

URKUNDE

NOTAR

GABRIELE SCHWARZER

GERA

Notar G. Schwarzer, Rittergasse 10, 07545 Gera
Telefon: 03 65 / 29 06 10 Telefax: 03 65 / 2 90 61 29
E-Mail: NotarG.Schwarzer@gmx.de

Begelaubte Fotokopie

URNr. 1127 /1995

Heute, den 22. Juni
neunzehnhundertfünfundneunzig
erschien vor mir

Gabriele Schwarzer
Notar mit dem Amtssitz in Gera

in der Geschäftsstelle Gera, Steinweg 7

Frau Birgit Hartmann
geschäftsansässig in 07580 Ronneburg, Rosa-Luxemburg-Str. 1
dem Notar von Person bekannt

I. Die Erschienenene erklärte:

Ich handle in dieser Urkunde nicht im eigenen Namen,
sondern für die im Handelsregister des Amtsgerichtes Gera
unter HR B 1491 eingetragene

Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH,
Rosa-Luxemburg-Str. 1, 07580 Ronneburg

in meiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigte
Geschäftsführerin.

Teilungserklärung gem. § 8 WEG

Die Fa. Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH,
Rosa-Luxemburg-Str. 1, 07580 Ronneburg ist
Alleineigentümerin des im

Grundbuch von Ronneburg, Blatt 2193
Flur 12, eingetragenen Grundstücks
Flurstück Nr. 1458/19

mit der postalischen Bezeichnung:

- . Clara-Zetkin-Straße 2, 4, 6
- . Straße der Einheit 2, 4, 6
- . Straße der Jugend 1/3, 5
- Straße der Opfer des Faschismus 23, 25.

I. Vertragsgegenstand, Aufteilung:

§ 1

Gegenstand dieser Beurkundung ist die Aufteilung des Grundstücks gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum in der Weise, daß mit einem jeden Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist.

Hierzu legt die Erschienene vor:

1.

Die vom Architekturbüro Wendt gefertigte Bestandszeichnung, ausweisend die Aufteilung der Gebäude sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile (Aufteilungsplan).

2.

Die Bescheinigung des zuständigen Landratsamtes Greiz, Untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Bauverwaltung - , daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG gegeben sind.

§ 2

Nach dem Aufteilungsplan, der den Erfordernissen des § 7 Abs. 4 Ziff. 1 WEG entspricht, werden folgende Anteile gebildet:

Beschreibung der Sondereigentumseinheiten / Anteile

Straße der Einheit 2

- 1 . Miteigentum von 7,69/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 259 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 259 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 51,89 qm).
2. Miteigentum von 8,68/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 260 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im Erdgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 260 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 58.55 qm).
3. Miteigentum von 8,10/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 261 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 261 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,63 qm).
4. Miteigentum von 8.77/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 262 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 262 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,16 qm).
5. Miteigentum von 8,41/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 263 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im 1. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 263 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,74 qm).
6. Miteigentum von 8,13/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 264 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 264 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,89 qm).

7. Miteigentum von 8,48/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 265 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 265 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 57,21 qm).
8. Miteigentum von 8,82/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 266 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im 2. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 266 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,52 qm).
9. Miteigentum von 8,21/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 267 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 267 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,41 qm).
10. Miteigentum von 9,37/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 268 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 268 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 63,25 qm).
11. Miteigentum von 9,55/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 269 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 2 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 269 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 64,43 qm).

Straße der Einheit 4

12. Miteigentum von 8,37/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 270 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 270 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,51 qm).

13. Miteigentum von 8,02/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 271 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im Erdgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 271 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,09 qm).
14. Miteigentum von 8,30/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 272 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 272 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,03 qm).
15. Miteigentum von 8,39/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 273 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 273 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,59 qm).
16. Miteigentum von 8,48/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 274 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im 1. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 274 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 57,21 qm).
17. Miteigentum von 8,22/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 275 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 275 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,45 qm).
18. Miteigentum von 8,50/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 276 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 276 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 57,35 qm).
19. Miteigentum von 8,86/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 277

bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im 2. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 277 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,82 qm).

20. Miteigentum von 8,19/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 278 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 278 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,25 qm).
21. Miteigentum von 8,59/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 279 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 279 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 57,94 qm).
22. Miteigentum von 9,24/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 280 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 4 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 280 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 62,34 qm).

Straße der Einheit 6

23. Miteigentum von 5,76/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 281 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 281 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 38,85 qm).
24. Miteigentum von 10,91/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 282 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im Erdgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 282 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 73,60 qm).
25. Miteigentum von 8,42/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 283

bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 283 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,84 qm).

26. Miteigentum von 6,12/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 284 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 284 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 41,30 qm).
27. Miteigentum von 10,94/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 285 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im 1. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 285 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 73,84 qm).
28. Miteigentum von 8,02/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 286 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 286 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,12 qm).
29. Miteigentum von 8,44/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 287 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 287 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,99 qm).
30. Miteigentum von 8,76/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 288 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im 2. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 288 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,11 qm).
31. Miteigentum von 8,17/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 289 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 289 be-

zeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,13 qm).

32. Miteigentum von 9,39/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 290 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 290 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 63,34 qm).

33. Miteigentum von 8,88/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 291 bezeichneten Wohnung Straße der Einheit 6 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 291 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,95 qm).

Clara-Zetkin-Straße 2/4/6

34. Miteigentum von 8,04/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 292 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 292 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,29 qm).

35. Miteigentum von 8,11/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 293 bezeichneten Wohnung Clara-Zektin-Str. 2 im Erdgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 293 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,75 qm).

36. Miteigentum von 7,67/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 294 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 294 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 51,75 qm).

37. Miteigentum von 7,89/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 295 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 295 be-

- zeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 53,26 qm).
38. Miteigentum von 8,98/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 296 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im 1. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 296 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 60,63 qm).
39. Miteigentum von 8,36/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 297 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 297 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,39 qm).
40. Miteigentum von 8,36/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 298 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 298 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,44 qm).
41. Miteigentum von 8,36/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 299 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im 2. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 299 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,42 qm).
42. Miteigentum von 8,55/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 300 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 300 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 57,72 qm).
43. Miteigentum von 9,38/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 301 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 301 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 63,33 qm).

