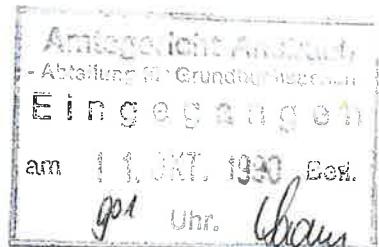


V e r t r a g  
über die Begründung von Wohnungseigentum

Heute, den acht August  
neunzehnhundertneunzig

- 8. August 1990 -

erschienen vor mir,



Dr. Helmut Schreiter,

Notar in Ansbach,

in meiner Amtsstelle in Ansbach, Bahnhofsplatz 13:

1. Herr Klaus Fabian, geb. am 7.3.1930, Dipl.-Verwaltungswirt und dessen Ehefrau, Frau Anita Fabian, geb. Jakob, geb. am 19.1.1936, wohnhaft in Ansbach, Schalkhäuser Str. 76, nach Angabe ohne vereinbarten Güterstand lebend;

2. deren Tochter und Ehemann, nämlich Herr Giuliano Rorato, geb. am 19.5.1949, Facharbeiter und dessen Ehefrau, Frau Monika Rorato, geb. Fabian, geb. am 20.3.1954, wohnhaft in Ansbach, Schalkhäuser Str. 76, nach Angabe ohne vereinbarten Güterstand lebend.

Die Ehegatten Fabian und Frau Rorato wiesen sich durch ihre Bundespersonalausweise aus, Herr Rorato durch seinen italienischen Passport.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkundete ich bei ihrer gleichzeitigen Anwesenheit nach Einsicht des Grundbuchs ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

I.

Aufgrund Kaufvertragsurkunde des Notars Dr. Helmut Schreitter in Ansbach vom 8. August 1990, URNr. 1875✓ werden

a) die Ehegatten Klaus und Anita Fabian

zu je

35/100, ✓

b) die Ehegatten Giuliano und Monika Rorato

zu je

15/100 ✓

Miteigentümer zum genannten Anteilsverhältnis des in der

Gemarkung Ansbach ✓

gelegenen und derzeit im Grundbuch des Amtsgerichts Ansbach für Ansbach Band 249 Blatt 7588 vorgetragenen Grundstücks

Fl.Nr. 2014/5 ✓ Schalkhäuser Straße 76, ✓ Wohnhaus,

Nebengebäude, Hofraum, Garten,

zu

✓ ✓ 0,1050 ha. ✓

II.

Das in vorstehender Ziffer I. genannte Anwesen besteht aus einem Wohnhaus mit Anbau. Im Wohngebäude selbst befinden sich drei Wohnungen, wobei ein Teil der Wohnung Nr. 1 auch im Anbau liegt. Darüberhinaus befindet sich im Erdgeschoß des Anbaues noch eine Garage, welche zur Obergeschoßwohnung Nr. 2 gehört, welche von den Ehegatten Rorato bisher bewohnt wird.

Die Ehegatten Fabian und die Ehegatten Rorato haben sich dahingehend geeinigt, daß die Ehegatten Rorato künftig ihre Obergeschoßwohnung in der Form einer Eigentumswohnung und die Ehegatten Fabian die Erdgeschoßwohnung samt den dazugehörigen Räumen im Anbau sowie die Dachgeschoßwohnung künftig je als zwei Wohnungseigenumseinheiten besitzen wollen.

Zum diesem Zweck haben sich die Beteiligten von der Stadt Ansbach einen Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung besorgt.

Dieser Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung

gung vom 31.7.1990 ist dieser Urkunde als Anlage beigetragen und wird den nachstehenden Vereinbarungen zugrundegelegt.

Die Vertragsteile stellen auch fest, daß ihnen der beigetragene Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Durchsicht vorgelegt wurde.

Nach Erklärung der Beteiligten besteht für die Wohnung Nr. 1, welche von den Ehegatten Fabian bewohnt wird, eine zentrale Ölversorgung, während die Wohnungen Nr. 2 und 3 mit Einzelöfen beheizt werden.

Zur Herbeiführung der vorstehend geschilderten Vorhaben treffen die Beteiligten folgende

V e r e i n b a r u n g e n :

III.

Die Ehegatten Fabian vereinigen hiermit ihre beiden 35/100 Miteigentumsanteile am Grundstück Fl.Nr. 2014/5 Gemarkung Ansbach zu einem

70/100 Miteigentumsanteil

am genannten Grundstück und teilen sofort diesen Miteigentumsanteil in

a) einen Miteigentumsanteil zu 45/100  
und ferner

b) einen Miteigentumsanteil zu 25/100  
je am genannten Grundstück auf, wobei sie künftig beide Miteigentumsanteile je zur Hälfte besitzen.

Die Ehegatten Rorato verschmelzen hiermit ihre beiden 15/100 Miteigentumsanteile am genannten Anwesensgrundstück zu einem Miteigentumsanteil zu 30/100 am genannten Anwesensgrundstück, welchen sie künftig je zur Hälfte besitzen.

Im Anschluß hieran begründen hiermit die Ehegatten Klaus und Anita Fabian sowie die Ehegatten Giuliano und Monika Rorato am Grundstück Fl.Nr. 2014/5 Gemarkung Ansbach

W o h n u n g s e i g e n t u m

dergestalt, daß sie hiermit gemäß § 3 WEG vereinbaren, daß künftig mit jedem Miteigentumsanteil das nachstehend näher bezeichnete Sondereigentum verbunden ist.

