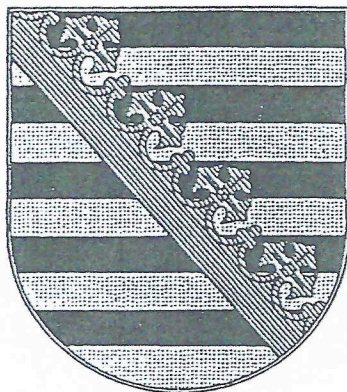


beglaubigte Abschrift



Notarinnen

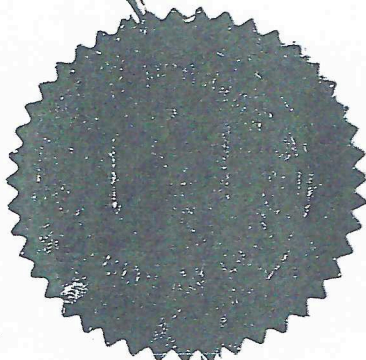
Antje Beyer
Martina Möller

Volckmarstraße 18
04317 Leipzig

Nachstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift
verein und wird hiermit notariell beglaubigt.

Leipzig, den 24. Oktober 1995

Beyer ¹³⁴ / Notarin



URNr. 2009 /95 B

Heute, am zwanzigsten Oktober
neunzehnhundertfünfundneunzig
- 20. 10. 1995 -

erschien vor mir,

Antje Beyer
Notarin in Leipzig

in meiner Geschäftsstelle in 04317 Leipzig,
Volckmarstraße 18

Herr Christian Marten
geboren am 30.11.1937
wohnhaft in 49134 Wollenhorst/Hollage, Penter Straße 28
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

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

TEILUNGSERKLÄRUNG

gemäß § 8 WEG mit Gemeinschaftsordnung

I. Vormerkung

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Leipzig ist als Eigentümer des Grundstückes
der

Gemarkung:	Lindenau
Blatt:	852
Flurstück:	678 t
Größe in qm:	390
Lage:	Uhlandstraße 40

eingetragen: Herr Christian Marten

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abteilung II: lastenfrei

Abteilung III:

lfd. Nr. 1

DM 1.800.000,-- DM Grundschuld zugunsten der Deutschen Hypothek
Wechselbank AG

lfd. Nr. 2

DM 250.000,-- DM Grundschuld zugunsten der Kreissparkasse Osnabri

2. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

II.

Teilung

Der Grundstückseigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Absc
genannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentum in der Weise auf, d
jedem Miteigentumsanteil das Sondereigen- tum an einer in sich abgeschlos
Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. das Sondereigentum an nicht zu \
zwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden wird.

Der Eigentümer wird den vorgenannten Grundbesitz gem. der als Anla
beigefügten Baubeschreibung, sanieren und moderni- sieren.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in
abschlossen.

Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 der Stadt Lei
Bauordnungsamt West, vom 06.10.1995, dem der Aufteilungsplan beigefüg
wird verwiesen, welche damit Inhalt der gegenwärtigen Urkunde wird.

Sie trägt die Registrier-Nr.: 0096/95.

Sie lag bei gegenwärtiger Beurkundung vor und wurde einschließlich der Pläne
Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Auf das Beifügen dieser Unterlagen zu dieser Urkunde wird verzichtet.

Diese Unterlagen sind dem Amtsgericht Leipzig, Grundbuchamt, zum Vollz
dieser Urkunde einzureichen.

Es wird folgendes Wohnungseigentum gebildet:

1. 99,38/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 01

bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 60,954 qm.

2. 99,02/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 02

bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 60,739 qm.

3. 99,38/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 03

bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 60,954 qm.

4. 99,03/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 04

bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 60,739 qm.

5. 103,47/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 05

bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 63,476 qm.

6. 103,11/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 06

bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 63,247 qm.

7. 103,47/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 07

bezeichneten Wohnung im III. Obergeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 63,476 qm.

8. 103,11/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 08

bezeichneten Wohnung im III. Obergeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 63,247 qm.

9. 94,7

Miteige
Aufteil

bezeic
dazuge
Die Wo

10. 95

Miteige
Aufteil

bezeic
dazuge
Die Wo

Nach E
denen
flächen
Wohnz

Das V
nach d
beigef
wird v
Miteig
einget
Teileig

9. 94,74/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 09

bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 58,089 qm.

10. 95,32/1.000stel

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 10

bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß nebst Abstellraum und dem dazugehörigem Kellerraum im Kellergeschoß mit der selben Nummer bezeichnet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 58,463 qm.

Nach Erklärung des Grundstückseigentümers wurden die Miteigentumsanteile, mit denen Sondereigentum verbunden ist, auf der Grundlage des Wohn- und Nutzflächenverhältnisses der in den Gebäuden befindlichen Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen berechnet.

III.

Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit in der dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Auf diese Anlage wird verwiesen. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

IV.
Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1.
Die Teilung des in Abschnitt I der Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II dieser Urkunde;

2.
Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Um Vollzugsmitteilung an den Notar wird gebeten.

V.
Verwalterbestellung

Als erster Verwalter ist bestellt, die

PROSAX Immobilien- und
Finanzdienstleistungs GmbH

Er ist als Verwalter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Er ist befugt, die Verwaltung einem Dritten zu übertragen.
Die Bestellung gilt ab dem Tage der Eintragung des Wohnungs- und Teileigentums im Grundbuch auf die Dauer von fünf Jahren.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Übertragung oder Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in diese Urkunde in den mit dem jeweiligen Verwalter bestehenden Verwaltervertrag zu verpflichten.

