptleitung im Bereich von Sondereigentum und den angemieteten Antennenteilen;
- l) die Heizungs-, Entlüftungs- und Be-/Entwässerungsrohre und -anlagen außer der in II.d), f), g), h) und l) beschriebenen Installationsteile, die Antennen-, Gas-, Wasser-, Strom- und Kabelanschlußleitungen, soweit sie nicht im Eigentum der jeweiligen Versorgungsinstitute verbleiben.
- m) die gesamten Aufzugsanlagen der Häuser H, J und K;
- n) die Lüftungsanlagen für die Tiefgarage und -soweit vorhanden- die baulichen Teile der Lüftungsanlagen für die Bäder, WC's, WC/Duschen und Küchen, jedoch ohne die Lüfter selbst (s. II.1);
- o) die Außenanlagen wie z.B. die Grünflächen, Anpflanzungen, Hofanlage, Wege, Terrassenplatten, Gartenplatten, Teppichklopf- und Wäschestangen, Ruhebänke, Spielplätze samt Einrichtungen;
- p) alle für die Betreuung der Anlage vorhandenen oder anzuschaffenden Geräte und Verbrauchsmaterialien;
- q) die Blumenkästen der Dachterrassenbrüstungen.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch die gemeinschaftlichen Gelder, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

V. Sondernutzungsrechte

1. Tiefgarage:

Die Nutzung der Tiefgarage wird in der Weise geregelt, daß jedem Eigentümer einer Wohnung das Recht zur ausschließlichen Nutzung des mit der gleichen Nummer wie die Wohnung bezeichneten Abstellplatzes in der Tiefgarage zusteht.

Die Verteilung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan der Tiefgarage.

Bei den Doppelparkern sind jeweils 2 Nummern eingetragen. Dabei bezeichnet die obenstehende die obere Parkebene, die untenstehende die untere Parkebene.

Änderungen dieser Vereinbarung sind nur mit Zustimmung aller Stimmberechtigten möglich.

Der Tausch von Abstellplätzen zwischen einzelnen Wohnungseigentümern untereinander ist jedoch mit Zustimmung des Verwalters zulässig.

2. Terrassen und Gartenanteile bei den Erdgeschoßwohnungen:

Die Terrassen sowie die an Terrassen bzw. Balkone der Erdgeschoßwohnungen angrenzenden Gartenanteile werden den Eigentümern der jeweils dazugehörenden Wohnungen unentgeltlich zur alleinigen Nutzung überlassen.

Die Aufteilung und Zuordnung dieser Gartenanteile ergeben sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Plan, der zum Bestandteil dieser Teilungserklärung gemacht wird. Soweit durch Festsetzungen dieses Planes die Grenzen der jeweiligen Sondernutzungsrechte nicht eindeutig bestimmbar sind, werden sie durch Pflöcke in der Natur markiert.

Die betreffenden Wohnungseigentümer müssen diese Gartenanteile einschließlich der begehbaren Terrassenflächen und die Roste der Kellerfenster- bzw. der Zuluftschächte im Bereich der Gartenanteile auf ihre Kosten in pfleglichem Zustand erhalten. Kommt ein Wohnungseigentümer dieser Verpflichtung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht nach, ist die Gemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) berechtigt, zu Lasten des säumigen Wohnungseigentümers Entsprechendes zu veranlassen.

Die gemäß Freiflächengestaltungsplan gepflanzten Bäume sind jedoch Gemeinschaftseigentum. Diese Bäume (Pflanzungen) sind von den Sondernutzungsberechtigten auf Dauer zu belassen; zur Pflege ist das Betreten durch Beauftragte der Wohnungsei-

gentümergeinschaft zu dulden. Über eventuelle Änderungen an diesen Bäumen (Pflanzungen), wie z.B. Entfernen der Bäume, Neupflanzungen, Entfernen/Beschneiden von Ästen/Bäumen usw., beschließt die Wohnungseigentümerversammlung.

Der Wuchs von Sträuchern und Hecken im Bereich der Sondernutzungsrechte ist von den jeweils Berechtigten auf eine Höhe von 1,50 m zu beschneiden.

3. Blumenkästen der Dachterrassenbrüstungen

Dem jeweiligen Eigentümer der Dachterrassen, in dessen Bereich diese Blumenkästen stehen, wird das ausschließliche Nutzungsrecht an diesen Blumenkästen eingeräumt.

4. Die Eigentümer von Wohnungen mit Dachterrassen sind zur alleinigen Nutzung der zu ihrer Wohnung gehörenden Dachterrasse berechtigt, falls diese wegen fehlender Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht zum Bestandteil des Sondereigentums erklärt werden können.
Auf § 4 Ziff. 13 wird hingewiesen.



...wir bauen Ihr Zuhause

ABSCHNITT C

Inhalt des Sondereigentums

GEMEINSCHAFTS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

Präambel

Das Rechtsverhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander sowie die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter bestimmen sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 - 29 WEG, soweit nicht nachstehend ändernde oder ergänzende Bestimmungen getroffen werden.

Ist im nachfolgenden Text von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümer und dergleichen die Rede, gelten diese Begriffe analog für Teileigentum, Teileigentümer etc..

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und ggf. die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile bzw. sonstigen Anlagen und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Miteigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und die nicht im Widerspruch zu den nachstehenden Bestimmungen dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung steht.

§ 1

Allgemeine Grundsätze (§ 10 WEG)

Bei den Bestimmungen dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung handelt es sich um Vereinbarungen im Sinne des § 10 Abs. 1 und 2 WEG. Regelungen, die bereits im WEG getroffen werden und nicht durch diese Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung geändert oder ergänzt werden, sollen hier nicht wiederholt werden.

§ 2

Wiederaufbau (§§ 11 und 22 WEG)

Im Falle ganzer oder teilweiser Zerstörung der Gebäude sind die Wohnungs- und Teileigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.



...wir bauen Ihr Zuhause

Die Art und Weise der Wiederherstellung bestimmt der Verwalter, sofern die Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand im wesentlichen möglich ist; andernfalls bestimmt die Wohnungseigentümerversammlung hierüber mit Mehrheit aller Stimmberechtigten.

Decken die Versicherungssummen und sonstigen Ansprüche den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs- oder Teileigentums davon befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungs- oder Teileigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zum Wiederaufbau der Gebäude. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungs- und Teileigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungs- bzw. Teileigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungs- bzw. Teileigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Der Schätzwert wird von einem durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung zu bestimmenden Bausachverständigen festgesetzt. Der Beschluß bedarf der Mehrheit der vorhandenen Stimmen, die mindestens 3/4 der Miteigentumsanteile vertreten müssen.

§ 3

Veräußerung

Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters oder anderer Miteigentümer. Jeder Wohnungseigentümer ist im Falle des Verkaufs seines Wohnungseigentums oder Teilen davon bzw. bei Übertragung von Sondernutzungsrechten an andere Miteigentümer verpflichtet, den beurkundenden Notar anzuweisen, dem jeweiligen Verwalter den Verkauf durch Zustellung einer beglaubigten Abschrift (ggfs. ohne Auflassungsvermerke) anzuzeigen. Im Vertrag sind dabei die Anschriften der



...wir bauen Ihr Zuhause

Vertragsparteien (bei Auszug des Verkäufers auch seine zukünftige Anschrift) und der geplante Zeitpunkt des Aus- bzw. Einzuges anzugeben. Der Erwerber ist zur Übernahme der sich aus der Teilungserklärung bzw. Beschlüssen der Wohnungseigentümer ergebenden Pflichten und zum Eintritt in den Verwaltervertrag zu verpflichten.

Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht für die Kosten gemäß § 5 auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Auseinandersetzungsanspruch. Bei einer Veräußerung während eines laufenden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter für dieses Jahr stets mit dem neuen Wohnungseigentümer (Erwerber) abzurechnen und Zahlungen des bisherigen Wohnungseigentümers (Veräußerer) wie Zahlungen des Erwerbers zu betrachten.

Haben Veräußerer und Erwerber eine Abrechnung untereinander vereinbart, ist diese direkt zwischen diesen Vertragsparteien durchzuführen.

Der Veräußerer kann die Abrechnung des Betriebskosten- und Heizungsfonds erst nach Ablauf des Wirtschaftsjahres fordern. Der Erwerber haftet für die Restforderung aus der Abrechnung eines bei seinem Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft bereits abgelaufenen Wirtschaftsjahres, wenn diese Abrechnung erst zu einem Zeitpunkt erstellt und/oder bekannt gemacht wird, zu dem er bereits Mitglied dieser Wohnungseigentümergeinschaft ist.

§ 4

Gebrauchsregelung (§§ 13, 14 und 15 WEG)

1. Außer zu Wohnzwecken dürfen Wohnungen auch zur Berufsausübung im Sinne einer freiberuflichen Tätigkeit (Arztpraxis, Architektur- und/oder Ingenieurbüro, Anwalts- und Steuerberatungskanzlei etc.) sowie zur Ausübung von Gewerbeberufen, die einer freiberuflichen Tätigkeit gleichstehen (Bürobetrieb), genutzt werden.

Schilder (Firmenschilder) dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters angebracht werden, wobei das architektonische Aussehen und die ästhetische Gesamtwirkung zu berücksichtigen sind.

Wird das Gemeinschaftseigentum durch die Berufsausübung eines Wohnungseigentümers im Verhältnis seines Bruchteiles zu den Bruchteilen der übrigen Wohnungseigentümer stärker in Anspruch genommen und/oder dadurch höhere Kosten verur-

sacht (z.B. Treppenlicht), so kann der Verwalter diesen Wohnungseigentümer zu einer höheren Kostenbeteiligung heranziehen. Das gleiche gilt für den Fall, daß ein Wohnungseigentümer das Gemeinschaftseigentum in einem den normalen Gebrauch oder die nach dieser Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgesehene normale Nutzung übersteigenden Maß in Anspruch nimmt und/oder dadurch höhere Kosten verursacht werden.

2. In Ergänzung des § 14 Ziff.2 WEG wird bestimmt, daß der Wohnungseigentümer im Falle der Vermietung seiner Wohnung bzw. des Tiefgaragenstellplatzes den Mieter durch Vertrag (Mietvertrag) verpflichtet, daß dieser den Pflichten des Wohnungseigentümers nachkommt, die sich aus dem Gesetz, dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung sowie der Hausordnung ergeben, soweit sie mit der Benutzung der Wohnung oder der übrigen im Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum stehenden Räume etc. (Besitztum) zusammenhängen. Der Wohnungseigentümer wird durch diese mietvertragliche Regelung mit seinem Mieter von seinen Pflichten und Verpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft aber nicht entbunden. Er haftet für Verstöße des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten wie für eigene Verstöße.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, eine dauernde Vermietung oder Überlassung seines Sondereigentums und der damit verbundenen Rechte an Dritte dem Verwalter unverzüglich schriftlich unter genauer Angabe des/der Nutzungsberechtigten mitzuteilen und auf Verlangen den Nachweis bezüglich der Übertragung der Pflichten (s.o.) zu erbringen.

3. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwei Jahren nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen oder der übrigen im Sondereigentum stehenden Räume im Hinblick auf die Instandhaltungspflicht des Wohnungseigentümers am Sondereigentum (nach § 14 Ziff.1 WEG) und den Zustand der im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
4. Die Wohnungseigentümer können die Teilnahme an den Gemeinschaftsanlagen (z.B. Heizung/Warmwasseraufbereitung, Hausrufanlage) nicht verweigern.
5. Für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist im einzelnen die Hausordnung maßgebend. Für die Mithilfe bei der Unterhaltung (Reinigung) der Gemeinschaftsanlagen und der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (Gehweg-/Straßenreinigung) können ein Hausmeister bestellt oder entsprechende Dienstleistungsbetriebe herangezogen werden.



...wir bauen Ihr Zuhause

6. Die Glasscheiben (gemeinschaftliches Eigentum nach Abschnitt B IV dieser Teilungserklärung) von Fenstern, die zu Räumen gehören, die im Sondereigentum stehen, sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer so zu unterhalten und ggf. zu erneuern, als wenn sie Gegenstand des Sondereigentums wären, ebenso die Sichtblenden auf Terrassen und Balkonen (Loggien).
7. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Maßnahmen zu dulden, die zur Errichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage oder zur Verkabelung der Wohnanlage zum Zwecke der Versorgung mit Kabelfernsehen zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist zu ersetzen.

Die Wohnungseigentümer können mit 3/4 aller Stimmen mit Wirkung für alle Wohnungseigentümer folgendes beschließen:

- a) Die Anschaffung oder Abschaffung einer Rundfunk- und/oder Fernsehantenne für alle oder für im einzelnen zu bestimmende Programme,
- b) den Anschluß an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost und die Anschaffung eines hausinternen bzw. die Abschaffung (Abmeldung) und ggf. die Entfernung des hausinternen Verteilernetzes bzw. sonstiger Einrichtungen für den Kabelanschluß für alle oder im einzelnen zu bestimmende Rundfunk- und/oder Fernsehprogramme,
- c) eine Anschaffung nach Punkt a) und/oder b) kann jeweils entweder durch Kauf oder Miete/Leasing erfolgen.

Soweit einzelne Wohnungseigentümer die Empfangsmöglichkeiten nach Punkt a) oder b) nicht nutzen wollen, sind sie gleichwohl verpflichtet, die auf sie entfallenden einmaligen und/oder laufenden anteiligen Kosten zu tragen und zwar insoweit, als sie die Mindest-Empfangsmöglichkeiten nutzen könnten. Dies gilt nicht, soweit Gebühren für nicht angeschlossene Wohnungen nicht erhoben werden bzw. Herstellungskosten für Anschlüsse nicht entstehen.

8. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, entsprechend der Bauweise des Gebäudes so ausreichend zu heizen und zu lüften, daß die Bildung von Stockflecken und Schimmelpilzen vermieden wird.
9. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, so zu heizen, daß die entsprechend der Planung und Ausführung der Heizungsanlage angenommenen und geplanten Raumtemperaturen nicht um mehr als 5 Grad unterschritten werden und zwar unabhängig

davon, daß die Einhaltung der Verpflichtung nach der vorstehenden Ziff. 8 in der Regel ein verstärktes Heizen erfordert.