Nu: #IV 431/73 939-<sup>(bis)</sup> 73 941

Im einzelnen wird vereinbart, daß künftig

- a) mit dem 45/100 Miteigentumsanteil der Ehegatten Fabian am Anwesensgrundstück das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung gelegen im Erdgeschoß des Wohnhauses und im Anbau,
- b) mit dem 30/100 Miteigentumsanteil der Ehegatten Rorato am Hausgrundstück das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung gelegen im ersten Obergeschoß des Wohnhauses sowie dem ebenfalls im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Garagenraum gelegen im Erdgeschoß des Anbaues,
- c) schließlich mit dem restlichen 25/100 Miteigentumsanteil der Ehegatten Fabian am Anwesensgrundstück das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß des Wohngebäudes

431/13939

13940

13941

jeweils verbunden ist.

Demnach gehören:

- a) zum Sondereigentum der Ehegatten Klaus und Anita

13939  
3940  
144

Fabian an der Eigentumswohnung Nr. 1

1. im Kellergeschoß die jeweils mit Nr. 1 bezeichneten 2 Kellerräume,
2. im Erdgeschoß des Wohngebäudes das Kinderzimmer, das WC, das Bad, die Küche, der Wintergarten, die kleine Kammer, die Diele und drei Wohnzimmer,
3. im Anbau das Schlafzimmer im Erdgeschoß sowie die beiden Wohnräume im ersten Stock

- alles im beigetragenen Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnet -

b) zum Sondereigentum der Ehegatten Giuliano und Monika Rorato an der Eigentumswohnung Nr. 2

1. im Kellergeschoß die im Aufteilungsplan mit Nr.

2 gekennzeichneten 3 Kellerräume,

2. im ersten Obergeschoß die gesamte Wohnung, bestehend aus Kinderzimmer, WC, Bad, Küche, Balkon, Kammer, Dielenraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Musikzimmer,
3. im Anbau der Garagenraum

- alles im beigetragenen Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet -,

c) zum Sondereigentum der Ehegatten Klaus und Anita

Fabian an der Eigentumswohnung Nr. 3

1. im Kellergeschoß der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnete Kellerraum,
2. im Dachgeschoß des Wohnhauses die gesamte Wohnung, bestehend aus Küche, WC, Bad, Gästezimmer, Kammer, Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Balkon, ferner ein weiteres Gästezimmer,  
- alles im beigenommenen Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnet -.

#### IV.

##### Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums

###### 1.

Gegenstand des Sondereigentums sind die in vorstehender Ziffer III. bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, welche verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen

Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes geändert wird. ✓

2.

Gemeinschaftliches Eigentum sind die Räume und Gebäude Teile die nicht nach Absatz 1 zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden. ✓

Zum gemeinschaftlichen Vermögen gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere auch die Instandhaltungsrückstellungen.

V.

Die allgemeinen Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung sind in der Anlage zu dieser Urkunde, welche einen wesentlichen Bestandteil darstellt, niedergelegt.

Darüberhinaus treffen die Beteiligten noch folgende

V e r e i n b a r u n g e n :

### **Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum**

Die Vertragsteile begründen hiermit das Sondernutzungs-  
recht gemäß § 15 Abs. 1 WEG derart, daß dem Wohnungs-  
eigentümer Nr. 1 das alleinige und ausschließliche  
Nutzungsrecht an der gesamten zentralen Ölversorgungs-  
anlage, soweit sich diese innerhalb des gemeinschaft-  
lichen Eigentums befindet, zusteht.

Demgemäß darf künftig der aufgeführte Sondereigentümer  
in Ausübung seines Rechtes und in aller Zukunft unter  
Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer die vorbezeich-  
nete Sondernutzungsrechtsanlage alleine nutzen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Be-  
triebskosten für die Sondernutzungsrechtsanlage ob-  
liegt künftig ausschließlich dem Wohnungseigentümer  
Nr. 1 an seiner Sondernutzungsrechtsanlage. Demgemäß  
sind auch für die Sondernutzungsrechtsanlage künftig  
keine Instandhaltungsrückstellungen zu bilden.

VI.

Die Beteiligten sind hiermit über alle Vereinbarungen in dieser Urkunde und über die darin niedergelegte Begründung von Wohnungseigentum einig.

Die Vertragsteile bewilligen und beantragen in das Grundbuch einzutragen:

1. die Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 WEG gemäß den vorstehenden Ziffern III. und IV. dieser Urkunde,
2. die Bestimmungen in der Anlage zu dieser Urkunde und die ergänzenden Regelungen dazu in vorstehender Ziffer IV. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Als Anlage sind dieser Urkunde beigefügt:

- a) Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG,
- b) Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG.

Das Grundbuchamt wird für alle Eintragungen um Vollzugsmitteilung gemäß § 55 GBO gebeten.

VII.

Die Beteiligten stellen klar, daß sie wechselseitige Vorkaufsrechte weder dinglicher noch schuldrechtlicher Art vereinbaren wollen.

VIII.