44. Miteigentum von 8,85/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 302 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 2 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 302 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,71 qm).
45. Miteigentum von 7,64/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 303 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 303 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 51,59 qm).
46. Miteigentum von 8,16/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 304 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im Erdgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 304 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,08 qm).
47. Miteigentum von 7,69/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 305 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 305 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 51,92 qm).
48. Miteigentum von 7,87/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 306 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 306 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 53,08 qm).
49. Miteigentum von 8,78/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 307 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im 1. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 307 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,25 qm).
50. Miteigentum von 8,30/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 308

bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 308 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 56,02 qm).

51. Miteigentum von 8,29/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 309 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 309 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,92 qm).
52. Miteigentum von 8,85/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 310 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im 2. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 310 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,72 qm).
53. Miteigentum von 8,03/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 311 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 311 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,16 qm).
54. Miteigentum von 9,27/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 312 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 312 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 62,53 qm).
55. Miteigentum von 8,86/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 313 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 4 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 313 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,77 qm).
56. Miteigentum von 8,16/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 314 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 314 be-

zeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,07 qm).

57. Miteigentum von 8,60/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 315 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im Erdgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 315 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 58,05 qm).
58. Miteigentum von 7,80/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 316 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 316 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 52,61 qm).
59. Miteigentum von 8,05/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 317 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 317 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,33 qm).
60. Miteigentum von 8,92/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 318 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im 1. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 318 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 60,20 qm).
61. Miteigentum von 8,02/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 319 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 319 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,14 qm).
62. Miteigentum von 8,21/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 320 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 320 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 55,39 qm).

63. Miteigentum von 8,89/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 321 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im 2. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 321 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 59,98 qm).
64. Miteigentum von 8,07/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 322 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 322 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,43 qm).
65. Miteigentum von 9,27/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 323 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 323 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 62,56 qm).
66. Miteigentum von 9,54/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 324 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 324 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 64,35 qm).

Straße der Jugend 5

67. Miteigentum von 11,48/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 325 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 325 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 77,45 qm).
68. Miteigentum von 7,57/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 326 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im Erdgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 326 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 51,10 qm).

69. Miteigentum von 10,85/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 327 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 327 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 73,21 qm).
70. Miteigentum von 11,71/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 328 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 328 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,04 qm).
71. Miteigentum von 7,17/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 329 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im 1. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 329 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 48,38 qm).
72. Miteigentum von 11,00/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 330 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 330 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 74,23 qm).
73. Miteigentum von 11,05/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 331 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 331 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 74,60 qm).
74. Miteigentum von 7,67/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 332 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im 2. Obergeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 332 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 51,79 qm).
75. Miteigentum von 10.98/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 333

bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 333 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 74,13 qm).

76. Miteigentum von 6,76/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 334 bezeichneten Wohnung im Straße der Jugend 5 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 334 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 45,65 qm).
77. Miteigentum von 5,48/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 335 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im Dachgeschoß mitte sowie dem ebenfalls mit Nr. 335 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 36,95 qm).
78. Miteigentum von 6,87/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 336 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 5 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 336 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 46,38 qm).

Straße der Jugend 1/3

79. Miteigentum von 11,42/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 337 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 337 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 77,10 qm).
80. Miteigentum von 11,64/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 338 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im Erdgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 338 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 78,55 qm).
81. Miteigentum von 12,94/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 339

- bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im 1. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 339 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 87,31 qm).
82. Miteigentum von 11,63/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 340 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 340 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 78,51 qm).
83. Miteigentum von 11,84/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 341 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 341 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,89 qm).
84. Miteigentum von 11,86/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 342 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 342 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 80,04 qm).
85. Miteigentum von 6,69/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 343 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 343 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 45,14 qm).
86. Miteigentum von 6,83/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 344 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 3 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 344 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 46,09 qm).
87. Miteigentum von 11,59/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 345 bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im Erdgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 345 bezeichneten

Kellerraum (Gesamtfläche 78,21 qm).

88. Miteigentum von 11,43/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
346bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im
Erdgeschoß
rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 346 bezeichneten
Kellerraum (Gesamtfläche 77,15 qm).
89. Miteigentum von 11,43/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 347
bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im 1. Ober-
geschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 347
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 77,14 qm).
90. Miteigentum von 10,24/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 348
bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im 1. Ober-
geschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 348
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 69,09 qm).
91. Miteigentum von 11,83/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 349
bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im 2. Ober-
geschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 349
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,87 qm).
92. Miteigentum von 11,46/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 350
bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im 2. Ober-
geschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 350
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 77,32 qm).
93. Miteigentum von 6,75/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 351
bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im Dach-
geschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 351
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 45,53 qm).

94. Miteigentum von 6,74/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 352
bezeichneten Wohnung Straße der Jugend 1 im Dach-
geschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 352
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 45,50 qm).

Straße der OdF 23/25

95. Miteigentum von 11,11/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 353
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im Erdgeschoß
links sowie dem ebenfalls mit Nr. 353 bezeichneten
Kellerraum (Gesamtfläche 74,96 qm).
96. Miteigentum von 11,57/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 354
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im Erdgeschoß
rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 354 bezeichneten
Kellerraum (Gesamtfläche 78,10 qm).
97. Miteigentum von 11,62/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 355
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im 1. Ober-
geschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 355
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 78,41 qm).
98. Miteigentum von 11,73/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 356
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im 1. Ober-
geschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 356
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,19 qm).
99. Miteigentum von 11,77/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 357
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im 2. Oberge-
schoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 357
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,46 qm).