10. Kellerabteile dürfen baulich nicht verändert und im übrigen nicht so verstellt werden, daß die Luftzirkulation im Keller beeinträchtigt wird.
11. In Kellerabteilen, die zum Sondereigentum gehören, können Absperrventile von Heizungs- und Wasserleitungen angeordnet sein. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Absperrventile zur Wartung und für Notfälle zugänglich zu machen.
12. Die Zweckbestimmung der in Abschnitt B Ziff. IV (gemeinschaftliches Eigentum) ausgewiesenen Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen (Außenanlagen) kann die Wohnungseigentümerversammlung mit 3/4 aller Stimmen nach freiem Ermessen ändern, wenn dadurch das Sondereigentum und Sondernutzungsrechte nicht berührt werden.
13. Im Bereich der Dachterrassen sind für einzelne Wohnungen die den Brandschutzerfordernissen und entsprechenden Auflagen genügenden zweiten Fluchtwege über Nachbarterrassen nachgewiesen. Die davon betroffenen Wohnungen ergeben sich aus der nachstehenden Aufstellung:

Notfluchtwege

Von Dachterrasse

zur Dachterrasse

Wohnung Nr.	13
"	" 16
"	" 32
"	" 45
"	" 46
"	" 48
"	" 72
"	" 75
"	" 91
"	" 93
"	" 95
"	" 107
"	" 110
"	" 157
"	" 182
"	" 184
"	" 212
"	" 214

Wohnung Nr.	14
"	" 15
"	" 31
"	" 46
"	" 48
"	" 47
"	" 73
"	" 74
"	" 92
"	" 95
"	" 94
"	" 108
"	" 109
"	" 156
"	" 157
"	" 183
"	" 213
"	" 213



...wir bauen Ihr Zuhause

Die Eigentümer der oben aufgeführten Wohnungen sind verpflichtet, die Notfluchtwege jederzeit funktionsfähig zu halten. Dies bedeutet insbesondere, daß die Trennwände zur Nachbarterrasse nicht dauernd versperrt oder verstellt werden dürfen.

14. Die Eigentümer von Wohnungen mit Dachterrassen sind verpflichtet, das Betreten ihrer Terrasse zu Revisions-, Wartungs- und Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum (nach vorheriger Anmeldung) durch den Verwalter und durch Handwerker zu dulden. Dies schließt auch die Duldungspflicht für das Aufstellen von erforderlichen Gerüsten ein.

Die Eigentümer von Wohnungen mit Dachterrassen sind ferner zur Pflege der Dachterrassenbegrünung verpflichtet. Bei Arbeiten an der Begrünung ist sorgfältig darauf zu achten, daß die Isolierschichten unter Flächen mit Erdreich nicht beschädigt werden, da sie zum Gemeinschaftseigentum gehören und dem Schutz darunterliegender Wohnungen dienen.

15. Im Bereich der Balkone, Loggien und Terrassen dürfen der Art und Farbgestaltung nach nur einheitliche Markisen als Sonnenschutz befestigt werden; als Farbe wird grün (zum Anstrich der Metallteile passend) und beige (sand/natur) bis dunkelbraun, uni oder längs gestreift, festgelegt. In geringem Umfang sind auch orange Streifen zulässig. Andere Markisen, Farben bzw. Muster sind nicht zulässig.

§ 5

Nutzungen, Kosten, Erlöse (§ 16 WEG)

1. Nutzungen

Für die Benutzung evtl. gemeinschaftlicher Waschmaschinen oder Trockengeräte wird eine Gebühr (ggf. über Münzautomat) erhoben, die zumindest die Betriebskosten der jeweiligen Geräte (Strom und/oder Wasserverbrauch, Kundendienst) zu decken hat. Diese Gebühr kann auch so festgesetzt werden, daß ein Überschuß erzielt wird (Nutzung). Die Einzelheiten werden in der Hausordnung und ggf. vom Verwalter geregelt.

2. Bewirtschaftung

Für die Kosten, die sich nach § 16 Abs.2 und 4 und nach § 21 Abs.5 WEG sowie aufgrund sonstiger gesetzlicher Bestimmungen dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung und der Hausordnung ergeben und von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich



...wir bauen Ihr Zuhause

zu tragen sind - außer den Kosten für Heizung und Warmwasser, Instandhaltungsrücklage und Verwaltervergütung - wird für das 1. Wirtschaftsjahr ein vorläufiger Betrag von DM 23,75 je 1/1000 Miteigentumsanteil und Monat festgelegt.

Für das 2. und die folgenden Wirtschaftsjahre bemisst sich der monatliche Betrag nach den vorausgeschätzten Kosten der jeweiligen Wirtschaftspläne. Im 1. Wirtschaftsjahr kann der Verwalter den in Satz 1 bestimmten Betrag den Erfordernissen anpassen. Bis zum Beschluß der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, im ersten Jahr ggfs. ein gesondertes Treppenreinigungsgeld festzusetzen.

Die Wohnungseigentümerversammlung kann beschließen, das erzielte Überschüsse einzelner Wirtschaftsjahre der Instandhaltungsrücklage (siehe Abs.3) zugeführt werden.

Soweit öffentliche Abgaben (z.B. Grundsteuer) von den zuständigen Behörden unmittelbar den einzelnen Wohnungseigentümern in Rechnung gestellt werden, verbleibt es dabei und zwar auch bezüglich der von den Behörden vorgenommenen Verteilung. Diese öffentlichen Abgaben sind in diesen Fällen direkt von den einzelnen Wohnungseigentümern an die Behörden zu zahlen.

3. Instandhaltungsrücklage

Für die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage wird vorläufig ein Betrag von DM 2.50 je 1/1000 Miteigentumsanteil im Monat festgelegt.

Dieser Betrag kann durch die Wohnungseigentümerversammlung nicht herabgesetzt werden, bevor ein Mindestbetrag in Höhe von DM 250.000.-- (i.W.: zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark) angesammelt wurde. Erhöhungen bezüglich des Mindestbetrages sind mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der in der Wohnungseigentümerversammlung vertretenen Stimmen möglich.

Die Instandhaltungsrücklage ist auf einem gesonderten, vom Verwalter auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einzurichtenden SPARKONTO anzusammeln und zu verzinsen. Eine anderweitige Anlage kann von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen werden, jedoch nur mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Stimmen.

Die Jahresbeträge für die Instandhaltungsrücklage sind vom Verwalter -ggf. auch in Teilbeträgen- vom laufenden Konto der Gemeinschaft (siehe Abs.6) diesem Sparkonto zuzuführen. Er kann jedoch die Überweisung(en) für ein Wirtschaftsjahr solange zurückstellen und die entsprechenden Einzahlungen der Wohnungseigentümer zur Deckung anderer laufender Verpflichtungen der Gemeinschaft verwenden, bis die Jahresabrechnung für dieses Wirtschaftsjahr erstellt ist und etwaige Fehlbeträge durch die Wohnungseigentümer ausgeglichen sind.



