

Nummer 1318 der Urkundenrolle für 1995

rep/A0132

Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum nach § 8 WEG

Verhandelt zu Kleve, Tiergartenstraße 28,
am 29. November 1995

Vor dem unterzeichnenden

Dr. Ulrich Paus

Notar mit dem Amtssitz in Kleve,

erschien:

In Vertretung der in Kleve bestehenden Gesellschaft unter
der Firma:

REPP Bauträger- und Vermittlungsgesellschaft mbH
(Geschäftsanschrift: 47533 Kleve, Bensdorpstraße 14):

Herr Thomas Euwens,
geschäftsansässig dortselbst,
handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer,

- die Gesellschaft im folgenden "Grundstückseigentümer" ge-
nannt -.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte zur Beur-
kundung:

(1) Vorhaben - Aufteilung

- a) Die "REPP Bauträger- und Vermittlungsgesellschaft mbH" ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Kleve von Kleve Blatt 0442 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Kleve Flur 27 Flurstück 87, Gebäude- und Freifläche, Großer Markt 26, groß 881 qm.

Der Grundstückseigentümer errichtet auf dem angegebenen Grundstück ein Mehrfamilien- und Geschäftshaus ("Großer Markt") sowie ein Mehrfamilienhaus mit der Planungsbezeichnung "Schwanenstraße"; eine Verbindung zwischen den Gebäuden soll es lediglich über das gemeinsam zu nutzende Keller-/Tiefgaragengeschoß geben.

- b) Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück und die Gebäude in der Weise in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen, daß mit einem bestimmten Miteigentumsanteil am Grundstück das Sondereigentum an einer Wohnung oder einem Ladenlokal oder einem Duplex-Tiefgaragenstellplatz (also einer von je zwei Miteigentümern zu nutzenden Doppelstockgarage) verbunden wird. Das Mehrfamilien- und Geschäftshaus wird die amtliche Bezeichnung "Großer Markt 26" erhalten, für das Mehrfamilienhaus "Schwanenstraße" liegt die amtliche Bezeichnung bisher nicht vor.

Der Eigentümer teilt das unter Buchstabe a) angegebene Grundstück und die darauf stehenden Gebäude auf der Grundlage des mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde versehenen Aufteilungsplanes in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf.

Auf den Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Kleve vom 16. November 1995 (Az. 63-43/95), mit Siegel und Unterschrift versehen, wird verwiesen. Der Eigentümer erklärt, daß ihm diese bei der heutigen Verhandlung im Original vorliegenden Unterlagen bekannt sind und daß er auf eine Vorlage zur Durchsicht und auf das Beifügen von Ablichtungen zu dieser Niederschrift verzichtet.

Es werden die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nummern 1 bis mit 30 gebildet, die sich aus den als Anlagen 2 (Großer Markt 26) und 2a (Schwanenstraße) und Bestandteilen zu dieser Urkunde genommenen Listen in Verbindung mit dem Aufteilungsplan ergeben; im Falle der Einheiten Nummern 17 bis 25 ist den fortlaufenden Nummern zum Zwecke der Verwaltungseinfachung eine auf den Gebäudekomplex Schwanenstraße bezogene und durch ein Trennzeichen abgegrenzte Verwaltungsziffer (1 bis 9) vorangestellt.

Die zu einer Raumeinheit gehörenden Räume einschließlich Kellerräume, Spitzböden und Balkone sind im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichnet.

Bei den vorgesehenen Doppelstockgaragen handelt es sich um insgesamt 9 Einheiten mit insgesamt 18 Stellplätzen (sog. Duplex-Stellplätze mit Kippvorrichtung); im Falle der Doppelstockgaragen wird also nur die jeweilige Duplex-Einheit und nicht der einzelne Stellplatz Gegenstand des Sondereigentums.

Außerdem werden die aus der folgenden Ziffer (2) Buchstabe c) ersichtlichen Sondernutzungsrechte an Gebäudeteilen und die aus den beigefügten Listen (Anlagen 2, 2a) ersichtlichen Sondernutzungsrechte an Terrassen, Fassadenflächen (Werbeflächen) und den nicht hinreichend abgeschlossenen Atriumräumen

begründet. Sondernutzungsrechte an Garten- und Terrassenflächen sowie PKW-Stellplätzen werden nicht begründet.