Schuldrechtlich treffen die Vertragsteile noch folgende

R e g e l u n g e n :

Die Ehegatten Fabian beabsichtigen ihre Wohnungseigentumseinheit Nr. 3 zu veräußern, und zwar an ihre Kinder oder eines ihrer Kinder oder auch an Dritte.

Bis zum Abschluß dieses Kaufvertrages haben die Vertragsteile vereinbart, daß die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie das Hausgeld von den Ehegatten Fabian gemeinschaftlich zur Hälfte und von den Ehegatten Rorato wiederum gemeinschaftlich zur anderen Hälfte getragen und aufgebracht wird, und zwar als Ausgleich dafür, daß der Wohnungseigentümer Nr. 2 das Sonder-

eigentum an der vorhandenen Garage erhalten hat.

Ab dem Verkauf der besagten Eigentumswohnung oder wenn die Beteiligten diese schuldrechtliche Vereinbarung aufheben, erfolgt die Lastentragung entsprechend den vorstehenden verdinglichten Wohnungseigentumsbestimmungen.

Schuldrechtlich wird deshalb auch von den Vertragsteilen vereinbart, daß ab 1. September 1990

die Ehegatten Fabian gemeinschaftlich die Summe von monatlich

100,-- DM

- einhundert Deutsche Mark -

und die Ehegatten Rorato wiederum gemeinschaftlich ebenfalls die Summe von monatlich

100,-- DM

- einhundert Deutsche Mark -

auf ein Sonderkonto, welches der Verwalter bei der Sparkasse Ansbach anlegt, einzubezahlen haben, und zwar für Rücklagen zum Zwecke anfallender Hausreparaturen.

IX.

Die Vertragsteile ermächtigen

a) Herrn Bernhard Schäffer, Amtsrat i.N.,  
b) Frau Gisela Hödel, Notarangestellte,  
c) Frau Mariane Lange, Notarangestellte,  
sämtlich in Ansbach, und zwar jeden allein und befreit  
von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie hinsichtlich  
dieses Vertragsverhältnisses zu vertreten, soweit zu  
dessen Durchführung noch Anträge oder Erklärungen er-  
forderlich sein sollten.

Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Ableben eines  
Vollmachtgebers und verpflichtet nicht zum Handeln.

X.

Die Kosten dieser Urkunde, ihres grundbuchamtlichen  
Vollzuges sowie der beantragten Ausfertigungen und  
Abschriften tragen die Ehegatten Fabian gemeinschaft-  
lich zur Hälfte und die Ehegatten Rorato gemeinschaft-  
lich zur anderen Hälfte.

Von dieser Urkunde erhalten:

a) die Vertragsteile (2) je eine Ausfertigung,

b) das Grundbuchamt und jeder Vertragsteil (2)  
je eine beglaubigte Abschrift.

XI.

Aufgrund der in vorstehender Ziffer III. niedergelegten Sondereigentumseinräumung gehört zur Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 im Eigentum der Ehegatten Rorato der Garagenraum im Anbau. Dieser Garagenraum ist derzeit vermietet.

Die Vertragsteile vereinbaren hiermit schuldrechtlich, daß die Ehegatten Rorato den Ehegatten Fabian den Mietzins für diesen Garagenraum ab 1. September 1990 abführen müssen, und zwar solange wie das Mietverhältnis mit dem derzeitigen Garagenmieter für den Garagenraum besteht.

Der abzuführende Mietzins beträgt derzeit nach Angaben der Beteiligten 50,-- DM.

Er ist jeweils sofort nach Erhalt vom Garagenmieter an die Ehegatten Fabian auszuzahlen.

Vorgelesen vom Notar W. M. Aufage  
von de W Beteiligten genehmigt  
undeigenhändig unterschrieben

Klaus Jäger  
Christa Jäger  
Günter Rorato  
Monika Rorato  
✓

J. Münzen,

Notar.

Siegel



A n l a g e

zur Wohnungseigentumsbegründungsurkunde des Notars  
Dr. Helmut Schreitter in Ansbach vom 8. August 1990,  
URNr. 1876/1990.

---

Gemäß Ziffer IV. der vorstehenden Urkunde treffen die Beteiligten folgende Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung:

Als Inhalt des Sondereigentums und für die Rechtsbeziehungen der Sondereigentümer untereinander und bezüglich der Verwaltung wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung der gesetzlichen Bestimmungen folgendes vereinbart:

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

§ 2

Nutzung

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume alleine und neben den übrigen Wohnungseigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht.

(2) Die Wohnungseigentumseinheiten können grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

(3) Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung der übrigen Wohnungseigentümer berechtigt.

Die übrigen Wohnungseigentümer können die Einwilligung nur aus wichtigem Grunde verweigern.

Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.

Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der zustimmenden Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder eventuelle Auflagen nicht beachtet werden.

(4) Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich ihre Nutzung im Rahmen dieser Teilungserklärung hält. Für die Verletzungen der Gemeinschafts- und Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie die von Dritten der Gemeinschaft oder einem anderen Wohnungseigentümer verursachten Schäden haftet der die Wohnung überlassende Wohnungseigentümer den übrigen Wohnungseigentümern neben dem Dritten als Gesamtschuldner.

§ 3

Übertragung des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich.

§ 2 Abs. 4 dieser Teilungserklärung gilt entsprechend.

(2) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung auseinandergesetzt oder ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen wirken für den Rechtsnachfolger.