...wir bauen Ihr Zuhause

4. Verwaltervergütung

Die Vergütung des Verwalters beträgt monatl. je Wohnung DM 21.-- (i.W.: einundzwanzig Deutsche Mark), je Tiefgaragenabstellplatz DM 3.-- (i.W.: drei Deutsche Mark), beides zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Der Verwalter ist berechtigt, monatlich 1/12 seiner Jahresvergütung vom Konto der Wohnungseigentümer auf sich zu übertragen.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, seine Vergütung zu Beginn jeden Wirtschaftsjahres im gleichen Verhältnis, in welchem sich das Tarifgehalt eines Angestellten der Wohnungswirtschaft in Bayern (Tarifgruppe IV, 12 Berufsjahre) gegenüber dem heutigen Stand ändert, zu erhöhen bzw. zu ermäßigen. Diese Änderungen sind in den Wirtschaftsplan der einzelnen Wirtschaftsjahre aufzunehmen.

Mit dieser Verwaltervergütung ist die Tätigkeit des Verwalters für die laufende Verwaltung und das Abhalten der jährlichen ordentlichen Wohnungseigentümersammlung abgegolten.

Ist der Verwalter darüberhinaus auch in anderer Weise für die Wohnungseigentümergeinschaft tätig (z.B. entsprechend § 2 dieser Verwaltungs- und Gemeinschaftsordnung oder im Zuge einer ggf. notwendigen Mängelbeseitigung nach Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums), so ist er berechtigt, für diese Tätigkeit gesonderte Honorare zu verlangen und zu vereinbaren. Grundlage hierfür sind die jeweils einschlägigen Gebührenordnungen der Wohnungswirtschaft oder die jeweils ortsüblichen Courtagen.

Verlangt die Wohnungseigentümergeinschaft die Abhaltung einer außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung oder ist die Durchführung einer solchen aus Gründen, die der Verwalter nicht zu vertreten hat, erforderlich, ist der Verwalter berechtigt, für diese Abhaltung eine gesonderte Vergütung in Höhe von DM 400.-- je Versammlung (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer) zu verlangen und vom laufenden Konto der Wohnungseigentümergeinschaft auf sich zu übertragen.

5. Heizungs- und Warmwasserkosten

Für die Heizungs- und Warmwasserkosten, wozu ausschließlich die Kosten aus Brennstoffverbrauch und Abrechnung zählen, wird in Abänderung von § 16 Abs.2 WEG folgender Verteilerschlüssel festgelegt:

- a) die anteiligen Heizungskosten werden zu 1/3 im Verhältnis der jeweiligen beheizbaren Wohn- und Nutzflächen und zu 2/3 entsprechend dem Meßergebnis der eingebauten Heizkostenverteiler auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt;

...wir bauen Ihr Zuhause

- b) die anteiligen Warmwasserkosten werden zu 60 % entsprechend dem Meßergebnis der eingebauten Warmwasserkostenverteiler und zu 40 % nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohn- und Nutzflächen auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Aufteilung zwischen Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Grundsätzen der Abrechnungsfirma.

Maßgebend für die beheizten Wohn- und Nutzflächen ist die als Anlage 3 beigefügte Aufstellung der beheizbaren Wohn- und Nutzflächen. Die angegebenen Flächen basieren auf der Wohnflächenberechnung vom 27.3.1987, aufgestellt im Rahmen der Werkplanung, und sind auf volle m² aufgerundet.

Die Wohnungseigentümer können diesen Verteilerschlüssel mit einer Mehrheit von 3/4 aller Stimmen abändern.

Mit der Abrechnung und Erneuerung der Kostenverteiler wird eine geeignete Dienstleistungsfirma beauftragt. Der Verwalter kann das gesamte Inkasso des nachstehend aufgeführten Heizungskostenbeitrages dieser Firma oder dem Energielieferunternehmen übertragen.

Die Kosten für die Abrechnung und für ein Inkasso der Heizkostenbeiträge sind von den Wohnungseigentümern gesondert entsprechend obigem Verteilerschlüssel zu tragen. Sie sind weder in der festgelegten Vergütung noch im Aufwendungsersatz des Verwalters enthalten.

Als Kostenbeitrag für Heizung und Warmwasser werden vorläufig DM 1.20 pro m² beheizbare Wohn- bzw. Nutzfläche und Monat festgelegt und auf die nächste volle Mark aufgerundet.

Im 1. Wirtschaftsjahr ist der Verwalter berechtigt, von den Wohnungseigentümern einen Sondervorschuß zu verlangen.

6. Aufzugskosten

Die Kosten für die Wartung und turnusmäßige Prüfung der Aufzüge in den Häusern H, J und K einschließlich laufender Instandhaltung werden in einem gesonderten "Abrechnungsfonds" erfaßt. Diese Kosten werden von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen in den betreffenden Häusern (Wohnungen Nr. 111 bis 215) zu gleichen Teilen getragen (Verteilung pro Wohnung). Ausdrücklich wird vereinbart, daß auch die Eigentümer von Erdgeschoßwohnungen wie jeder andere Wohnungseigentümer der Häuser H, J und K zur Kostentragung verpflichtet sind. Als Voraussetzung für das erste Bewirtschaftungsjahr wird ein Betrag von 6.-- DM pro Wohnung und Monat festgesetzt.



...wir bauen Ihr Zuhause

7. Zahlungsverpflichtung

Alle nach den vorstehenden Absätzen 2 mit 5 auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Beträge, die vom Verwalter auszurechnen und den Wohnungseigentümern mitzuteilen sind, sind in monatlichen Raten jeweils bis zum 3. eines Monats kostenfrei auf das vom Verwalter einzurichtende, auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft lautende Konto - **LAUFENDES KONTO** - einzuzahlen.

Die **Pflicht** zur Zahlung der monatlichen Raten (Vorschüsse) beginnt mit dem Monat, der auf die Bezugsfertigkeit der Wohnung folgt. Maßgebend ist der vom Bauträger mitgeteilte Termin.

Der Verwalter ist berechtigt, auch vierteljährliche Vorauszahlungen (Raten) festzusetzen, wenn ihm dies erforderlich erscheint.

Gegenüber säumigen Miteigentümern ist der Verwalter berechtigt, für jede **1. Mahnung** eine Gebühr von **DM 5.--**, für jede weitere Mahnung in Höhe von **DM 10.--** (jeweils zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer) zu berechnen. Die Mahngebühren stehen dem Verwalter zu.

+ Porto

Jegliche Aufrechnung gegenüber Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft nach den Absätzen 2 mit 6 sowie eine Zurückbehaltung oder Hinterlegung der monatlichen Vorschüsse (z.B. auf Sperrkonto) sind ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Ansprüche. Verstöße gegen diese Bestimmungen gelten als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Einzug der festgesetzten oder von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen Hausgeldvorauszahlungen (Abs. 2, 3 und 4) und der Vorauszahlungen auf die Heizungs- und Warmwasserkosten (Abs. 5) mittels dem **Lastschrifteneinzugsverfahren** zuzustimmen, wenn der Verwalter oder eine nach Abs. 5 beauftragte Firma dies verlangen.

8. Erlöse aus Vermietung

Soweit Teile des gemeinschaftlichen Eigentums vermietet werden, setzt im ersten Wirtschaftsjahr der Verwalter die Miete fest. Über Änderungen beschließt im übrigen die Wohnungseigentümergeinschaft.

