



AN DER KAHNFAHRT

Oblatterwallstraße 52-58 – Augsburg



Ein Objekt der



Wohnen an der Kahnfahrt

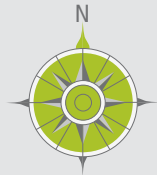
Oblatterwallstraße 52-58 – Augsburg



„Vorbei an meinem väterlichen Haus führte eine Kastanienallee entlang dem alten Stadtgraben, auf der anderen Seite lief der Wall mit Resten der einstigen Stadtmauer. Schwäne schwammen in dem teichartigen Wasser.“
Berthold Brecht



Inhalt



Oblatterwallstraße 52-58 in Augsburg

6-7 Augsburg – südländischer Charme

8-9 Das Objekt

10-11 Lage und Umfeld

12-24 Die Grundrisse

25 Aktueller Mietspiegel

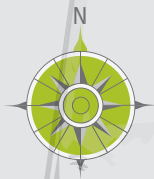
26-27 Das Unternehmen

28-29 Baubeschreibung

30-37 Teilungserklärung

38-42 Kaufvertragsentwurf

Augsburg – südländischer 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.

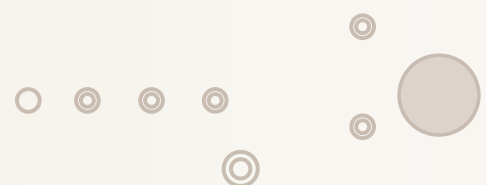
Knapp 30 Zugminuten von München entfernt bietet Augsburg vergleichsweise günstiges Kaufen und Mieten, eine vielseitige Kulturlandschaft, prachtvolle Sehenswürdigkeiten und eine charmante Altstadt. Daneben ist Augsburg eine ausgesprochen grüne Stadt, wie die Goldmedaille beim Europäischen Wettbewerb für 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.



Wahrzeichen der Stadt – der Perlachturm und das Rathaus



Der Merkurbrunnen in der Maximilianstraße





Prachtvolle Fassaden prägen das Gesicht des Zentrums

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.

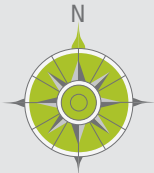
Entsprechend der historischen Bedeutung der Stadt finden sich in Augsburg viele traditionsreiche Betriebe sowie Industrieunternehmen, die den Wirtschaftsstandort Augsburg weltweit interessant machen.



Wassergottheit am Augustusbrunnen



Das Objekt



Das Augsburger „Ostend“, das Gebiet östlich der Stadtmauern der Stadterweiterung um die Jakobervorstadt aus dem 14. Jahrhundert, zählte im 19. Jahrhundert zum Augsburger „Speckgürtel“ mit zahlreichen Ansiedlungen der bedeutenden örtlichen Textilindustrie. Neben der Augsburger Kammgarnspinnerei (heute Textilmuseum) und

dem Augsburger Glaspalast (heute Kunstmuseum) befand sich zwischen Lechauen und Oblatterwallstraße das Gelände der 1854 gegründeten Baumwoll-Feinspinnerei Augsburg, südöstlich der Wohnsiedlung an der Bleichstraße, mit dem Wohnhaus der Familie von Bert Brecht.

In diesem geschichtsträchtigen Umfeld, auf einem Teilgelände der Spinnerei, errichtete die Baufirma Jos. Schwab, Ende der sechziger Jahre, das Wohnkarree Oblatterwallstraße 52-58, das die Plusbau GmbH im Jahr 2009 erworben hat.



Beispiele der renovierten Terrassenwohnung im Haus 1

Bild: illustrative Ansicht der Objektgestaltung



Im Süden, direkt an der romantischen Augsburger Kahnfahrt gelegen, wird das Grundstück im Norden vom Schäfflerbach begrenzt. Über eine kleine Brücke erreicht man fußläufig das beliebte neue Wohnviertel „Klein Venedig“ und den Naherholungsbereich entlang des Lechs.

Die herausragende Lage, nur 10 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, bekräftigt die Investition in dieses attraktive Bestandsobjekt.

Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen sowie die geplante Ergänzung des Ensembles durch einen repräsentativen Neubau geben der Anlage ein neues Gesicht und unterstreichen die Werthaltigkeit.



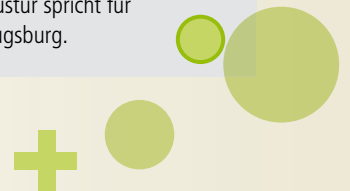
Der angrenzende Schäfflerbach zur Nordseite des Grundstücks



In der Nachbarschaft – das Elternhaus Bert Brechts

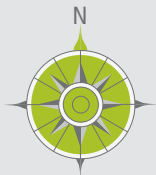


Die reizvolle Idylle direkt vor der Haustür spricht für eine der schönsten Wohnlagen in Augsburg.





Lage und Umfeld



Die attraktive Lage der Oblatterwallstraße bietet den Bewohnern einen Ort der Ruhe und Erholung, der seinesgleichen sucht. Wer die Romantik liebt, kann an der Kahnfahrt Entspannung auf dem Ruderboot oder Spaziergänge entlang des Stadtgrabens genießen. Dazu befinden Sie sich inmitten eines einmaligen historischen Ambientes zwischen

Fünfglatturm, St. Jakobs Wasserturm und der alten Wallanlage.

Die Augsburger Innenstadt mit ihren kulturellen Angeboten, ihren Geschäften und Altstadt-Oasen ist nur wenige Gehminuten entfernt.

In naher Umgebung befinden sich außerdem die KVB-Notfallpraxis, ein Ärztehaus und die neugestaltete und mit hervorragendem Ruf ausgestattete Klinik „Vincentinum“.



Die Kahnfahrt in Augsburg – beliebtes Ausflugs- und Erholungsziel mit poetischer Wirkung



Der Untere St. Jakobs Wasserturm erbaut vom Augsburger Baumeister Elias Holl



Der 1454 errichtete Fünfgratturm als Teil der östlichen Stadtmauer um die Jakobervorstadt