(2) Sondereigentum - Gemeinschaftliches Eigentum

- a) Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung näher bezeichneten Räume sowie die jeweils zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- oder Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Absatz 1 WEG).

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- und Teileigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
2. die nichttragenden Zwischenwände,
3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher Wände in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen, auch wenn diese Wände selbst nicht im Sondereigentum stehen,

4. Innenfenster, Innentüren und Innentreppen der Sondereigentumsräume, die Loggien, Balkone und Terrassen - soweit vorhanden - hinsichtlich ihrer Innenseiten; dies gilt insbesondere für die Innenverkleidung und den Innenputz,
5. Rolläden, Klappläden und Fenstergitter, soweit sie im Bereich des Sondereigentums liegen,
6. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen ab.

Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, so sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

- b) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht Sondereigentum sind.
- c) Es werden im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Bestandteile und Einrichtungen der Gebäude wie folgt zur Sondernutzung zugewiesen:
 1. Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten Nummern 1 bis 16 des Aufteilungsplanes werden die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes "Großer Markt 26" einschließlich der Tiefgarage, soweit sich diese im Gebäude befindet, als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB zur Sondernutzung zugewiesen.

2. Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten Nummern 17 bis 30 des Aufteilungsplanes werden die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile und Einrichtungen des Gebäudes "Schwanenstrasse" einschließlich der Tiefgarage, soweit sich diese im Gebäude befindet, als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB zur Sondernutzung zugewiesen.
3. Den jeweiligen Eigentümern der Teileigentumseinheiten Nummern 12 bis 16 und 26 bis 30 werden die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Tiefgarage, soweit sich diese außerhalb der beiden Gebäude "Großer Markt 26" und "Schwanenstraße" befindet, als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB zur Sondernutzung zugewiesen.

(3) Anlagen zur Teilungserklärung

Dieser Teilungserklärung werden folgende Anlagen als Bestandteile beigelegt:

- a) die für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander maßgebliche Gemeinschaftsordnung (Anlage 1),
- b) die Listen der zu bildenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten (Anlagen 2, 2a),
- c) der Sondernutzungsrechtsplan (Anlage 3, Fassadenplan).

(4) Eintragung in das Grundbuch

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt, die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nach Maßgabe dieser Teilungserklärung nebst Anlagen (Listen), des Aufteilungsplanes und der Gemeinschaftsordnung in das Grundbuch einzutragen.

Eine Baubeschreibung ist nicht Inhalt des Wohnungseigentums.

(5) Hinweis

Der Notar hat darauf hingewiesen, daß das Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum erst mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht.

(6) Vollmacht

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt
a) Herrn Hans Weyers, Notariatsbürovorsteher,
b) Herrn Günter Michels, Notariatsassistent,
beide zu Kleve, Tiergartenstraße 28,
unter Befreiung von einer Haftung und so, daß jeder allein handeln kann, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum und die Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen, Wohnungseigentum in Teileigentum umzuwandeln und umgekehrt sowie Grundbucheintragungen jeder Art zu bewirken. Jeder Bevollmächtigte ist insbesondere auch befugt, Bestandteilszuschreibungen und Grundstücksvereinigungen zu bewirken und alle zum grundbuchlichen Vollzug dieser Teilungserklärung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Diese Niederschrift nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden, der anliegende Plan (Fassandenplan) wurde ihm zur Durchsicht vorgelegt und von ihm ebenfalls genehmigt:





Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 29. November 1995

Gemeinschaftsordnung für das Wohnungseigentum
"Großer Markt 26 / Schwanenstraße"

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer (Wohnungs- und Teileigentümer) untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im folgenden keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

(1) Benutzung des Eigentums - Sondernutzungsrechte

- a) Die Wohnungseigentümer haben das Recht, die in ihrem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile nach Belieben zu benutzen, soweit nicht das Gesetz, die Teilungserklärung, die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

In gleicher Weise sind sie berechtigt, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie die gemeinschaftlichen Grundstücksflächen im Rahmen der Haus- und Wohnordnung mitzubenzutzen, soweit nicht Sondernutzungsrechte anderer Wohnungseigentümer entgegenstehen.