§ 4

Instandhaltung und Instandsetzung  
des Sondereigentums

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen;

die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung d.h. das Tapezieren, das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtür, ferner das Streichen der übrigen Fenster, Türen und Fußböden und Heizkörper steht im Ermessen des jeweiligen Wohnungseigentümers.

(2) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes die für dessen Bestand erforderlich sind sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegen, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen denen er das Wohnungseigentum oder einzelne Räume überlassen hat, nötig werden, dies gilt auch für die Wohnungsabschlußtüren.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume,

obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Wohnungseigentümer, in dessen Bereich sie sich befinden.

§ 5

Instandhaltung und Instandsetzung  
des gemeinschaftlichen Eigentums

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, soweit nicht daran Sondernutzungsrechte bestehen.

Anfallende Kosten werden von den drei Wohnungseigentümern je zu einem Drittel getragen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, an welchem Sondernutzungsrechte bestehen, obliegt den Sondernutzungsberechtigten an deren Sondernutzungsrechtsanlagen.

## § 6

### Bauliche und sonstige Veränderungen

Maßnahmen die die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden. Das gilt insbesondere auch für das Anbringen von Werbevorrichtungen, Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen und anderen Einrichtungen, ferner für die Errichtung von Schuppen, Garagen, Hundehütten und ähnlichem auf dem unbebauten Grundstücksteil.

Im übrigen gilt § 22 WEG.

## § 7

### Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind, soweit noch nicht geschehen, folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Feuerversicherung zum gleitenden Neuwert,
- b) Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe.

§ 8

Ermittlung und Verteilung der  
laufenden Lasten und Kosten

(1) Die Lasten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplans für den einzelnen Wohnungseigentümer berechnet, und sind als "Hausgeld" in monatlichen Raten zu bezahlen. Das Hausgeld ist spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im voraus bar und kostenfrei auf das Hausgeldkonto zu bezahlen.

(2) Das Hausgeld setzt sich zur Zeit aus folgenden Einzelbeträgen zusammen:

- a) den Betriebskosten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren, Schornsteinreinigung, gemeinschaftliche Hausbeleuchtung, Gemeinschaftsanenne usw., ausgenommen für Sondernutzungsrechtsanlagen), die von den drei Wohnungseigentümern je zu einem Drittel zu tragen sind,
- b) den Versicherungen nach § 7, welche von allen Wohnungseigentümern ebenfalls zu je einem Drittel zu tragen sind,

- c) den Kosten für Kalt- und Warmwasser einschließlich Abwasserkanalkosten, welche nach Verbrauchszählern ermittelt und bezahlt werden,
- d) den Kosten der Heizung, die ebenfalls nach Verbrauchszählern ermittelt werden.

### § 9

#### Verwaltung

Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll dauernd ein Verwalter vorhanden sein.

Zum ersten Verwalter wird,

Herr Klaus F a b i a n  
bestellt.

Diese Bestellung gilt für 5 - fünf - Jahre von heute an gerechnet.

Soweit die Sondereigentümer Beschlüsse in Miteigen-

tümerversammlungen fassen, sind diese schriftlich niederzulegen.

Bei den Eigentümerversammlungen hat jeder Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit für diese eine Stimme.

§ 10

Verpflichtung zum Wiederaufbau

1.

Wird die Wohnanlage ganz oder teilweis zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

2.

Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des frü-

heren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

3.

Besteht die Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

4.

Die Kosten des Wiederaufbaues der Wohnanlage haben die Wohnungseigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen.

## § 11

Aufhebung der Gemeinschaft

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 10 Absatz 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ff ZVG.

## § 12

Änderungen

Änderungen vorstehender Vereinbarungen die die Gemeinschaftsordnung betreffen, können nur von allen Wohnungseigentümern im gegenseitigen Einvernehmen beschlossen werden.

**B e s c h e i n i g u n g**

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentums-  
gesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175).

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen ✓

mit Ziffer 1 bis 3 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden  
Räume und die

mit Ziffer 2 bezeichnete Garage ✓

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in

8800 Ansbach, Schalkhäuser Str. 76 ✓

Katastermäßige Bezeichnung: Wohnhaus ✓

Grundbuch von Ansbach, Fl.Nr. 2014/5, Band 249, Blatt 7588 ✓  
sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1  
des Wohnungseigentumsgesetzes.

