



WOHNEN IN AUGSBURG BEETHOVENVIERTEL



Inhalt

Die Wohnanlage – Wohnungen, Apartments und Penthäuser	4-7
Beethovenviertel – Ein Stadtviertel mit malerischem Charakter	8-9
Beethovenpark – Planungen der umliegenden Ladehöfe	10-11
Augsburg – Grüne Stadt mit südländischem Charme	12-13
Die Grundrisse – Haus 1 bis Haus 4	14-31
Plusbau GmbH – Das Unternehmen	32-33
Anhang	34-47

Die Wohnanlage – Wohnungen, Apartments und Penthäuser



Blick in Richtung Hofseite

Die 1972 erbaute mehrgeschossige Wohnanlage liegt in zentraler Lage in Augsburg.

Insgesamt umfasst sie 99 Wohnungen, verteilt auf vier Aufgänge, vom klassischen Apartment bis zum großzügigen Penthaus. Alle Wohnungen verfügen über Loggia, Balkon oder Dachterrasse.

Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett- Laminat-, Teppich- oder PVC. Böden und Wände der Bäder sind gefliest.

Zur Anlage gehört eine Tiefgarage sowie Kellerabteile und Funktionsräume. In jedem Hausaufgang befindet sich ein Personenaufzug und ein gemeinschaftlicher Trockenraum mit Münzwaschmaschine.

Die Wärmeversorgung wird über eine Gaszentralheizung geregelt.



Apartment mit breiter Fensterfront und großem Balkon

Im Apartment: modern renovierte Küche



Treppenhaus



Hauseingang Stettenstraße



Nach innen gewandt – Wohnungsbeispiele





DAS OBJEKT



Die abgebildeten Beispiele zeigen Standardwohnungen der Wohnanlage.





Beethovenviertel – Ein Stadtviertel mit malerischem Charakter



Die Gratzmüller- und die Stettenstraße liegen in der Augsburger Innenstadt in beehrter Wohnlage, im Stadtteil „Beethovenviertel“.

Hier spürt man den Charme der Jahrhundertwende. Beeindruckende Häuser der Gründer- und Jugendstilzeit prägen das Straßenbild und wurden in den zurückliegenden Jahren liebevoll und originalgetreu restauriert. An der Errichtung des Beethovenviertels beteiligten sich namhafte und herausragende Architekturbüros.

Große Grünflächen, Parks und die Ruhe, trotz zentraler Lage, machen das Beethovenviertel einzigartig.

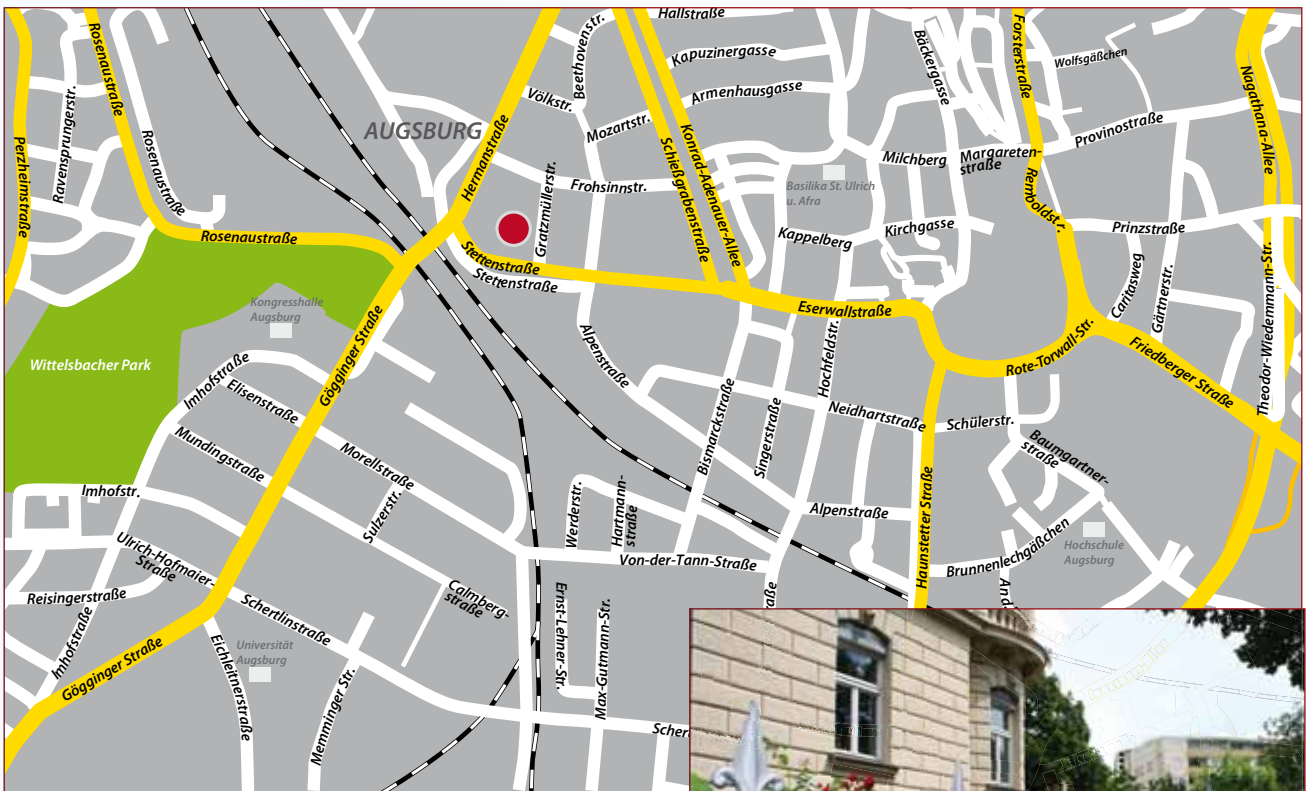
Die Wohnanlage liegt absolut verkehrsgünstig sowie zentrumsnah. Hier können Sie alle Vorzüge genießen, die Augsburg zu bieten hat: eine vielseitige Kulturlandschaft, eine charmante Altstadt, unzählige Shoppingmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und beste Verkehrsanbindung.



Stettenstraße und Gratzmüllerstraße



LAGE UND UMFELD

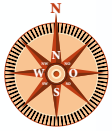


Aussicht zur Hofseite der Wohnanlage

Viele prächtige Häuser prägen das Beethovenviertel



Beethovenpark – Konzept der Ladehöfe

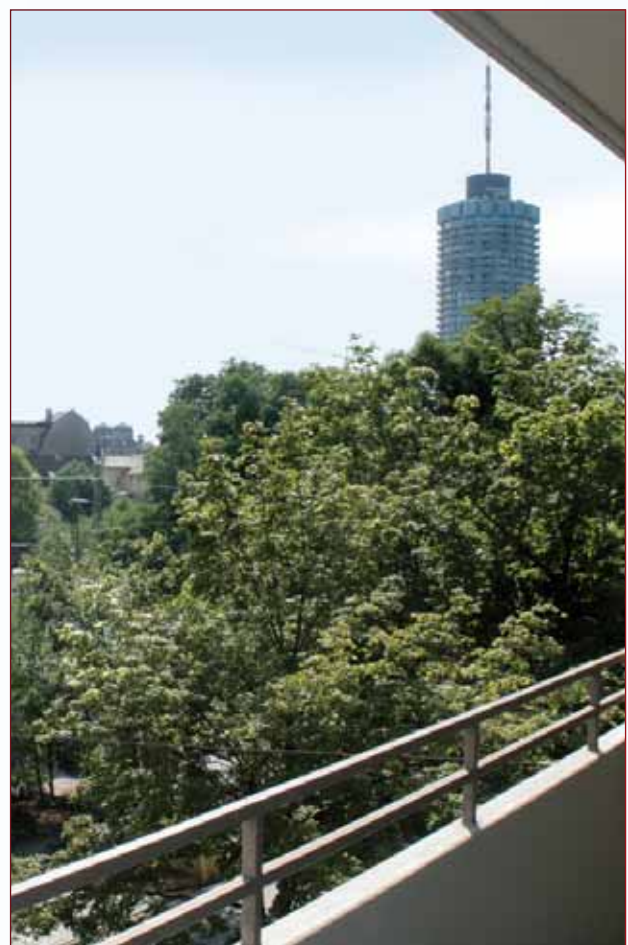
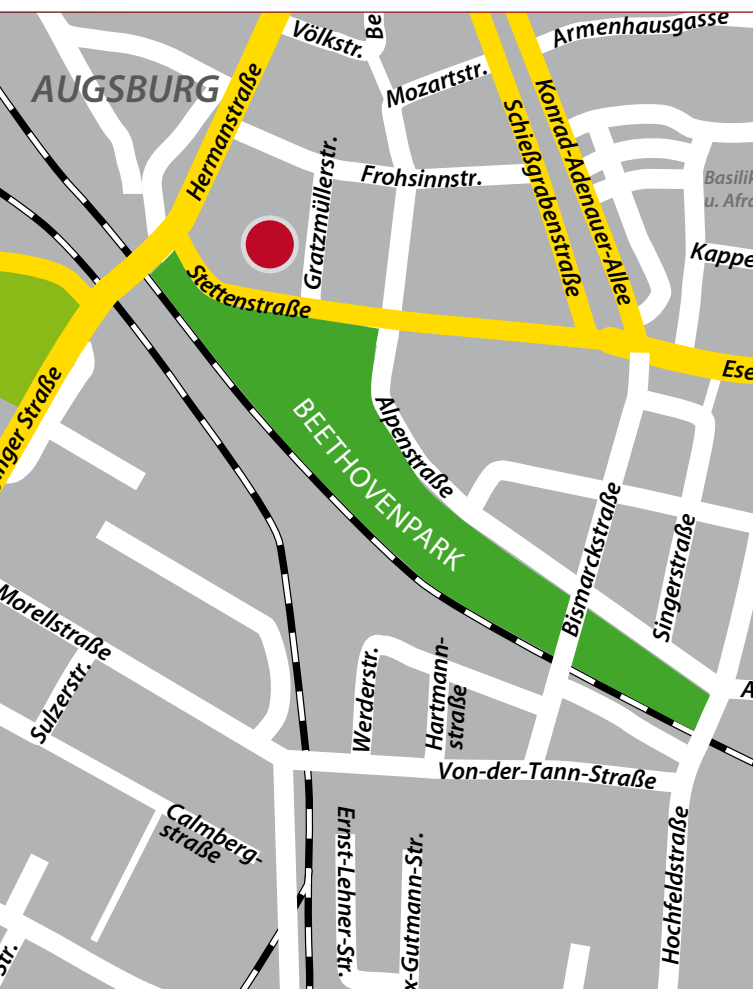


Noch ist es ein ungenutztes Areal in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stettenstraße: die Ladehöfe.

Das neue Konzept für die ehemaligen Bahnflächen am Hauptbahnhof zeigt die Möglichkeiten für die Entstehung eines schicken Wohnparks auf.

Die einstige Bahntochter Aurelis erwarb das Gelände und feilt am Konzept des neuen Beethovenparks.

Angedacht ist eine Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Einzelhandel sowie Büro- und Dienstleistungsgebäuden. Hervorzuheben ist der geplante 900 Meter lange Grüngürtel sowie die privaten Gärten und Hinterhöfe, die aus dem Areal einen attraktiven Park gestalten und eine Bereicherung für das Beethovenviertel darstellen werden.



Ausblick aus einem der vielen Apartments



Der Wittelsbacher Park in unmittelbarer Nähe

Die Schießgrabenstraße

Augsburg – Grüne Stadt mit südländischem Charme



Augsburg, Sitz der Regierung von Schwaben, zählt zu den ältesten Städten Deutschlands.

Ihre große Blüte erlebte die Stadt während der Renaissance, als sie – nicht zuletzt durch das Wirken der Kaufmannsfamilie Fugger – ein Welthandels- und Bankzentrum wurde. Zahlreiche Bauwerke aus dieser Zeit prägen bis heute das eindrucksvolle architektonische Bild des Zentrums.

Augsburg ist in jeglicher Hinsicht eine ideale Stadt zum Wohnen. Als übersichtliche Großstadt verbindet sie Bodenständigkeit und südländische Lebensfreude. Knapp 30 Zugminuten von München entfernt, bietet Augsburg vergleichsweise günstiges Kaufen und Mieten, eine vielseitige Kulturlandschaft, prachtvolle Sehenswürdigkeiten und eine charmante Altstadt. Daneben ist Augsburg eine ausgesprochen grüne Stadt, wie die Goldmedaille beim Europäischen Wettbewerb für Grün und Blumen in der Stadt belegt. Viele Parkanlagen, der Zoo und der Botanische Garten zählen dazu, in den Sommermonaten pulsiert das Leben im Grün der Biergärten und in den Straßencafés.



Das historische Weberhaus im Stadtzentrum

Wassergottheit am Augustusbrunnen



Die breite Palette an Ausgelmöglichkeiten in Augsburg spiegelt sich wider in zahlreichen Theatern, Museen, Kinos, in Restaurants, Cafes und Bars. Am Wochenende lockt das grüne Umland: Ausflugsziele, Rad- und Wanderwege, Badeseen und Golfplätze entdecken Sie nahe der Stadtgrenzen. Entsprechend der historischen Bedeutung der Stadt finden sich in Augsburg viele traditionsreiche Betriebe sowie Industrieunternehmen, die den Wirtschaftsstandort Augsburg weltweit interessant machen.



Der Merkurbrunnen in der Maximilianstraße



Unzählige Parks in Augsburg bieten einen Ort der Ruhe und Erholung

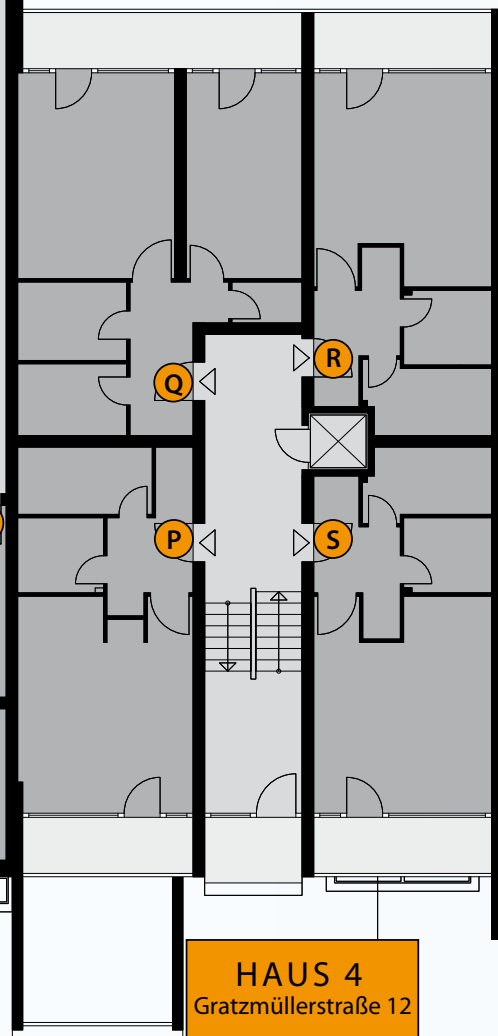
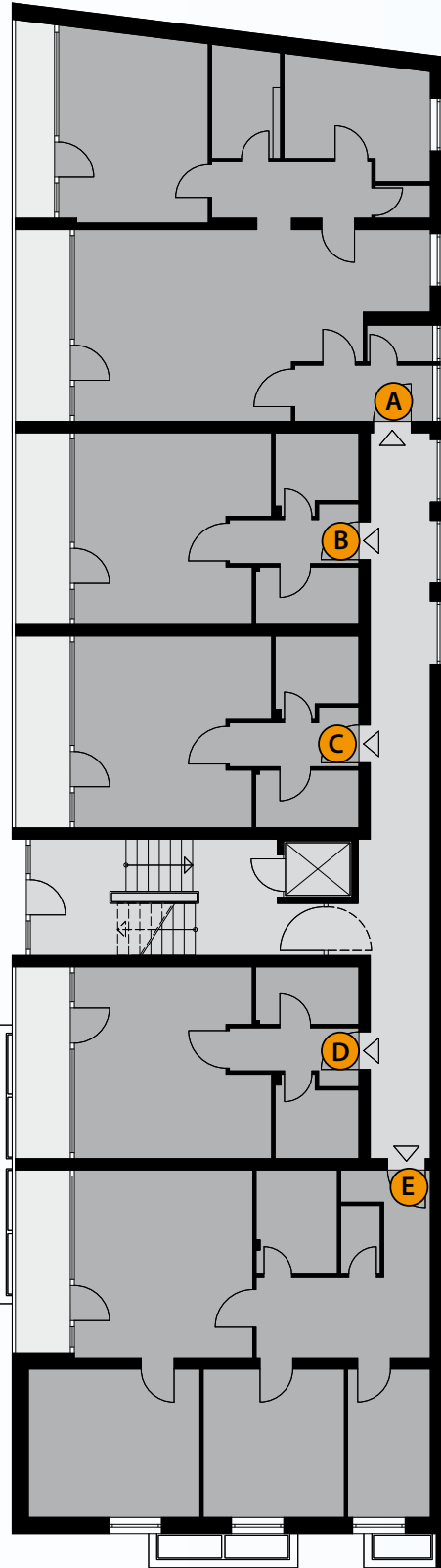