100. Miteigentum von 11,87/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 358
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im 2. Oberge-
schoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 358
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 80,11 qm).
101. Miteigentum von 6,87/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 359
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im Dachgeschoß
links sowie dem ebenfalls mit Nr. 359 bezeichneten
Kellerraum (Gesamtfläche 46,35 qm).
102. Miteigentum von 6,91/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 360
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 25 im Dachgeschoß
rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 360 bezeichneten
Kellerraum (Gesamtfläche 46,62 qm).
103. Miteigentum von 11,10/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 361
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im Erdgeschoß
links sowie dem ebenfalls mit Nr. 361 bezeichneten
Kellerraum (Gesamtfläche 74,94 qm).
104. Miteigentum von 11,00/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 362
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im Erdgeschoß
rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 362 bezeichneten
Kellerraum (Gesamtfläche 74,26 qm).
105. Miteigentum von 11,85/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 363
bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im 1. Ober-
geschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 363
bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,97 qm).
106. Miteigentum von 11,75/1.000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 364

bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 364 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,31 qm).

107. Miteigentum von 11,75/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 365 bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im 2. Obergeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 365 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 79,28 qm).

108. Miteigentum von 11,59/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 366 bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im 2. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 366 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 78,22 qm).

109. Miteigentum von 6,88/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 367 bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im Dachgeschoß links sowie dem ebenfalls mit Nr. 367 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 46,44 qm).

110. Miteigentum von 6,72/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 368 bezeichneten Wohnung Straße der OdF 23 im Dachgeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 368 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 45,35 qm).

II. Begriffsbestimmungen:

Begriffsbestimmungen und Abgrenzung der sachenrechtlichen Elemente Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum

1.

Gegenstand des Sondereigentums sind die unter § 2 Ziffer 1, 1-110 bezeichneten Wohnungen, Nebenräume sowie die zu diesen 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 Sondereigentumes über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Insbesondere gehören damit zum Sondereigentum:

- die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,
- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- der auf Balkonen und Dachterrassen aufgebrachte Platten-Oberflächenbelag,
- Wandputz, Tapeten und Wandverkleidungen auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume innenseitig,
- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, ferner die Fensterbänke innerhalb des Sondereigentums,
- die Rolladenmechanik innerhalb der Rolladenkästen einschließlich der Rolladengurte,
- sämtliche Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen, somit:
 - Wasch- und Badeeinrichtungen
 - Wand- und Einbauschränke
 - alle Sanitär-Einrichtungsgegenstände ab den Leitungsauslässen im Wandbereich (mit Ausnahme der Heizkörper, Zähler, Ventile und Kostenverteiler, bzw. Meßeinrichtungen)
 - Blumentröge auf Balkonen bzw. Terrassenflächen innerhalb dieser Räume
 - Blumenkästen vor bzw. auf Brüstungsgeländern

2.

Gegenstand des **gemeinschaftlichen Eigentums** sind die Räume und Gebäudeteile die nicht gemäß vorstehendem Abschnitt 1. zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind ebenfalls zwingend gemeinschaftliches Eigentum, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Gleiches gilt für die Teile des Gebäudes, die die äußere Gestalt derselben bestimmen.

Hiernach gehören zum Gemeinschaftseigentum insbesondere:

- die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten und Begrenzungswände zu gemeinschaftlichen Räumen (wie z. B. gemeinschaftlicher Eingangsflur oder Wände der Keller bzw. Holzwände der Keller), auch soweit sie nicht tragende Wände sind,
- sämtliche Fenster mit allen Bestandteilen (Rolladenpanzer, Fensterstöcke, die Thermopane Glasscheiben, außenseitige Fensterfläche, die Öffnungsmechanik einschließlich Verriegelungen). Gleiches gilt für die Wohnungsabschlußtüren, die Balkon- bzw. Terrassentüren und die Keller- bzw. Kellerabteiltüren,
- sämtliche Schutzanstriche, Wärmedämmschichten und Feuchtigkeitsisolierungen insbesondere der Balkone,
- sämtliche weiteren konstruktiven Balkon- und Terrassen-Bauteile, wie z. B. Brüstungsmauern (auch innenseitig), Geländer, Boden- und Kragplatten,
- sämtliche Versorgungsleitungen und Rohre bis zu den Auslassen, Öffnungen, Armaturen, Sprechgeräten und Steckern bzw. Schaltern im jeweiligen Sondereigentum,

- der Heizraum mit Heizungszentrale, Nebenräumen und allen heizungstechnischen Einrichtungsteilen sowie sämtliche Heizkörper und Meßeinrichtungen (auch im Sondereigentum gelegen) des gesamten Heizungssystems, wie z. B. Ventile, Zähler, Uhren die als Bestandteil oder Zubehör des gesamten gemeinschaftlichen Zentralheizungssystems angesehen werden müssen (zur Vermeidung einseitiger Stilllegungen einzelner Heizkörper und zur Wahrung der Abrechnungseinheitlichkeit,)
- aus schallschutztechnischen Gründen und zur Verdeckung gemeinschaftlicher Versorgungsleitungen eingebaute Zwischendecken.

3.

Zum Gemeinschaftseigentum im vorstehenden Sinne gehört auch das Verwaltungsvermögen.

III. Gemeinschaftsordnung:

§ 1 Grundsatz:

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 19 des WEG soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

§ 2 Zweckbestimmung des Gebäudes:

Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Nutzungsausnahmen bedürfen der Zustimmung gem. Ziff. III Abs. 3 dieser Ordnung.

§ 3 Umfang und Art der Nutzung:

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht

Beschränkungen aus dem Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche. Ausgenommen hiervon sind die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile.

2. Im Interesse des friedlichen und harmonischen Zusammenlebens aller Bewohner hat der einzelne Wohnungseigentümer sein Nutzungsrecht so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Miteigentümer oder sonst Berechtigten über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes, sowie des Grundstücks, schonend und pfleglich zu behandeln. Im einzelnen ist für die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen die der Gemeinschaftsordnung beigefügte Hausordnung maßgebend, auf die hiermit verwiesen wird und die somit Bestandteil dieser Urkunde ist.

3. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in den Wohnungen oder den dazugehörigen Nebenräumen ist der Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Diese Zustimmung kann von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden und auch unter dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs erteilt werden.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Berufs oder des Gewerbes eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung der in

s-
t-
er
n-
gemeinschaftlicher Benutzung stehenden Gebäudeteile mit
sich bringt oder befürchten läßt, oder wenn durch die
gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung der
Charakter des Hauses beeinträchtigt oder auch nur
verändert wird.

n-
ü-
em
s
Eine etwa erteilte Verwalterzustimmung hebt nicht die
Beschränkung auf, die sich möglicherweise aus der
Anerkennung als steuerbegünstigter Wohnraum, aus der
Zweckentfremdungsverordnung oder aus anderen
gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

- 1,
-
L-
e,
J
.
e
4. Im Falle der Nichtbeachtung der Hausordnung und dieser Vereinbarung durch einen Nutzungsberechtigten haftet der Wohnungseigentümer wie für eigenes Verschulden und ist - nach entsprechender schriftlicher Abmahnung durch die Verwaltung - auf Verlangen der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, das Nutzungsverhältnis fristlos aufzuheben.
 5. Erteilt der Verwalter eine beantragte Zustimmung zur gewerblichen Nutzung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine Zustimmung, so kann der betreffende Eigentümer oder auch die Verwaltung einen mit einfacher Mehrheit zu fassenden Beschluß über den Antrag der Wohnungseigentümer herbeiführen.
 6. Das Anbringen von Reklameeinrichtungen und Firmenschildern auf dem Grundstück oder an dem Gebäude bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
 7. Das Anbringen privater Antennenanlagen am Gemeinschaftseigentum für Fernsehen, Amateurfunk und Rundfunk ist nicht zulässig.
 8. Das Anbringen von Markisen ist gestattet. Farbe und Ausführung sind aus Gründen der einheitlichen

Gestaltung mit dem Verwalter abzustimmen.

9. Der Verwalter kann sämtliche vorerwähnt erteilten Zustimmungen widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden.

§ 4 Vermietung

1. Der Wohnungseigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. Er haftet der Gemeinschaft für den Mieter oder sonst Berechtigten für dessen Verstöße gegen die Gemeinschafts- und Hausordnung.
2. Der Wohnungseigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter unverzüglich den Namen des Mieters zu benennen, im Mietvertrag die Hausordnung in jeweils gültiger Fassung zum Vertragsgegenstand zu machen und den Mieter zu verpflichten, die Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung wegen Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beachten und diesbezüglichen Hinweisen des Verwalters der Eigentümergemeinschaft Folge zu leisten.
3. Im Falle des Verstoßes ist der Wohnungseigentümer auf Veranlassung des Verwalters verpflichtet, den Miet- bzw. sonstigen Überlassungsvertrag zu kündigen oder den Verwalter bei Abgeltung der hierfür vereinbarten Kosten zur Kündigung und zur Durchsetzung der Räumung zu bevollmächtigen.

§ 5 Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie und im Falle der Zwangsvollstreckung sowie für den ersten Verkaufsfall.

2. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
 - b) der Erwerber oder eine andere zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
3. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

Die Vergütung des Verwalters für diese Zustimmung regelt der Verwaltervertrag.

Darüber hinaus ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, etwaige Änderungen in den Eigentumsverhältnissen dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Der Verwalter ist zur Grundbucheinsicht nicht verpflichtet. Versäumt der Wohnungseigentümer diese Mitteilungspflicht, gehen ihm oder Dritten dadurch entstehende Nachteile zu seinen Lasten.

Rechtsnachfolger sind verpflichtet,

- a) in die Rechte und Pflichten dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (einschl. Hausordnung) und den bestehenden Verwaltervertrag einzutreten.
 - b) die gleichen Vollmachten zu erteilen.
 - c) vorgenannte Pflichten bei einer Weiterübertragung des Eigentums ihren Rechtsnachfolger mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.
4. Der Veräußerer eines Wohnungseigentums kann nicht verlangen, daß das Administrationsvermögen, insbesondere

die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird. Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleistete Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Nacherwerber (Rechtsnachfolger) über.

Der Erwerber haftet zusammen mit dem früheren Eigentümer gesamtschuldnerisch für etwaige Wohngeldrückstände oder Nachzahlungen. Eine abgrenzende Teilabrechnung nach Kostenpositionen kann nicht verlangt werden. Die Auseinandersetzung und Abrechnung ist den Vertragsparteien überlassen, also Sache des Veräußerers und Erwerbers.

Dieser Grundsatz kann derzeit nur für den Fall einer rechtsgeschäftlichen Wohnungsveräußerung (einschl. Schenkung, Erbfall) gelten.

Im Fall der Wohnungsveräußerung wird die Jahresabrechnung dem jeweiligen Rechtsnachfolger auch mit Wirksamkeit gegenüber dem Veräußerer zugestellt.

§ 6 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

1. Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über oder steht es mehreren Personen zu, so haben diese unverzüglich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. In die Vollmacht ist das Recht zur Bestellung von Untervollmachten aufzunehmen, sowie die Bestimmungen, daß sie auch für die Erben eines Vollmachtgebers gilt.
2. Solange und soweit eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen als gegenüber der Personenmehrheit abgegeben.

ihm
tü-
ben. Erklärungen eines Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und gegen die Personenmehrheit.

3. Die Mitglieder einer Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten als Bruchteilseigentümer an einem Wohnungseigentum, haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
- ick-
sh-
t.
s-

§ 7 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, Pflichten des Wohnungseigentümers

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sind Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Er hat diese Gebäudeteile so instandzusetzen und instandzuhalten, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst oder dem gemeinschaftlichen Eigentum Schaden entsteht; der Wohnungseigentümer ist zur rechtzeitigen Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet.
2. Schäden an Gemeinschaftseigentum (insb. solche im räumlichen Bereich eines Sondereigentums) hat der Eigentümer unverzüglich nach Erkennen dem Verwalter anzuzeigen. Schuldhaft verursachte Schäden am Gemeinschaftseigentum hat der Eigentümer auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben.
3. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt auch wenn sie sich nicht im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden - dem Wohnungseigentümer insofern, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch
- en-
ir
-
i-

den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er das Wohnungseigentum oder Teile davon überlassen hat, notwendig werden.

4. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb des Wohnungseigentums steht im Ermessen des Eigentümers. Bei grober Vernachlässigung (insb. zum Schaden anderen Eigentums) kann der Verwalter jedoch in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die erforderlichen angemessenen Maßnahmen fordern und nach angemessenem ergebnislosem Fristablauf auf Kosten des Wohnungseigentümers durchführen lassen, die dieser zu dulden hat.
5. Soweit sich aus vorgenannten Absätzen nicht etwas anderes ergibt, obliegt die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümer gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
6. Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer nach Ziff. 18 dieser Gemeinschaftsordnung.

§ 8 Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers und Besichtigung des Verwalters

1. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Das gleiche gilt für erhebliche Schäden am Sondereigentum.
2. Der Verwalter ist berechtigt nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder durch Sachverständige überprüfen zu lassen.

Aus wichtigem Grund ist eine solche Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 9 Schadenshaftung

Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für Verletzung von Pflichten, die ihm nach Gesetz oder Gemeinschaftsordnung einschließlich Hausordnung obliegen.

Er haftet als Gesamtschuldner auch dann, wenn der Schaden durch eine Person verursacht wurde, die zu seinem Hausstand oder Gewerbebetrieb gehört oder die für ihn tätig ist. Das gleiche gilt für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen hat. Vorerwähnte Grundsätze gelten auch entsprechend bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers.

§ 10 Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen die als Erweiterung/Veränderung des bestehenden Zustands angesehen werden können, jedoch aus objektiver Sicht eine vernünftige Anpassung an den Fortschritt der Technik darstellen und damit der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Besitzes dienen (z.B. Arbeiten an der Installationseinrichtung, der Antennenanlage, der Heizanlage), gelten als modernisierende Instandhaltung. Über solche Maßnahmen beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. An den sich daraus ergebenden Kosten haben sich auch die überstimmten und nicht anwesenden Wohnungseigentümer zu beteiligen.

Gleiches gilt für Energie-Einsparungsmaßnahmen.

Zwingende gesetzliche oder behördliche Auflagen hat der

Verwalter auch ohne Beschlußfassung in geforderter Ausführung zu erfüllen.

2. Den Sondereigentümer der gewerblich genutzten Räume ist in jedem Fall eine auf ihren Bereich beschränkte Reklameeinrichtung zu gestatten, sofern sie ortsüblich, angemessen und im übrigen nicht geeignet ist, die Rechte der anderen Wohnungseigentümer bzw. Hausbewohner zu beeinträchtigen. Für die Erfüllung behördlicher Auflagen übernimmt die Gemeinschaft keine Haftung. Die Zustimmung des Verwalters kann von Auflagen abhängig gemacht werden und auch unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werden.
3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor dem Beginn von baulichen Veränderungen in seiner Wohnung den Verwalter über seine Arbeit zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie Bauteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, nachteilig berührt werden.

Ohne Zustimmung oder gegen den Widerspruch des Verwalters durchgeführte bauliche Veränderungen im Sondereigentum hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Ein gerichtliches Vorgehen gegen den Störer bedarf eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümer.

§ 11 Lasten und Kosten

1. Alle Ausgaben, die das gemeinschaftliche Eigentum und nicht lediglich einzelne Anteilseigner im Zusammenhang mit ihrem Sondereigentum betreffen und von diesem selbst zu tragen sind, werden von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen, soweit nicht Verbrauchsmeßeinrichtungen vorhanden sind oder nachstehend

ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist.

Gleiches gilt auch für Sonderumlagen und auch für die Ausgaben ordnungsmäßig beschlossener Veränderungen und Neuerungen bezüglich der Wohnanlage.

Ausgaben sind die Summe aller Lasten und Kosten.

2. Die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten bestehen aus
 - a) den Verwaltungskosten einschließlich der Verwaltergebühr. Die Verwaltungskosten werden nach der Zahl der Wohnungen umgelegt. Näheres regelt der Verwaltervertrag.
 - b) den laufenden Betriebskosten, wie z. B. Versicherung, Wasser- und Kanalbenutzung, Wartung technischer Einrichtungen, Allgmeinstromkosten, Hausmeister, Straßenreinigung, Gartenpflege, Hausreinigungskosten.
 - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümer gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessene Instandhaltungsrücklage.
 - d) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Zahlungen hierfür werden im Wirtschaftsplan festgelegt und nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Sie sind Bestandteil der Bewirtschaftungskosten.
 - e) den Kosten der Beheizung einschließlich der Schornsteinreinigung und sonstiger Heiznebenkosten und der Warmwasserbereitung. Diese Kosten werden unter Berücksichtigung der Heizkostenverordnung verteilt.
 - f) die jedes Sondereigentum betreffenden Grundsteuern und Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung sind, wie vom Stadtsteueramt veranlagt, vom

jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen.

Die vorstehende Aufstellung ist nicht abschließend.

3. Auf die vorstehenden laufenden anteiligen Ausgaben hat der Wohnungseigentümer eine angemessene Zahlung (Wohngeld) zu leisten.

Dieser Betrag ist eine Jahresleistung und bis zum 01. des Monats, der auf den Beschluß des Wirtschaftsplanes folgt, an den Verwalter auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen. Jedem Wohnungseigentümer wird das Recht eingeräumt, die auf ihn entfallende Jahresleistung in monatlich gleich hohen Abschlägen zu zahlen. Sollte ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung eines Monats-Teilbetrages länger als 3 Wochen in Rückstand geraten, wird die gesamte offenstehende Jahresleistung fällig.

Die Höhe der Abschlagszahlungen wird von der Eigentümerversammlung aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt.

Die Nichtbenutzung der Sondereigentumsräume entbindet nicht von der Beitragsleistung zu den Gemeinschaftskosten und -lasten. Eine Verzinsung eingezahlter Wohngelder kann nicht verlangt werden.