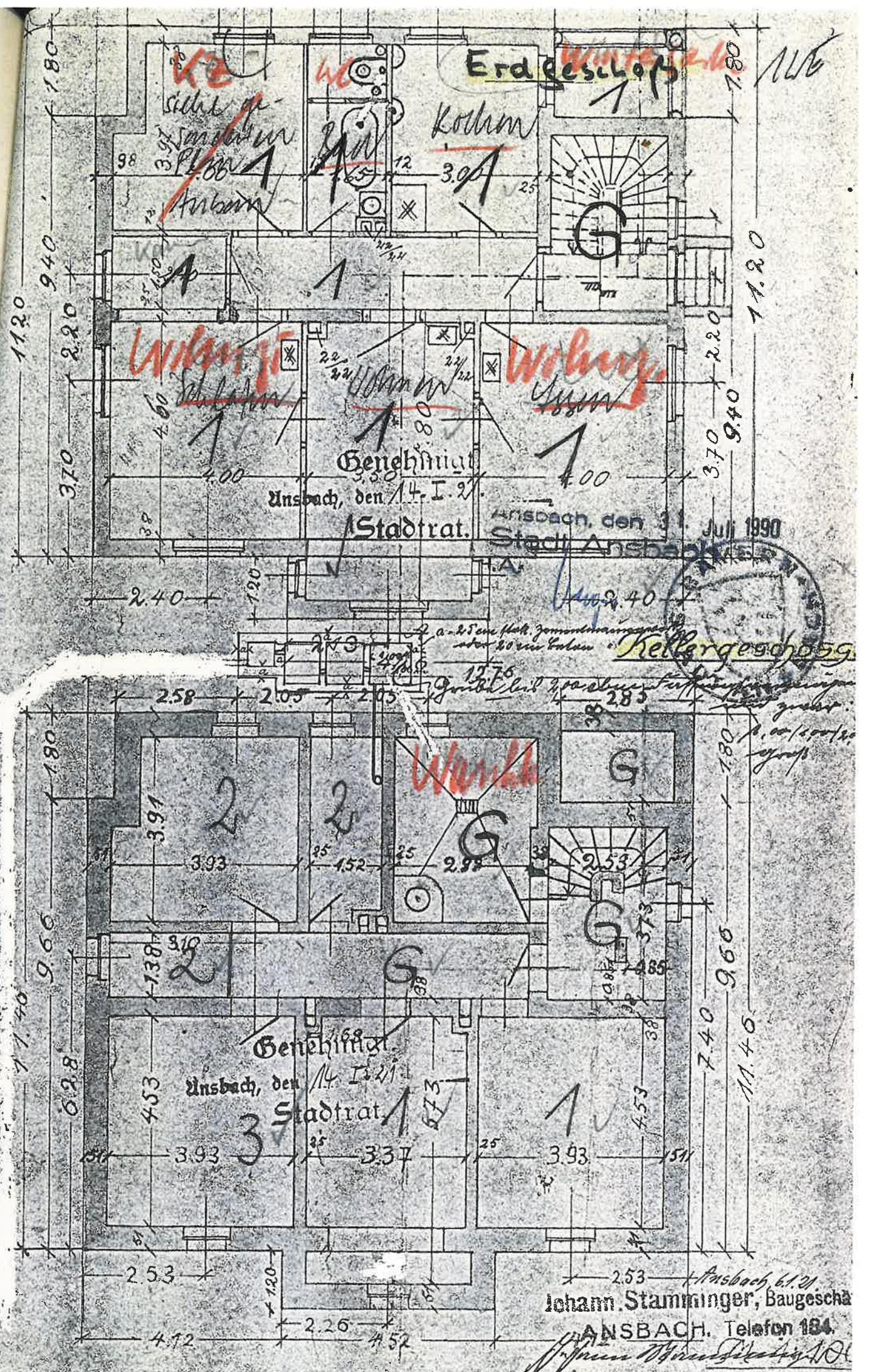
Ansbach, 31.7.1990