Wahrzeichen der Stadt – das Rathaus



Stettenstraße

HAUS 1
Stettenstraße 24



HAUS 4
Gratzmüllerstraße 12

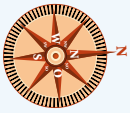
Gratzmüllerstraße





Übersichtsplan Erdgeschoss





Stettenstraße

HAUS 1
Stettenstraße 24



HAUS 4
Gratzmüllerstraße 12

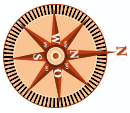
Gratzmüllers



Übersichtsplan Kelleraufteilungen

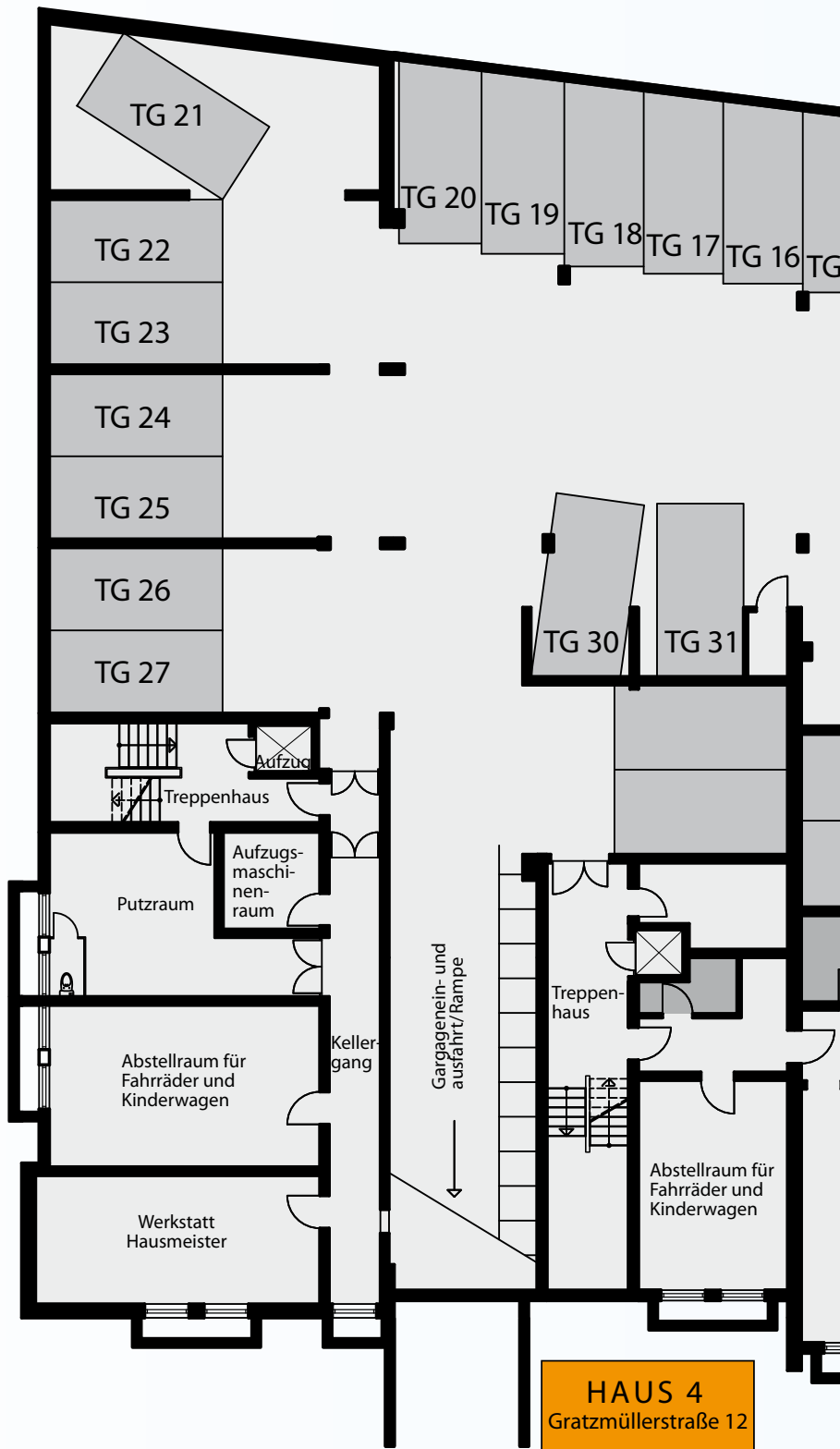


straße



Stettenstraße

HAUS 1
Stettenstraße 24



Gratzmüllerstraße

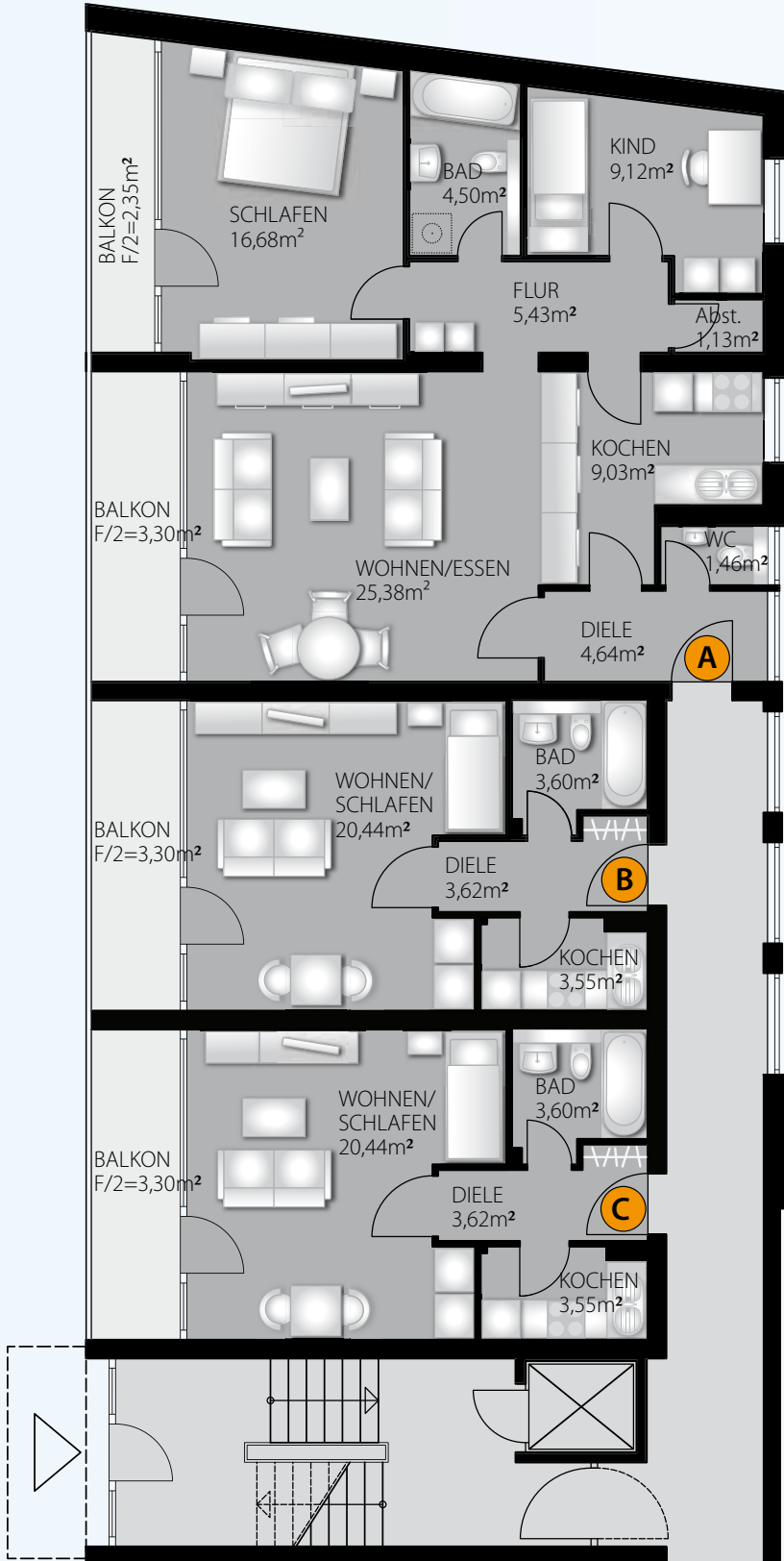
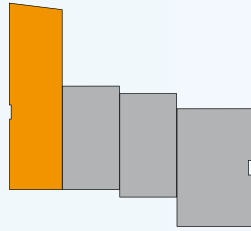


Übersichtsplan Keller und Tiefgaragen



HAUS 1

Stettenstraße 24



WOHNUNG TYP A

3 ZKBWC mit 2 Balkonen
83,02 m²

EG	WE 01
1.OG	WE 06
2.OG	WE 11
3.OG	WE 16
4.OG	WE 21

WOHNUNG TYP B

1 ZKB mit Balkon
34,51 m²

EG	WE 02
1.OG	WE 07
2.OG	WE 12
3.OG	WE 17
4.OG	WE 22

WOHNUNG TYP C

1 ZKB mit Balkon
34,51 m²

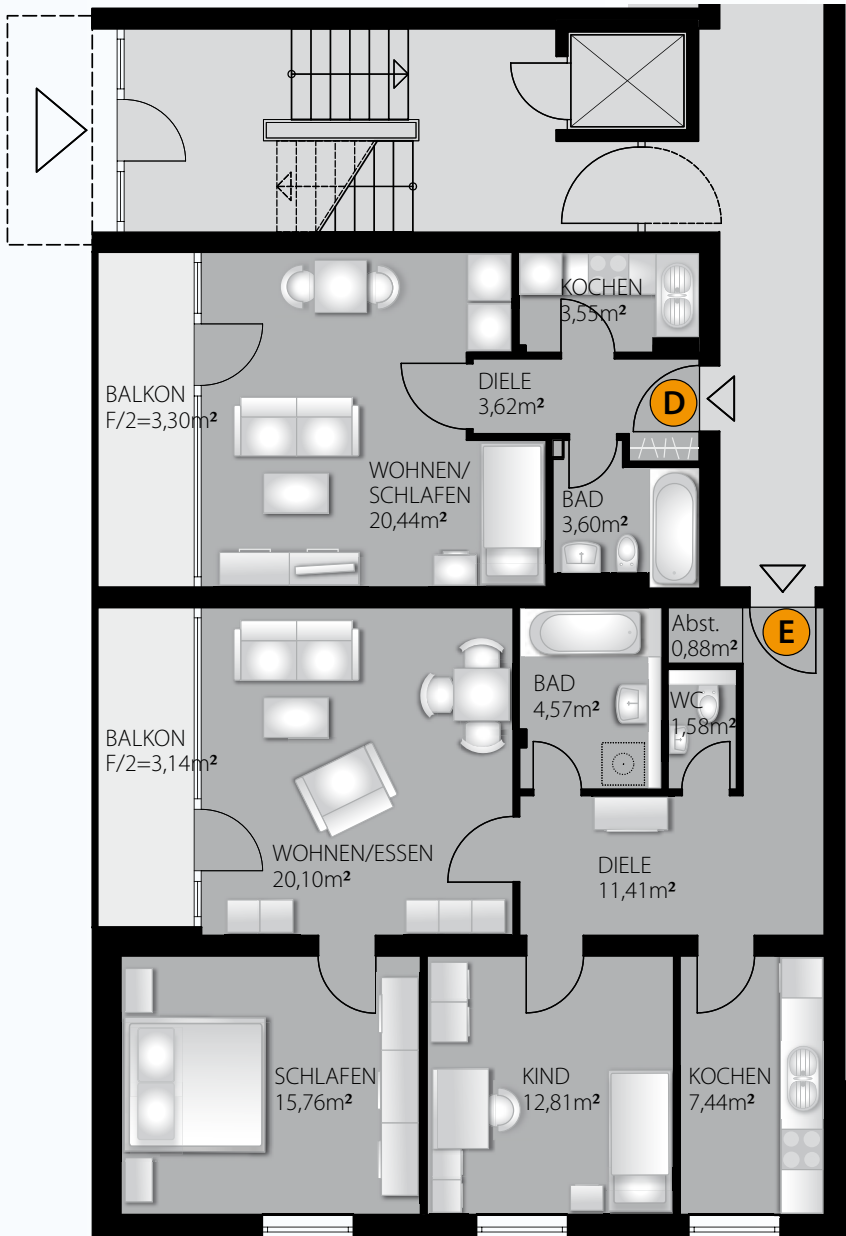
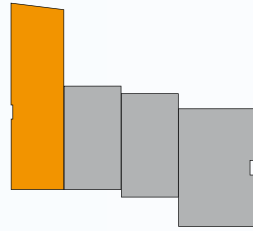
EG	WE 03
1.OG	WE 08
2.OG	WE 13
3.OG	WE 18
4.OG	WE 23





HAUS 1

Stettenstraße 24



WOHNUNG TYP D

1 ZKB mit Balkon
34,51 m²

EG	WE 04
1.OG	WE 09
2.OG	WE 14
3.OG	WE 19
4.OG	WE 24

WOHNUNG TYP E

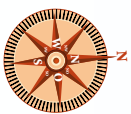
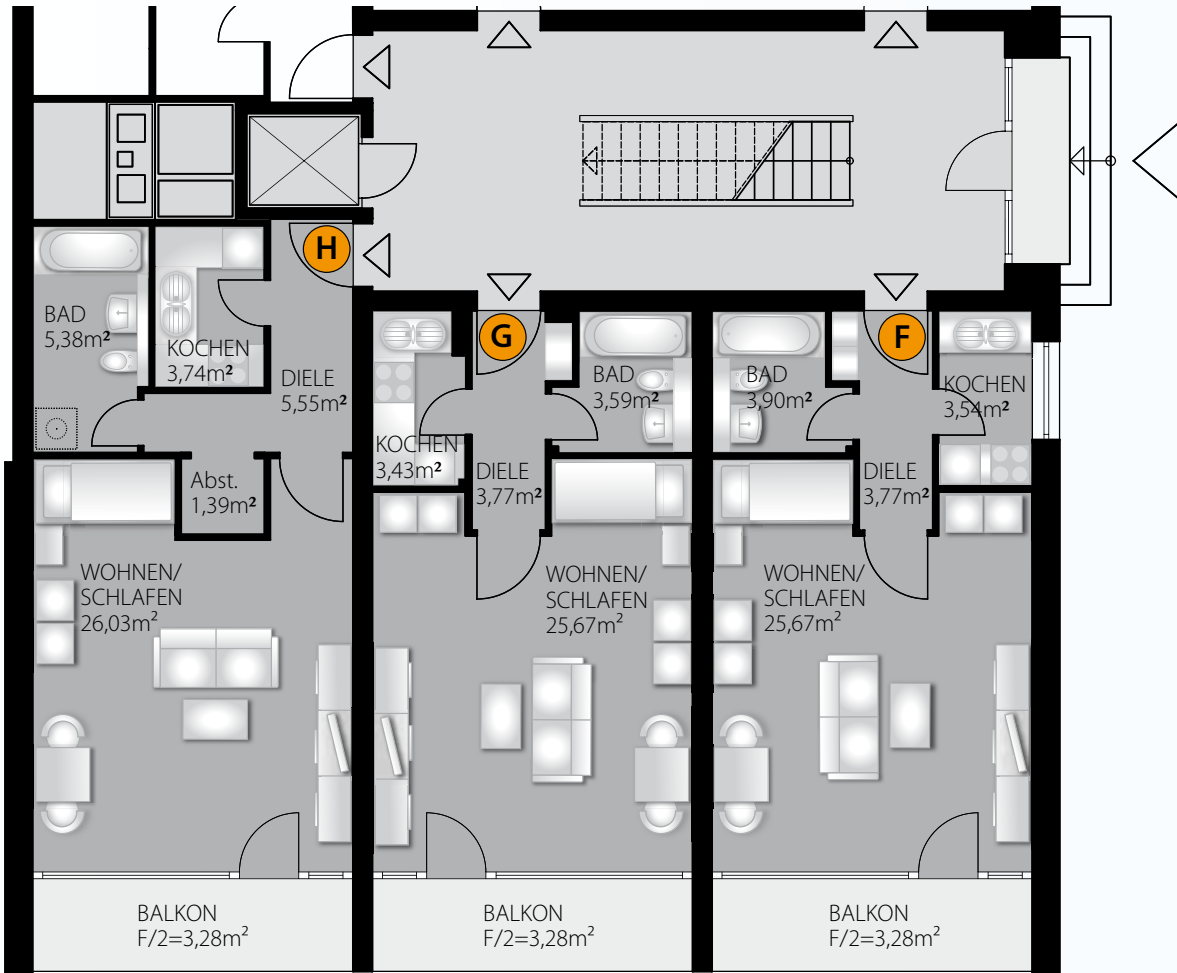
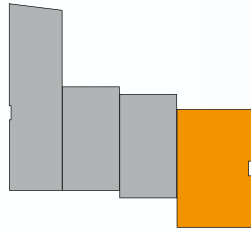
3 ZKB mit Balkon
77,69 m²

EG	WE 05
1.OG	WE 10
2.OG	WE 15
3.OG	WE 20
4.OG	WE 25

* Alle abgebildeten Grundrisse sind schematisch dargestellt, geringe Abweichungen sind möglich.