Vereinnahmte Entgelte stehen der Wohnungseigentümergeinschaft zu. Der einzelne Wohnungseigentümer kann eine Aufteilung und Auszahlung nicht verlangen, es sei denn, die Gemeinschaft beschließt etwas anderes.

...wir bauen Ihr Zuhause

Der Verwalter ist berechtigt, vereinbarte Entgelte in tatsächlicher Höhe in der Abrechnung vor Aufteilung auf die einzelnen Wohnungseigentümer (Verwaltungsabrechnung für ein Kalenderjahr) von den zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft angefallenen Kosten in Abzug zu bringen.

§ 6

Entziehung des Wohnungseigentums (§§ 18 und 19 WEG)

In Abänderung des § 18 Abs.2 Ziff.2 WEG wird bestimmt, daß die Voraussetzung zur Entziehung des Wohnungseigentums auch dann vorliegt, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs.2 WEG und § 5 dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung) länger als 3 (drei) Monate in Verzug ist.

Der Wohnungseigentümer kann die Rechte aus § 19 Abs.2 WEG - bezogen auf die in vorstehendem Absatz getroffene Regelung, die die nach § 18 Abs.2 Ziff.2 WEG ergänzt - nicht geltend machen, es sei denn, daß die Wohnungseigentümerversammlung zustimmt.

Desweiteren liegt eine besondere Voraussetzung für den Entzug des Wohnungseigentums vor, wenn ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für deren Verhalten der Wohnungseigentümer entsprechend § 4 Abs.2 dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung einzustehen hat, trotz schriftlicher Abmahnung durch den Verwalter wiederholt gröblich gegen die ihm/ihr nach dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung obliegenden Pflichten verstößt.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, müssen die anderen Personen die sich bei einer Person ergebenden Gründe auch gegen sich gelten lassen.

§ 7

Wohnungseigentümerversammlung (§§ 23, 24 und 25 WEG)

In Abänderung von § 25 Abs.2 Satz 1 WEG steht den Wohnungseigentümern für jede Wohnung eine Stimme zu.

Steht das Wohnungseigentum gleichzeitig mehreren Personen (z.B. Ehegatten, Erbengemeinschaften, Gesellschaftern oder Mitberechtigten nach Bruchteilen) zu, so haben diese einen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, Willenserklärungen für und gegen diese Mehrheit von Personen entgegenzunehmen und abzugeben. Der Bevollmächtigte ist dem Verwalter zu benennen, wobei der Erstwohnsitz des Bevollmächtigten in der Bundesrepublik Deutschland liegen muß.



...wir bauen Ihr Zuhause

Die Vollmacht muß die Berechtigung zur Bestellung von Unterbevollmächtigten enthalten sowie die Bestimmung, daß sie auch für die Erben eines Vollmachtgebers gilt. Die Vollmachtgeber verzichten mit der Erteilung der Vollmacht im Außenverhältnis auf die Wahrnehmung ihrer sämtlichen aus dem Sondereigentum herrührenden Rechte.

Kommt eine Wohnungseigentümergruppe oder ein im Ausland lebender Wohnungseigentümer der Verpflichtung zur Benennung eines Bevollmächtigten nicht nach, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Wohnungseigentum so lange, bis die Benennung erfolgt ist. Erklärungen seitens der Wohnungseigentümerversammlung, des Verwalters oder des Verwaltungsbeirates gelten mit rechtsverbindlicher Wirkung als zugestellt, wenn sie nur einem Mitglied der Wohnungseigentümergruppe zugehen, solange keine Vollmacht erteilt ist.

Ist zu einer die Wohnanlage und/oder die Gemeinschaft betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich oder bedarf es zur Verwaltung einer von einem Wohnungseigentümer nicht selbst genutzten Wohnung bzw. nicht selbst genutzten Tiefgaragenabstellplatzes dringend einer Entscheidung und ist von dem Wohnungseigentümer eine Stellungnahme oder die Vornahme der notwendigen Rechtshandlung nicht zu erreichen, z.B. weil der Brief nicht beantwortet wurde oder sein Aufenthaltsort nicht bekannt ist, so ist der Verwalter zur Handlung bevollmächtigt.

Zu § 24 Abs.5 WEG wird bestimmt, daß der Verwalter den Vorsitz in den Wohnungseigentümerversammlungen führt.

§ 8

Bestellung des Verwalters (§ 26 WEG)

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, einen Verwalter zu bestellen. Die Einzelheiten sind in einem Verwaltervertrag zu regeln, soweit sie nicht bereits in dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung vereinbart sind.

Zum ersten Verwalter wird die Firma

Baywobau Baubetreuung GmbH
Königinstraße 25
8000 München 22

auf die Dauer von 5 (fünf) Jahren, gerechnet ab dem 1. des Monats, der der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung dieser Wohnungseigentümergeinschaft folgt, wobei für diesen Termin wiederum die Bezugsfertigkeitsmitteilung des Bauträgers entscheidend ist.

Termin

1. Bezug = Dez. 88 = 1. Jan. 89 = 1993

...wir bauen Ihr Zuhause

Über die künftige Bestellung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Abberufung des Verwalters ist während der Laufzeit der Bestellung und des Verwaltervertrages nur aus wichtigem Grund möglich. Dies ist von der Wohnungseigentümerversammlung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu beschließen.

§ 9

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§§ 27 und 28 WEG)

Neben den Rechten und Pflichten (Aufgaben und Befugnisse) des Verwalters, die sich aus den §§ 27 und 28 WEG und dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung ergeben, hat der Verwalter in Erweiterung und Ergänzung dieser Bestimmungen folgende Befugnisse:

- a) Im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer bzw. -gemeinschaft Verträge abzuschließen, sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
- b) Die von den Wohnungseigentümern nach § 5 dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen sowie Forderungen oder Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen Dritte außergerichtlich und gerichtlich zu verfolgen. Die notwendige Ermächtigung umfaßt auch die Einziehung von Vergütungen für Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 16 WEG. Der Verwalter ist berechtigt, Ansprüche gegen säumige Miteigentümer außergerichtlich und gerichtlich auch im eigenen Namen geltend zu machen.
- c) Um im 1. Wirtschaftsjahr den Beginn einer reibungslosen und ordnungsgemäßen Verwaltung zu gewährleisten, sind die Rechte der Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümerversammlung - ohne Anhörung derselben - nach § 21 und § 28 Abs. 5 WEG und nach § 4 Abs. 5 dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung wahrzunehmen.