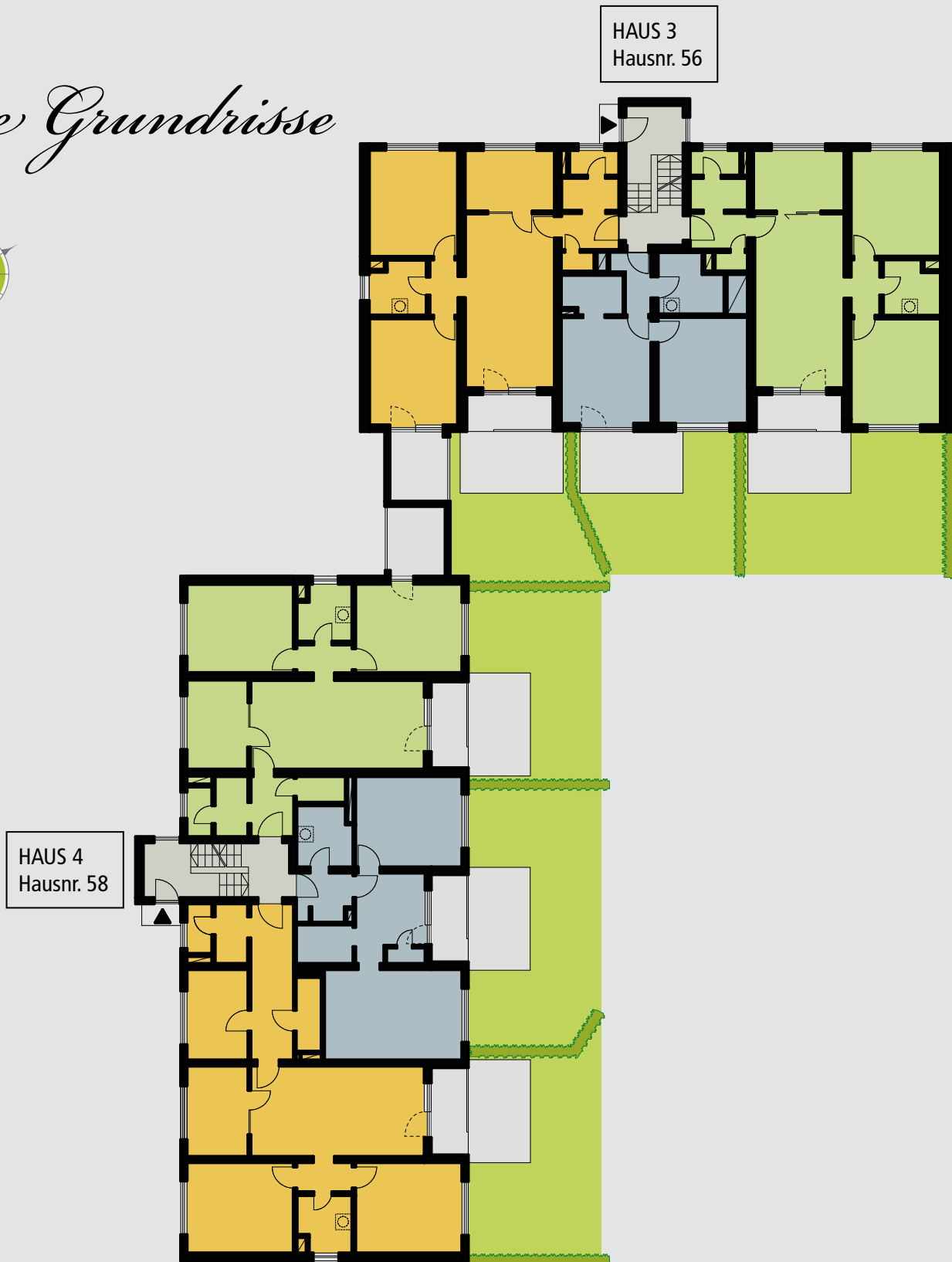


Die Grundrisse





Die Grundrisse





Übersichtsplan Erdgeschoss

Die Grundrisse

Haus 1 / Hausnr. 52
Erdgeschoss



1
Wohnung 1
3 ZKB mit Terrasse
69,79 m²

2
Wohnung 2
3 ZKB mit Terrasse &
Loggia 72,54 m²

Haus 2 / Hausnr. 54
Erdgeschoss



9
Wohnung 9
3 ZKB mit Terrasse &
Loggia 84,61 m²

10
Wohnung 10
2 ZKB mit Terrasse
44,51 m²

11
Wohnung 11
3 ZKB mit Terrasse &
Loggia 81,89 m²

Die Grundrisse

Haus 3 / Hausnr. 56
Erdgeschoss



21

Wohnung 21
3 ZKB mit Terrasse &
Loggia 81,89 m²

22

Wohnung 22
2 ZKB mit Terrasse
44,51 m²

23

Wohnung 23
3 ZKB mit Terrasse &
Loggia 84,61 m²



Haus 4 / Hausnr. 58
Erdgeschoss



33

Wohnung 33
3 ZKB mit Terrasse &
Loggia 86,12 m²

34

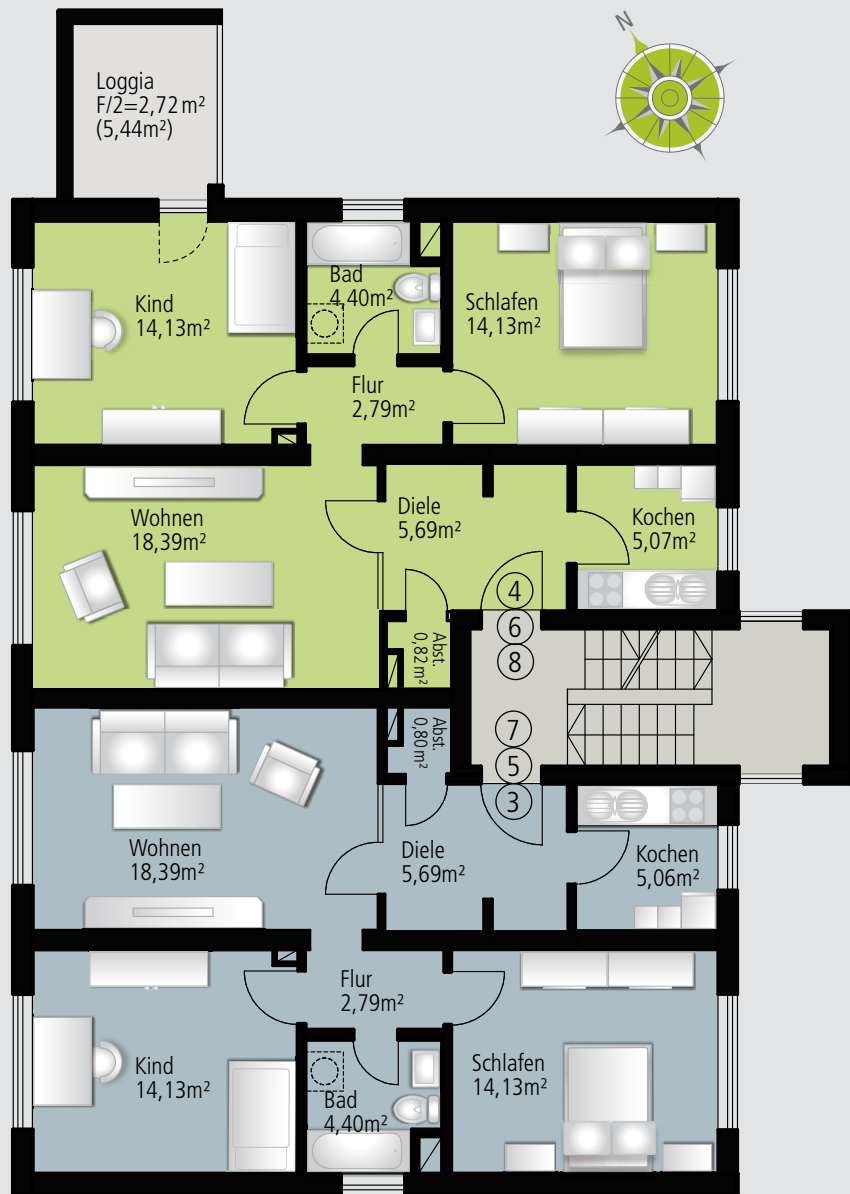
Wohnung 34
3 ZKB mit Terrasse &
Loggia 59,87m²