HAUS 2

Gratzmüllerstraße 8



WOHNUNG TYP F

1 ZKB mit Balkon
40,16m²

EG	WE 26
1.OG	WE 32
2.OG	WE 38
3.OG	WE 44
4.OG	WE 50

WOHNUNG TYP G

1 ZKB mit Balkon
39,74m²

EG	WE 27
1.OG	WE 33
2.OG	WE 39
3.OG	WE 45
4.OG	WE 51

WOHNUNG TYP H

1 ZKB mit Balkon
45,37m²

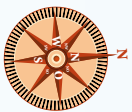
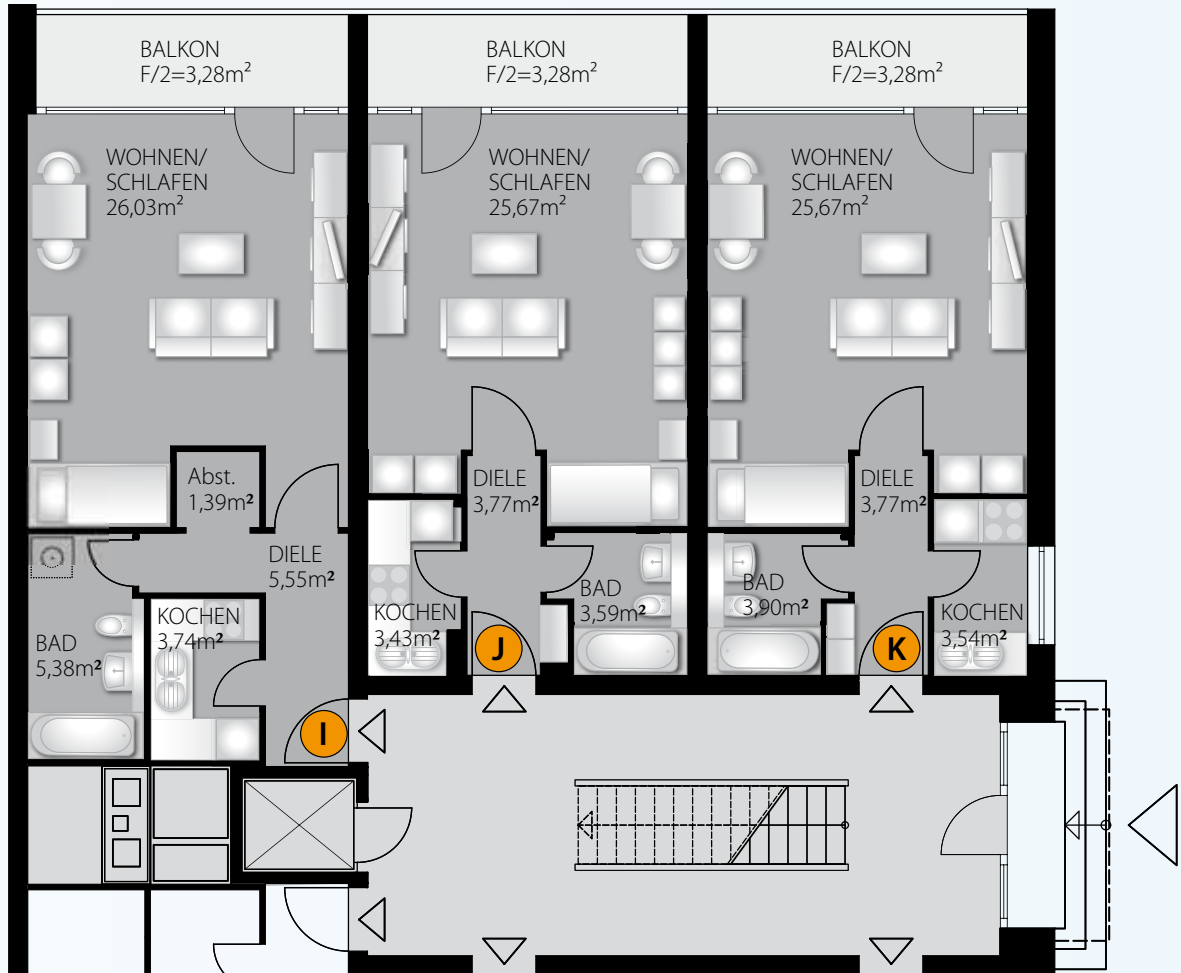
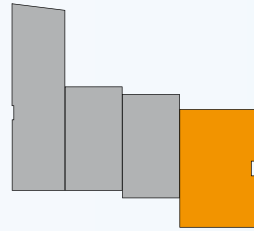
EG	WE 28
1.OG	WE 34
2.OG	WE 40
3.OG	WE 46
4.OG	WE 52



DIE GRUNDRISS

HAUS 2

Gratzmüllerstraße 8



WOHNUNG TYP I

1 ZKB mit Balkon
45,37 m²

EG	WE 29
1.OG	WE 35
2.OG	WE 41
3.OG	WE 47
4.OG	WE 53

WOHNUNG TYP J

1 ZKB mit Balkon
39,74 m²

EG	WE 30
1.OG	WE 36
2.OG	WE 42
3.OG	WE 48
4.OG	WE 54

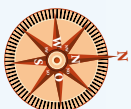
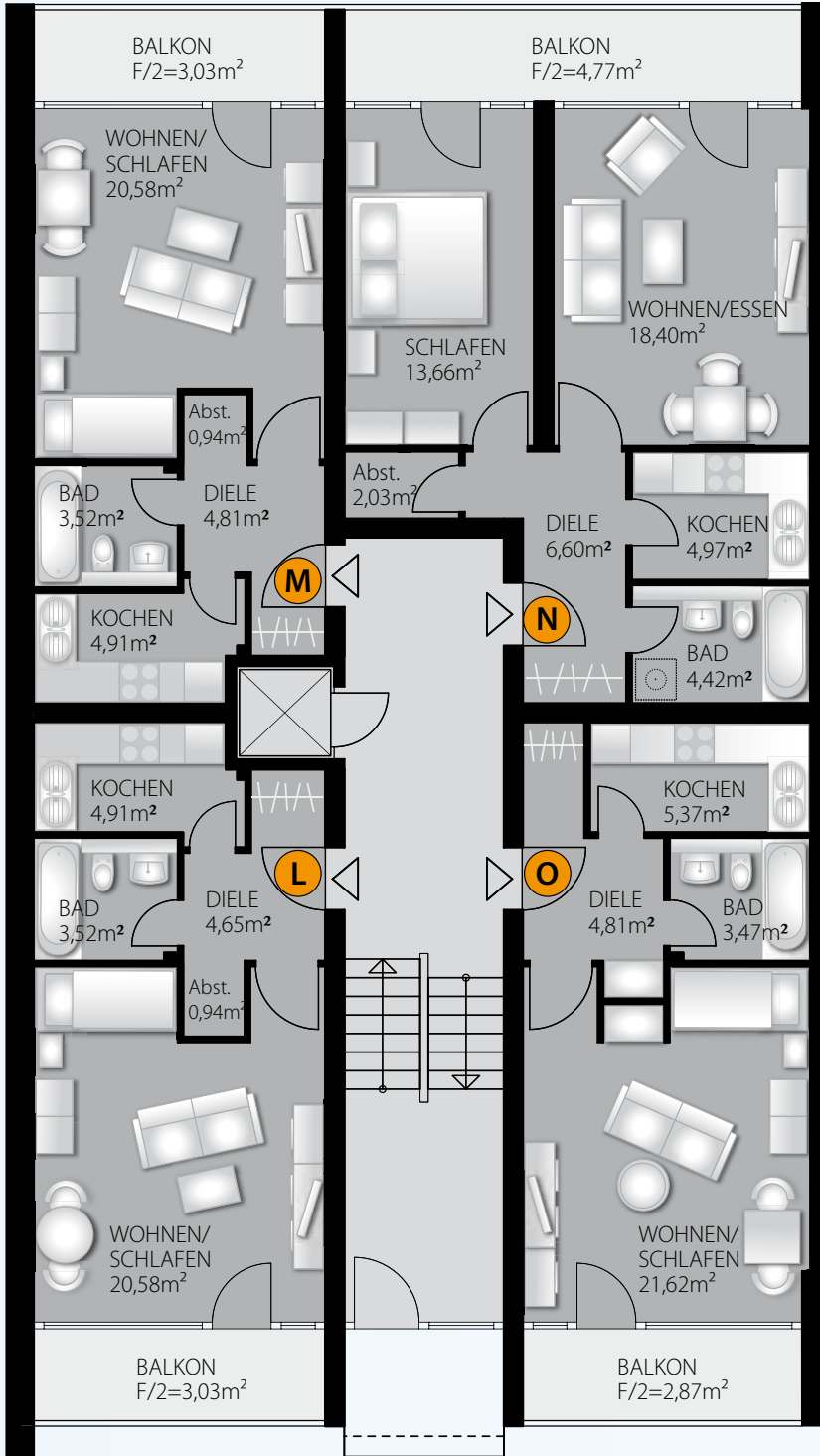
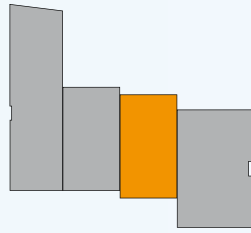
WOHNUNG TYP K

1 ZKB mit Balkon
40,16 m²

EG	WE 31
1.OG	WE 37
2.OG	WE 43
3.OG	WE 49
4.OG	WE 55

HAUS 3

Gratzmüllerstraße 10



WOHNUNG TYP L

1 ZKB mit Balkon
37,63m²

EG	WE 56
1.OG	WE 60
2.OG	WE 64
3.OG	WE 68
4.OG	WE 72

WOHNUNG TYP M

1 ZKB mit Balkon
37,79m²

EG	WE 57
1.OG	WE 61
2.OG	WE 65
3.OG	WE 69
4.OG	WE 73

WOHNUNG TYP N

2 ZKB mit Balkon
54,85m²

EG	WE 58
1.OG	WE 62
2.OG	WE 66
3.OG	WE 70
4.OG	WE 74

WOHNUNG TYP O

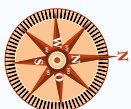
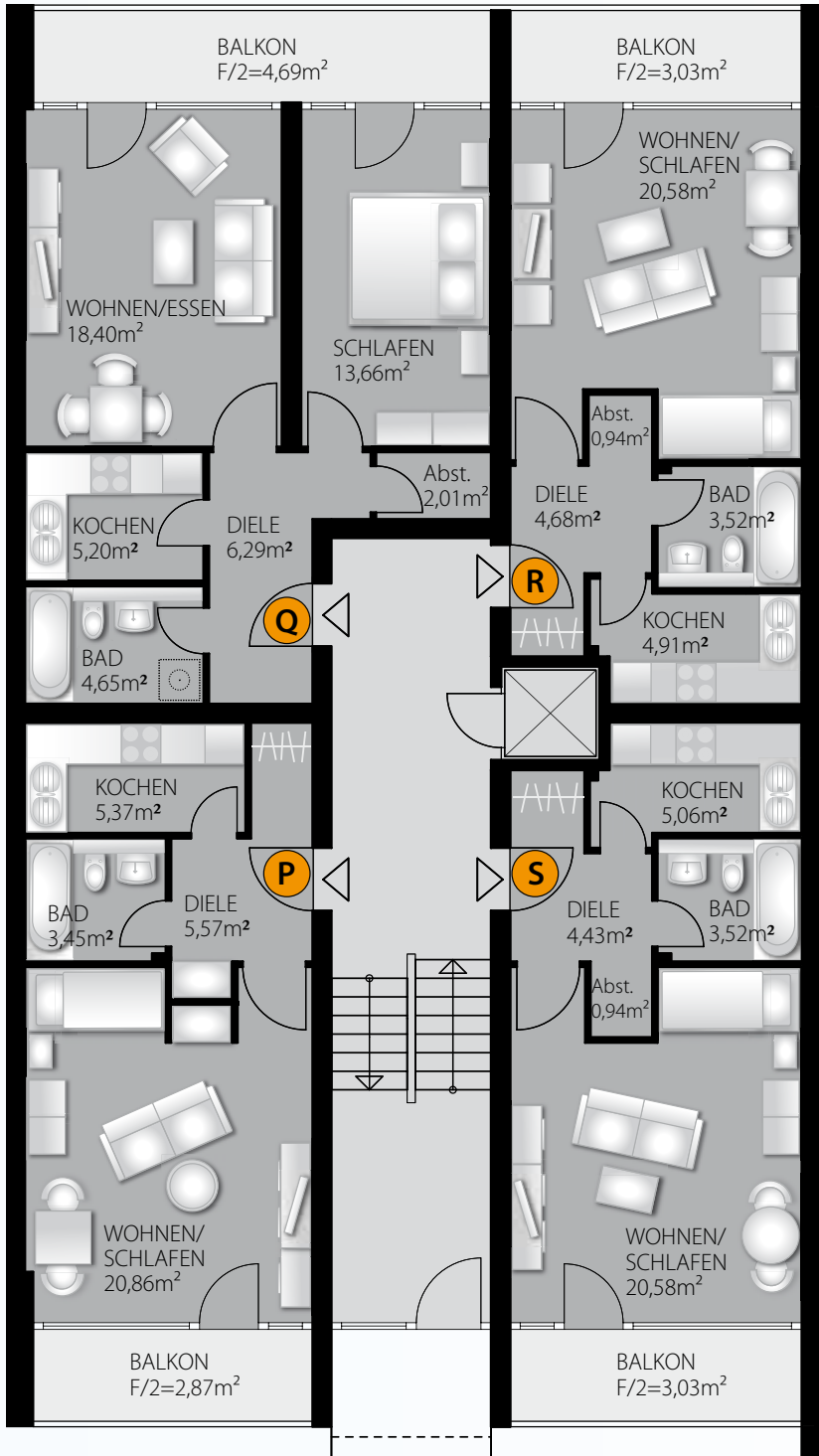
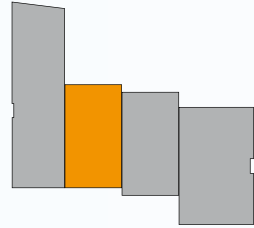
1 ZKB mit Balkon
38,14m²