Die Wohnungseigentümer haben die ihnen zustehenden Rechte so auszuüben, daß dadurch keinem der anderen Miteigentümer oder Mitbenutzer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinausgeht.

- b) Jeder Wohnungseigentümer darf die innere Aufteilung seiner Sondereigentumsräume nach Belieben verändern. Soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedarf er dazu der Zustimmung des oder der anderen Miteigentümer. Die im gemeinschaftlichen

Eigentum stehenden Teile des Gebäudes dürfen die Wohnungseigentümer nicht eigenmächtig verändern.

- c) Die Wohnungen und Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf einer schriftlichen Zustimmung des Verwalters, die jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden und von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden.

Hinsichtlich der zum Teileigentum Nummer 1 des Aufteilungsplanes gehörenden und als Laden, Büro oder Praxis zu nutzenden Räume wird eine gastronomische Nutzung jeder Art (auch als Café) ausdrücklich untersagt.

- d) Art und Weise der Ausübung der den Wohnungseigentümern zustehenden Rechte, der Nutzung des Sondereigentums und der Mitnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch eine Hausordnung geregelt. Die Hausordnung ist vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümerversammlung mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen beziehungsweise abzuändern.
- e) Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht des jeweiligen Eigentümers eines bestimmten Wohnungseigentums oder mehrerer Wohnungseigentümer eines bestimmten Gebäudes, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Es steht dem oder den Berechtigten dauernd und unentgeltlich zu. Hinsichtlich der Instandhaltungspflicht und etwaiger Betriebskosten ist es wie Sondereigentum zu behandeln; dem Sondernutzungsberechtigten einer Freifläche obliegt insbesondere auch deren Begrünung und gärtnerische Pflege.

Jeder Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, sein Recht so auszuüben, daß die Interessen der übrigen Miteigentümer dadurch nicht berührt werden. Jeder Miteigentümer ist insbesondere berechtigt, die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- oder Gebäudeteile zu betreten und erforderlichenfalls durch Dritte betreten zu lassen, wenn und soweit dies der Zugänglichkeit des Gemeinschaftseigentums, seines Sondereigentums oder seiner Sondernutzungsrechtsfläche dient.

(2) Pflichten der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und erforderlichenfalls instandzusetzen.

Die Unterhaltungspflicht der Wohnungseigentümer erstreckt sich auf die Außenseiten der im Bereich des Sondereigentums vorhandenen Fenster, Rolläden und Wohnungsabschlußtüren sowie die Estriche und Innenseiten der Balkone, Loggien und Terrassen, soweit solche vorhanden sind. Außenseiten der Fenster dürfen nur so gestrichen und Balkone, Loggien und Terrassen nur so gestaltet werden, daß sich ein einheitliches Bild ergibt.

Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers. Die Behebung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums an Fenstern und Türen obliegt unbeschadet zivilrechtlicher Ansprüche ohne Rücksicht auf die Schadensursache dem Wohnungseigentümer oder Sondernutzungsberechtigten auch dann, wenn die Fenster oder Türen zum Gemeinschaftseigentum gehören (Außenfenster und Balkontüren).

Die Wohnungseigentümer haben die zur Beseitigung von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum erforderlichen Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.

Die Wohnungseigentümer haben im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum zu bilden. Über den Zeitpunkt und die Art ihrer Verwendung beschließen sie mit Stimmenmehrheit.

Jeder Wohnungseigentümer hat dafür einzustehen, daß das aufgrund der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und des Wohnungseigentumsgesetzes von ihm verlangte Verhalten auch von den Personen ausgeübt wird, die seinem Hausstand angehören oder denen er die Benutzung des Eigentums überläßt.

Die Vorschriften über die Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum gelten sinngemäß für die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, an dem dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Wohnung oder Garage oder eines bestimmten Gebäudes Sondernutzungsrechte eingeräumt worden sind.

(3) Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Schäden und Mängel am Grundstück, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Absatz 2 WEG und auf den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen. Aus wichtigem Grund ist auch eine Überprüfung außer der Reihe zulässig.

(4) Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Einer Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung bedarf es nicht. Jedoch ist jede Veräußerung dem Verwalter durch Übersendung einer Abschrift des Veräußerungsvertrages anzuzeigen.