35

Wohnung 35
4 ZKB mit Terrasse &
Loggia 98,70 m²

Die Grundrisse

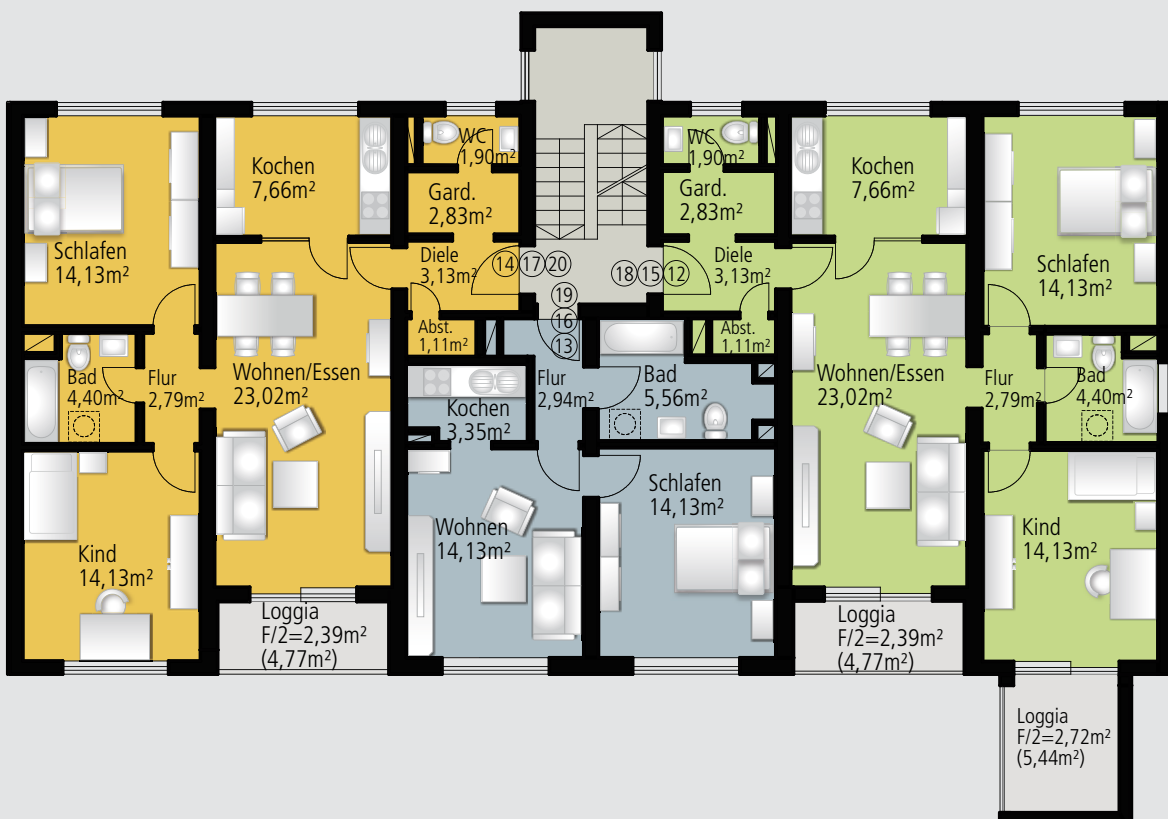
Haus 1 / Hausnr. 52
1.-3.Obergeschoss



- 4
- 6 Wohnung 4,6,8
3 ZKB mit Loggia
- 8 68,14 m²

- 3
- 5 Wohnung 3,5,7
3 ZKB
- 7 65,39 m²

Haus 2 / Hausnr. 54
1.-3.Obergeschoss



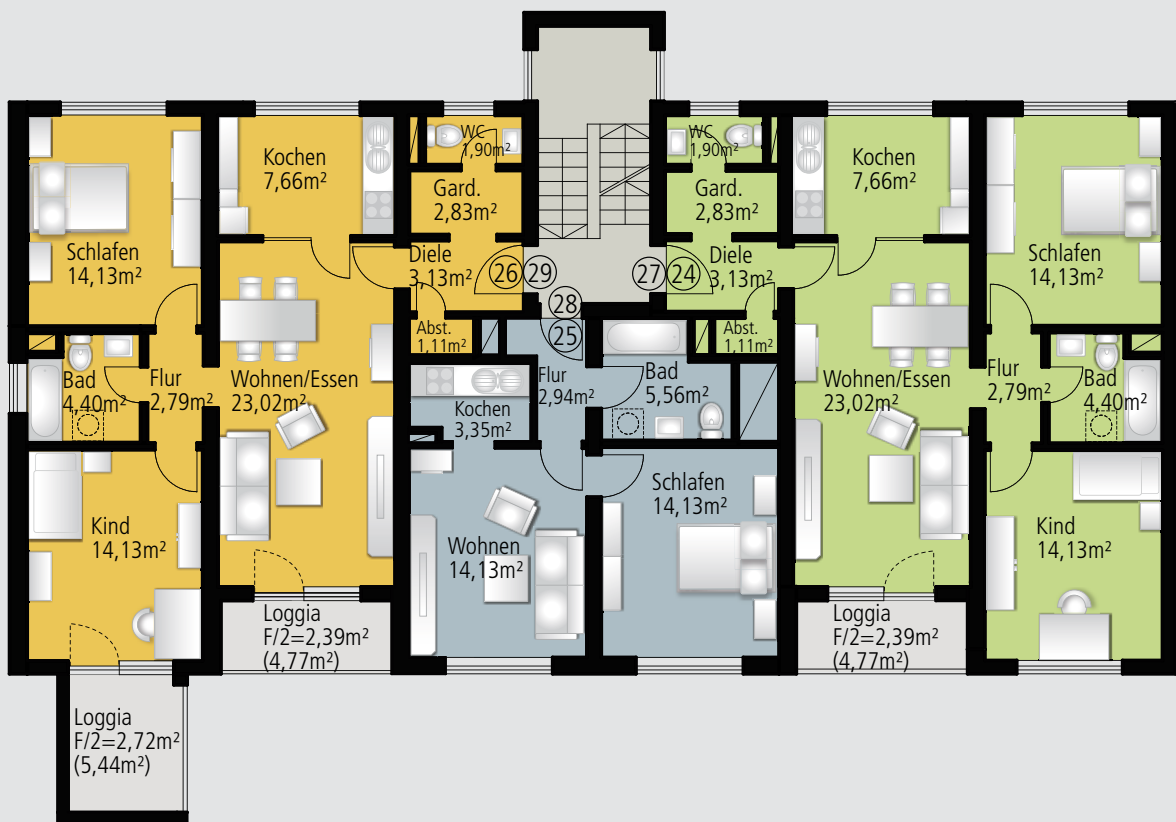
- 12
- 15 Wohnung 12,15,18
3 ZKB mit Loggia
- 18 80,21 m²