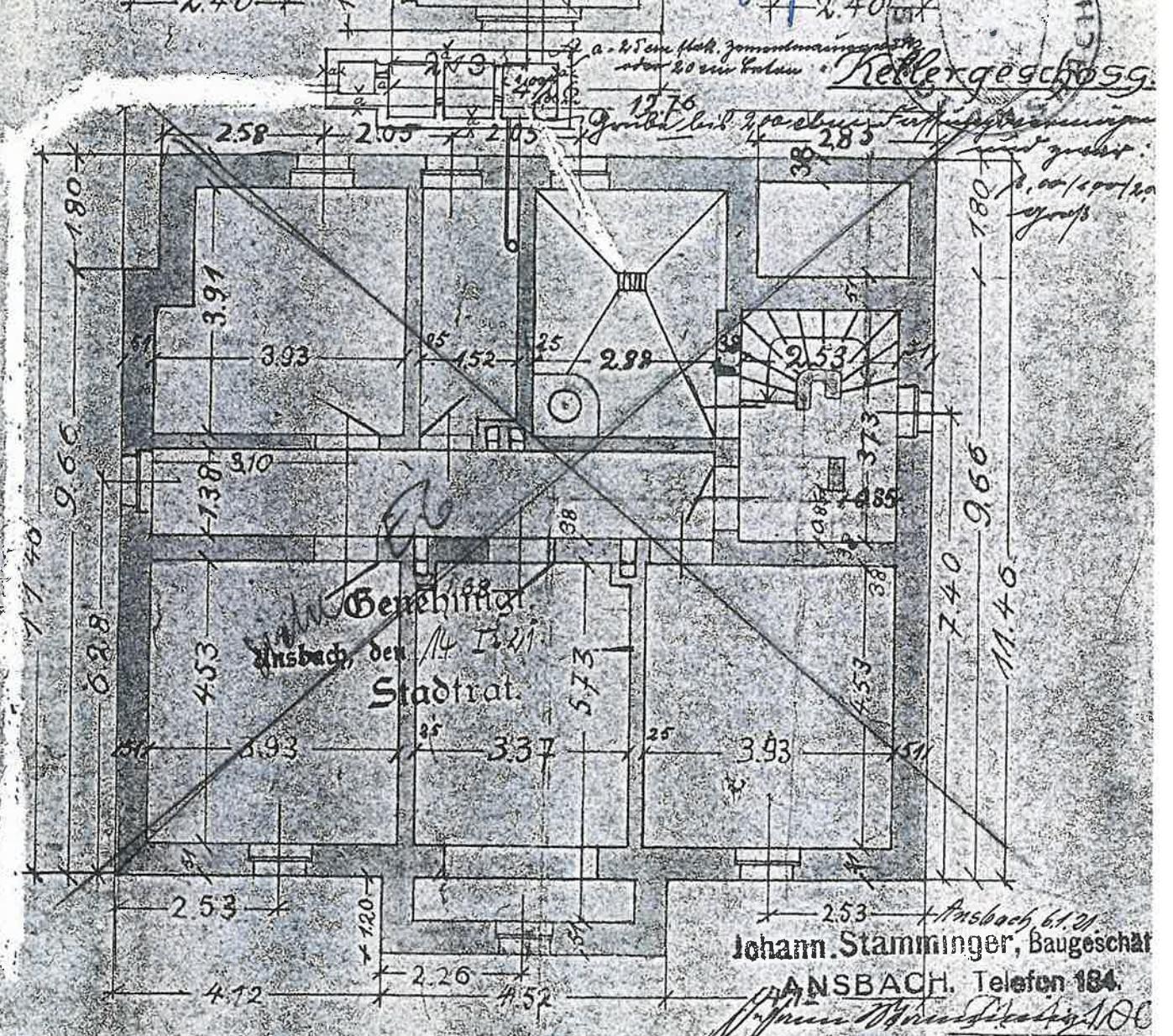
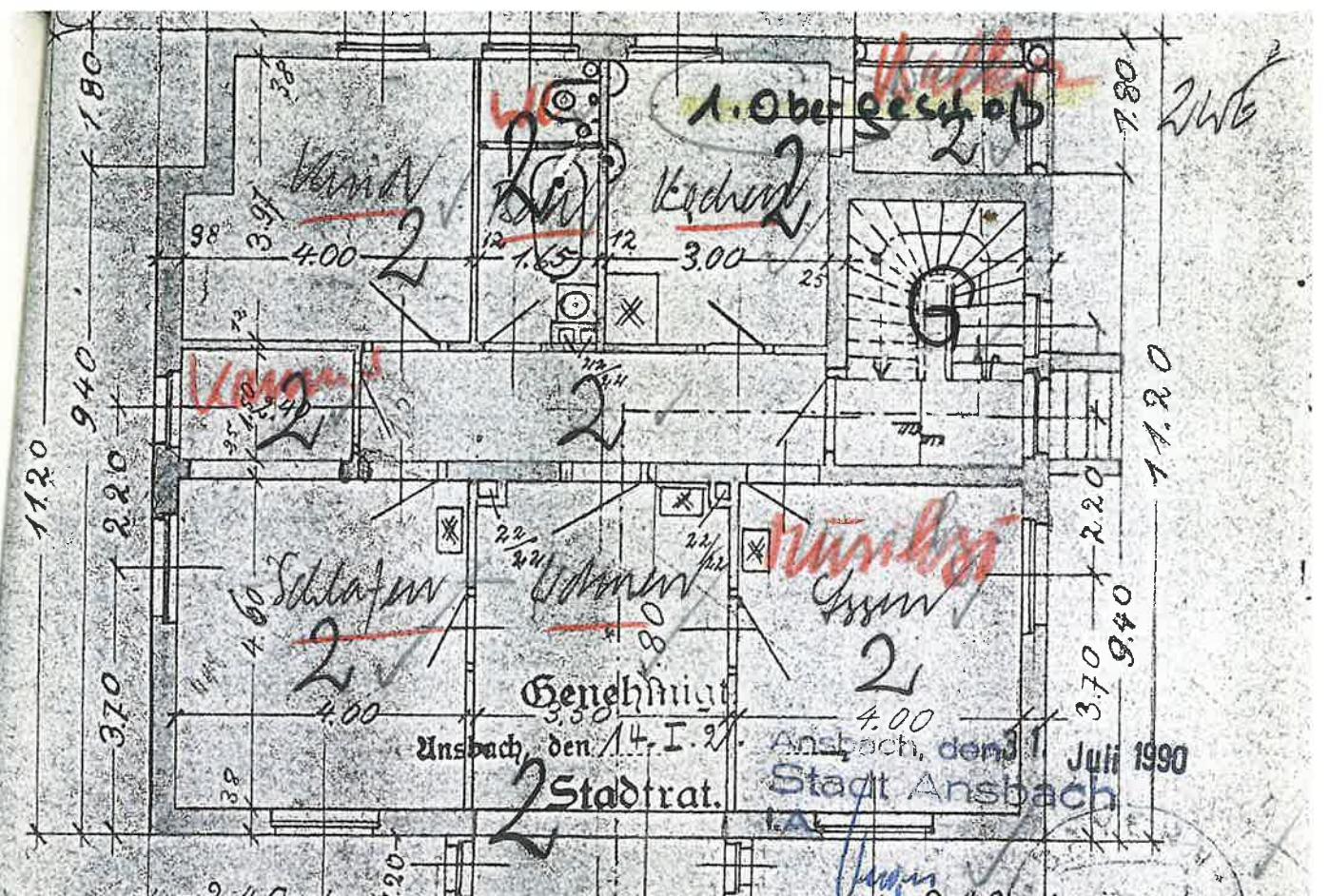
Stadt Ansbach