(5) Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes ist durch den Verwalter eine verbundene Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert abzuschließen, durch die das Gebäudefeuer-, Leitungswasser- und Sturmschadenrisiko abgesichert wird.

Die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist durch eine vom Verwalter abzuschließende Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzusichern. Diese Versicherung soll zugleich auch die persönliche gesetzliche Haftpflicht des Verwalters und der Wohnungseigentümer bei der Betätigung im Interesse und für die Zwecke der Gemeinschaft erfassen, und zwar auch aus Ansprüchen eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter, nicht jedoch die gesetzliche Haftpflicht aus Sondereigentum. Der Verwalter ist berechtigt, weitere Versicherungen abzuschließen, wenn und soweit er dies für erforderlich hält.

Der erste Abschluß der Versicherungen erfolgt durch den das Wohnungseigentum begründenden Grundstückseigentümer.

Die Versicherung von Glasschäden im Bereich des Sondereigentums obliegt den einzelnen Wohnungseigentümern, wenn und solange eine gemeinschaftliche Versicherung nicht besteht.

(6) Wiederaufbau bei Zerstörung

Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Miteigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind. Decken die Versicherungen oder die sonstigen Ansprüche den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder der genannten Miteigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil in Höhe des seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

Jeder der betroffenen Miteigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und Versicherungssummen und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder der betroffenen Miteigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Miteigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine Bedenken bestehen.

(7) Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht ein Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen der anderen Miteigentümer einen Bevollmächtigten zu bestellen oder zu benennen, der

berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, in Empfang zu nehmen.

(8) Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

Die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor,

- wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate und mit mindestens der dreifachen Monatsleistung im Verzug ist,
- wenn er seinen Zahlungsverpflichtungen der Gemeinschaft gegenüber trotz schriftlicher, auf die Rechtsfolgen hinweisender Mahnung des Verwalters über einen längeren Zeitraum, mindestens aber über ein Jahr, nur sehr unregelmäßig nachkommt oder
- wenn eine Zwangsvollstreckung gegen ihn wegen einer Forderung der Gemeinschaft fruchtlos geblieben ist.

Die Veräußerung kann in diesen Fällen nicht mehr verlangt werden, wenn seit Kenntnis des Verwalters von den die Entziehung begründenden Tatsachen mehr als sechs Monate, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis mehr als zwei Jahre verstrichen sind, es sei denn, daß das Verbleiben des betreffenden Wohnungseigentümers in der Gemeinschaft für diese unzumutbar ist.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden,

sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

(9) Kosten- und Lastenverteilung

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach den folgenden Bestimmungen zur Deckung der Lasten und Kosten beizutragen.

Nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile haben die Wohnungseigentümer zu tragen:

- die öffentlichen Abgaben, soweit diese nicht nach § 61 WEG gesondert erhoben werden; das gleiche gilt für die Strom- und Wasserkosten, soweit die Entnahme nicht gesondert gemessen wird,
- die Versicherungsprämien,
- die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, soweit ihnen diese gemeinsam obliegen; dazu gehören auch die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der Außenseiten von Loggien und Balkonen,
- die sonstigen Betriebskosten, soweit nichts anderes erwähnt ist und für sie keine besonderen Bestimmungen getroffen werden.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, an denen Sondernutzungsrechte begründet worden sind, obliegt den Sondernutzungsberechtigten entsprechend dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander.

Die Heizungskosten werden getrennt ermittelt und entrichtet.

Die Verwaltervergütung ist von allen Wohnungseigentümern der Einheiten 1 bis 12 und 17 bis 25 je Wohnungseigentumseinheit in gleicher Höhe zu tragen.

Der Verwalter ist verpflichtet, für den Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember läuft, den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die auf sie entfallenden Bewirtschaftungskosten und die von ihnen darauf geleisteten Zahlungen (Wohngeld) vorzulegen. Soweit demnach die geleisteten Zahlungen (Wohngeld) nicht zum Kostenausgleich ausreichen, ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, unverzüglich Nachzahlung zu leisten. Soweit die Abrechnung einen Überschuß ausweist, ist dieser auf sonstige vom Wohnungseigentümer geschuldete Leistungen, sonst aber auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

(10) Wohngeld

Die Höhe des Wohngeldes wird vom Verwalter nach Maßgabe und aufgrund eines Wirtschaftsplanes festgestellt und den Wohnungseigentümern jeweils rechtzeitig bekanntgegeben. Im Falle des Zahlungsverzuges sind Zinsen in Höhe von 5 -fünf- vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch in Höhe von 8 -acht- vom Hundert jährlich zu zahlen, und zwar ab Fälligkeit. Der Verwalter kann im Einzelfall auf die Erhebung von Verzugszinsen verzichten.