- 13
- 16 Wohnung 13,16,19
2 ZKB
- 19 40,11 m²

- 14
- 17 Wohnung 14,17,20
3 ZKB mit Loggia
- 20 77,49 m²

Die Grundrisse

Haus 3 / Hausnr. 56
1.-2.Obergeschoss



24

27

Wohnung 24 & 27
3 ZKB mit Loggia
77,49 m²

25

28

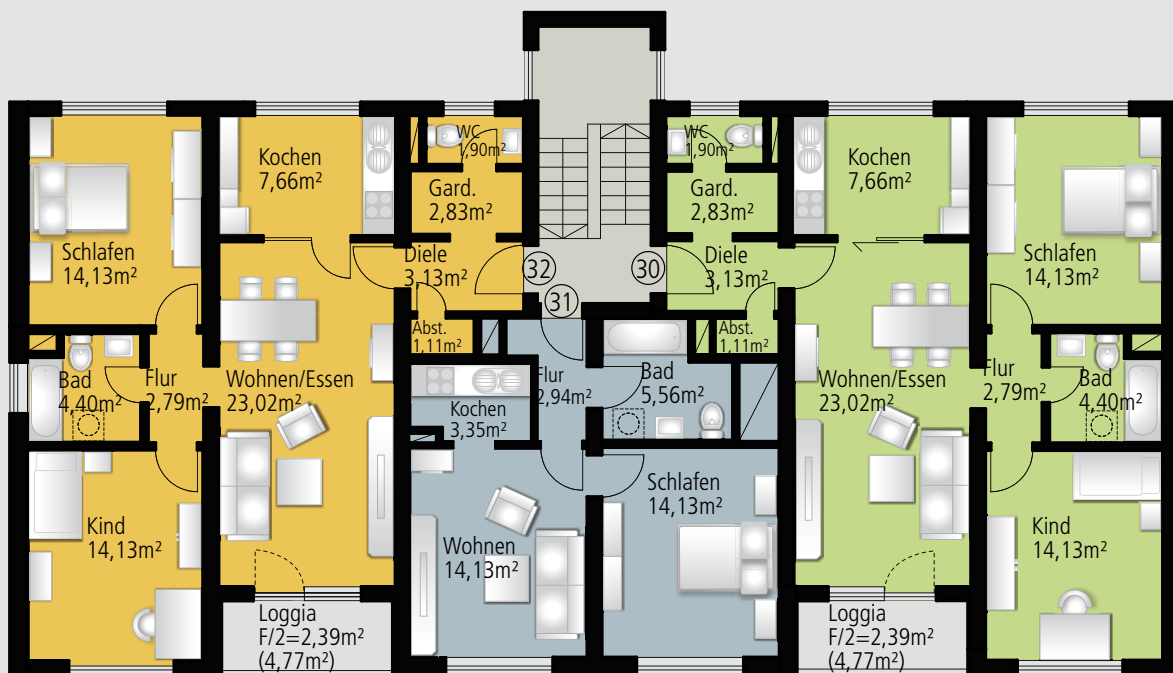
Wohnung 25 & 28
2 ZKB
40,11 m²

26

29

Wohnung 26 & 29
3 ZKB mit 2 Loggien
80,21 m²

Haus 3 / Hausnr. 56
3.Obergeschoss



30

Wohnung 30
3 ZKB mit Loggia
77,49 m²

31

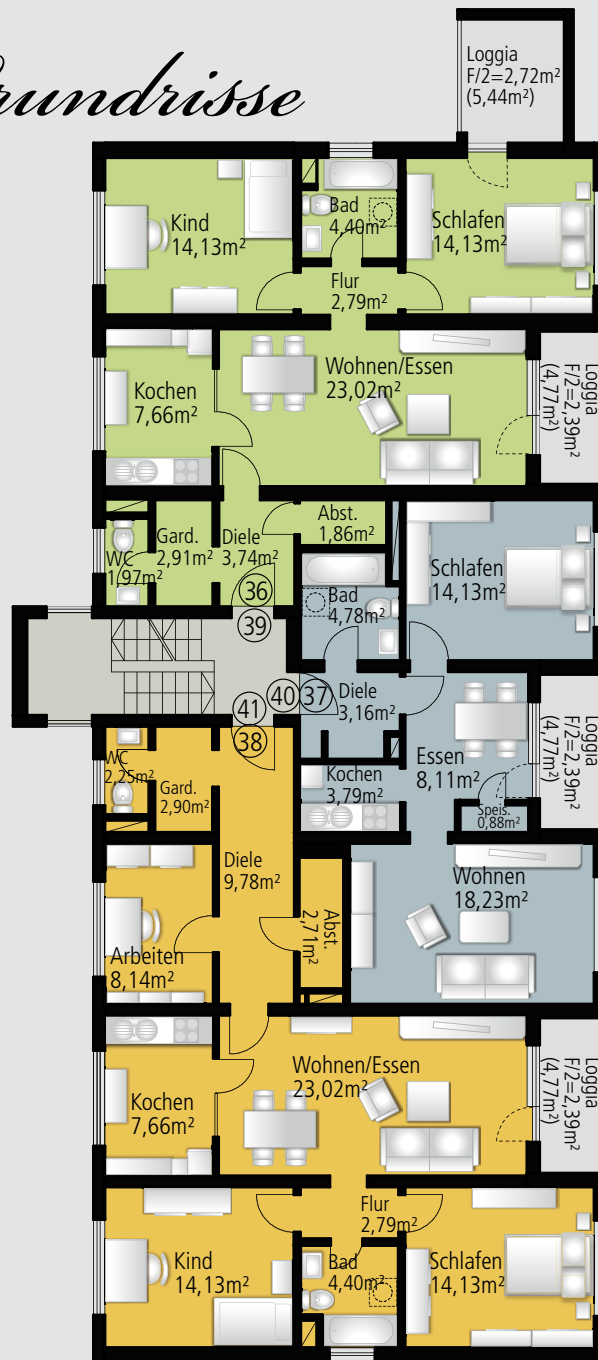
Wohnung 31
2 ZKB
40,11 m²

32

Wohnung 32
3 ZKB mit Loggia
77,49 m²

Die Grundrisse

Haus 4 / Hausnr. 58
1.- 2. Obergeschoss



36

39

Wohnung 36 & 39
3 ZKB mit 2 Loggien
81,72m²

37

40

Wohnung 37 & 40
3 ZKB mit Loggia
55,47 m²

38

41

Wohnung 38 & 41
3 ZKB mit Loggia
94,30 m²

Übersicht Mietspiegel – Stand 06.11.2009

Haus/Hausnr.	WE-Nr.	Art	Lage	m ²	Gesamtmiete in €	Tiefgarage Nr.
Haus 1/Nr. 52	1	3 ZKB mit Terrasse	EG links	69,79	-	
Haus 1/Nr. 52	2	3 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG rechts	72,54	318,82	
Haus 1/Nr. 52	3	3 ZKB	1.OG links	65,39	335,00	16
Haus 1/Nr. 52	4	3 ZKB mit Loggia	1.OG rechts	68,14	318,82	
Haus 1/Nr. 52	5	3 ZKB	2.OG links	65,39	310,09	
Haus 1/Nr. 52	6	3 ZKB mit Loggia	2.OG rechts	68,14	347,65	3
Haus 1/Nr. 52	7	3 ZKB	3.OG links	65,39	310,00	
Haus 1/Nr. 52	8	3 ZKB mit Loggia	3.OG rechts	68,14	380,00	
Haus 2/Nr. 54	9	3 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG links	84,61	468,22	
Haus 2/Nr. 54	10	2 ZKB mit Terrasse	EG Mitte	44,51	199,72	
Haus 2/Nr. 54	11	3 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG rechts	81,89	425,00	15
Haus2/Nr. 54	12	3 ZKB mit Loggia	1.OG links	80,21	390,18	
Haus 2/Nr. 54	13	2 ZKB	1.OG Mitte	40,11	192,49	
Haus 2/Nr. 54	14	3 ZKB mit Loggia	1.OG rechts	77,49	470,00	23
Haus 2/Nr. 54	15	3 ZKB mit Loggia	2.OG links	80,21	468,20	7
Haus 2/Nr. 54	16	2 ZKB	2.OG Mitte	40,11	-	
Haus 2/Nr. 54	17	3 ZKB mit Loggia	2.OG rechts	77,49	406,12	1
Haus 2/Nr. 54	18	3 ZKB mit Loggia	3.OG links	80,21	415,18	6
Haus 2/Nr. 54	19	2 ZKB	3.OG Mitte	40,11	260,72	22
Haus 2/Nr. 54	20	3 ZKB mit Loggia	3.OG rechts	77,49	443,00	13
Haus 3/Nr. 56	21	3 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG links	81,89	457,34	
Haus 3/Nr. 56	22	2 ZKB mit Terrasse	EG Mitte	44,51	-	
Haus 3/Nr. 56	23	3 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG rechts	84,61	550,00	8
Haus 3/Nr. 56	24	3 ZKB mit Loggia	1.OG links	77,49	497,51	2
Haus 3/Nr. 56	25	2 ZKB	1.OG Mitte	40,11	-	4
Haus 3/Nr. 56	26	3 ZKB mit 2 Loggien	1.OG rechts	80,21	-	24
Haus 3/Nr. 56	27	3 ZKB mit Loggia	2.OG links	77,49	501,00	5
Haus 3/Nr. 56	28	2 ZKB	2.OG Mitte	40,11	260,72	17
Haus 3/Nr. 56	29	3 ZKB mit 2 Loggien	2.OG rechts	80,21	390,83	18
Haus 3/Nr. 56	30	3 ZKB mit Loggia	3.OG links	77,49	381,12	
Haus 3/Nr. 56	31	2 ZKB	3.OG Mitte	40,11	224,72	20
Haus 3/Nr. 56	32	3 ZKB mit Loggia	3.OG rechts	77,49	-	
Haus 4/Nr. 58	33	3 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG links	86,12	515,00	
Haus 4/Nr. 58	34	3 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG Mitte	59,87	272,22	
Haus 4/Nr. 58	35	4 ZKB mit Terrasse und Loggia	EG rechts	98,70	489,82	9&10
Haus 4/Nr. 58	36	3 ZKB mit 2 Loggien	1.OG links	81,72	433,31	11&19
Haus 4/Nr. 58	37	3 ZKB mit Loggia	1.OG Mitte	55,47	285,78	
Haus 4/Nr. 58	38	3 ZKB mit Loggia	1.OG rechts	94,30	495,00	12
Haus 4/Nr. 58	39	3 ZKB mit 2 Loggien	2.OG links	81,72	505,00	27&14
Haus 4/Nr. 58	40	3 ZKB mit Loggia	2.OG Mitte	55,47	322,21	25&26
Haus 4/Nr. 58	41	3 ZKB mit Loggia	2.OG rechts	94,30	473,00	21

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 Augsburgsberger 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.