EG	WE 59
1.OG	WE 63
2.OG	WE 67
3.OG	WE 71
4.OG	WE 75



HAUS 4

Gratzmüllerstraße 12



WOHNUNG TYP P

1 ZKB mit Balkon
38,12 m²

EG	WE 78
1.OG	WE 82
2.OG	WE 86
3.OG	WE 90
4.OG	WE 94

WOHNUNG TYP Q

2 ZKB mit Balkon
54,90 m²

EG	WE 79
1.OG	WE 83
2.OG	WE 87
3.OG	WE 91
4.OG	WE 95

WOHNUNG TYP R

1 ZKB mit Balkon
37,66 m²

EG	WE 80
1.OG	WE 84
2.OG	WE 88
3.OG	WE 92
4.OG	WE 96

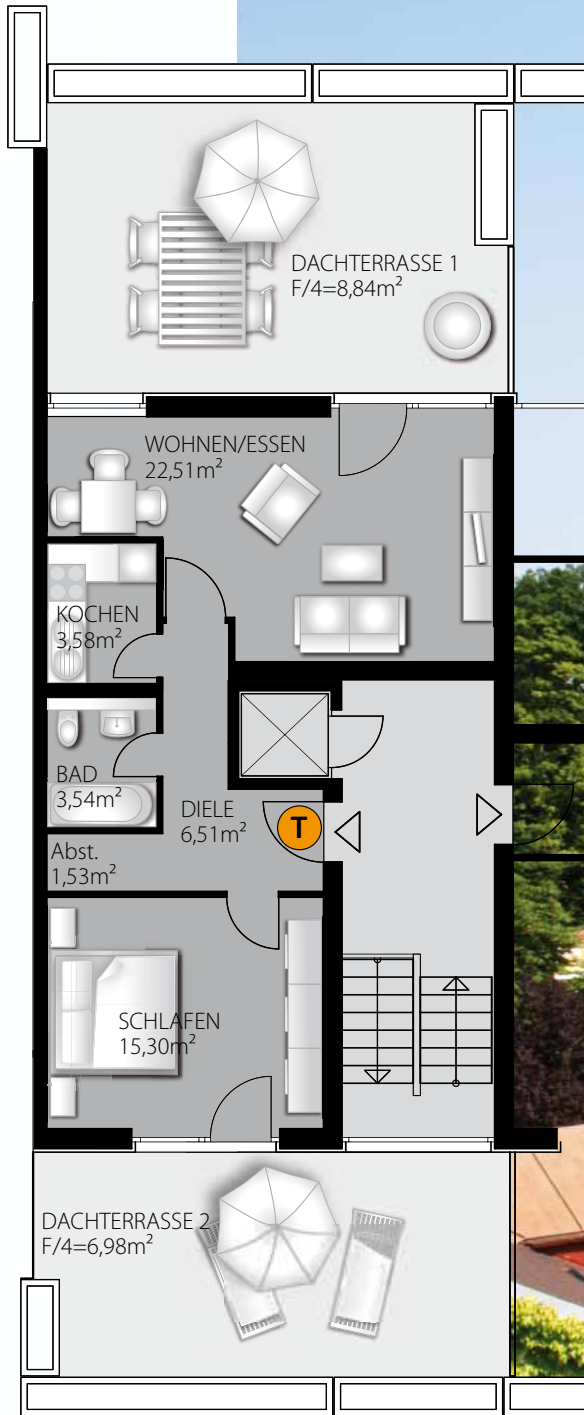
WOHNUNG TYP S

1 ZKB mit Balkon
37,56 m²

EG	WE 81
1.OG	WE 85
2.OG	WE 89
3.OG	WE 93
4.OG	WE 97

HAUS 3

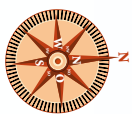
Gratzmüllerstraße 10



PENTHAUS TYP T

2 ZKB mit 2 Dachterrassen
68,43m²

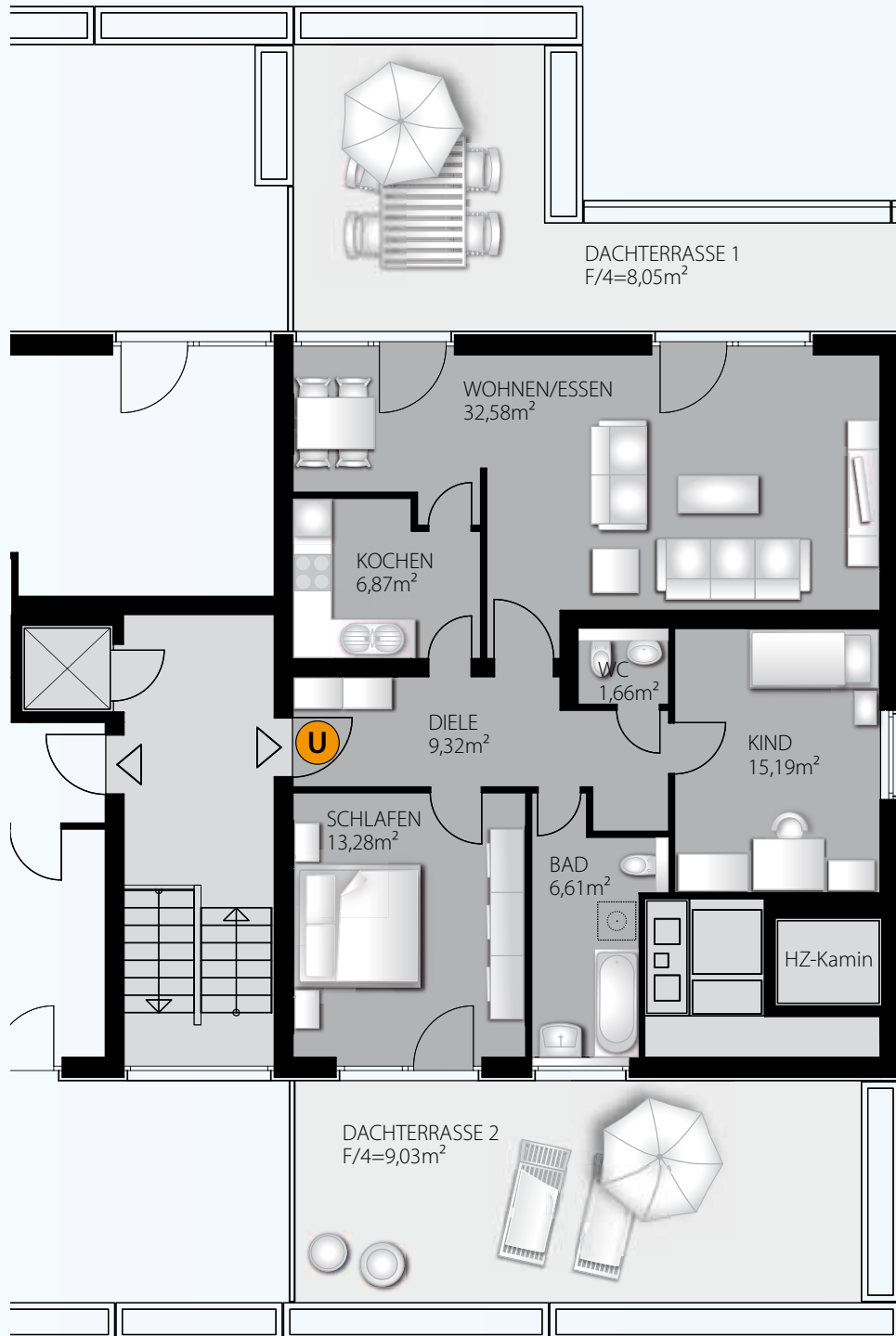
5.OG WE 76





HAUS 3

Gratzmüllerstraße 10



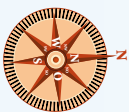
PENTHAUS TYP U

3 ZKBWC mit 2 Dachterrassen
103,40m²

5.OG WE 77

HAUS 4

Gratzmüllerstraße 12



PENTHAUS TYP V

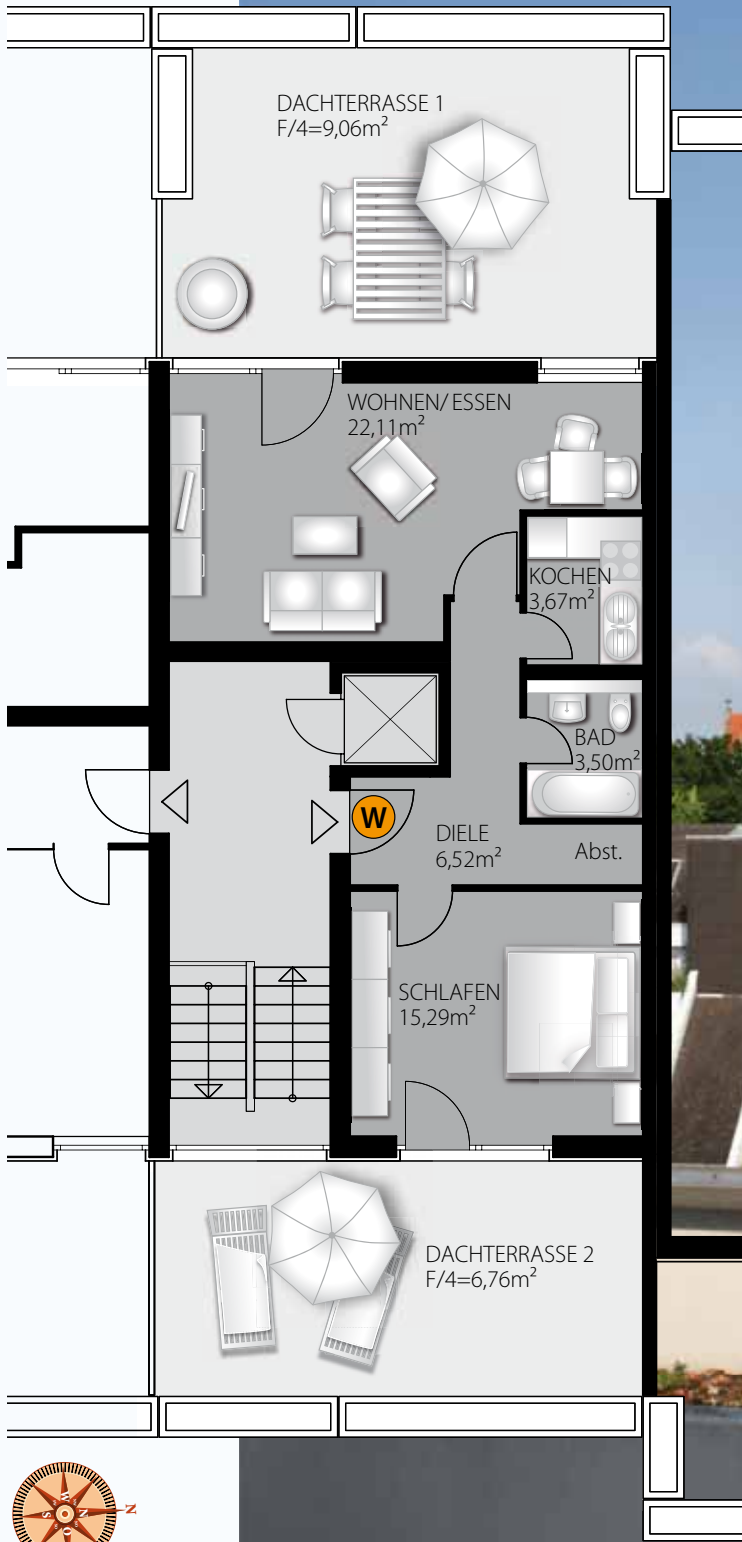
4 ZKBWC mit
herrlich großer Dachterrasse
145,23 m²

5.OG WE 98



HAUS 4

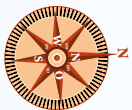
Gratzmüllerstraße 12



PENTHAUS TYP W

2 ZKB mit 2 Dachterrassen
68,43 m²

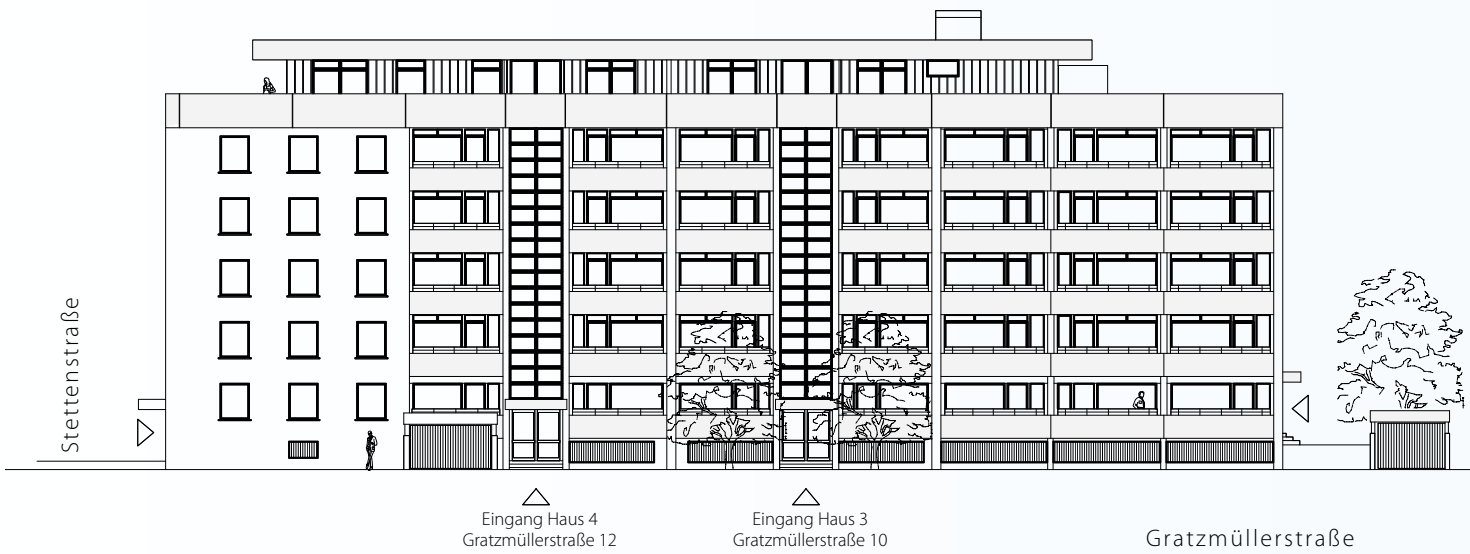
5.OG WE 99



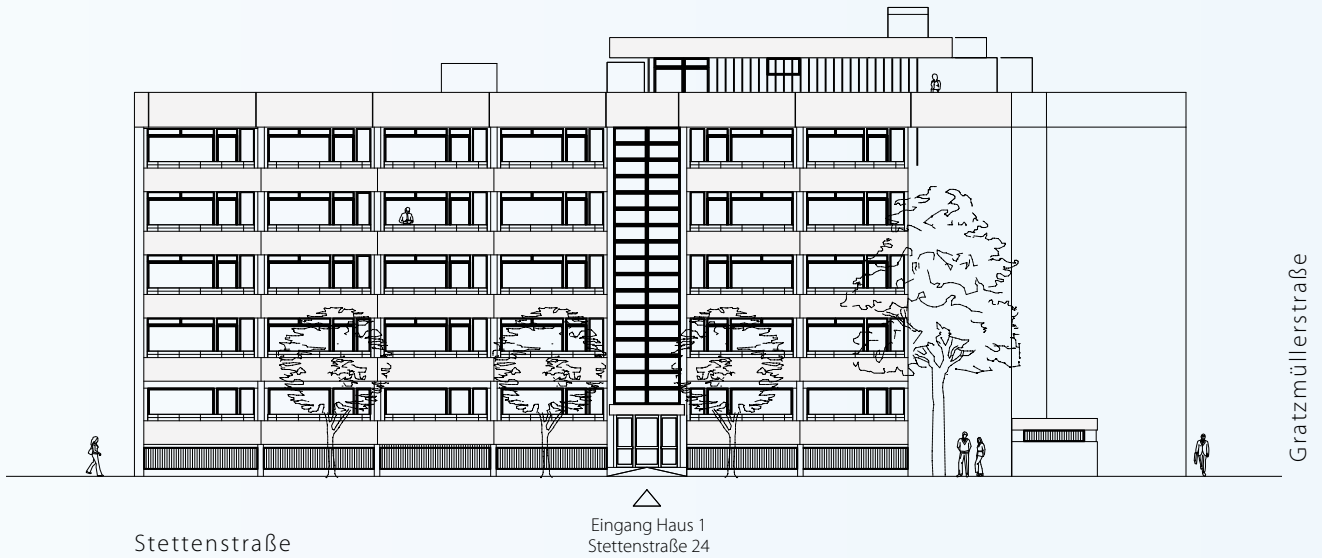
HAUSANSICHT



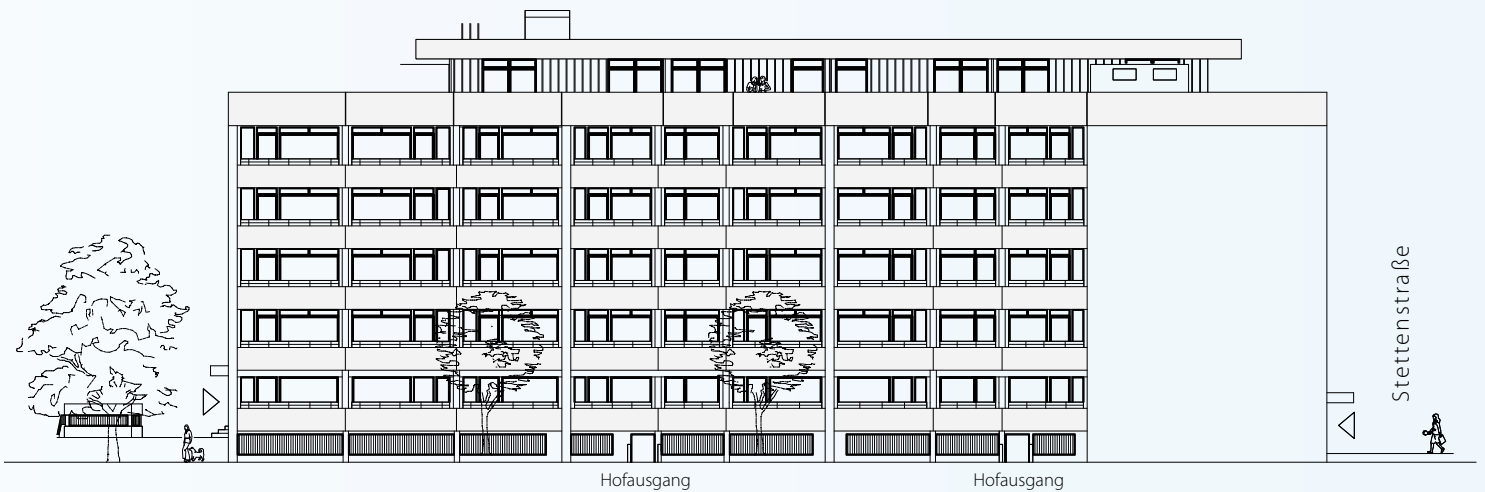
Ansicht von Norden



Ansicht von Osten/Gratzmüllerstraße



Ansicht von Süden/Stettenstraße



Ansicht von Westen

Plusbau GmbH – Das Unternehmen



Die Plusbau GmbH ist ein mittelständisches Augsburger Bauträger-Unternehmen, das seit 1994 besteht und inzwischen auf über 1000 verkaufte Wohnungen zurückblicken kann.

Das Unternehmen wurde zu einer Zeit gegründet, als der Immobilienmarkt seine Hochphase hinter sich hatte. Dennoch bleibt eine eigene Immobilie in Zeiten von Niedrigzins, notwendiger Altersvorsorge und Inflation eine attraktive Anlageform. Über mangelnden Erfolg können wir daher nicht klagen.

Bei Plusbau treffen Sie auf umfassende Kenntnis des lokalen Marktes und erfolgreiche Erfahrung vieler Jahre im Bauträgergeschäft. Hier stehen Ihnen Betriebswirte, Architekten und Bauleiter als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Im Vordergrund stehen dabei stets Kundenorientierung und Transparenz. Die Beratung in finanziellen Fragen schließt nicht nur die Kostenseite Ihres Vorhabens ein, wir helfen auch bei Finanzierung und Abwicklung.