4. Die Wohngeldzahlungspflicht beginnt
 - a) bei Erwerb durch notariellen Vertrag mit dem darin für den Übergang von Nutzen und Lasten bestimmten Tagen oder, falls dieser Zeitpunkt früher liegt, mit dem Tag der Besitzerlangung bzw. Besitzergreifung;
 - b) beim Erwerb durch Erbfolge mit dem Tag des Todes des Anteilseigners;
 - c) beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Tag, an dem der Zuschlag erfolgte, sofern dieser rechtskräftig wird;

d) in sonstigen Fällen mit dem Tag, von dem ab für den Rechtsnachfolger des Anteilseigners die Möglichkeit der tatsächlichen Besitzerlangung bestand oder aber er Eigentum erworben hat.

5. Im Fall des Verzuges mit einer Leistung des monatlichen Wohngeldes können die rückständigen Leistungen mit einem Zinssatz von 4 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank in Rechnung gestellt werden.
6. Wohngeldzahlungen auf ein Sperr- oder Hinterlegungskonto sind unzulässig. Der Verwalter ist berechtigt, Wohngeldrückstände nach einmaliger schriftlicher Abmahnung zwangsweise einzuziehen und alle außergerichtlichen und gerichtlichen Maßnahmen - jeweils im eigenen Namen - zu ergreifen, die zur Einziehung des Betrages oder der restlichen Jahresleistungen erforderlich sind. Hierbei kann er sich anwaltlicher Hilfe bedienen. Für jede Mahnung darf der Verwalter eine Gebühr in Rechnung stellen. Näheres regelt der Verwaltervertrag.
7. Als Wohngeld gelten auch bestandskräftig beschlossene Sonderumlagen.
8. Das Wohngeld-Inkasso und die Einziehung evtl. Abrechnungsfehlbeträge hat über das Konto-Einzugsverfahren zu erfolgen. Der Wohnungseigentümer hat daher dem Verwalter eine entsprechende Bank bzw. Konto-Einzugsermächtigung zu erteilen.

§ 12 Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr (Geschäftsjahr) einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von der Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit zu beschließen ist.
2. Die in Ziffer III, § 11 dieser Gemeinschaftsordnung

aufgeführten Kosten und Lasten sind im Wirtschaftsplan in dem für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einer Rücklage zuzuführen ist. Über die Höhe entscheiden die Eigentümer mit einfacher Mehrheit.

3. Ein Wirtschaftsplan gilt solange weiter, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen und rechtskräftig ist.

§ 13 Versicherungen

Der Verwalter ist verpflichtet insbesondere folgende Versicherungen abzuschließen und aufrecht zu erhalten.

- a) eine Gebäudebrandversicherung
- b) eine Leitungswasserschadenversicherung
- c) eine Sturmschadenversicherung
- d) eine Grundstückshaftpflichtversicherung
- e) eine Versicherung gegen Hagelschlag

Die Sachversicherungen sind, wenn möglich, zum gleitenden Neuwert abzuschließen.

§ 14 Wohnungseigentümersversammlung

1. Angelegenheiten über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Ein Wohnungseigentümer kann sich durch Dritte vertreten lassen. Der Vertreter bedarf der schriftlichen Vollmacht. Mieter können bei dieser Versammlung nicht teilnehmen und auch keine Vollmachten zur Vertretung eines Eigentümers nehmen.

- lan
izu-

st.
er

er
2. Die Eigentümerversammlung wird durch den Verwalter unter Einhaltung der gesetzlichen Frist einberufen, der auch den Vorsitz in der Versammlung führt. Die Wohnungseigentümerversammlung ist mindestens einmal jährlich einzuberufen.
 3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung des Ladungsschreibens an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Der Einladung ist eine Tagesordnung beizufügen.

4. Die Eigentümerversammlung ist unabhängig von der Anzahl der persönlich oder durch Vollmacht vertretenen Eigentumsanteile immer beschlußfähig.
5. Auf jede Wohnung entfällt eine Stimme. Sind mehrere gemeinschaftlich Eigentümer einer Wohnung, so haben diese ihre Stimme einheitlich auszuüben. Beschlüsse der Versammlung werden grundsätzlich mit einfacher Ja-Stimmen-Mehrheit gefaßt.

1

§ 15 Verwaltung

1. Zur Verwalterin wird hiermit auf die Dauer von 5 Jahren die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH, Rosa-Luxemburg-Str. 1, 07580 Ronneburg, bestellt.
2. Aus wichtigem Grund können die Wohnungseigentümer die Abberufung der Verwalterin und die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages beschließen.
3. Die Rechte und Pflichten der Verwalterin ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere den §§ 27 und 28 WEG, aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie den Vereinbarungen in dem Verwaltervertrag und in der Verwaltervollmacht.
- ch
n-
h

§ 16 Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer haben mit einfacher Mehrheit jeweils für eine befristete Zeit - im Zweifel für ein Jahr - einen Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Verwaltungsbeirat soll aus Wohnungseigentümern bestehen.

§ 17 Abnahme des Gemeinschaftseigentums, Mängelgewährleistungsansprüche

1. Die Verwalterin ist verpflichtet, innerhalb des ersten halben Jahres nach Übergabe der ersten Sondereigentums-einheit an einen Erwerber die erste Wohnungseigentü-merversammlung abzuhalten.
2. Hinsichtlich der Verfolgung und Durchsetzung von Baumängel-Gewährleistungsansprüchen wird in den individuellen Erwerbsverträgen über die einzelnen Wohnungseigentumsrechte in einer Gewährleistungsklausel die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen bezüglich des Gemeinschafts- und des Sondereigentums geregelt werden.
3. Soweit Gewährleistungsansprüche bezüglich des Gemein-schaftseigentums aus abgetretenem Recht gegen baubetei-ligte Dritte geltend zu machen sind, gelten diese Ansprüche als an die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwaltungsbeirat, abgetreten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Beirat, nimmt diese Abtretung an.