Stellvertretend für unsere bisherigen Projekte sehen Sie hier 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).



Für weitere interessante Informationen steht Ihnen unsere Webseite www.plusbau.com zur Verfügung.

Baubeschreibung

Oblatterwallstr. 52, 54, 56, 58 – Renovierungsmaßnahmen

1. Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie Strom, Wasser, Gas- und Abwasserkanal sind im Kaufpreis enthalten.

2. Bauart und Konstruktion

Bestandswände: Hochlochziegel, Kalksandstein und Porenbeton mit mineralischem Putz.

Grundlage der Renovierungsmaßnahmen sind nach Ermessen des Verkäufers die anerkannten Regeln der Technik und/oder geltenden DIN-Normen. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Ausführung behält sich der Verkäufer begründete Abweichungen ausdrücklich vor.

Für Bestandsbauteile aus der Entstehungsphase, bzw. aus der Ausführung früherer Sanierungsmaßnahmen übernimmt der Verkäufer keine Gewährleistung.

Die Außenwände und Tragwände der Wohngeschosse sind Bestand. Die verputzten Wandoberflächen werden untersucht. Wo Schäden feststellbar sind, werden Putzausbesserungen vorgenommen und Risse verschlossen. Die Fassaden der Häuser erhalten einen neuen Farbanstrich nach Farbkonzept des Verkäufers.

Die Geschossdecken sind Stahlbetondecken mit Estrich auf Trennlage, die Geschosstreppe Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag. Die bestehenden Attikaverkleidungen aller

Häuser werden fachgerecht entsorgt und als wärmedämmte, hinterlüftete Fassadekonstruktion erneuert.

3. Zimmerarbeiten

Die Dacheindeckungen der Häuser werden von einem Sachverständigen für das Dachdeckerhandwerk begutachtet und im Bedarfsfall fachgerecht ausgebessert.

4. Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden überprüft und wo erforderlich nachgearbeitet, die Dachrandabschlüsse im Zuge der Arbeiten im Attikabereich erneuert.

5. Fenster- und Schreinerarbeiten

Die Hauseingangstüren sind Glas-Aluminium-Eingangstüren. Die ursprünglichen Fenster wurden vom Voreigentümer durch Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Gummidichtung ersetzt.

Alle Außenfensterbänke der Wohnungen werden durch neue, eloxierte Aluminiumfensterbleche ersetzt.

Zur Verbesserung von Schall- und Wärmeschutz erhalten die Wohnungseingangstüren neue Dichtungen oder neue Türblätter.

6. Malerarbeiten

Die Innenwände und Decken der Treppenträume erhalten einen pflegefreundlichen Farbanstrich. Die Treppengeländer werden

in das Farbkonzept des Verkäufers eingebunden und ebenfalls neu beschichtet.

7. Heizung

Alle Wohnungen verfügen über Heizkörper mit Thermostatventilen und werden über eine gasbefeuerte Heizzentrale im Kellergeschoss des Hauses Nr. 56 versorgt. Der Heizkessel wurde 2006/2007 erneuert, der Brauchwasserspeicher und sämtliche Absperrventile im Jahr 2008.

Die Heizanlage wird durch den Einbau einer Systemsteuerung der Heizkreise über Außentemperaturfühler und durch den Einbau von elektrischen Mischern technisch nachgerüstet.

Zur Feststellung der anteiligen Heizkosten werden die Heizkörper mit elektronischen Heizkostenverteilern auf Mietbasis ausgestattet.

8. Sanitäranlagen

Alle Wohnungen verfügen über Badezimmer mit Waschbecken, WC, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Teilweise auch über separate WC's.

Verschiedene Bäder wurden nach Mieterwechseln bereits modernisiert. Bei der Gestaltung der Kaufpreise wurde dies entsprechend berücksichtigt. Der Warmwasserverbrauch jeder Wohnung wird durch gemietete Messkapselzähler festgestellt. Wo diese noch nicht vorhanden sind wird nachgerüstet.

9. Elektroinstallation

In allen Wohnungen sind Unterverteilungen mit Einzelsicherungen vorhanden.

Die Elektroherde verfügen über einen Starkstromanschluss. Eine Telefondose und ein TV-Anschluss von Kabel Deutschland ist in jeder Wohnung vorhanden.

In allen Häusern sind Sprechanlagen mit Türöffner an den Wohnungs- und Hauseingangstüren vorhanden.

Lichtschalter, Dosen und die Leuchten in den Treppenträumen werden erneuert.

Die Sicherungsautomaten der Außen- und Treppenhausbeleuchtung sind mit einstellbaren Zeitschaltuhren oder Dämmerungsschalter ausgestattet.

10. Gemeinschafts- und Außenanlagen

Die Briefkästen in den Erdgeschossstiephäusern werden in DIN-gerechter Ausführung erneuert.

Die Außenbeleuchtungen an den Hauseingängen und den Zuwegungen werden modernisiert, die Klingeltableaus und die Hausnummerierungen neu gestaltet.

Balkone und Loggien werden in das Gestaltungskonzept einbezogen, alle Erdgeschosswohnungen erhalten eine Terrasse und einen Gartenanteil.

Die Gemeinschaftsflächen werden nach Maßgabe des Verkäufers optisch aufgewertet, die Außenanlagen durch eine Gartenbaufirma aufbereitet. Die Mülltonnenplätze werden gepflastert und erhalten eine Umbauung. In den Außenanlagen sind Spielflächen vorgesehen.

Die Pflege der Außenanlagen, der Gemein-

schaftseinrichtungen und der Winterdienst werden durch einen Hausmeisterservice ausgeführt.

11. Stellplätze / Tiefgarage

Zu den Wohnungen können 27 Tiefgaragenstellplätze, ggf., nach Verfügbarkeit und Genehmigung, auch neu zu erstellende oberirdische Stellplätze, mit erworben werden.

Die Abdichtung der Tiefgaragendecke wird erneuert, die Wandflächen der Tiefgarage neu gestrichen.

12. Sonstiges

Jede, zum Datum des Kaufvertrages leerstehende Wohnung, wird besenrein übergeben.

Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Ausstattungen sind, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten.

Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben, infolge baurechtlicher Vorschriften, geänderter DIN-Normen und bautechnischer Gründe vorbehalten, soweit sie durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

13. Anmerkung

Risse in den Bauteilen, Putzen etc, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffen (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Auf bestehende Bauteile und Oberflächen können die Maßtoleranzen im Hochbau nach DIN 18202 nicht angewendet werden.

Elastische Verfugungen, sowie Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Sichtbetonteile, Holzfenster, sowie Außenputz), sind entsprechend den Vorgaben der Hersteller in den vorgegebenen Zeitabständen im Rahmen des Bauunterhaltes auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Eigentümer durchzuführen.

Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche erforderlichen Wartungsarbeiten regelmäßig durchzuführen, um eine Werterhaltung des Objektes sicherzustellen.

Plusbau GmbH 19.08.2009

URNr. 2612F /2009
vom 19. August 2009
Sb: KJ

**Teilungserklärung
§ 8 WEG**

Am neunzehnten August
zweitausendneun

- 19.08.2009 -

ist vor mir

**Tobias Feist
Notar in Augsburg**

in der Kanzlei Bahnhofstraße 16 in 86150 Augsburg anwesend:

Herr Thomas **P i l l e r**, Kaufmann
geboren am 30.09.1966,
geschäftsmäßig in 86157 Augsburg, Augsburg Str. 9,
mir, Notar, persönlich bekannt,

hier **h a n d e l n d** als einzelvertretungsberechtigter und von den
Beschränkungen des § 151 BGB befreier Geschäftsführer für die
Plusbau GmbH

mit dem Sitz in Augsburg,
(Postanschrift: wie vor)

- im Folgenden auch „der Eigentümer“ -

- Notarielle Vertretungsfeststellung erfolgt gesondert. -

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Nach Hinweis darauf,
dass diese Urkunde zur Wirksamkeit alle Abreden richtig und vollständig
wiedergeben muss, beurkunde ich den Erklärungen gemäß was folgt:

FN: Rechtlicher Unternehmer/Plusbau/Objekt: Obblaterwalstraße/TE/Eingang: 0/0

2

I. Sachverhalt

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für **Augsburg**
Blatt 21795

wird eingetragen sein:

Gemarkung Augsburg

LM. Nr.	Flurstück	Beschreib.	Größe
2	3306	Obblaterwalstraße 52, 54, 56, 58, Gebäude- und Freifläche	5.954 qm

Abteilung I (Eigentümer):

Plusbau GmbH, Augsburg

Abteilung II:

LM. Nr.	betreffen	Lasten und Beschränkungen
1	1	Benützungszugriff zu Gunsten der Stadtgemeinde Augsburg
4	1	Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FNr. 3315/16, 3315/17 und des vereinigten Grundstücks FNr. 3315 und 3315/13 (je laut VN 3970 und FNr. 3312)

Abteilung III:

LM. Nr.	betreffen	Hypotheken, Grundschulden, Forderungsschulden
		Globalgrundschuld für die Raiffeisenbank München-Süd eG

Auf die Notwendigkeit des Vorvollzuges hat der Notar hingewiesen.