Herzlich Willkommen heißen wir Sie in unserem Büro in der Augsburgers Straße 9





Unter Kundenorientierung verstehen wir zum einen, dass wir unsere Objekte von Anfang an mit Blick auf Kapitalanleger UND Eigennutzer konzipieren. Die Lage eines Objektes ist daher von ausschlaggebender Bedeutung. Denn nur Immobilien in bester Wohnlage garantieren Wohnqualität und Werthaltigkeit. Kundenorientierung bedeutet zum anderen, dass Sie Ihre Planungs- und Änderungsvorschläge direkt mit unseren Architekten und Bauleitern besprechen können. Das spart Zeit und Nerven und Sie wissen im Vorfeld, was möglich ist und was nicht.

Einige unserer attraktiven Wohnungsobjekte:
Der Neubau der Wohnanlage „Am Himmelweiher“ in Augsburg-Göggingen (Bild oben links), die hochwertige Sanierung einer Jugendstilvilla in der Augsburger Calmbergstraße (Bild oben rechts), der Neubau „Campanile“ in Augsburg-Haunstetten (Bild unten links) und die Wohnanlage „Trias“ im Augsburger Prinz-Karl-Viertel (Bild unten rechts).

TEILUNGSERKLÄRUNG

Heute, den einundzwanzigsten Juli zweitausendzehn
- 21.07.2010 -

ist vor mir,

Dr. ERKKE BERNHARD,
NOTARIN AUGEORG,

an der Anwaltsstelle in Augsburg, Theaterstraße 8, anwesend:

Herr Thomas Piller, Kaufmann
geboren am 30.09.1964,
ist, Notar, persönlich bekannt,

hier **Veräußerer** als einzelvertretungsbeschränkter und von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die
Flusio GmbH
mit dem Sitz in Augsburg,
(Postanschrift: 86157 Augsburg, Augsburg Str. 9).

Hierzu beschreibe ich, Notar, aufgrund Einsicht in das elektronische
Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg - Registergericht vom heutigen
Tag, dass dort unter HRB 17884 die vorgenannte Gesellschaft eingetragen
ist und dass Herr Thomas Piller als einzelvertretungsbeschränkter und von
den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur
Alleinvertretung berechtigt ist.

Der Beteiligte ist mir, Notar, persönlich bekannt.

Dort das Grundbuchblatt habe ich mich durch elektronische Einsicht in das
Grundbuch unterrichtet. Eine zusätzliche Einsicht in Grundakten ist nicht
erfolgt.

Der Beteiligte erklärt, was folgt:

Flusio GmbH
Tilburg Objekt Notizen: 24, Grundstücken: 4-11 in 86157 Augsburg

I. GRUNDSTÜCK

Die Firma Flusio GmbH mit dem Sitz in Augsburg ist Alleineigentümerin
folgenden Grundbesitzes:

FLNr. 4894 Gratzmüllerstraße 8,
Bettensstraße 24,
Gratzmüllerstraße 16,
Gratzmüllerstraße 17,
Gebäude- und Freifläche zu 2.805 qm,
vertragen im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für Augsburg
Blatt 56748.

Der Grundbesitz ist belastet wie folgt:

in Abteilung II:

- **Hf.Nr. 1:**
Grunddienstbarkeit (Anbauerecht) für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Fl.Nr. 4896 Gemarkung Augsburg;
- **Hf.Nr. 2:**
Grunddienstbarkeit (Anbauerecht) für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Fl.Nr. 4890 Gemarkung Augsburg.

in Abteilung III:

5.500.000,00 EUR Buchgrundschuld für die Münchner Bank eG,
München.

II. WOHNANLAGE

Auf vorgenanntem Grundbesitz befindet sich die Wohnanlage

**Gratzmüllerstraße 8, 10 und 12,
Stettenstraße 24,**

mit insgesamt 99 Wohnungen je mit einem Kellerabteil, ein weitere Keller-
raum (Nr. 100 Sondernutzungsrecht) sowie 51 Tiefgaragenstellplätze.

III. TEILUNG

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Ziffer I beschriebenen Grund-
stück in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das
Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder
Sondernutzungsrecht an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teilgen-
tums) verbunden ist. Die Aufteilung erfolgt, wie in der

Anlage 1

zu dieser Urkunde aufgeführt.

Die Aufteilung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan, der
dieser Urkunde als

Anlage Pläne 1

Flusio GmbH
Tilburg Objekt Notizen: 24, Grundstücken: 4-11 in 86157 Augsburg

beigelegt ist.

Alle Wohnungs- und Teilungseinschreibungen sind in sich abgeschlossen. Die
Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erteilt (Stadt Augsburg vom
29.06.2010).

Aus dem Aufteilungsplan ergibt sich die Aufteilung des Gebäudes sowie die
Lage und Größe der im Sondernutzungsrecht und der im gemeinschaftlichen Ei-
gentum stehenden Gebäudeteile.

Die Tiefgaragenstellplätze sind im Plan näher bezeichnet und erhalten in der
Neuer feste Markierungen.

Die im Aufteilungsplan mit Nrn. 29 und 34 gekennzeichneten Tiefgaragen-
stellplätze sind durch eingezeichnete Linien unterteilt. Hierbei handelt es
sich um Markierungen und nicht um Umrandungen des Sondernutzungs-
rechts für den Umfang des Sondernutzungsrechts sind allein die äußeren Um-
randungen.

Die im Aufteilungsplan mit Nrn. 36, 37 und 38 gekennzeichneten Tiefgaragen-
stellplätze sind durch die schwarzen Umrandungen hinsichtlich des
Umfangs des Sondernutzungsrechts näher gekennzeichnet. Die jeweils schräg
ausgetragten Schraffierungen sind insoweit für diese Stellplätze nicht ver-
bindlich.

Bei der im Kellerraum Nr. 98 gekennzeichneten Hebeanlage ist kein Zugang
für die Instandhaltung und Instandsetzung erforderlich, so dass eine Zugäng-
lichkeit vom Gemeinschaftseigentum nicht erforderlich ist. Hinsichtlich des für
abgeschlossen erklärten Kellerzimmers Nr. 100 wird kein
Sondernutzungsrecht begründet, sondern nachstehend ein Sondernutzungsrecht
besteht.

Soweit die Wohnungseigentumsanteile Balkone bzw. Terrassen haben,
gehören diese ebenfalls zum Umfang des Sondernutzungsrechts der jeweiligen
Wohnung.

IV. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Das Verhältnis der Eigentümer bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG,
soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.
Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG wird als Inhalt des Wohnungseigentums die

Anlage 2
niedergelegte Gemeinschaftsordnung festgelegt.

V. ANTRÄGE

Es wird bewilligt und
beantragt
zur Eintragung in das Grundbuch

Flusio GmbH
Tilburg Objekt Notizen: 24, Grundstücken: 4-11 in 86157 Augsburg

- der Vollzug der Teilung gemäß Ziffer III und Anlage 1 dieser Urkunde
- die Bestimmungen gemäß Ziffer IV und Anlage 2 dieser Urkunde als
Inhalt des Wohnungseigentums.

VI. VOLLMACHT

Die Firma Flusio GmbH mit dem Sitz in Augsburg

wird Vollmacht erteilt,

- die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung in jeder Weise abzu-
zeichnen, insbesondere Miteigentumsanteile abzuzeichnen, Sondernutzungs-
anteile abzuzeichnen, zu vereinigen, zu unterteilen und Sondernutzungs-
rechten in Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftseigentum in Sonder-
nutzungsrecht zu überführen;
- Sondernutzungsrechte zu bilden, anzuerkennen und aufzubrechen;
- die Zweckbestimmung zu ändern und diese Urkunde in jeder Weise abzu-
zeichnen oder zu ergänzen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit
und ist berechtigt Untervollmacht, insbesondere an künftige Erwerber, zu
erteilen.

Die Vollmacht kann nur von dem Notaren Dr. Bernhard und Prof. Dr. Jersch-
ke in Augsburg ausgeübt werden und kann nach dem Verkauf einzelner Ein-
heiten nur insoweit ausgeübt werden, als das Sondernutzungsrecht und der Mit-
eigentumsanteil veräußert werden sollen. Diese Einbehalten wird keine
besondere Belastungen veräußert Einheiten begründet werden. Diese Ein-
schränkung gilt nur im Innenverhältnis und die Einbehalten ist das Grund-
buchamt nicht nachzuweisen.

VII. KOSTEN, ABSCHREIBEN

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erheben folgende Abschriften:

- Eigentümer
- Grundstücksgläubiger
- Amtsgericht - Grundbuchamt

Pläne (Anlage I) für Deutsche vorgelegt;
Sämtliche Anlagen (Anlage I/Anlage 2)
verlesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben



Thomas Piller
Flusio GmbH

Flusio GmbH
Tilburg Objekt Notizen: 24, Grundstücken: 4-11 in 86157 Augsburg



TEILUNGSERKLÄRUNG

ANLAGE 1

Beschreibung der Miteigentumsanteile
Objekt: Stettenstr. 24, Gratzmüllerstr. 8-12 in 86150 Augsburg

Miteigentumsanteil in 1/1.000 Nummer der
Wohnungseigentumsseinheit (WE) und
Teileigentumsseinheit (TE) laut Aufteilungsplan

Stettenstr. 24

16,98	01	WE
7,05	02	WE
7,05	03	WE
7,05	04	WE
15,89	05	WE
16,98	06	WE
7,05	07	WE
7,05	08	WE
7,05	09	WE
15,89	10	WE
16,98	11	WE
7,05	12	WE
7,05	13	WE
7,05	14	WE
15,89	15	WE
16,98	16	WE
7,05	17	WE
7,05	18	WE
7,05	19	WE
15,89	20	WE
16,98	21	WE
7,05	22	WE
7,05	23	WE
7,05	24	WE
15,89	25	WE

Gratzmüllerstr. 8

8,21	26	WE
8,12	27	WE
9,27	28	WE
9,27	29	WE
8,12	30	WE
8,21	31	WE
8,21	32	WE
8,12	33	WE
9,27	34	WE
9,27	35	WE

- 2 -

8,12	36	WE
8,21	37	WE
8,21	38	WE
8,12	39	WE
9,27	40	WE
9,27	41	WE
8,12	42	WE
8,21	43	WE
8,21	44	WE
8,12	45	WE
9,27	46	WE
9,27	47	WE
8,12	48	WE
8,21	49	WE
8,21	50	WE
8,12	51	WE
9,27	52	WE
9,27	53	WE
8,12	54	WE
8,21	55	WE

Gratzmüllerstr. 10

7,69	56	WE
7,72	57	WE
11,21	58	WE
7,80	59	WE
7,69	60	WE
7,72	61	WE
11,21	62	WE
7,80	63	WE
7,69	64	WE
7,72	65	WE
11,21	66	WE
7,80	67	WE
7,69	68	WE
7,72	69	WE
11,21	70	WE
7,80	71	WE
7,69	72	WE
7,72	73	WE
11,21	74	WE
7,80	75	WE
14,00	76	WE
21,15	77	WE

Gratzmüllerstr. 12

7,79	78	WE
11,22	79	WE
7,70	80	WE

- 3 -

7,68	81	WE
7,79	82	WE
11,22	83	WE
7,70	84	WE
7,68	85	WE
7,79	86	WE
11,22	87	WE
7,70	88	WE
7,68	89	WE
7,79	90	WE
11,22	91	WE
7,70	92	WE
7,68	93	WE
7,79	94	WE
11,22	95	WE
7,70	96	WE
7,68	97	WE
29,70	98	WE
14,00	99	WE
1,00	TG 1	TE
1,00	TG 2	TE
1,00	TG 3	TE
1,00	TG 4	TE
1,00	TG 5	TE
1,00	TG 6	TE
1,00	TG 7	TE
1,00	TG 8	TE
1,00	TG 9	TE
1,00	TG 10	TE
1,00	TG 11	TE
1,00	TG 12	TE
1,00	TG 13	TE
1,00	TG 14	TE
1,00	TG 15	TE
1,00	TG 16	TE
1,00	TG 17	TE
1,00	TG 18	TE
1,00	TG 19	TE
1,00	TG 20	TE
1,00	TG 21	TE
1,00	TG 22	TE
1,00	TG 23	TE
1,00	TG 24	TE
1,00	TG 25	TE
1,00	TG 26	TE
1,00	TG 27	TE
1,00	TG 28	TE

- 4 -

1,00	TG 29	TE
1,00	TG 30	TE
1,00	TG 31	TE
1,00	TG 32	TE
1,00	TG 33	TE
1,00	TG 34	TE
1,00	TG 35	TE
1,00	TG 36	TE
1,00	TG 37	TE
1,00	TG 38	TE
1,00	TG 39	TE
1,00	TG 40	TE
1,00	TG 41	TE
1,00	TG 42	TE
1,00	TG 43	TE
1,00	TG 44	TE
1,00	TG 45	TE
1,00	TG 46	TE
1,00	TG 47	TE
1,00	TG 48	TE
1,00	TG 49	TE
1,00	TG 50	TE
1,00	TG 51	TE

Kellerräume

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichnet.

- Anlage 1 geschlossen -

ANLAGE 2
GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Inhaltsübersicht

§ 1. Zweckbestimmung	2
§ 2. Sondernutzungsrecht an Kellerraum	3
§ 3. Übertragung des Wohnungseigentums	4
§ 4. Vermietung	4
§ 5. Instandhaltung des Sondereigentums	4
§ 6. Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	6
§ 7. Bauliche Veränderungen	7
§ 8. Versicherungen	8
§ 9. Wiederherstellung des Gebäudes	8
§ 10. Entreichung des Wohnungseigentums	9
§ 11. Lasten und Kosten	9
§ 12. Kostentragungspflicht	11
§ 13. Wirtschaftsplän	12
§ 14. Eigentümerversammlung	12
§ 15. Änderungen der Gemeinschaftsordnung	13
§ 16. Verwalter	14
§ 17. Verwaltungsbeitrag	14
§ 18. Weitere Bestimmungen	15
§ 19. Gültigkeitsklausel	15

Anlage
Gemeinschaftsordnung

- 2 -

**§ 1.
ZWECKBESTIMMUNG**

- (1) Nutzung des Wohnungseigentums
- (a) Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet.
- (b) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinen Sonderrechten nachstehend Räumlichkeiten und neben den übrigen Mitigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum ausgenutzt zu nutzen, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung, eine Einschränkung oder Rechte Dritter entgegensteht.
- (2) Ausübung eines Gewerbes oder Berufs
- (a) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in den Eigentumswohnungen ist der jeweilige Wohnungseigentümer nur schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt.
- (b) Die Einwilligung kann unter Auflagen, insbesondere die Auflage einer höheren Beteiligung an Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Bewirtschaftungskosten erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufs eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.
- (c) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nichtiglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
- Unberührt bleiben hiervon die besondern gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Allgemeine Bestimmungen zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Für die Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums gelten die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen der Wohnungseigentumsordnung.
- (a) Jeder Eigentümer darf die in seinen Sonderrechten inwieweit Gebäudeteile beliebig nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen.
- (b) Schenkungen für die Nutzung ergreifen sich nur aus dieser Gemeinschaftsordnung (insbesondere der Zweckbestimmung) und den sonstigen Verfügungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer, dem WEG und allen übrigen Gesetzen. Alle

Anlage
Gemeinschaftsordnung

- 3 -

- Eigentümer ist außerdem grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Größe seines Mitigentümersatzes zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.
- (c) Durch den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums darf kein anderer Eigentümer über das nach der Verkehrssicherung unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Jeder Eigentümer hat in diesem Sinne auch auf Dritte einzuwirken, denen er das Gebrauchs seines Sonder- bzw. des Gemeinschaftseigentums überlässt.
- (d) Das Sondereigentum darf im Rahmen des Zutreffenden für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden. So dürfen beispielsweise Vent- und Entwässerungsleitungen einschließlich Revisionsöffnungen durch Kellerkurse und Tiefgaragegestellplätze verlaufen.
- (e) Die Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen der Gesetz, dieser Gemeinschaftsordnung und den sonstigen rechtswirksamen Verfügungen den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums regeln.
- (f) Dazu gehören insbesondere Bestimmungen (Hausordnung) über
- potentiell störende Nutzung wie Musikieren oder Hausierhaltung (die jedoch nicht vollständig untersagt werden dürfen),
 - Ruhezeiten,
 - allgemeine Sorgfalts- und Sicherheitspflichten,
 - Reinigungspflichten,
 - die (unzumutbare) Benutzung gemeinschaftlicher Flächen, Räume und Einrichtungsgegenstände,
 - Schließzeiten der Hausrat.

**§ 2.
SONDERNUTZUNGSRECHT AN KELLERBAUM**

- (1) An dem im Aufstellungsplan eingezeichneten Kellerraum mit der Nr. 100 besteht ein Sondernutzungsrecht. Der Kellerraum wird ausdrücklich nicht zum Sondereigentum erklärt. Der Sondernutzungsrechte hat das ausschließliche Nutzungsrecht, während die übrigen Mitigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.
- (2) Die Firma Pluthaus GmbH hat das Recht der Zuweisung des Sondernutzungsrechts zu einer Sondereigentümerschaft. Das Recht endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentümerschaft durch die Firma. Mit Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen Erwerber wird die Zuweisung an ihn bindend.