Solange die Höhe des Wohngeldes noch nicht verbindlich festgelegt ist, haben die Wohnungseigentümer darauf Abschlagszahlungen zu leisten, deren Höhe der Verwalter bestimmt.

(11) Instandsetzungsrücklage

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, deren Anteile sich nach den Miteigentumsanteilen errechnen. Für jedes einzelne Gebäude und einzelne Gebäudekomplexe kann jeweils eine getrennte Instandsetzungsrücklage auf getrennten Konten gebildet werden.

Die Höhe der Instandsetzungsrücklage wird in den ersten fünf Jahren vom Verwalter bestimmt. Anschließend kann die Eigentümerversammlung mit 3/4-Mehrheit eine andere Regelung beschließen. Der für die Instandsetzungsrücklage bestimmte Jahresbetrag wird mit dem monatlich zu zahlenden Wohngeld entrichtet.

Die Instandsetzungsrücklage steht nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers besteht nicht.

Im übrigen darf über eine Verwendung zu anderen Zwecken als zur Instandhaltung oder Instandsetzung nur mit vorheriger Genehmigung der Realgläubiger beschlossen werden.

Bei einer Weiterveräußerung des Wohnungseigentums gehen die Rechte des veräußernden Wohnungseigentümers an der angesammelten Instandsetzungsrücklage ohne Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

Die Instandsetzungsrücklage ist einem besonderen Konto zuzuführen, über das der Verwalter nur mit Zustimmung eines weiteren Wohnungseigentümers innerhalb dieses Gebäudes bzw. Gebäudekomplexes verfügen darf.

12) Eigentümerversammlung

- a) Angelegenheiten über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- b) Angelegenheiten, die nur ein bestimmtes Gebäude oder einen bestimmten Gebäudekomplex betreffen, werden in der Eigentümerversammlung in dem durch diese festzulegenden Umfang durch die unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümer unter Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer geregelt. Letztere sind insoweit nicht stimmberechtigt.
- c) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstands verlangen.
- d) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- e) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, einen anderen Wohnungseigentümer, seinen Ehegatten oder einen Abkömmling aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
- f) Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung einzuberufen.

Diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

- g) Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach der Anzahl der Wohnungseigentumsrechte. Ein Wohnungseigentümer hat für jedes grundbuchlich gesondert eingetragene Wohnungseigentum (Wohnungseigentum in diesem Sinne ist auch das Teileigentum Nr. 1) je eine Stimme. Er kann mit allen ihm zustehenden Stimmen nur eine gleichartige Entscheidung treffen.
- h) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. § 18 Absatz 3 des WEG bleibt unberührt.
- i) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß erklären.
- j) In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Voraussetzungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist.

(13) Verwalter

Der Verwalter wird auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Wiederholte Bestellung ist zulässig.

Über die Bestellung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.

Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit einfacher Stimmenmehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Erklärung.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen und
- b) die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese namens der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.

Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

Als Anlage zur Teilungserklärung vom 29. November 1995 genommen:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

... zur Niederschrift vom 29. Nov. 1995
genommen.



A. E. ...
... ..

Straßenansicht Grosser Markt

Anlage 2:

Liste der Eigentumseinheiten
(Großer Markt 26)

AP	=	Aufteilungsplan
AP Nr.	=	Laufende Nr. des Aufteilungsplanes
DG	=	Dachgeschoß
DoGa	=	Doppelstockgarage (Duplex-Einheit)
EG	=	Erdgeschoß
h.	=	hinten
Hausb.	=	Hausbezeichnung (Großer Markt = "GM", Schwanenstraße = "Schw.")
KG	=	Kellergeschoß
l.	=	links
m.	=	mitte
OG	=	Obergeschoß
r.	=	rechts
SNR	=	Sondemutzungsrecht
SP	=	Spitzboden
TE	=	Teileigentum
TG	=	Tiefgarage
UG	=	Untergeschoß
v.	=	vorne
Vorr.	=	Vorratsraum
WE	=	Wohnungseigentum
WG	=	Wintergarten