Dies beinhaltet insbesondere

- die Aufstellung und/oder Änderung einer Hausordnung;
- den Abschluß einer Feuer- (Brand-) Versicherung zum gleitenden Neuwert und einer Versicherung gegen Sturm- und Leitungswasserschäden - beides bezogen auf das gemeinschaftliche Eigentum;
- den Abschluß einer Versicherung der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;

...wir bauen Ihr Zuhause

- Aufstellung und Beschlußfassung des Wirtschaftsplanes;
- die Anstellung (und ggf. Entlassung) eines Hausmeisters und/oder Beauftragung von Dienstleistungsbetrieben einschließlich der Festsetzung der Entlohnung und der Beschaffung der für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlichen Geräte und Werkzeuge zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft;
- bis zum Beschluß der Wohnungseigentümer über den ersten Wirtschaftsplan ggf. ein gesondertes Treppenreinigungsgeld festzusetzen.

d) Die Bauherrin und Verkäuferin der Eigentumswohnungen stellt der Wohnungseigentümergeinschaft für die Anschaffung von Hausmeistergeräten einen zweckgebundenen Zuschuß in Höhe von DM 20.000.-- zur Verfügung. Der Verwalter ist berechtigt, diesen Betrag von der Bauherrin abzurufen und für diese Wohnanlage geeignete Geräte mit der vorgenannten Zweckbestimmung für die Wohnungseigentümergeinschaft zu erwerben.

Für den Verwalter wird gemäß § 27 WEG eine Vollmachtsurkunde ausgestellt, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist. Die Kosten der Errichtung dieser Urkunde trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.

Nicht befugt und/oder bevollmächtigt ist der Verwalter, namens der Wohnungseigentümergeinschaft in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum Abnahmehandlungen oder entsprechende Erklärungen gegenüber der Bauherrin und Verkäuferin der Eigentumswohnungen oder den am Bau beteiligten Handwerkern vorzunehmen oder abzugeben (erstmalige Herstellung).

Wegen einer möglichen Interessenskollision des Verwalters (aus der Bauträgertätigkeit) ist dieser weder befugt noch berechtigt, gegenüber der Bauträgerin etwaige Mängelbeseitigungsansprüche aus der Abnahme oder aufgrund von Gewährleistung geltend zu machen oder rechtlich durchzusetzen. Dies ist vielmehr Sache der Wohnungseigentümersammlung, die zur Geltendmachung und Durchsetzung etwaiger Ansprüche den Verwaltungsbeirat bevollmächtigen kann (§ 10).

Aufgabe des Verwalters ist es jedoch, in solchen Fällen, die finanzwirtschaftliche Abwicklung derartiger Maßnahmen (Einzahlung und Abrechnung von Umlagen, Verrechnung von Kostenerstattungen, Vorschüssen oder Schadensersatzgelder) durchzuführen.

Unberührt davon bleibt die Verpflichtung des Verwalters - nach entsprechender Beschlußfassung durch die Wohnungseigentümersammlung -, Sanierungsarbeiten durchzuführen, wobei hierzu ggf. sachkundige Dritte (Architekten etc.) auf Kosten der Wohnungs-

...wir bauen Ihr Zuhause

eigentümergeinschaft hinzuzuziehen sind. Unberührt von der Bestimmung im vorherigen Absatz bleibt auch die gesetzliche Verpflichtung des Verwalters gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3, nämlich "in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahme zu treffen".

§ 10

Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)

Gemäß § 29 WEG wird ein Verwaltungsbeirat bestellt, der möglicherweise aus drei Mitgliedern bestehen und seine Funktion möglichst mindestens zwei Wirtschaftsjahre ausüben soll, wenn die Wohnungseigentümerversammlung nichts anderes beschließt.

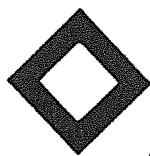
Die Wohnungseigentümerversammlung kann entsprechend der gesetzlichen Regelung jederzeit ohne Angabe von Gründen Beiratsmitglieder oder den Gesamtbeirat abwählen.

Wenn die Wohnungseigentümerversammlung nichts anderes beschließt, sind die Mitglieder des Verwaltungsbeirates in einem Wahlgang zu bestimmen. Dabei kann jeder Wohnungseigentümer bis zu drei Kandidaten (bei einem Verwaltungsbeirat mit drei Mitgliedern) wählen, wobei ein Kandidat von einem Wohnungseigentümer nur einmal gewählt werden kann. Gewählt sind die drei Kandidaten mit den drei höchsten Stimmzahlen. Der Kandidat mit der höchsten Stimmzahl ist zum Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates bestellt, falls die Wohnungseigentümerversammlung über die Wahl des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden nichts anderes bestimmt.

Ein Mitglied des Verwaltungsbeirates soll sein Amt nur aus wichtigem Grund aufkündigen. Beim Ausscheiden eines Mitgliedes des Verwaltungsbeirates soll der gesamte Verwaltungsbeirat neu gewählt werden.

Die Wohnungseigentümerversammlung kann folgende Rechte und Pflichten mit Mehrheit aller Stimmen auf den Verwaltungsbeirat - ggf. auf ein oder mehrere Wirtschaftsjahre beschränkt - übertragen:

- a) die Anstellung eines Hausmeisters und/oder die Beauftragung von Dienstleistungsbetrieben zur Erfüllung etwaiger Gemeinschaftspflichten (z.B. Gebäudereinigung, Kundendienstüberwachung der Antennen, Heizungs- oder andere Installationsanlagen, Abrechnung der Heizung);
- b) die Aufstellung einer Hausordnung;
- c) Abschluß notwendiger und geeigneter Versicherungen (Brand-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-, Sturm- und Leitungswasserschadensversicherung);



...wir bauen Ihr Zuhause

- d) namens der Wohnungseigentümergeinschaft bei Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber dem Bauträger oder den am Bau beteiligten Handwerkern mitzuwirken und eine eventuell notwendige Mängelverfolgung für die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen;
- e) die Beschlußfassung über Instandhaltungsarbeiten bis zu einem Betrag von 10.000.-- DM (i.W. zehntausend Deutsche Mark).

Die Rechte und Pflichten des Verwalters zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung bleiben davon unberührt.

Bei Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten in der Wohnungseigentümergeinschaft untereinander und über die das Wohnungseigentum betreffenden Angelegenheiten sollen diese dem Verwaltungsbeirat zur Vermittlung vorgetragen werden. Eine Anrufung anderer Stellen, so des Verwalters und insbesondere der Gerichte, soll erst erfolgen, wenn die Vermittlung des Verwaltungsbeirates nicht zu einer gütlichen Beilegung geführt hat.

§ 11

Änderung der Gemeinschaftsordnung

Die Wohnungseigentümer können mit einer Mehrheit von $\frac{4}{5}$ aller Stimmen diese Gemeinschaftsordnung bzw. einzelne darin enthaltene Bestimmungen abändern, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand bzw. der bisherigen Gemeinschaftsordnung nicht unbillig benachteiligt werden.

§ 12

Schlußbestimmung

Sollte eine der in dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung getroffenen Vereinbarungen rechtsunwirksam sein oder werden, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, durch Beschluß die unwirksame Vereinbarung durch eine rechtswirksame zu ersetzen, wobei Sinn und Zweck der unwirksamen Vereinbarung zu erhalten sind.

...wir bauen Ihr Zuhause

ABSCHNITT C

H a u s o r d n u n g

Zur Bildung und Erhaltung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft haben alle Hausbewohner weitgehend Rücksicht aufeinander zu nehmen, den Hausfrieden untereinander zu wahren und sowohl die im gemeinschaftlichen Eigentum als auch die im Sondereigentum stehenden Räume und Gegenstände sorgsam und sachgemäß zu behandeln.

Im einzelnen wird folgendes bestimmt:

1.