Der Verkäufer hat der Gemeinschaft, vertreten durch den Beirat, sämtliche zur Verfolgung der abgetretenen Rech-te bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums notwendi-gen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen (einschl. etwa-iger Bar- oder Bürgschaftssicherheitseinbehalte aus Subunternehmen und Bauverträgen) herauszugeben.

4. Zu einer notwendig werdenden gerichtlichen Durchsetzung der Resterfüllungs- und Gewährleistungsansprüche bezüglich des Gemeinschaftseigentums gegen den Verkäufer und/oder baubeteiligte Dritte bedarf es jedoch grundsätzlich noch eines einfachen Mehrheitsbeschlusses der Eigentümer. In einem solchen Beschluß sollte auch über die Klagebefugnis mitentschieden werden. Der oder die klagebefugten Personen sind auch zur Vornahme sämtlicher prozessualen Erklärungen, insbesondere zum Abschluß evtl. Vergleiche zu ermächtigen.

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

1. Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber einzelnen Miteigentümer oder der Gemeinschaft obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

Die Voraussetzungen dafür liegen insbesondere vor, wenn

- a) der Wohnungseigentümer mit Wohngeld oder anderen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft mit einem Betrag in Verzug ist, der das für den Zeitraum von mehr als 3 Monaten zu leistende Wohngeld übersteigt;
- b) der Wohnungseigentümer, eine Person, die seinen Haushalt angehört, die Wohnung in anderer als nach dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung zulässigen Weise nutzt und die vertragswidrige Nutzung trotz Abmahnung binnen angemessener Frist nicht unterläßt; das gleiche gilt bei Verstößen einer Person, der der Eigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn der Eigentümer trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen

angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung gezwungen hat;

- c) der Wohnungseigentümer die ihm nach dieser Gemeinschaftsordnung obliegende Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
- d) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines sonstigen Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Gemeinschaftsordnung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht zugemutet werden kann (dies gilt insbesondere bei wiederholten groben Verletzungen der Hausordnung und der durch diese Gemeinschaftsordnung oder durch etwaige Beschlüsse geregelten Verpflichtung in Bezug auf Eigentum, Nutzung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, wie auch des Sondereigentums). Das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt.

2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzung für das Entziehungsverlangen begründet ist.

3. Der Entziehungsbeschluß bedarf einer Mehrheit von 2/3

aller möglichen Stimmen.

§ 19 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch eine Versicherung oder sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
2. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gem. vorgenannten Absatz gedeckt, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentum entsprechenden Bruchteils zu tragen.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb zweier Monate nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche oder den nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von den Verpflichtungen zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Weist der Wohnungseigentümer, der sich befreien will, dem Verwalter nicht den Abschluß eines Veräußerungsvertrages nach oder wird die erforderliche Zustimmung zur Veräußerung rechtskräftig versagt, so muß der Wohnungseigentümer, wenn er sich von der Verpflichtung befreien will, seine Miteigentumsanteile auf die zum Wiederaufbau bereiten Wohnungseigentümer unentgeltlich anteilig übertragen.
4. Wenn die Deckung der Kosten für den Wiederaufbau nicht gesichert ist, kann die Eigentümerversammlung beschließen, von dem Wiederaufbau abzusehen und die Gemeinschaft aufzuheben. Dieser Beschluß muß mit 2/3 aller Stimmen gefaßt werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist gleichfalls berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wenn dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung andere unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen. Der Anspruch auf Aufhebung ist aber in jedem Fall ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen 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.

Die die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümer sind dann verpflichtet, dem zur Übernahme bereiten Wohnungseigentümer oder Dritten ihre Wohnungseigentumsanteile zu übertragen, sofern der oder die Übernehmer Sicherheit durch Bankbürgschaft für die Zahlung der Entgelte leisten.

§ 20 Aufhebungsverfahren

1. In Ergänzung zu § 17 WEG wird bei der Aufhebung der Gemeinschaft durch Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer der Wert der Miteigentumsanteile durch einen Bausachverständigen festgestellt. Dieser ist durch die örtliche Industrie- und Handelskammer hilfsweise von dem Landgerichtspräsidenten zu benennen. Wird gegen das Ergebnis der Begutachtung Widerspruch durch mindestens zwei Eigentümer oder durch einen Grundpfandrechtsgläubiger erhoben, so wird ein weiteres Gutachten eines Bausachverständigen eingeholt, der auf gleiche Weise bestellt werden soll. Der Mittelwert beider Schätzungen ist verbindlich.
2. Ist die Gemeinschaft gem. Ziffer III, § 19 Abs. 4 dieser Gemeinschaftsordnung aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung auf dem Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach den §§ 753 BGB und 180 ZVG. Im übrigen ist eine etwa

anfallende Versicherungssumme unter den Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen, wobei etwaige Grundpfandrechtsgläubiger zu Lasten des Schuldners zu entschädigen sind.

§ 21 Ungültigkeitsklausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch wirksam. Alle Beteiligten verpflichten sich, die nichtige Bestimmung in wirksamer Form nachzuholen, so daß der gleiche wirtschaftliche oder sonstige Erfolg erzielt wird.

§ 22 Kosten

Die Kosten dieser Beurkundung und ihrer Durchführung trägt die Grundstückseigentümerin.

IV. Anträge:

Der Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuchamt Gera, Grundbuch von Ronneburg Blatt 2193 Flurstück Nr. 1458/19

1. die Teilung des Grundstückes in die heute gebildeten Wohnungseigentumseinheiten gem. Ziffer I., § 2 dieser Erklärung,
2. die Verbindung der Miteigentumsanteile mit Sondereigentum sowie den Inhalt der Gemeinschaftsordnung gem. Ziffer III dieser Erklärung als Inhalt des Sondereigentums und
3. die Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter zu veranlassen.

Der Eigentümer beantragt weiter die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrund-

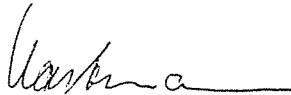
büchern je eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift an den Eigentümer und den amtierenden Notar zu senden.

V. Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Vollzug dieser Urkunde zu betreiben und alle hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge - auch geteilt und eingeschränkt - zu stellen, zurückzunehmen und abzuändern, ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht.