Anlage
Gemeinschaftsordnung

- 4 -

Die Begründung des Sondernutzungsrechts erfolgt ausschließlich befristet durch die vorstehende Zuweisung.

**§ 3.
ÜBERTRAGUNG DES WOHNUMGEGENTUMS**

- (1) Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung ist binnen zwei Wochen nach Vertragsabschluss dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Dies gilt auch im Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter. Der Veräußerer haftet neben dem Erwerber für alle Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft, die bis zur Anzeige entstanden sind.
- (3) Der Veräußerer einer Wohnung kann nicht verlangen, dass das Veräußerungsvertrag, insbesondere die Instandhaltungspflicht, auszuhandelt wird. Sämtliche vom Vorzeigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Dies gilt auch für Wohngebührenzahlungen.
- (4) Der rechtsgeschäftliche Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände. Dies gilt nicht bei Erwerb in der Zwangsversteigerung.

**§ 4.
VERMIETUNG**

- (1) Der Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum vermieten oder verpachten. Stellplätze können vermietet werden.
- (2) Der Wohnungseigentümer hat dem Mieter oder Nutzungsberechtigten die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung, Hausordnung und Eigentümerbeschlüsse vertraglich aufzuerlegen. Der Wohnungseigentümer haftet für Verstöße des Mieters oder Nutzungsberechtigten wie für eigene Verstöße.
- (3) Im Falle wiederholter und schwerwiegender Verstöße gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung oder Hausordnung ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen und nach beschleunigter Abstimmung dem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu kündigen.

**§ 5.
INSTANDHALTUNG DES SONDEREIGENTUMS**

- (1) Der Wohnungseigentümer ist zur Instandhaltung des Sondereigentums verpflichtet.

Anlage
Gemeinschaftsordnung



TEILUNGSERKLÄRUNG

- 5 -

- (2) Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung steht in seinem Ermessen.
Die Instandhaltung der Wohnungsabschlüssen, Fenster, Rollläden und Kellerabteilen und anderer Gebäudeteile obliegen, wenn sie sich im Bereich der Wohnung befinden, dem Wohnungseigentümer. Soweit die Außenansicht betroffen wird, ist eine einheitliche Ausführung unabdingbar. Das Streichen von Fenstern, Fenstern und Balkontüren sowie gegebenenfalls von Wandflächen und Holzelementen im Loggia-, Balkon-, Dachterrassenbereich, sowie Terrassenbereich ist in Art und Farbe einheitlich durchzuführen. Die Außenseiten der Fenster, Fenster und Loggientüren, sowie der Holzelemente im Loggia-, Balkon-, Dachterrassen-, und Terrassenbereich sind regelmäßig zu streichen.
- (3) Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zwecke nach vorheriger Anmeldung deren Zustand überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.
- (4) Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche und fahrlässige Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für ihn tätig sind, oder denen er die Benutzung des Eigentums überlassen hat.
- (5) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der Wohnung befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- (6) Die Anschlüsse an
- (a) die Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
 - (b) die Versorgungsleitungen für Energie von der Abzweigung vom Zähler an,
 - (c) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - (d) die Heizkörper, die Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen an die gemeinsame Steig- und Fallleitung
- sind von den Eigentümern selbst instand zu halten.
- (7) Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instand zu halten. Die darunter liegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile sind von der Eigentümergemeinschaft instand zu halten.

- 6 -

- (8) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter zu unterrichten.
Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie Bauweise nachhaltig berührt werden.
- (9) Ohne Einwilligung oder gegen den Widerspruch des Verwalters durchgeführte bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (10) Die Instandhaltung und -setzung der einem Sondereigentumsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile obliegt dem Sondereigentumsberechtigten.

§ 6

INSTANDHALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen.
- (2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich anzumelden. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind und zweckmäßig sind.
- (3) Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden, sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verspätet er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Anklage bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
- (4) Die Wohnungseigentümer sind zur Anwesenheit einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach dem Mitigermitteln errechnet. Aus dieser Rück-

Anlage
Gemeinschaftsbauung

- 7 -

- lage werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt.
- (3) Falls die vorhandene Rücklage nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet Nachzahlungen im Verhältnis der Mitigermitteln zu leisten.
- (6) Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage zu anderen Zwecken, als zur Zahlung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Kennungen des Jahresbeitrags zur Instandhaltungsrücklage können nur durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

§ 7. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- (1) Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden.
- (2) Das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbeverrichtungen und Außenantennen, Satellitenanlagen oder sonstigen funktechnischen Empfangsvorrichtungen die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, des Loggia, Balkons, Terrassen, Dachterrassen sowie anderen Einrichtungen.
- (3) Durchbrüche durch Mauern, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, bedürfen nur der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese ist zu erteilen, wenn nach dem Gutachten eines Sachverständigen (Architekt, Statiker), welcher durch den Verwalter bestellt wird, keine Gefahr für die Stabilität des Gebäudes besteht. Die Kosten trägt der antragstellende Eigentümer.
- (4) Der jeweilige Sondereigentümer ist berechtigt mit Zustimmung des Verwalters und soweit baurechtlich zulässig an seinem Sondereigentum
- (a) Markisen anzubringen,
 - (b) Rollläden anzubringen,
 - (c) Bretterlagen an Balkonen zu verändern und Terrassenbänke innerhalb der Balkone anzubringen,
 - (d) Verglasungen von Loggias und Balkonen vorzunehmen,
 - (e) Terrassenbänke und Abgrenzungen von Terrassen, Dachterrassen und Loggias anzubringen,
 - (f) Kleinfassaden für Pflanzen an den Balkonen anzubringen.
- (5) Die Ausführung und Gestaltung ist entsprechend der Festlegung durch den Verwalter einseitlich nach der einseitigen Bestimmung des Bauzeichens durchzuführen. Markisen und Loggias und Balkonverkleidungen dürfen nur einseitlich nach den vom Verwalter

Anlage
Gemeinschaftsbauung

- 8 -

- vorgelegten Mustern angebracht werden. Die Anbringung bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- (6) Im übrigen gilt § 22 WEG.

§ 8. VERSICHERUNGEN

- (1) Folgende Versicherungen sind abzuschließen:
- (a) verbundene Gebäudeversicherung für Sonder- und Gemeinschaftseigentum;
 - (b) Versicherung gegen Leitungswasserschäden;
 - (c) Versicherung der Eigentümergemeinschaft gegen Haft- und Grundbesitzhaftpflicht;
- (2) Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.
- (3) Versicherungsfragen gehören vorbehaltlich eines Eigentümerbeschlusses zu den Aufgaben des Verwalters. Dieser ist auch ohne besonderen Beschluss der Eigentümerversammlung bevollmächtigt, im Namen aller Eigentümer Versicherungsverträge (neu) abzuschließen, zu ändern und zu kündigen.
- (4) Die Eigentümerversammlung kann mit 2/3 Mehrheit aller abgegebenen Stimmen beschließen, dass die in der Gemeinschaftsbaubauung vorgesehenen Versicherungen nicht abgeschlossen bzw. martialis gekündigt werden. Für Beschlüsse über Änderungen in den gemäß dieser Gemeinschaftsbaubauung bestehenden Versicherungen sowie den Abschluss, die Kündigung und Änderung weiterer Versicherungen genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (5) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Staatliche Versicherungen gelten zu Lasten der Wohnungseigentümer.
- (6) Erwäge wertsteigernde Um-, An- oder Einbauten innerhalb des Sondereigentums sind durch die vom Verwalter abgeschlossenen oder abzuschließenden Versicherungen nicht gedeckt.

§ 9. WIEDERHERSTELLUNG DES GEBÄUDES

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt der Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche gedeckt sind.
- (2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung des früheren Zu-

Anlage
Gemeinschaftsbauung

standes erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

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

**§ 10.
ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS**

- (1) Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zugunsten sämtlicher Miteigentümer verlangt werden, sofern in der Person eines Miteigentümers die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

**§ 11.
LASTEN UND KOSTEN**

- (1) Die Wohnungseigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen.
Zur Deckung der auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum anteilig entfallenden Lasten und Kosten zahlt jeder Wohnungseigentümer ein „Hausgeld“ an den Verwalter.
- (2) Das Hausgeld errechnet sich aus:
 - (A) Den **Betriebskosten** gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung, die im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt werden.
 - (B) Den gesondert zu ermittelnden **Betriebskosten der Tiefgarage**, die nach der Anzahl der vorhandenen Stellplätze auf deren Eigentümer umgelegt werden.
 - (C) Den **Instandhaltungskosten und der Instandhaltungsrücklage** die im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt werden.
 - (D) Den **Verwaltungskosten** die mit einem Pauschbetrag je Wohnungs- und Teileigentumseinheit umgelegt werden.
 - (E) Den **Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung** einschließlich der Abgasanlage tragen die Wohnungseigentümer, die wie folgt

umgelegt werden:
Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung sind zu 70 von 100 nach dem erfassten Wärmeverbrauch bzw. Warmwasserverbrauch und zu 30 von 100 nach der Wohn- oder Nutzfläche (ohne Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen, Keller, Stellplätze oder sonstige nicht beheizbare Räume) zu verteilen.
Für die Verbrauchserfassung und die Kostenaufteilung im übrigen gilt die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

- (f) Den **Kosten des Kaltwasserverbrauchs** für das Sondereigentum und der hiervon abhängigen gemeindlichen Abgaben, die nach Maßgabe des gemessenen Verbrauchs umgelegt werden.
 - (g) Falls vorhanden werden die **Kosten des Kabelanschluss** und den hierfür zu zahlenden Gebühren, sowie Kosten einer etwaigen Antennenanlage mit einem einheitlichen Betrag je Wohnung umgelegt.
- (3) Instandhaltungskosten und eine Instandhaltungsrücklage werden erstmals ab dem 01.01.2012 erhoben.
 - (4) Soweit der Verteilungsschlüssel für Gemeinschaftskonten in dieser Urkunde nicht gesondert festgelegt ist, sind die Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umzulegen.
 - (5) Werden zur Ermittlung der Heizkosten gemietete Erfassungsgertie eingebaut, so werden alle Miteigentümer aus dem Mietvertrag über die Erfassungsgertie berechtigt und verpflichtet. Die Lesingkosten der Wärmemengenzähler werden im Rahmen der Heizkostenberechnung entsprechend der Zahl der vorhandenen Messgertie umgelegt.
 - (6) Der Verwalter wird ermächtigt, in die abgeschlossenen Leasing-Mietverträge über
 - (A) Verbrauchserfassungsgertie,
 - (B) Kabelanschlüsse (Kabelanschlussvertrag),
 im Namen der Wohnungs- und Teileigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten.
 - (7) Änderungen des Verteilungsschlüssels können durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen vorgenommen werden. Als Verteilungsschlüssel können nur die Flächengrößen, die Miteigentumsanteile, die Anzahl der Einheiten und der tatsächliche Verbrauch gewählt werden.
 - (8) Das Hausgeld ist in monatlichen Raten am Ersten jedes Monats im Voraus in der vom Verwalter bestimmten Form von jedem Wohnungseigentümer zu erbringen. Auf Verlangen hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.

- (9) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in angemessenen Zeitabständen die Höhe des Hausgeldes zu überprüfen und es zu erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungskosten entstehen oder der Pauschalbetrag für Instandsetzungskosten und Instandhaltungsrücklage sowie Heizungs- und Warmwasserkosten nicht ausreicht.
- (10) Mit Bewirtschaftungskosten, die einzelne Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme verursachen, werden diese zusätzlich belastet.
Derartige Mehrkosten einzelner Wohnungseigentümer können vom Verwalter durch angemessene Pauschalen bzw. Umlagen eingehoben werden.
- (11) Der Verwalter wird jedem Wohnungseigentümer eine jährliche Wohngebührenabrechnung erteilen. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung ist vom Verwalter spätestens bis zum Ende September des folgenden Jahres zu erstellen.
- (12) Soweit sich danach die geleisteten Zahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet.
Überzahlungen werden dem Wohnungseigentümer zurückerstattet bzw. auf künftig fällige Zahlungen angerechnet. Zinsen gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

**§ 12.
KOSTENTRAGUNGSPFLICHT**

- (1) Die Abwesenheit eines Miteigentümers oder die Tatsache, dass seine Sondereigentumsrechte weder durch ihn selbst noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu den allgemeinen Lasten, wie auch zu den für besondere Anlagen und Einrichtungen. Das gleiche gilt für Heizungskosten.
Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten durch Aufgabe oder Verzicht auf sein Miteigentum entziehen.
- (2) Ein überstimmt oder bei der Beschlussfassung nicht anwesender Miteigentümer ist gleichwohl zur Beteiligung an den Kosten einer beschlossenen, gewöhnlichen oder außerordentlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme oder Verbesserung oder Änderung an gemeinschaftlichen Sachen, Teilen, Einrichtungen und Anlagen, verpflichtet.
Ausnahmen gelten nur insoweit, als nach § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG auf die Zustimmung eines Miteigentümers zu einer baulichen Veränderung oder Aufwendung, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht, verzichtet werden kann, insbesondere dann, wenn ein Anschluss des nicht Miteigentümers von

der Nutzung der durch den Beschluss geschaffenen Neuanlage, tatsächlich möglich ist.

- (3) Beschließt die Versammlung die Führung eines Rechtsstreites gegen einen nicht der Eigentümergemeinschaft angehörenden Dritten mit einfacher Mehrheit, so können sich die überstimmt Miteigentümer, wie auch die abwesenden, von den Folgen des Rechtsstreites im Falle des Unterliegens in Innenverhältnis nicht absetzen und sich damit der Beitragsleistung zu den Kosten des Rechtsstreites nicht entziehen.

**§ 13.
WIRTSCHAFTSPLAN**

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- (2) In dem Wirtschaftsplan sind die vorstehenden Lasten und Kosten in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandhaltungsrückstellung zurüchführen ist.

**§ 14.
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentümerngesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungsverordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- (2) Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen (ordentliche Eigentümerversammlung). Er bestimmt den Zeitpunkt der Versammlung und wird nicht verpflichtet, den Versammlungsterminpunkt außerhalb seiner Geschäftszeit festzusetzen. Der Verwalter muss eine weitere Versammlung (außerordentliche Eigentümerversammlung) einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt.
- (3) Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt die schriftliche Einladung an den dem Verwalter bekannten Wohnungseigentümer bzw. dessen Bevollmächtigten unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
- (4) Die Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Eigentümer beschlussfähig. Ein Wohnungseigentümer



TEILUNGSERKLÄRUNG

- 13 -

kann sich nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer, und wenn ein Bevollmächtigter bestellt ist, durch diesen vertreten lassen.

Auf jede Wohnungs- oder Teileigentumsseinheit entfällt eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

- (5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter gemäß § 24 Abs. 5 WEG. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen.
- (6) Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.
§ 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (7) Der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung ist zur Protokollführung verpflichtet.

§ 15.

ÄNDERUNGEN DER GEMEINSCHAFTSORDNUNG

- (1) Die Wohnungseigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss ändern oder aufheben,
 - (a) sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und
 - (b) einzelne Eigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtsstand nicht unbillig benachteiligt werden.
- (2) Derartige Beschlüsse können mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder geändert werden.
- (3) Die im Wohnungseigentumsgesetz verankerten Beschlusskompetenzen bleiben hiervon unberührt. Die Regelung dient ausschließlich der Erweiterung der gesetzlichen Kompetenzen. Unberührt bleibt die Abänderbarkeit etwaiger Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die nicht „Vereinbarung“ im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen sind, und mehrheitlich beschlossen und abgeändert werden können.
- (4) Die Begründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung aller vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Eigentümer, soweit nach der Gemeinschaftsordnung oder aufgrund erteilter Ermächtigung nichts anderes bestimmt ist.

Anlage
Gemeinschaftsordnung

- 14 -

- (5) Sondernutzungsrechte, Sonderrechte und Vorrangsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluss nur mit dessen Zustimmung ertragen oder befristet/abgelehnt werden.
- (6) Die Wohnungseigentümer unter Einschluss derjenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben, oder dem Beschluss widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsveränderungen zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

§ 16.

VERWALTER

- (1) Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss dauernd ein Verwalter vorhanden sein.
- (2) Zum ersten Verwalter wird bestellt:
-Kundt Hausverwaltung, Bäckergasse 12, 86130 Augsburg.
Die Befristung zum Verwalter erfolgt fest auf 3 Jahre, gerechnet von
01.10.2010
an.
Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Befristung gefasst werden kann.
- (3) Über § 27 WEG hinaus wird der Verwalter ermächtigt,
 - (a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen,
 - (b) die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldete Beiträge einzutreiben und gegenüber demigen Wohnungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich im eigenen Namen geltend zu machen.
- (4) Mit dem Verwalter ist ein schriftlicher Verwaltervertrag abzuschließen. Wird ein neuer Verwalter bestellt oder ist aus anderen Gründen ein neuer Verwaltervertrag zu errichten, so ermächtigen die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss ein Verwaltungsgabemitsmitglied oder einen anderen Wohnungseigentümer, den neuen Vertrag im Namen aller Wohnungseigentümer mit dem Verwalter abzuschließen.

§ 17.