2. Bebauung und Bauvorhaben

Der Eigentümer erklärt, dass der Vertragsgegenstand derzeit mit einer Wohn-
anlage bestehend aus 4 Wohnhäusern bebaut ist.

Der Eigentümer beabsichtigt das aus dem vorbezeichnete Grundstück eine
Teilfläche im Ausmaß von ca. 3.900 qm herauszumessen und die darauf
befindlichen Gebäudlichkeiten in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen.

3

Die vorstehend bezeichnete noch herauszumessende Teilfläche

- **im Folgenden auch „Aufteilungsgrundstück“**,

ist in dem dieser Urkunde als Anlage IV beigefügten Plan rot umrandet ein-
gezeichnet und mit „A“ bezeichnet.

Die verbleibenden Restflächen - in dem als Anlage IV beigefügten Lageplan
mit „B“ und „C“ bezeichnet - beabsichtigt der Eigentümer zu bebauen. Die
Bebauung hat entsprechend den öffentlich rechtlichen Genehmigungen zu
erfolgen, wobei der Eigentümer die beabsichtigten Baumaßnahmen nach
seinem Ermessen frei festlegen kann, insbesondere ist es ihm auch gestattet
einen Anbau an die auf dem Aufteilungsgrundstück befindliche Tiefgarage zu
errichten bzw. diese zu erweitern und ggfs. die bestehende Tiefgaragenzu-
fahrt zu verändern und zu verlegen.

Der Zugang zu den drei Grundstücken wird über die gemeinsame Zufahrts-
straße erfolgen, welche sich teilweise auf dem Aufteilungsgrundstück befin-
det.

Die zur ordnungsgemäßen Erschließung des Aufteilungsgrundstücks erfor-
derlichen Dienstbarkeiten, insbesondere

- Geh- und Fahrrechte
- Ver- und Entsorgungsleitungsrechte für Leitungen und Anlagen
- Unter- und Überbaurechte
- Abstandsflächen
- Tiefgaragenzufahrts- und -mitbenützungszugriff

sind vom Eigentümer unter Beachtung der öffentlich rechtlichen Vorschriften
nach freiem Ermessen einzuräumen und im Grundbuch durch Grunddienst-
barkeiten zu sichern.

Klargetellt wird, dass eine Verpflichtung des Eigentümers zur Durchführung
der vorbezeichneten Neubaumaßnahmen nicht besteht.

II. Teilung

Der Eigentümer teilt das „Aufteilungsgrundstück“, welches im beiliegen-
den Lageplan mit „A“ bezeichnet ist gemäß § 8 WEG in der Weise in Mit-
eigentumsanteile auf, dass mit den einzelnen in der Anlage I aufgeführten Mit-

4

eigentumsanteilen jeweils das dort bezeichnete Sondereigentum an einer in
sich abgeschlossenen Wohnung oder an sonstigen in sich abgeschlossenen,
nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räume, so-
wie das Gemeinschaftseigentum sind aus den Aufteilungsplänen ersichtlich.

Die vorläufigen Aufteilungspläne sind dieser Urkunde als **Anlage V** beige-
fügt. Auf sie wird verwiesen. Die behördlich genehmigten Aufteilungspläne
samt Abgeschlossenheitsbescheinigung sind unverzüglich nachzureichen.

III. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander richtet sich nach den
Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fas-
sung, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

In Abweichung dieser Vorschriften und als Ergänzung wird als Inhalt des
Sondereigentums die in der **Anlage II** zu dieser Urkunde niedergelegte Ge-
meinschaftsordnung festgelegt. Auf die Anlage wird verwiesen.

IV. Grundbuchanträge

Der Eigentümer

bewilligt und beantragt

in das Grundbuch einzutragen:

- die Einräumung von Sondereigentum bzw. die Teilung und Verbin-
dung mit Sondereigentum gemäß Abschnitt II
- die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III als
Inhalt des Sondereigentums, insbesondere die Zuweisung etwa be-
gründeter Sondernutzungsrechte

Allen der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen wie Löschungen und
Pfandfreigaben sowie Rangänderungen wird mit Antrag auf Vollzug im
Grundbuch zugestimmt.

V. Leistungsbeschreibung

Auf dem mit dieser Urkunde in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundbesitz sollen die aus der als **Anlage III** beigefügten Leistungsbeschreibung ersichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Auf die Anlage wird verwiesen.

Eine Verpflichtung zur Durchführung der diesbezüglichen Maßnahmen wird durch die heutige Beurkundung nicht übernommen. Diese Verpflichtung entsteht vielmehr erst und jeweils nur in dem Umfang, in welchem dies in den mit den künftigen Ersterwerbem der einzelnen Sondereigentumseinheiten noch abzuschließenden Verträgen unter Verweisung auf diese Leistungsbeschreibung ausdrücklich vereinbart wird.

VI. Änderungsbefugnis, Vollmacht

Der diese Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung errichtende aufteilende Eigentümer ist **ohne Zustimmung** der übrigen künftigen Miteigentümer und der dinglich Berechtigten **berechtig** und **bevollmächtigt**

- zur Bestellung beliebiger dinglicher Rechte, die zur ordnungsgemäßen Durchführung geschuldeter Leistungen erforderlich und/oder zweckdienlich sind - insbesondere also zur Bestellung von Rechten zur Ver- und Entsorgung des aufgeteilten Grundbesitzes und/oder der Nachbargrundstücke, des Über- und Unterbaus, sowie des Zugangs- und der Zufahrt -, wobei der aufteilende Eigentümer deren Inhalt nach billigem Ermessen bestimmen kann; klargestellt wird, dass somit die Vollmacht für die Einräumung und Bestellung von sämtlichen Rechten dient, die zur Realisierung des in Abschnitt I Ziffer 2 näher bezeichneten Vorhabens des aufteilenden Eigentümers notwendig und/oder zweckdienlich ist
- im Namen der Berechtigten aus im Grundbuch eingetragenen Vormerkungen hinter vorstehend bezeichnete Rechte im Rang mit den