Die Hausbewohner haben die im Sondereigentum stehenden Räume sauber zu halten, für ausreichende Lüftung zu sorgen und alles zu unterlassen, was zu einer Beschädigung oder übermäßigen Abnutzung der Räume und Versorgungsleitungen, der Gebäude selbst und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Häuser führen könnte. Sie haben die Fußböden sachgemäß zu behandeln und trocken zu halten. Jeder Schaden, der nicht durch normale Abnutzung entstanden ist, ist dem Verwalter alsbald mitzuteilen, insbesondere Schwammbildung und das Auftreten von Ungeziefer.

2.

Die Pflicht zur Instandhaltung der im Sondereigentum stehenden bzw. innerhalb der Sondereigentumsräume befindlichen zum Gebäude gehörenden Gegenstände erstreckt sich insbesondere auf das Streichen der Decken, Innenwände, Fensterinnenseiten und Türen, die laufenden Reparaturen an Wasser-, Licht- und Kingleitungen soweit sie im Sondereigentum stehen, an den Waschbecken, WC's sowie Abfluß- und Entlüftungsrohren sowie Heizungsleitungen/Heizkörper bis zur Abzweigung von der Hauptleitung. Bei Frostwetter haben die Wohnungseigentümer dafür zu sorgen, daß die Wasser- und Heizungsleitungen nicht einfrieren.

3.

Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Häuser (Treppenhäuser, Gartenanlagen etc.) darf jeder Hausbewohner insoweit benutzen, als dies der Zweckbestimmung entspricht und hierdurch der Mitgebrauch der übrigen Hausbewohner nach der Verkehrssitte nicht ungebührlich beeinträchtigt wird. Dies gilt nicht, soweit zu Gunsten einzelner Wohnungseigentümer das Recht auf ausschließliche Benutzung im gemeinschaftlichen Eigentum stehender Teile begründet ist oder wird. Bei der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind die nachstehenden Bestimmungen zu beachten.

4.

Zur Benutzungsregelung der Gemeinschaftswaschmaschinen, falls solche vorhanden sind oder später durch die Wohnungseigentümer angeschafft werden, wird eine Liste (oder Tafel) aufgelegt, in die sich die Hausbewohner mit der gewünschten Uhrzeit für die Benutzung der Maschinen eintragen können. Die Benutzung ist auf die Zeit zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr begrenzt. Die Wäschetrockenkeller können von einer Partei nur in einem Ausmaß belegt werden, wie das vom Verwalter festgelegt wird. Die Wäsche ist nach dem Trocknen unverzüglich wieder abzunehmen.

5.

Die Treppenhäuser und die Hauseingänge sind wenigstens zweimal wöchentlich zu reinigen. Die Fenster der Treppenhäuser und die Haustüren sind den Erfordernissen entsprechend zu reinigen, jedoch mindestens einmal wöchentlich. Jeder Wohnungsinhaber (Wohnungseigentümer oder Mieter, der ggf. entsprechend zu verpflichten ist) eines Stockwerkes hat abwechselnd aufeinanderfolgend die Reinigung seines Stockwerkes (Treppe und Flur) vorzunehmen, die Wohnungsinhaber der Erdgeschosses auch die Reinigung des jeweiligen Hauseinganges, der Haustür und des Kellerabganges. Die Reinigung des Hofes und der Gehwege (einschließlich Schneebeseitigung und Streupflicht im Winter) ist von jedem Wohnungsinhaber für je eine Woche, ab Sonntag früh gerechnet, in fortlaufender Reihe zu übernehmen und zwar wenigstens zweimal wöchentlich, im Bedarfsfall häufiger, insbesondere zur Schneebeseitigung (die gesamten zu

reinigenden Flächen werden ggf. in Arbeitsabschnitte eingeteilt). Die Straßenreinigung und die Schneeabseitzung müssen bis 7.00 Uhr früh beendet sein. Die Kellerflure sind ebenfalls aufeinanderfolgend durch Wohnungsinhaber zu reinigen. Der Wohnungsinhaber wird durch den Verwalter in Kenntnis gesetzt, wenn ihn die Pflicht zur Reinigung trifft. Solange ein Hausmeister bestellt, bzw. ein entsprechendes Dienstleistungsunternehmen beauftragt ist, sorgt dieser (bzw. dieses) gegen gesondertes Entgelt - für die Reinigung der Treppen, der Kellerflure, des Hofes und der Gehwege.

6.

Hausrat und sonstige Gegenstände der Hausbewohner dürfen in den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teilen der Häuser nicht abgestellt werden, ausgenommen Fahrräder und Kinderwagen in den dafür vorgesehenen Kellerräumen sowie Motorradräumen, Krafträder und Mopeds in dem dafür vorgesehenen Motorradraum in der Tiefgarage.

7.

Die Hausbewohner sollen das Haus in der Zeit von 21.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr früh verschlossen halten.

8.

Das Reinigen von Teppichen und dergleichen zum Fenster hinaus oder im Treppenhaus ist nicht zulässig. Hierfür ist der vorgesehene Platz im Garten zu benutzen.

9.

Haus- und Gartenarbeiten

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen nur an Montagen mit Freitagen zwischen 8.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie 15.00 Uhr und 18.00 Uhr und an Samstagen zwischen 8.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 Uhr und 17.00 Uhr ausgeführt werden.



...wir bauen Ihr Zuhause

9. Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten sind alle im Haus und Garten anfallenden lärmenden Arbeiten, insbesondere das Ausklopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Decken und Betten, das Hämmern, das Sägen oder Hacken von Holz und die Benutzung von Bohrmaschinen oder von Rasenmähern mit Verbrennungsmotoren.

Musikinstrumente, Tonwiedergabegeräte

Bei der Benutzung von Musikinstrumenten und von Tonübertragungs- und Tonwiedergabegeräten ist die Lautstärke so zu gestalten, daß andere nicht erheblich belästigt werden.

In der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr darf die Nachtruhe durch die Benutzung dieser Instrumente und Geräte nicht gestört werden, es sei denn, daß die Störung auch unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der Nachbarschaft und der Allgemeinheit vor nächtlichem Lärm objektiv als zumutbar anzuerkennen ist.

Falls bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners besondere Ruhe notwendig erscheint, haben die übrigen Hausbewohner darauf jede gebotene Rücksicht zu nehmen.

10.

Küchenabfälle, Kehrriecht und sonstiger Unrat dürfen nur in die hierfür bestimmten Müllbehälter, nicht daneben und nicht in das WC oder Spülbecken geleert werden. Sperrige Gegenstände sind vorher zu zerkleinern.

11.

Benzin und andere feuergefährliche und explosive Stoffe dürfen im gesamten Anwesen einschließlich Tiefgarage und Keller nur mit ausdrücklicher feuerpolizeilicher Genehmigung gelagert werden.

12.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die ordnungsgemäße Durchführung der nach der Hausordnung zu leistenden Arbeiten zu überwachen und sich zwecks Schließung des Hauses, Reinigung von Gehwegen, Garten, Keller und Treppen der Hilfe eines Hausmeisters bzw. eines entsprechenden Dienstleistungsunternehmens zu bedienen, insbesondere wenn sich Unzuträglichkeiten ergeben sollten. Die hierfür anfallenden Kosten fallen den Miteigentümern nach Miteigentumsanteilen zur Last und werden vom Verwalter eingezogen (s. § 5 Abs.6 der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung).