VERWALTUNGSBEREIT

Anlage
Gemeinschaftsordnung

- 15 -

- (1) Es wird ein Verwaltungsbereich gebildet. Der Verwaltungsbereich besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer.
- (2) Die Aufgaben und Rechte bestimmen sich nach § 29 WEG.

§ 18.

WEITERE BESTIMMUNGEN

- (1) Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einem Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter nachschick zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsamen Wohnungseigentümer sind, sie geben als gegenseitig bevollmächtigt.
- (2) Mehrere Eigentümer einer Wohnungseigentumsseinheit haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer hat sämtliche Verpflichtungen mit dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag nach einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzutragen und diesem wiederum zu verpflichten, das Wohnungseigentum nur unter demselben Bestehen zu verwalten.

§ 19.

GÜLTIGKEITSKLAUSEL

- (1) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein, oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck und wirtschaftlich Gewollten der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Das Gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- (2) Die vorstehende Gemeinschaftsordnung gilt für Teileigentum, entsprechend. Soweit vorstehend von "Wohnungseigentum" die Rede ist, ist "Teileigentum" zu lesen und man "Wohnungseigentümer" ist "Teileigentümer" zu lesen.
- (3) Soweit die vorstehende Gemeinschaftsordnung nicht zum Inhalt des Grundbuchs wird, gilt sie als schuldrechtlich vereinbart mit der Vereinbarung, dass die Eigentümer zur Übertragung auf den Rechtsnachfolger gemäß den vorstehenden Bestimmungen verpflichtet sind.

- Anlage 2 zur Teilungserklärung verlesen, genehmigt und geschlossen -

Anlage
Gemeinschaftsordnung



5003



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 23.4.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Stettenstr. 24; 86150 Augsburg		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1972	Gebäudedefoto (freiwillig)	
Baujahr Anlagentechnik	1987		
Anzahl Wohnungen	99		
Gebäudenutzfläche (A _N)	5049.4		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte *sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).*

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Klaus-Dieter Reichelt
Dipl.-Ing., Energieberater
c/o Techem Energie Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

23.4.2008
Datum

Unterschrift des Ausstellers

EA-Nr.: 00220224523040800020538

Versicherer:
Hausverwaltung Kluedt
Böckergasse 12
88150 Augsburg

Versicherer:
SDV Servicepartner der Versicherungskasse AG
Friedenstraße 30
88153 Augsburg
Telefon: 0521-710061
Fax: 0521-710060
e-mail: info@sch.ag
Web: www.sdv.ag

Haftpflichtversicherung
VS-Nr.: 24839701/101/19

Beginn oder Änderung der Versicherung: 01.04.2010, 00:00 Uhr
Anlauf der Versicherung: 01.04.2010, 04:00 Uhr

Bezug des versicherten Versicherungsschutzes erstreckt sich nicht auf den Vertrag einsehend vor dem er den, wenn sich ein Schaden bei einem der folgenden Vorfälle ereignet:

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers auf der Grundlage des Antrages. Im einzelnen ergibt sich der Versicherungsumfang aus diesem Versicherungsschein und den darin genannten Anlagen.

Wohnort:

+ 88150 Augsburg, Ostfriedhofstr. 8-12 (Etagen: 24)

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Deckungsumfang je Schadenereignis:
3.000.000,00 EUR pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden
steht bei den einzelnen Positionen nicht abweichende Summen aufgeführt sind.

Jahresbeitrag
297,00 EUR

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht
+ 30 Wohnstätten

VERTRAGBESTIMMUNGEN

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten richten sich nach dem Antrag, den gesetzlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland, der Satzung der HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT und den

+ Verbraucherinformationen VVG / WVG / BAU - Stand: 01.01.2010

Haftpflichtversicherung	Wohnort	Wohnort	Versicherung des Ausländers
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau

BEITRAGSZAHLUNG

Der jährliche Beitrag einschließlich der zur Zeit der Ausfertigung gültigen gesetzlichen Versicherungssteuer ist am 2.4. eines jeden Jahres fällig und beträgt 297,00 EUR.

Auf die Möglichkeit einer Beitragsanleihe gemäß Ziffer 15 AHB wird hingewiesen.

Ausgefertigt am 01.04.2010

HAFTPFLICHTKASSE DARMSTADT
Ahlheller Weg 5
84380 Rosenau

Jan *huf*

Haftpflichtversicherung	Wohnort	Wohnort	Versicherung des Ausländers
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau

Widerrufrecht

Sie können Ihre Vertragskündigung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt, nachdem Sie den Versicherungsschein, die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Versicherungsbedingungen, die weiteren Informationen nach § 7 Abs. 1 und 2 des Versicherungsvertragsgesetzes in Verbindung mit den § 1 bis 4 der VVG-Informationspflichtenverordnung und diese Bestätigung jeweils in Textform erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an: Haftpflichtkasse Darmstadt – Haftpflichtversicherung des Deutschen Haus- und Grundbesitzers – VVG, Ahlheller Weg 5, 84380 Rosenau, Telefon: 0 521 948 91-22 88, E-Mail: info@haftpflichtkasse.de

Widerrufbefähigen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs endet der Versicherungsschutz und wir erstatten Ihnen den auf die Zeit nach Zugang des Widerrufs entfallenden Teil der Prämie, wenn Sie zugestimmt haben, dass der Versicherungsschutz vor dem Ende der Widerrufsfrist beginnt.

Die Erstattung zurückzufordernder Beiträge erfolgt unverzüglich, spätestens 30 Tage nach Zugang des Widerrufs. Beginn der Versicherungsschutz nicht vor dem Ende der Widerrufsfrist, bis der wirksame Widerruf zur Folge, dass empfangene Leistungen zurückzugewähren und gegenseitige Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben sind.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn der Vertrag auf Ihren ausdrücklichen Wunsch sowohl von Ihnen als auch von uns vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Bestätigung nach § 97 Abs. 3 VVG über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung des ersten oder erstmaligen Beitrags

Zahlen Sie den ersten oder einmaligen Beitrag nicht rechtzeitig, beginnt der Versicherungsschutz 8 (acht) Wochen zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie den Beitrag zahlen. Der Versicherungsschutz beginnt gleichzeitig zu dem vereinbarten Zeitpunkt, wenn Sie nachweisen, dass Sie die Nichtzahlung nicht zu vertreten haben.

Zahlen Sie den ersten oder einmaligen Beitrag nicht rechtzeitig, können wir vom Vertrag zurücktreten, solange Sie die Zahlung nicht bewirkt haben. Unser Rücktrittsrecht ist ausgeschlossen, wenn Sie nachweisen, dass Sie die Nichtzahlung nicht zu vertreten haben.

Haftpflichtversicherung	Wohnort	Wohnort	Versicherung des Ausländers
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau
Haftpflichtversicherung	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau	Wohnort: Weg 5, 84380 Rosenau



VERSICHERUNG

MA Malattie / neu definiert

Versicherungsschein Rund ums Eigentum

SA/1 03 80790048196 08 4831743

Neuverwaltung Elmloff
Abbergasse 12
66159 Augsburg

Versicherungs-Nr.: 80790048196/07

Versicherungsbeginn: 08.08.2018, 12 Uhr
Versicherungsende: 08.08.2019, 12 Uhr
Zahlungstermin: 08.08.2018
Ausfalltag: 04.08.2018

Vers-Dat-08155 Augsburg Grotz-Millevstr. 8-12/Steinmetz 24

	Vers.- Summe EUR	Jahres- Beitrag EUR
Wohngebäude		
Verbundene Wohngebäudeversicherung - VDR 2002 (01/98)		4.706,28

Versicherte Gefahren und Schäden:
- Feuer (Brand, Glühbirnen, Explosions-, Leitungswasser (Nebenbruch, Frost), Sturm/Regel)

Versichertes Objekt:

Wohngebäude
Zum geltenden Messwert gemäß besonderem Deckungsbeschränkung.
Für Wohngebäudeversicherung (Wohngebäude) und Nebenerwerb
Anzahl der Wohneinheiten: 02

Mitversicherung:

- Bauteile "Elementar":
Mitversichert sind Schäden durch:
- Überspannung des Versicherungsgrundstücks
- Hochwasser
- Erdbeben
- Erdfälle
- Erdrutsch
- Schmelldruck
- Lawinen
- Vulkanausbruch

Der Versicherungsschutz gegen die "Erweiterten Elementarschäden" beginnt zum versicherten Zeitpunkt, frühestens jedoch nach einer Wartezeit von einem Monat nach Antragstellung. Dieser Monat ist erfüllt, sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung für den in- oder ausländischen Mitversicherer Versicherungsschutz gegen "Erweiterte Elementarschäden" besteht.
Es gilt eine Selbstbeteiligung von 10% des Schadens, mind. 500 EUR, max. 2.000 EUR.
Der Versicherungsanspruch liegt nicht in einem Gebiet, das durch Erdfälle, Erdrutsch, Regen oder Lawinen gefährdet ist.

* 1 Euro um den besetzten Euro, 100 Cent, 1000 Millen, 1000000 Millen

Rechtlich für die MA definiert

MA Malattie / neu definiert

Versicherungsschein Rund ums Eigentum

Versicherungs-Nr. 80790048196/07

Seite 2

	Vers.- Summe EUR	Jahres- Beitrag EUR
Gesamtjahresbeitrag ohne Steuer		4.706,28
Jahresbeitrag inkl. Versicherungssteuer		5.241,64

Unvollständige oder unrichtige Angaben können zu Vertragsstrafen oder zum Verlust des Versicherungsschutzes (auch Minderkündig) führen. Änderungen sind dem Versicherer unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Vertragsgrundlagen

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln sich nach dem Antrag, den Vertragsbedingungen, den gesetzlichen Bestimmungen, sowie den nachstehenden Vertragsbedingungen und den Besonderen Vereinbarungen sowie ggf. Klauseln, die Ihren Vertrag/Ihren Vertrag zugrunde liegen und Vertragsbestandteil sind:

- Vertragsbedingungen
- Allgemeine Wohngebäude Versicherungsbedingungen - Wert 10% - VDR 2002 (01/98)
- Besondere Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung nach dem Konzept für Wohngebäudeversicherung (Wohngebäude) und Nebenerwerb (04/10)
- Besondere Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung - EWR (01/28)

Besondere Versicherungen/Klauseln:

- Versichert gelten:
02 Wohneinheiten
04 Garagenstellplätze

Intern: 1.79.20104.101 1.79.20111.001 1.79.20104.101 1.79.20101.001

Beachten Sie bitte insbesondere den Hinweis auf die Folgen der Nichtzahlung des Erstbeitrags (Zahlung und Folgen verspäteter Zahlung / erster oder einmaliger Beitrag). Die Höhe Ihres Erstbeitrags entnehmen Sie bitte der beiliegenden Beitragsrechnung.

Widerrufbestimmungen

Widerrufsanspruch

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt, nachdem Sie den Versicherungsschein, die Vertragsbedingungen einschließlich der Allgemeinen Versicherungsbedingungen, die weiteren Informationen nach § 7 Abs. 1 und 2 des Versicherungsvertragsgesetzes in Verbindung mit den §§ 1 bis 4 der VV-Informationspflichtenverordnung und eine Belehrung jeweils in Textform erhalten haben. Der Widerruf der Widerruffrist genügt die rechtzeitige Abmeldung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

AXA Versicherung AG
Colonna-Allee 16-20
51667 Köln
Postanschrift: 51171 Köln

Sobald Sie einen Versicherungsantrag beantragen, der von dem Ablauf der Widerruffrist liegt, erklären Sie sich damit einverstanden, dass der Versicherungsschutz von Ablauf dieser Frist beginnt und der erste oder einmalige Beitrag (Einmaliger Beitrag) - abweichend von der gesetzlichen Regelung - vor Ablauf der Frist fällig, z. B. unverzüglich zu zahlen ist.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs endet der Versicherungsschutz und wir erstatten Ihnen den auf die Zeit nach Zugang des Widerrufs entfallenden Teil der Prämien, wenn

MA Malattie / neu definiert

Versicherungsschein Rund ums Eigentum

Versicherungs-Nr. 80790048196/07

Seite 3

Sie erwarten haben, dass der Versicherungsschutz vor dem Ende der Widerrufsfrist beginnt. Der Teil der Prämie, der auf die Zeit bis zum Zugang des Widerrufs entfällt, dürfen wir in diesem Falle einbehalten; dabei handelt es sich um einen Betrag, der sich je nach Zahlweise wie folgt berechnet:

- Anzahl der Tage an denen Versicherungsschutz bestanden hat multipliziert mit:
- 1/360 der im Antrag angegebenen Jahresprämie
 - 1/180 der im Antrag angegebenen Halbjahresprämie
 - 1/90 der im Antrag angegebenen Vierteljahresprämie
 - 1/30 der im Antrag angegebenen Monatsprämie

Die Erstattung zurückzahlender Beiträge erfolgt unverzüglich, spätestens 30 Tage nach Zugang des Widerrufs. Beginnt der Versicherungsschutz nicht vor dem Ende der Widerrufsfrist, hat der wirksame Widerruf zur Folge, dass empfangene Leistungen zurückzugeben und eingezogene Beiträge (z. B. Einmalbeiträge) zu erlösen sind.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn der Vertrag auf Ihren ausdrücklichen Wunsch gemäß von Ihnen als auch von uns vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

AXA Versicherung AG

URNr. _____/2010 I
Objekt: Augsburg, Stettenstr. 24,
Gratzmüllerstr. 8-12

KAUFVERTRAG

Heute, den zweitausendzehn

- ... -

sind vor mir,

DR. ERKKI BERNHARD,
NOTAR IN AUGSBURG,

an der Amtsstelle in Augsburg, Theaterstraße 8, gleichzeitig anwesend:

1. Herr Thomas P i l l e r , Kaufmann
geboren am 30.09.1966,
mir, Notar, persönlich bekannt,
hier h a n d e l n d als Geschäftsführer für die Firma
Plusbau GmbH
mit dem Sitz in Augsburg,
(Postanschrift: 86157 Augsburg, Augsburg Str. 9).

Hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg – Registergericht vom heutigen Tag, dass dort unter HRB 17884 die vorgenannte Gesellschaft eingetragen ist und dass Herr Thomas Piller als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung berechtigt ist;

2. Herr/Frau _____
geboren am _____
wohnhaft in _____
nach Angabe _____

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 2 -

ausgewiesen durch _____

Über den Grundbuchstand habe ich mich durch elektronische Einsicht in das Grundbuch unterrichtet. Eine zusätzliche Einsicht in Grundakten ist nicht erfolgt.

Hinweis:

Der Notar weist darauf hin, dass bei Verbraucherverträgen dem Verbraucher vor Beurkundung ausreichend Gelegenheit gegeben werden soll, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Der Käufer bestätigt, dass er mehr als zwei Wochen vor Beurkundung, nämlich am _____ vom Verkäufer und am _____ von den Notaren Prof. Dr. Jerschke und Dr. Bernhard einen Entwurf dieser Urkunde einschließlich einer Abschrift der Teilungserklärung, URNr. 1339/2010 I erhalten hat.

Die Beteiligten erklären bei gleichzeitiger Anwesenheit zu meiner Niederschrift, was folgt:

I.

Grundbuchstand, Vertragsobjekt

1. Grundbuch- und Sachstand

Die Firma Plusbau GmbH ist Alleineigentümerin des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Augsburg:

FLNr. 4894 Gratzmüllerstraße 8, Stettenstraße 24,
Gratzmüllerstraße 10, Gratzmüllerstraße 12,
Gebäude- und Freifläche zu 2.805 qm,
vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für Augsburg
Blatt 56748.

Auf vorgenanntem Grundbesitz befindet sich die Wohnanlage

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 3 -

Gratzmüllerstraße 8, 10 und 12, Stettenstraße 24,

mit insgesamt 99 Wohnungen je mit Kellerraum, einen weiteren Kellerraum sowie 51 Tiefgaragenstellplätzen.

Mit Teilungserklärung vom 21.07.2010, URNr. 1339/2010 I des Notars Dr. Erkki Bernhard in Augsburg hat der Eigentümer den Grundbesitz nach § 8 WEG aufgeteilt.

Die Teilungserklärung enthält die Aufteilung des Vertragsobjekts in Wohnungs- und Teileigentum und die Gemeinschaftsordnung.

Die Beteiligten haben eine Abschrift der vorstehenden Urkunde erhalten. Auf die Urkunde wird verwiesen. Die Urkunde samt Plänen liegt in Urschrift vor, wurde zur Durchsicht vorgelegt und ist den Beteiligten bekannt. Auf Vorlesen und Beifügung zum Kaufvertrag wird verzichtet. Den Vertragsteilen ist bekannt, dass mit der Verweisung die Urkunde zum Inhalt des heutigen Vertrages wird und unmittelbar Rechte und Pflichten begründet.

2. Vertragsobjekt

Gegenstand dieses Vertrages ist folgendes nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch entstehendes Eigentum:

a) Wohnungseigentum:

_____/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit

Nr.

b) Teileigentum:

1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit

Nr.

Der Grundbesitz wird belastet sein, wie folgt:

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 4 -

Abteilung II (sonstige Belastungen):

lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FLNr. 4896 Gemarkung Augsburg;

lfd.Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FLNr. 4896 Gemarkung Augsburg;

Abteilung III (Grundpfandrechte):

5.500.000,00 EUR Buchgrundschuld für die Münchner Bank eG,
München.

Eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung ist nicht erforderlich.

3. Lastenfreistellung

Der Verkäufer hat das Vertragsobjekt von den Lasten in Abteilung III unverzüglich freizustellen. Zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt. Dem Verkäufer zustehende Rechte hinsichtlich der zu beseitigenden Belastungen werden, bedingt durch die Zahlung des Kaufpreises, auf den Käufer übertragen. Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, die zur Freistellung erforderlichen Erklärungen unter Übersendung eines Entwurfs einzuholen und für die Beteiligten und Finanzierungsgläubiger entgegen zu nehmen und zu verwenden. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

4. Grundrissplan; Größe

Ein Grundrissplan des Vertragsobjekts ist dieser Urkunde als Anlage beigelegt. Auf die Anlage wird verwiesen.

Nach Angabe des Verkäufers beträgt die Wohnfläche des Wohnungseigentums ca. ____ qm, wobei Balkone und Dachterrassen mit je ½ angesetzt wurden.

II.

Verkauf

Die Firma **Plusbau GmbH** mit dem Sitz in Augsburg
- im Folgenden "Verkäufer" genannt -

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12



KAUFVERTRAGSENTWURF

- 5 -

verkauft

hiermit an

- im Folgenden "Käufer" genannt -
zum _____

das in Ziffer I. 1. bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten, Pflichten und gesetzlichen Bestandteilen.

Sonstige bewegliche Gegenstände und Zubehör sind nicht mitverkauft.

III. Kaufpreis

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

€

-in Worten: Euro-

2. Fälligkeit

a) Grundvoraussetzungen Fälligkeit

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zehn Kalendertage nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars, dass

- (1) die **Auflassungsvormerkung** im Rang nach den in Ziffer I. 2. bezeichneten eingetragen und den mit Zustimmung des Käufers bestellten Rechten eingetragen ist;
- (2) die **Lastenfreistellung** gesichert ist.
Dies ist der Fall, wenn dem Notar alle erforderlichen Erklärungen ohne Auflagen oder zu treuen Händen vorliegen und der Kaufpreis zur Erfüllung der Auflagen reicht.
Der Käufer ist verpflichtet, in Anrechnung auf den Kaufpreis, die geforderten Ablösebeträge unmittelbar an den Gläubiger zu zahlen

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 6 -

(Vertrag zugunsten Dritter). Der Käufer ist nicht verpflichtet, die Rechtmäßigkeit der verlangten Ablösebeträge nachzuprüfen.

b) Weitere Fälligkeitsvoraussetzung

Der Kaufpreis ist nach Eintritt der vorstehenden Grundvoraussetzungen erst zur Zahlung fällig, wenn der Verkäufer die Nichtausübung des **Vorkaufrechts des Mieters** gemäß den Bestimmungen in Ziffer IV. 3. dieser Urkunde nachgewiesen hat.

3. Konto

Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto zu leisten:

Kreditinstitut: Münchner Bank eG, München

Kontonummer: _____

BLZ: _____

Die Abtretung oder Verpfändung von Rechten des Käufers aus diesem Vertrag, ausgenommen zur Kaufpreisfinanzierung, ist ohne Zustimmung des Verkäufers ausgeschlossen.

4. Verzug

Zahlt der Käufer bei Eintritt der Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt ist der geschuldete Geldbetrag mit 5 - fünf - Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszins zu verzinsen. Das Recht des Verkäufers einen höheren Schaden nachzuweisen und die sonstigen Rechte im Verzugsfall bleiben unberührt. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag der Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers.

5. Vollstreckungsunterwerfung

Die Käufer haften für den Kaufpreis und alle sonstigen Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

Die Käufer unterwerfen sich wegen der Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung. Der Notar ist berechtigt, vollstreckbare Ausfertigungen

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 7 -

gung der Urkunde ohne Nachweis der Fälligkeit oder sonstiger Tatsachen zu erteilen. Die Beweislast bleibt unberührt.

6. Finanzierungsmitwirkung

Der Verkäufer stimmt zu, dass der Käufer zur Finanzierung am Vertragsobjekt Grundpfandrechte bestellt. Der Verkäufer übernimmt keine persönliche Haftung und Kosten.

Der Käufer tritt alle Auszahlungsansprüche gegen seine Kreditgeber zahlungshalber in Höhe des offen stehenden Kaufpreises an den Verkäufer ab. Alle Darlehen sind nach Maßgabe dieses Vertrags bei Ablösung von Belastungen an den Berechtigten und im Übrigen an den Verkäufer auszuführen. Die Grundpfandrechte dienen ausschließlich zur Sicherung der auf den Kaufpreis tatsächlich bezahlten Beträge. Zweckbestimmungen gelten bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur im Sinn dieser Vereinbarung. Weitere Zweckbestimmungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung. Zur Eintragung kommende Belastungen werden vom Käufer mit Eigentumsbeschreibung übernommen; bis dahin bestehen nur Löschungsansprüche. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden an den Käufer, bedingt durch die Eigentumsbeschreibung, abgetreten.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer

Vollmacht,

unter Befreiung von § 181 BGB zur Bestellung von Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen, auch über den Kaufpreis hinaus, das Vertragsobjekt der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, Rangrücktrittserklärungen und alle zur Eintragung erforderlichen Erklärungen abzugeben. Mehrere Käufer erteilen sich gegenseitig

Vollmacht,

alle zur Darlehensbeschaffung, Abgabe von Schuldanerkenntnissen, Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in persönlicher und dinglicher Hinsicht, Bestellung und Eintragung der Grundpfandrechte erforderlichen Erklärungen unter Einschluss von Rücktrittserklärungen abzugeben.

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 8 -

Die Vollmachten können nur vor den Notaren Dr. Bernhard und Prof. Dr. Jerschke in Augsburg ausgeübt werden.

IV. Besitzübergang

1. Besitz, Nutzen, Lasten

Besitz, Nutzungen, öffentliche Lasten und Abgaben, Verkehrssicherungspflichten, sowie alle Gefahren gehen ab

dem Tag der Kaufpreiszahlung

auf den Käufer über. Versicherungsprämien, Steuern und sonstige Beiträge, die der Verkäufer über den Tag des Besitzübergangs hinaus bezahlt hat, sind nicht zu erstatten.

2. Mietverhältnis

Das Vertragsobjekt ist vermietet. Der Käufer übernimmt ab dem

Tag des Besitzübergangs

das Mietverhältnis und tritt in den Mietvertrag ein. Der Mietvertrag wurde dem Käufer übergeben. Der Verkäufer tritt an den Käufer auf schiebend bedingt mit Übergang des Mietverhältnisses alle Ansprüche auf Zahlung der Miete ab.

Der Verkäufer versichert, dass neben dem übergebenen Mietvertrag keine weiteren Vereinbarungen hinsichtlich des Mietverhältnisses bestehen, keine Vorausverfügungen über die Miete getroffen und keine Mietvorauszahlungen geleistet wurden.

Eine vom Mieter geleistete Kautions ist dem Käufer mit Besitzübergang auszuhändigen. Dem Verkäufer ist bekannt, dass er dem Mieter gegenüber weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet sein kann.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen über den Wechsel der Vertragsparteien (§§ 566 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs) wurde hingewiesen. Der Verkäufer wird dem Mieter anzeigen, dass er das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum übertragen hat.

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

3. Kündigungsrecht; Vorkaufsrecht

An dem Vertragsobjekt wurde Wohnungseigentum nach Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter begründet.

Den Vertragsteilen ist bekannt, dass das **Kündigungsrecht** des Eigentümers eingeschränkt ist. Auf § 577 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird hingewiesen. Danach kann sich der Käufer auf berechnete Interessen im Sinn des § 573 Absatz 2 Nr. 2 oder 3 bei einer ordentlichen Kündigung erst nach Ablauf von 3 Jahren seit der Veräußerung berufen.

Die Vertragsteile wurden auf das **Vorkaufsrecht** des Mieters gemäß § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs hingewiesen. Der Verkäufer verpflichtet sich dem Mieter, bei mehreren Mietern allen, den Inhalt des Kaufvertrags mitzuteilen und dem Käufer die Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch eine schriftliche Erklärung des Mieters nachzuweisen. Dieser Nachweis ist Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit.

Übt der Mieter sein Vorkaufsrecht aus, ist der Verkäufer zum Rücktritt

von diesem Vertrag berechtigt. Der Rücktritt ist durch eingeschriebenen Brief zu erklären. Der Notar ist abschriftlich zu verständigen. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die vorstehenden Rücktrittsrechte betreffen nur den schuldrechtlichen Kaufvertrag.

4. Eigentümergemeinschaft

Zum Zeitpunkt des Besitzübergangs tritt der Käufer in die Eigentümergemeinschaft mit allen Rechten und Pflichten und den Verwaltervertrag ein. Die Abrechnung für das laufende Wirtschaftsjahr ist zeitanteilig aufzuteilen. Den Vertragsteilen ist bekannt, dass der Käufer für Zahlungsrückstände haftet, wenn die Gemeinschaftsordnung dies vorsieht. Der Verkäufer erklärt, dass keine mit besonderer Lastentragung verbundenen Beschlüsse der Gemeinschaft gefasst wurden.

Anteile an gemeinschaftlichen Geldern, insbesondere der Instandhaltungsrücklage, gehen ohne Ausgleich auf den Käufer über. Der Käufer ist ab Besitzübergang bevollmächtigt zur Ausübung der Rechte in der Eigentümer-

versammlung. Soweit der Verkäufer in seinen Unterlagen Exemplare der Gemeinschaftsordnung und Hausordnung hat, wird er diese dem Käufer aushändigen.

V.

Haftung für Rechts- und Sachmängel

1. Rechtsmängel

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, haftet der Verkäufer für die Freiheit des Vertragsobjekts von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und privatrechtlichen Bindungen.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen und in Ziffer I. dieser Urkunde näher bezeichneten Belastungen werden zur weiteren dinglichen Haftung und Gewährung übernommen.

2. Sachmängel

- a) Der Käufer hat das Vertragsobjekt besichtigt. Er kauft es im gegenwärtigen Zustand, wie es liegt und steht. Eine besondere Beschaffenheit des Vertragsobjekts ist nicht geschuldet.
- b) Geringfügige zumutbare Änderungen der im Grundrissplan ausgewiesenen Wohnfläche bis zu 3% (drei von Hundert) haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt. Eine darüber hinausgehende Abweichung der Wohnfläche nach unten wird insoweit anteilig ausgeglichen, als die Abweichung von 3% überschritten wird. Flächenangaben hinsichtlich einzelner Räume sind unverbindlich.
- c) Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels sind ausgeschlossen. Dies gilt für Sachmängel aller Art am Sonder- und Gemeinschaftseigentum, wie Flächenmaß, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Verwertbarkeit, Eignung und Bebaubarkeit, sowie Zustand des Vertragsobjekts. Der Verkäufer erklärt, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind. Garantien für die Beschaffenheit des Vertrags-

objekts werden nicht übernommen. Hiervon ausgenommen ist die Haftung für Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen unberührt. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen gleich.

3. Energieausweis

Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde hingewiesen. Die Beteiligten haben Kenntnis, dass der Eigentümer bei Vermietung oder Verkauf zu einer Erstellung eines Energieausweises verpflichtet sein kann. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für einen bestimmten Energieverbrauch oder eine sonstige im Energieausweis gekennzeichnete Beschaffenheit des Vertragsobjekts.

VI.

Weitere Bestimmungen

1. Erschließungskosten

Der Verkäufer erklärt, dass alle bestehenden Erschließungen abgerechnet und bezahlt sind, und haftet für etwaige noch nicht abgerechnete Erschließungskosten und Anliegerbeiträge.

2. Genehmigungen

Eine behördliche Genehmigung ist zu diesem Vertrag nicht erforderlich.

3. Löschung der Vormerkung bei Rücktritt

- a) Bei einem Rücktritt des Verkäufers von diesem Vertrag, aufgrund Nichterfüllung oder nicht vertragsgemäßer Erfüllung der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises, ist der Käufer verpflichtet die für ihn zur

Eintragung gelangende Vormerkung zu löschen.

- b) Dem Notar wird zu treuen Händen eine Löschungsbewilligung ausgehändigt. Unter Verzicht auf ein eigenes Antragsrecht der Vertragsteile wird der Notar unwiderruflich angewiesen, diese Erklärung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn

- (1) der Verkäufer den Rücktritt dem Notar mitgeteilt hat und
- (2) der Notar dem Käufer an die in dieser Urkunde genannte Anschrift dies mitgeteilt hat und ihn aufgefordert hat, nachzuweisen, dass der Kaufpreis bezahlt oder ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts anhängig ist und
- (3) der Käufer diesen Nachweis nicht innerhalb der Frist von einem Monat nach Absendung der Mitteilung erbracht hat.

Die Vertragsteile verzichten auf ein eigenes Antragsrecht zur Löschung. Der Eintritt der vorstehenden Voraussetzungen ist gegenüber dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Mehrere Verkäufer vertreten sich gegenseitig. Bei der Unzustellbarkeit von Mitteilungen, ist der Notar nicht zu weiteren Zustellungen oder Nachforschungen verpflichtet. Die Kosten der Löschungsbewilligung und des Vollzugs trägt der Käufer. Der Verkäufer übernimmt die weitere Kostenhaftung. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung des Vertragsobjekts wird ausgeschlossen.

VII.

Vormerkung - Auflassung

1. Vormerkung

Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt.

Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung wird die Löschung bewilligt und



- 13 -

beantragt.

vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Berechtigten erfolgt sind.

2. **Auflassung**

Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang gemäß Ziffer II. einig. Die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

3. **Vollzugsanweisung**

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Eigentumsumschreibung erst dann zu beantragen, wenn die Zahlung des Kaufpreises durch den Verkäufer bestätigt oder dem Notar nachgewiesen worden ist. Die Vertragsteile verzichten auf eigene Vollzugsanträge.

VIII.

Auftrag, Vollmachten

1. **Auftrag**

Der Notar wird ermächtigt

- Anträge zu stellen und zurückzunehmen;
- Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen; Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein;
- Rechtsmittel einzulegen.

2. **Vollmachten**

Dem Verkäufer wird unter ausdrücklicher Bestätigung der Vollmachten gemäß der Teilungserklärung Vollmacht erteilt, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung in jeder Weise zu ändern und Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umzuwandeln und Sondernutzungsrechte zu bilden und aufzuheben und alle

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 14 -

zur Ver- und Entsorgung der Wohnanlage erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben.

Im Innenverhältnis, ohne Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt wird folgende Beschränkung der Vollmacht vereinbart: Die Vollmacht kann nur vor den Notaren Prof. Dr. Jerschke und Dr. Bernhard ausgeübt werden und nach dem Verkauf einzelner Einheiten nur in der Weise, dass der Umfang des Sondereigentums der verkauften Einheiten hiervon nicht betroffen ist.

IX.

Kosten, Abschriften

1. **Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages, des Vollzugs samt etwa notwendiger Genehmigungen und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

2. **Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

- beglaubigte Abschrift (im Auszug):
Vertragsteile
Amtsgericht Augsburg Grundbuchamt
Finanzierungsgläubiger
- beglaubigte Abschrift:
Amtsgericht Augsburg Grundbuchamt (zum Endvollzug)
- einfache Abschrift:
Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle
Gutachterausschuss.

X.

Hinweise

Es wurde insbesondere hingewiesen, dass

- alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen, nicht beurkundete Abreden nichtig sind und zur Unwirksamkeit des Vertrags führen können;
- das Eigentum erst mit Eintragung im Grundbuch übergeht und dies erst

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

- 15 -

erfolgen kann, wenn etwa erforderliche Genehmigungen erteilt sind, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erteilt ist und alle Kosten bezahlt sind;

- der im Grundbuch eingetragene Eigentümer für öffentliche Lasten und Abgaben und Erschließungsbeiträge haftet;
- beide Vertragsteile für Kosten und Grunderwerbsteuer haften;
- jede Vorleistung Vertrauenssache ist; Sicherungsmöglichkeiten wurden eingehend erörtert;
- Veräußerungsgeschäfte der Einkommensteuer unterliegen können, insbesondere auch private Veräußerungsgeschäfte über nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wirtschaftsgüter, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt;
- der Notar eine steuerliche Beratung nicht übernommen hat.

Der Käufer bestätigt ferner, dass

- der Verkäufer oder ihm etwa zurechenbare Dritte keine von den Prospektangaben abweichende Erklärungen abgegeben und keine Aussagen über ein etwaiges Wertsteigerungspotential des Vertragsgegenstandes gemacht haben
- ihm bekannt ist, dass Wertveränderungen des Vertragsgegenstandes nach oben oder unten auch von den allgemeinen Entwicklungen des Immobilienmarktes und dem sonstigen wirtschaftlichen Umfeld abhängen
- wirtschaftliche oder steuerliche Zielvorstellungen somit keine Geschäftsgrundlage des Vertrages darstellen
- ihm für die Beurkundungsverhandlung ein Leseexemplar dieser Urkunde ausgehändigt wurde.

Vorgelesen vom Notar
von d. Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

Augsburg, Stettenstraße 24, Gratzmüllerstraße 8-12

Plusbau GmbH

Augsburger Straße 9

86157 Augsburg

Telefon 08 21/3 44 37-28

Telefax 08 21/3 44 37-18

www.plusbau.com