Vormerkungen zurückzutreten und Rangänderungen von Grundpfandrechten zuzustimmen

- beliebige Zu- und Abmessungen von Flächen betreffend den aufgeteilten Grundbesitz vorzunehmen, diesbezügliche Auffassungen zu erklären und entgegenzunehmen, das gebildete Sondereigentum an den abgemessenen Flächen aufzuheben, dieses auf zugemessene Flächen zu erstrecken und alle zum Vollzug im Grundbuch diesbezüglich erforderliche Erklärungen und Bewilligungen abzugeben
- nach Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises betreffend die noch ausstehende Vermessung des aufgeteilten Grundbesitzes und nach Vorliegen der mit Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen Aufteilungspläne die Aufteilung des in Abschnitt I bezeichneten Grundbesitzes unter Bezugnahme auf diese Pläne zu bewilligen und das diesbezüglich hierbei gebildete Sondereigentum als den an den jeweiligen Erwerber veräußerten Vertragsgegenstand im Nachgang zu den künftigen Veräußerungsverträgen festzustellen
- die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung - auch nach Vollzug der Auffassung betreffend einzelne Sondereigentumseinheiten - beliebig zu ändern, also insbesondere das Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum beliebig abzuändern, Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt zu überführen, Wohnungseigentum in Teileigentum und umgekehrt umzuwandeln, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zusammenzulegen, zu trennen sowie neue Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten zu schaffen, die Einigung über eine Rechtsänderung - auch Aufassung - zu erklären und Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum abzuändern, aufzuheben sowie neu zu begründen
- das Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum - insoweit nur soweit nicht bereits an Dritte veräußert - beliebig baulich zu verändern, insbesondere
 - neue Wohnungseingangstüren zu schaffen
 - Mauerdurchbrüche - auch betreffend tragende Wände - zwischen den einzelnen Einheiten vorzunehmen
 - neue Mauern zu errichten bzw. vorhandene Mauern abzutragen
 - Keller, Flure, Treppenhäuser, Dächer und Dachschrägen abzuändern - auch Dachgauben und/oder Dachflächenfenster neu zu errichten -

- Balkone neu zu errichten bzw. bestehende Balkone zu verändern und insoweit gegebenenfalls Sondereigentum neu zu begründen oder aufzuheben - wobei hierzu auch das Recht gehört, Maßnahmen an der Fassade vorzunehmen, wie insbesondere vorhandene Öffnungen zu schließen, neue Öffnungen für Fenster und/oder Fenstertüren herzustellen, bestehende Dachgeschossräume auszubauen und Maßnahmen im gesamten Dachstuhl vorzunehmen und insoweit eine Umnutzung in Sondereigentum zu veranlassen -
- Versorgungsleitungen im weitesten Sinn im Gebäude (Gemeinschaftseigentum und/oder Sondereigentum) zu verlegen, wobei sich die Berechtigung insbesondere auch bezieht auf ein etwa vorhandenes Kellergeschoss
- im Namen der Berechtigten aus im Grundbuch eingetragenen Vormerkungen dem Vollzug erforderlicher Änderungen der Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung zuzustimmen und diesbezügliche Änderungen im Grundbuch insoweit zu bewilligen, wobei etwa notwendige Zustimmungserklärungen der Grundpfandrechtsgläubiger und sonstiger Personen, denen einzelne Erwerber Rechte eingeräumt haben, auf Kosten des Eigentümers beizubringen sind.

Die unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht auf Untervollmacht erteilte Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt mit der Maßgabe, dass sie nur vor dem die Teilungserklärung beurkundenden Notar, dessen Sozium oder deren Amtsnachfolgern ausgeübt werden kann.

Im Innenverhältnis ist der Änderungsberechtigte verpflichtet, durch eine etwaige Ausübung der Vollmacht die Größe der bereits an Dritte veräußerten Miteigentumsanteile, die Größe, Lage und Nutzung des hiermit insoweit verbundenen Sondereigentums und etwa hiermit verbundener Sondernutzungsrechte nicht zu verändern.

Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, durch notariell beurkundete Erklärung vorstehende Rechte und Vollmachten auf Dritte mit erneuter Weiterübertragungsberechtigung zu übertragen. Soweit der Eigentümer dies unter-

lässt, entfällt die vorstehende Änderungsbefugnis mit vollständigem Verlust des Eigentums des aufteilenden Eigentümers am aufgeteilten Grundbesitz.

VII. Vollzug, Kosten, Abschriften

1. Vollmacht

Der Notar wird zum Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Er ist hierzu bevollmächtigt.

- ohne Beschränkung auf § 15 GBO Grundbuchbewilligungen jeder Art abzugeben, Anträge ganz oder teilweise zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen
- Entwürfe für zum vertragsgemäßen Vollzug notwendige Erklärungen zu fertigen, einzuholen und bei antragsgemäßer Erteilung entgegenzunehmen.

2. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges trägt der Eigentümer.

3. Abschriften

Es erhalten:

einfache Abschriften:

- Eigentümer

beglaubigte Abschriften

- Grundbuchamt
- Eigentümer (41 + 4)

Pläne zur Durchsicht vorgelegt und eingesehen
samt Anlagen vorgelesen vom Notar
von dem Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

Thomas Ort *Hof*



Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander sowie als Inhalt des Sonder- und Gemeinschaftseigentums gelten die nachfolgenden Vereinbarungen und die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 1 Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und Sondereigentums

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie diejenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.

Gegenstand des Sondereigentums sind die zum Sondereigentum erklärten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- oder Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere

- der Fußbodenbelag einschließlich Unterkonstruktion (Estrich), der Deckenputz und -anstrich bzw. die Deckenabhangung der im Sondereigentum stehenden Räume
- die nichttragenden Zwischenwände innerhalb der zum Sondereigentum gehörenden Räume
- der Wandputz, der Wandanstrich und die Wandverkleidung sämtlicher im Sondereigentum stehenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören
- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, ausgenommen Wohnungsabschlusstüren
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören

- die Wasserleitungen bis zum Anschluss an gemeinsam genutzte Leitungen
- die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler
- die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an gemeinsam genutzte Leitungen
- die in den Sondereigentumseinheiten befindlichen Heizkörper sowie die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung bis zum Anschluss an gemeinsam genutzte Leitungen
- bei Balkonen und/oder Loggien der durch die Umfassungswände gebildete Raum und etwaige Bodenbeläge (ohne Unterbau).

Die vorstehende Einordnung gilt nur, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 2 Sondernutzungsrechte

I. Stellplätze im Freien

Auf dem Grundstück werden 4 Kraftfahrzeugstellplätze im Freien errichtet.

Die Lage der Stellplätze ergibt sich aus dem dieser Urkunde als Anlage VI beigefügten Sondernutzungsrechtsplan (Stellplatzplan), in dem die Stellplätze eingezeichnet und mit S 1 bis S 4 bezeichnet sind.

II. Garten- und Terrassenflächen

Weiter werden vor den Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoss Garten- und Terrassenflächen errichtet.

Die Lage dieser Garten- und Terrassenflächen ergibt sich aus dem dieser Urkunde als Anlage VI beigefügten Sondernutzungsrechtsplan, in dem die Gartenflächen umrandet eingezeichnet und mit SNR sowie der entsprechenden Wohnungsnummer bezeichnet sind.

III. Begründung, Zuweisung

Der die Aufteilung in Sondereigentum betreibende Eigentümer ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die Stellplätze im Freien und/oder Garten- und Terrassenflächen jeweils einzelnen Sondereigentumseinheiten zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der jeweiligen Zuordnung in das Grundbuch zu bewilligen.

Er kann vorstehende Zuweisungsbefugnis ganz oder teilweise durch notariell beurkundete Erklärung mit erneuter Weiterübertragungsberechtigung auf Dritte übertragen.

Die Sondernutzungsrechte an den jeweiligen Flächen sind bereits heute unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Zuweisung entsprechend den vorstehenden Vereinbarungen begründet.

Die anderen Sondereigentümer sind von der Nutzung dieser Flächen ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

IV. Sonstige Sondernutzungsrechte

- erfüllt -

§ 3 Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

Jeder Sondereigentümer hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vereinbarungen und der gesetzlichen Bestimmungen das Recht auf

- alleinige und ausschließliche Nutzung seines Sondereigentums und des diesem etwa zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums sowie
- auf Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums, soweit hieran keine Sondernutzungsrechte begründet sind oder sich dieses im räumlichen Bereich einer anderen Sondereigentumseinheit befindet.

Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus der vom Verwalter aufzustellenden Hausordnung.

Die übereiegende Nutzung von Wohnungseigentum zu Nichtwohnzwecken ist vorbehaltlich einer erfolgten Umwandlung in Teileigentum - nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig, wobei dieser die Zustimmung widerruflich und/oder unter Auflagen erteilen kann. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert, jedoch von einer angemessenen Übernahme zusätzlicher Bewirtschaftungskosten abhängig gemacht werden.

§ 4 Veräußerung, Rechtsnachfolge

Zur Veräußerung des Sondereigentums ist keine Zustimmung erforderlich.