VI.
Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges im Grundbuch trägt der Grundstückseigentümer.

Von dieser

- das Grund
- der Grund
- der Verwa
- Finanzamt

* *

Diese Niederlage
Gegenwart
vorgelegt, v
unterschrieb



Von dieser Urkunde erhalten je eine beglaubigte Abschrift

- das Grundbuchamt
- der Grundstückseigentümer 5x (3 KV)
- der Verwalter
- Finanzamt, Grunderwerbsteuer

G

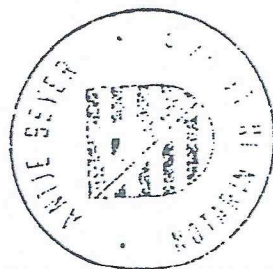
* * * * *

e

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen samt Anlagen in Gegenwart des Notars vorgelesen, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Christian [Signature]

Beate [Signature] Notar



Anlage 1
zur Urkunde der Notarin Antje Beyer mit Sitz in Leipzig
vom 20. Oktober 1995

Gemeinschaftsordnung

§ 1 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - nachstehend kurz Wohnungseigentümer genannt - untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer. Die nachstehenden Bestimmungen zu "Wohnungseigentum" gelten entsprechend für "Teileigentum".

§ 2 Sondernutzungsrechte

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

§ 3 Nutzung

Die Nutzung des Wohnungseigentums ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig; diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt und darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

§ 4 Veräußerung

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Veräußerung:

- beim Erstverkauf durch das Wohnungsunternehmen
- im Wege der Zwangsvollstreckung
- durch den Konkursverwalter
- an einen dinglich gesicherten Gläubiger
- durch einen dinglich gesicherten Gläubiger, wenn dieser ein von ihm erworbenes Wohnungseigentumsrecht weiterveräußert,
- an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder daß der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung ersetzt werden.

§ 5 Instandhaltung, Instandsetzung

1.

Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen, soweit dies nicht nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung Sache eines einzelnen Wohnungseigentümers ist. Die Durchführung obliegt dem Verwalter.

2.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes und die von ihm instandzuhaltenden Teile des Gemeinschaftseigentums so instandzuhalten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist und dabei zu gewährleisten, daß keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

§ 6 Wiederherstellung

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die Wohnungseigentümer gegenseitig verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind.

Andernfalls kann Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangt werden, wenn die Mittel hierfür innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 7 Laufende Kosten

1.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die auf ihn anteilmäßig entfallenden Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum zu tragen. Diese Kosten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes berechnet und sind als "Wohngeld" monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei, auf das Wohngeldkonto zu zahlen. Die Kosten, zu deren Deckung das Wohngeld dient, setzen sich u. a. zusammen aus:

a)

Betriebskosten

- Steuern und sonstige öffentliche Lasten, Beiträge, Abgaben u. ä., die nicht schon aufgrund Gesetzes direkt vom Wohnungseigentümer erhoben werden;

- Kosten der Versicherungen;

- Kosten für Wasser und Stromverbrauch, soweit dieser auf das Gemeinschaftseigentum entfällt;
Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Kaminkehrer;

b)

Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, insbesondere auch zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;

c)

Verwaltungskosten, insbesondere die Vergütung für die Verwaltungstätigkeit;

d)

Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, insbesondere die Brennstoffkosten, die Stromkosten für alle der Wärme- und Wasserversorgung dienenden elektrischen Einrichtungen und die Kosten für Reparatur und Wartung.

2.

Die Kosten gem. vorstehend a) und b) sind auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu verteilen, die Kosten gem. c) tragen die Wohnungseigentümer zu gleichen Teilen.

Die Kosten gem. d) werden zu dreißig v.H. nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf sämtliche Wohnungseigentümer umgelegt; für die Verteilung der restlichen Kosten (70 %) ist der tatsächliche, durch entsprechende Meßgeräte zu ermittelnde Verbrauch maßgebend.

§ 8 Versicherungen

Für das gemeinschaftliche und das Sondereigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer und dem Betrieb der Heizungsanlage;
- Gebäudebrandversicherung;
- Versicherung gegen Leitungswasserschäden, die auch die Leitungen der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung mit Abwasserschäden erfaßt;
- Gebäuesturmschadenversicherung, einschließlich Hagelschaden,

Sachversicherungen ist der Neuwert des versicherten Gegenstandes auf gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu legen; Haftpflichtversicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 9 Eigentümerversammlung

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung geordnet. Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefaßt, soweit nicht Gesetz oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Die Versammlung hat am Ort der Anlage stattzufinden.

Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Einberufungsfrist soll, wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 14 Tage nach Absendung der Einladung betragen. Den Zeitpunkt der Versammlung bestimmt der Verwalter.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift jedes Wohnungseigentümers. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist. Vertretungsvollmachten müssen dem Verwalter schriftlich vorgelegt werden.

§ 10 Verwalter

Über Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag. In diesen Verwaltervertrag treten alle künftigen Wohnungseigentümer ein. Dem Verwalter ist auf Verlangen die zur Wahrnehmung seiner Befugnisse erforderliche Vollmacht zu erteilen.

§ 11 Schlußbestimmungen

Die Ungültigkeit einer Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung läßt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Unwirksame Bestimmungen sollen, soweit gesetzlich zulässig, durch entsprechenden Beschluß der Eigentümerversammlung durch wirksame, dem sachlichen Inhalt nach möglichst unveränderte Bestimmungen der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Im übrigen entscheidet die Eigentümerversammlung über Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung einstimmig.