Die Lage im Geschoß (vorne/hinten, links/rechts) ist aus der Blickrichtung des Eingangs (vom Großen Markt her) angegeben.

repV0131

1 AP Nr.	2 WE / TE	3 Anteil in 1/10.000	4 Hausb./ TG	5 Geschoß	6 Lage im Geschoß	7 Vorr. im KG	8 Balkon	9 Sonst. Raum	10 Sondernutzungsrechte Angabe des Planes
		5.000							
1	TE	1118	GM	EG	--	71	--	--	Werbefläche Fassadenplan (rot)
2	WE	259	GM	1. OG	v.r.	1	--	--	--
3	WE	296	GM	1. OG	h.r.	1	1	--	--
4	WE	266	GM	1. OG	v.l.	1	--	--	--
5	WE	281	GM	1. OG	h.l.	1	1	--	--
6	WE	259	GM	2. OG	v.r.	1	--	--	--
7	WE	296	GM	2. OG	h.r.	1	1	--	--
8	WE	266	GM	2. OG	v.l.	1	--	--	--
9	WE	281	GM	2. OG	h.l.	1	1	--	--
10	WE	632	GM	DG	r.	1	1 Loggia	SP	--
11	WE	646	GM	DG	l.	1	1 Loggia	SP	--
12	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
13	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
14	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
15	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
16	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--

*7. Bild benötigt
für den Plan*

A. E...
U. Sch...

Anlage 2a:

Liste der Eigentumseinheiten
(Schwanenstraße)

- AP = Aufteilungsplan
- AP Nr. = Laufende Nr. des Aufteilungsplanes
- DG = Dachgeschoß
- DoGa = Doppelstockgarage (Duplex-Einheit)
- EG = Erdgeschoß
- h. = hinten
- Hausb. = Hausbezeichnung (Großer Markt 26 = "GM", Schwanenstraße = "Schw.")
- KG = Kellergeschoß
- l. = links
- m. = mitte
- OG = Obergeschoß
- r. = rechts
- SNR = Sondernutzungsrecht
- SP = Spitzboden
- TE = Teileigentum
- TG = Tiefgarage
- UG = Untergeschoß
- v. = vorne
- Vorr. = Vorratsraum
- WE = Wohnungseigentum
- WG = Wintergarten

Die Lage im Geschoß (vorne/hinten, links/mitte/rechts) ist aus der Blickrichtung von der Schwanenstraße her angegeben.

repVA0131a

1 AP Nr.	2 WE/TE	3 Anteil in 1/10.000	4 Hausb./ TG	5 Geschoß	6 Lage im Geschoß	7 Vorr. im EG	8 Balkon	9 Sonst. Raum	10 Sondernutzungsrechte Angabe des Planes
		5.000							
1- 17	WE	553	Schw.	EG	v.	1	--	--	Terrasse AP
2- 18	WE	583	Schw.	1. OG	v.h.l.	1	1	--	Atrium AP
3- 19	WE	335	Schw.	1. OG	v.m.	1	1	--	--
4- 20	WE	501	Schw.	1. OG	v.h.r.	1	1	--	Atrium AP
5- 21	WE	494	Schw.	2. OG	v.h.l.	1	1	--	Terrasse AP
6- 22	WE	335	Schw.	2. OG	v.m.	1	1	--	--
7- 23	WE	413	Schw.	2. OG	v.h.r.	1	1	--	Terrasse AP
8- 24	WE	746	Schw.	DG	v.h.l.	1	1	SP	--
9- 25	WE	680	Schw.	DG	v.h.r.	1	1	SP	--
26	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
27	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
28	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
29	TE (DoGa)	80	TG	KG	--	--	--	--	--
30	TE Garage	40	TG	KG	--	--	--	--	--

Handwritten signature and notes:
 1. Einmal
 the above, April

Handwritten notes on the left margin:
 - jeweils 1 Einheit
 A. V. M.
 S. M.
 - 1 Einheit in
 mehreren
 selbst-geplanten Einheiten