...wir bauen Ihr Zuhause

13.

Der Anschluß an die vorhandene Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluß darf nur unter Verwendung der vom Hersteller vorgeschriebenen Zuleitungskabel erfolgen, da sonst die Gefahr besteht, daß insgesamt der Empfang gestört wird. Die Anbringung von Einzel-, Dach- oder Fensterantennen ist untersagt, es sei denn, daß dies von der Eigentümergemeinschaft genehmigt wurde.

14.

Der Verlust eines Hausschlüssels ist dem Verwalter sofort mitzuteilen, da es sich um eine Zentralschließanlage handelt. Gegebenenfalls ist Verlustanzeige zu erstatten.

15.

Das Aufhängen von Wäsche und das Aufstellen von Gegenständen an sichtbaren Stellen ist untersagt, außer an besonders dazu bestimmten Stellen.

16.

Die in der Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung getroffenen Bestimmungen bleiben unberührt.



...wir bauen Ihr Zuhause

ABSCHNITT E

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Urkunde ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten.

ABSCHNITT F

Es wird bewilligt und beantragt

1. die Teilung des in Abschnitt A I bezeichneten Grundstücks in die angegebenen Miteigentumsanteile gem. A IV,
2. die Bestimmungen des Abschnittes B als Gegenstand des Sondereigentums,
3. die Bestimmungen des Abschnittes C als Inhalt des Sondereigentums.

Die Firma Baywobau Bauträger GmbH & Co. Hausbau KG versichert, daß die Baumaßnahme im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus durchgeführt wird. Sie beantragt daher Befreiung von den Gerichtskosten.



...wir bauen Ihr Zuhause

ANLAGE 3 ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG VOM 30.03.87

Aufstellung über beheizte Wohn- und Nutzflächen

Whg.Nr.	m ²	Whg.Nr.	m ²	Whg.Nr.	m ²
0 (Hausmeister)	82	43	32	86	79
1	83	44	77	87	32
2	60	45	77	88	30
3	60	46	56	89	32
4	78	47	61	90	79
5	81	48	82	91	85
6	32	49	96	92	57
7	32	50	67	93	47
8	79	51	98	94	57
9	81	52	67	95	85
10	32	53	55	96	81
11	32	54	67	97	61
12	79	55	67	98	64
13	88	56	55	99	79
14	57	57	67	100	32
15	57	58	79	101	32
16	84	59	72	102	80
17	81	60	79	103	79
18	65	61	114	104	32
19	65	62	60	105	32
20	69	63	81	106	80
21	67	64	79	107	85
22	51	65	32	108	58
23	44	66	32	109	58
24	45	67	79	110	87
25	67	68	79	111	51
26	51	69	32	112	47
27	44	70	32	113	61
28	45	71	79	114	61
29	80	72	85	115	47
30	68	73	58	116	48
31	60	74	58	117	73
32	51	75	85	118	65
33	74	76	81	119	30
34	64	77	64	120	28
35	72	78	50	121	49
36	79	79	61	122	49
37	60	80	81	123	28
38	32	81	79	124	30
39	32	82	32	125	58
40	77	83	30	126	49
41	60	84	32	127	30
42	32	85	79	128	28

Whg.Nr.	m ²	Whg.Nr.	m ²
129	49	176	30
130	49	177	52
131	28	178	37
132	30	179	62
133	58	180	30
134	49	181	41
135	30	182	70
136	28	183	60
137	49	184	73
138	49	185	42
139	28	186	27
140	30	187	85
141	58	188	54
142	49	189	84
143	30	190	42
144	28	191	30
145	49	192	62
146	49	193	37
147	28	194	62
148	30	195	30
149	58	196	30
150	49	197	62
151	42	198	37
152	41	199	62
153	65	200	30
154	65	201	30
155	41	202	62
156	42	203	37
157	65	204	62
158	61	205	30
159	53	206	30
160	51	207	62
161	30	208	37
162	52	209	62
163	37	210	30
164	62	211	44
165	30	212	73
166	30	213	59
167	52	214	73
168	37	215	44
169	62		
170	30		
171	30		
172	52		
173	37		
174	62		
175	30		

AUSST. 112

URNr. 2 2301/87

Bauverpflichtung und Verpflichtung zur Begründung
von Wohnungseigentum und weitere Verpflichtungen

Heute, den siebenten April
neunzehnhundertsiebenundachtzig
- 7. April 1987 -
erschien vor mir

Rainer S c h o l z ,

Notar mit dem Amtssitz in München, in der Geschäfts-
stelle in 8000 München 2, Brienner Straße 11/III:

Herr Lothar W a g n e r , Ingenieur in Aign,
persönlich bekannt,
hier handelnd für die Firma

Baywobau Bauträger GmbH & Co. Hausbau KG
mit dem Sitz in Neufraunhofen

Zustellanschrift:

Baywobau Baubetreuung GmbH
8000 München 22, Königinstraße 25,

zu deren Vertretung er als einzelvertretungsberechtig-
ter Geschäftsführer der einzelvertretungsberechtigten
persönlich haftenden Gesellschafterin Firma Baywobau
Baubetreuung GmbH ausweislich der Eintragung im Han-
delsregister des Amtsgerichts Landshut - HRA 6770 und
HRB 1326 -, das ich am 12.2.1987 eingesehen habe,
berechtigt ist.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen
Erklärungen gemäß, was folgt:

Rh

Die Firma Baywobau Bauträger GmbH & Co. Hausbau KG
- nachstehend "die Verkäuferin" genannt -
errichtet und verkauft in München, an der Therese-
Giehse-Allee, auf dem Grundstück Fl.Nr. 483/14
zu 1, 1070 ha

10 Wohnhäuser und 1 Tiefgarage
bestehend aus 215 Wohnungen, 1 Hausmeisterwohnung,
1 Tiefgarage mit 216 KFZ-Stellplätzen, 3 Autowasch-
plätzen, 1 Geräteraum für den Hausmeister und 2 Räumen
für Mopeds und Motorräder.

Die Verkäuferin verpflichtet sich den künftigen Käufern
gegenüber, das Wohnungs- und Teileigentum gemäß den
Bestimmungen der Teilungserklärung mit Gemeinschafts-
ordnung, die dieser Urkunde als Anlage 1 beigeheftet
sind, zu begründen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich den künftigen
Käufern gegenüber ferner, die Bauwerke

- a) gemäß der Baubeschreibung vom 27.3.1987, samt
Anlage "Schall- und Wärmeschutz", die dieser
Urkunde als Anlage 2 beigeheftet ist,
- b) gemäß den Bauplänen, die dieser Urkunde im Maßstab
1:50, verkleinert auf DIN A 3, als Anlage 3 bei-
geheftet sind,

zu errichten und auszuführen.

Die vorgenannten Anlagen sind Bestandteil dieser Urkunde.

Die Verkäuferin trägt die Kosten dieser Urkunde und erhält 3 Ausfertigungen.

Ant. Schöller

Vorgelesen vom Notar,
von der ^{Mit}gesetzlichen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

Kapfen



Ant. Schöller