Im Auftrag: ✓

*Engen*

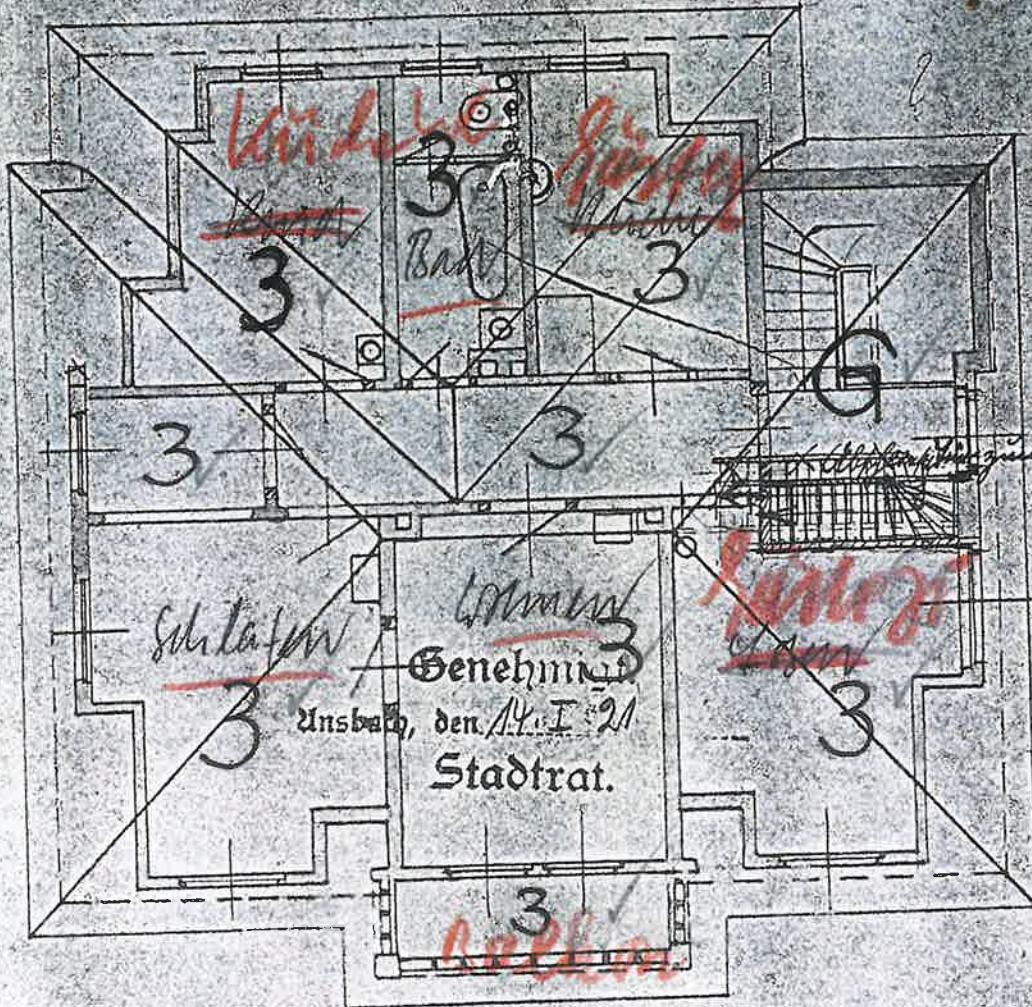




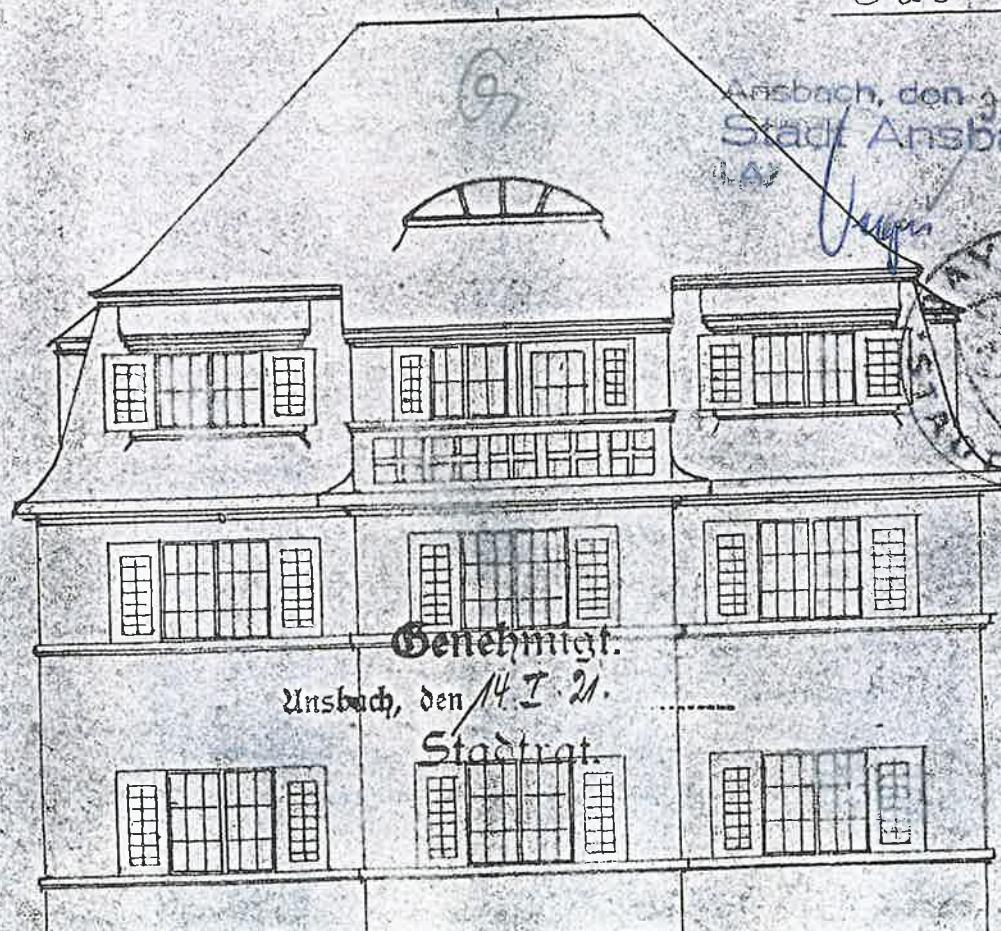


I 22 III.

21  
Dachgeschoss - 2. W.



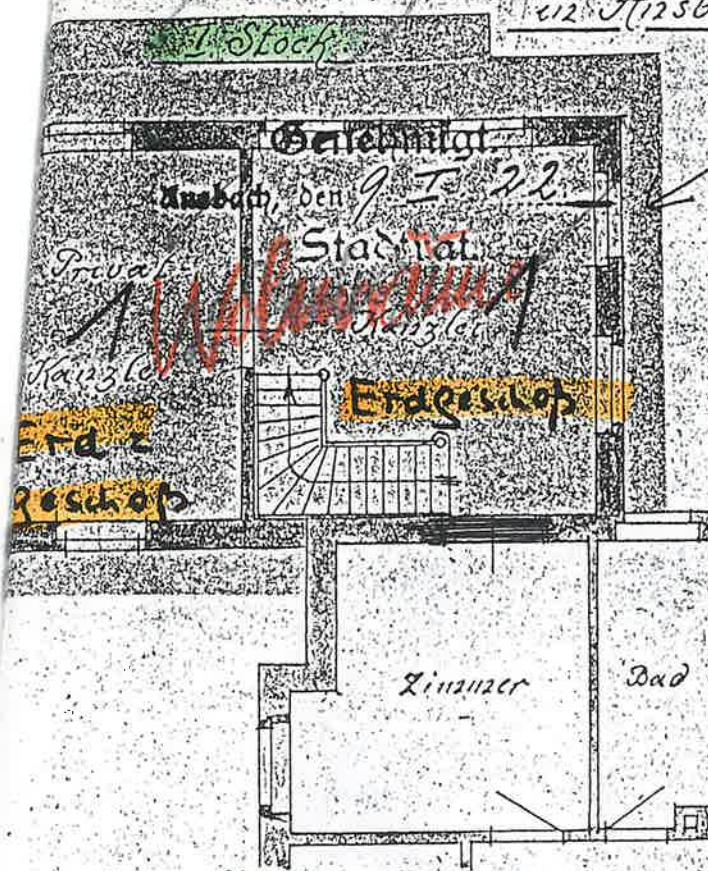
Süd-Ansicht.



2. Bau einer Kanzlei, Autohalle nebst div. Fächerz.

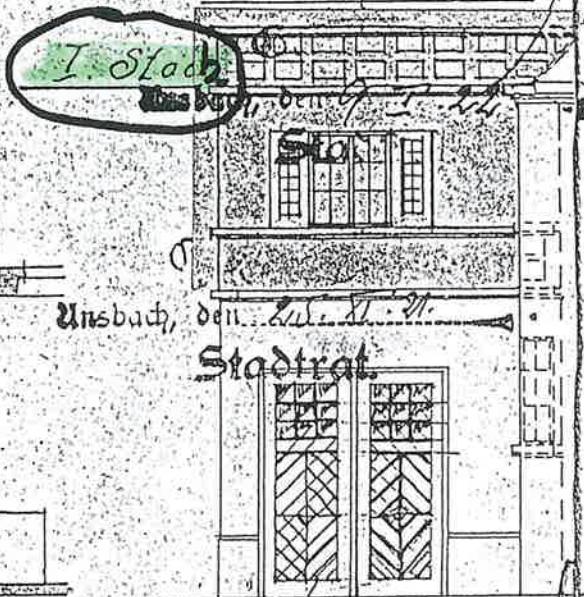
ge12 x112 Haue des Herr12 Ha125 Brö1212er, Holzgroßha12d1

112 Rüssbach, Schalkshäuserstr. 76.



schließt an. Weiters  
nur Erdgesch.ß

## Süd-Florischt.



Ansbach, den 31. Juli 1990  
Stadt Ansbach  
I.A.

(Vorwurf für klein  
eingehend und bestimmt  
zu prüfen.