Von dieser Urkunde erhalten

- der Grundstückseigentümer drei beglaubigte Abschriften, -
das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift.

Die Verhandlung wurde der Erschienenen einschließlich der Anlage 1 vorgelesen, Anlage 2 zur Durchsicht vorgelegt, von ihr genehmigt und eigenhändig, wie folgt unterschrieben:





Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 22.06.1995

Hausordnung

1. Die Hausbewohner sind gehalten, alles zu unterlassen, was ein ruhiges und friedliches Zusammenleben stören könnte. Insbesondere sind Lärmen, lautes Betreiben von Tonanlagen, Türeenschlagen und unnötiges Laufenlassen von Motoren zu vermeiden.
Unbedingte Ruhe ist von 13-15 Uhr sowie von 22-7 Uhr einzuhalten. Beim Betreiben von Tonanlagen und Geräten dürfen andere Bewohner nicht beeinträchtigt werden.
2. Wird auf dem Grundstück Schmutz verursacht, so hat der Verursacher diesen sofort zu beseitigen. Aus den Fenstern und von den Balkonen darf nichts geschüttelt, gegossen oder geworfen werden.
3. Im Treppenhaus dürfen keine Fahrzeuge abgestellt oder Gegenstände gelagert werden. Fahrräder, Kinderwagen u.ä. sind in den Garagen oder im Fahrradkeller abzustellen, bei längerem Nichtgebrauch auch im Keller. Kraftfahrzeuge sind in den Garagen bzw. auf den zugeteilten Parkplätzen abzustellen und dürfen nicht ins Haus gebracht werden.
4. Die Haustür ist verschlossen zu halten. Die automatische Verriegelung darf nur kurzfristig - etwa zu Transportzwecken - entriegelt werden. Die Kellertüren sind abzuschließen. Alle mit Türen versehenen Zugänge (Fahrradkeller, Waschraum, Heizungsraum) sind geschlossen zu halten.
5. Hausmüll und sauberes Papier/Pappe sind zerkleinert (insbesondere Kartonagen) in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es dürfen keine Abfälle neben den Tonnen abgestellt werden. Verpackungsabfälle mit grünem Punkt

sind in die noch aufzustellende gelbe Tonne zu leeren, zwischenzeitlich werden statt dessen die gelben Säcke benutzt. Glas, Dosen, Aluminium, Batterien und Sondermüll gehören nicht in die auf dem Grundstück aufgestellten Tonnen, sondern sind zu den entsprechenden Sammelcontainern oder Abgabestellen für Sondermüll der Stadt bringen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, daß nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Tonnen aufgestellt sind, verschüttet wird; gegebenenfalls hat der Verursacher unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen. Die Tonnendeckel sind zu schließen.

6. Die Bewohner sind verpflichtet, mit dem Wasser sparsam umzugehen. Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet. Das Waschen von Fahrzeugen ist untersagt.
7. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die Herunterfallen und das Abfließen von Wasser verhindern.
8. Das Betreten des Daches ist nicht gestattet. Der Heizungsraum darf nur aus wichtigem Grund betreten werden.
9. Auf den Balkonen darf nicht gegrillt werden. Der Betrieb von Ablufttrocknern im Waschraum ist nicht zulässig; gestattet ist der Betrieb von Umlufttrocknern.
10. Jeder bemerkte Schaden an den Ver- und Entsorgungsleitungen, an der Heizungsanlage, am Dach und etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter oder der Hausverwaltung sofort anzuzeigen.

11. Der Mieter ist verpflichtet, von polizeilichen Anmeldungen - auch von Untermietern - dem Vermieter Kenntnis zu geben.

12. Sollte die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Hause Abänderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen.

Ronneburg, den..... , Die Eigentümergeinschaft

ereen,
säcke
Sonder-

en für

chem
gebe-

kel

arsam
e ist
Ver-
: un-

enster
anden
er

:-

h
r

Ronneburg

:2000

F e s t s t e l l u n g

Kolostenamt Ge
Schöndorferhaus
Pfundbergplatz 7
PF 416
07504 Gera

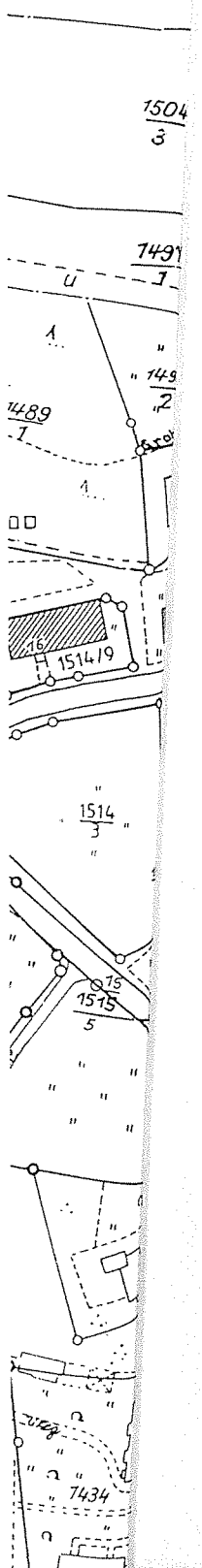
Zur Urkunde URNr. 1127/1995 stelle ich hiermit fest, daß es unter § 2, auf Seite 12, oben genannter Urkunde wie folgt richtig heißen muß:

... 61. Miteigentum von 8,02/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 319 bezeichneten Wohnung Clara-Zetkin-Str. 6 im 1. Obergeschoß rechts sowie dem ebenfalls mit Nr. 319 bezeichneten Kellerraum (Gesamtfläche 54,14 qm).

Dies wird hiermit gemäß § 30 DOnot festgestellt.

Gera, den 06.09.1995

G. Schwarzer
Notar



Yuratskaya Fotokopie stimmt mit der
Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit
beglaubige.

Gera, den 25.09.2003

G. Schwarzer

G. Schwarzer
Notar mit dem Amtsbezirk in Gera