Klärgestellt wird, dass das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft der Sondereigentümer gehört und eine diesbezügliche Auszahlung nicht verlangt werden kann.

Jeder Sondereigentümer haftet einem Gläubiger gegenüber kraft Gesetz nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Sondereigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraumes fällig geworden sind, für die Haftung nach Veräußerung des Sondereigentums ist § 160 HGB entsprechend anzuwenden.

§ 5 Instandhaltung, Instandsetzung, Rücklage

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und des diesem zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer. Soweit Sondernutzungsrechte mehreren Sondereigentumseinheiten gemeinschaftlich zustehen, sind die Kosten insoweit untereinander entsprechend den Miteigentumsanteilen der berechtigten Sondereigentumseinheiten zueinander zu tragen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt - soweit hieran keine Sondernutzungsrechte begründet sind - der Gemeinschaft der Sondereigentümer.

Die Sondereigentümer sind insoweit zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, über deren genaue Höhe die Eigentümerversammlung beschließt.

Abweichend hiervon obliegen die Behebung von Glasschäden, die Reparatur von Rollläden und Beschlägen sowie der innere Anstrich von Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder des diesem zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums sowie alle sonstigen insoweit vergleichbaren Maßnahmen dem jeweiligen Sondereigentümer, auch soweit insoweit tatsächlich Gemeinschaftseigentum betroffen ist.

Klargetellt wird, dass der gemeinschaftlichen Versorgung dienende Anlagen und Einrichtungen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen bzw. sich in diesen befinden können und dürfen. Diesbezügliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten - auf Kosten der Gemeinschaft der Sondereigentümer - sind zu dulden.

§ 6 Versicherungen

Für das Gemeinschafts- und Sondereigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- eine Gebäudebrandversicherung (Neuwertversicherung)
- eine Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschadenversicherung.

Die Versicherungen sind vom Verwalter abzuschließen. Bestehende Versicherungen sind vom Verwalter vorerst zu übernehmen.

§ 7 Lastentragung

Jeder Sondereigentümer trägt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen und der nachfolgenden Vereinbarungen die seine Sondereigentums-einheit und das dieser zur Sondernutzung zugewiesene Gemeinschaftseigentum betreffende und dieser eindeutig zuzurechnenden Kosten und Lasten, insbesondere diesbezügliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich der insoweit anfallenden Betriebskosten.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nach Maßgabe der Heizkostenverordnung zu 70 % auf den Verbrauch und zu 30 % auf die beheizbare Wohnfläche auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung umgelegt. Hierzu gehören nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV auch die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der diesbezüglichen Berechnung und Aufteilung.

Diese Einrichtungen, Systeme und Geräte dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer und sind somit Gemeinschaftseigentum, soweit sie sich aufgrund einer vereinbarten Gebrauchsüberlassung nicht im Eigentum des jeweiligen Versorgers befinden.

Die Kosten für Kaltwasser werden zu 100 % nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Sondereigentums-einheiten zueinander abgerechnet, wobei Keller insoweit unberücksichtigt bleiben. Im Übrigen gelten die vorstehenden Bestimmungen für Heizung und Warmwasser entsprechend.

Der die Aufteilung in Sondereigentum betreibende Eigentümer ist berechtigt, die Ausstattung der Messeinrichtungen für Heizung- und Warmwasser zur ordnungsgemäßen Erfassung und Verteilung der Kosten anzumieten bzw. zu leasen. Die Befugnis umfasst auch das Recht, nach pflichtgemäßem Ermessen über die zu wählende technische Ausführung zu entscheiden.

Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, die abgeschlossenen Verträge zu übernehmen und in einen etwa bestehenden Wärmelieferungsvertrag einzutreten.

Vorstehende Vereinbarungen gelten für die Heizungsanlage und Warmwasserzubereitungsanlage selbst, sowie für insoweit vergleichbare Versorgungsanlagen entsprechend.

Die öffentlichen und privaten Lasten des Gemeinschaftseigentums, die Kosten der diesbezüglichen Instandhaltung und Instandsetzung, die Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums sind von den Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander zu tragen.

Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Sondereigentums-einheit - nicht jedoch auf etwaige Stellplätze im Freien, separate Keller und/oder Hobbyräume - ein gleich hoher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils.

Auf jeden Stellplatz in der Tiefgarage entfällt ebenfalls ein pauschaler jeweils gleich hoher Verwalterkostenbeitrag, der jedoch niedriger als der auf die übrigen Sondereigentums-einheiten entfallende diesbezügliche Betrag ist.

Soweit eindeutig zurechenbare Betriebskosten durch den Betrieb einer Anlage (z.B. Aufzug) entstehen, die nur einem Teil der Gesamtanlage zu dienen bestimmt sind, werden diese nur auf diejenigen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt, deren Sondereigentum sich in dem entsprechenden Teil der Anlage befindet.

Klargetellt wird, dass die Sondereigentümer mit Stimmenmehrheit berechtigt sind, hinsichtlich der Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums unter Beachtung der Bestimmungen des § 16 WEG eine abweichende Kostenverteilung zu bestimmen.

Der die Aufteilung in Sondereigentum betreibende Eigentümer ist ferner berechtigt, mit einem Anbieter seiner Wahl einen Vertrag über die Versorgung der Eigentümergemeinschaft mit Medien aller Art abzuschließen. Er ist insbesondere berechtigt, zwischen einem Kabelanschluss oder der Anmietung einer Satellitenempfangsanlage zu entscheiden. Diesbezügliche Kosten gehen ausschließlich zu Lasten der Sondereigentümer.

§ 8 Verwalter

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Sondereigentümern und dem Verwalter sowie im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirates auch diesem nach den Bestimmungen des WEGs.

Der die Aufteilung in Sondereigentum betreibende Eigentümer ist ermächtigt, den ersten Verwalter auf die Dauer von 3 Jahren zu bestellen, beginnend frühestens mit Wirkung ab dem Zeitpunkt des Entstehens der „verdenden Eigentümergemeinschaft“.

Er ist ebenso berechtigt, mit diesem den schuldrechtlichen Verwaltervertrag zu den ortsüblichen Bedingungen abzuschließen. Eine angemessene jährliche Aufwandspauschale kann vereinbart werden, sofern diese für jede abrechnungsfähige Sondereigentums-einheit die Höhe einer Monatsvergütung des Verwalters nicht übersteigt.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, den abgeschlossenen Verwaltervertrag zu übernehmen.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, wobei der Verwalter insbesondere auch berechtigt ist, die Einhaltung bestehender Verpflichtungen durch die einzelnen Sondereigentümer zu überprüfen. Der Gegenstand der „laufenden Verwaltung“ kann durch einen Beschluss der Sondereigentümer näher konkretisiert werden.

§ 9 Versammlung der Eigentümer

Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung der Sondereigentümer diese durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet.

Für die Einberufung der Eigentümerversammlung, den Vorsitz, den Ablauf und die Niederschrift hierüber gelten die gesetzlichen Bestimmungen des WEGs.

Jede ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen oder vertretenen Sondereigentümer beschlussfähig.

Die Eigentümerversammlung entscheidet mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit sich aus dem WEG, Vereinbarungen der Sondereigentümer untereinander oder Beschlüssen nicht etwas anderes ergibt.

Das Stimmrecht entspricht dem Miteigentumsanteil am Grundstück.

Für die vom Verwalter zu führende Beschluss - Sammlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Jeder Eigentümer kann sich bei der Eigentümerversammlung und auch bei schriftlichen Abstimmungen durch eine beliebige Person vertreten lassen. Die Vertretungsbefugnis ist bei Beschlussfassung durch Vorlage einer Vollmacht zumindest in Textform nachzuweisen.

Außerhalb einer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einberufenen Versammlung können die Eigentümer Beschlüsse fassen, soweit sich alle Eigentümer damit einverstanden erklären und dem nicht zwingendes Recht entgegensteht.

§ 10 Verwaltungsbeirat

Bestellt die Eigentümerversammlung einen Verwaltungsbeirat, so gelten für dessen Befugnisse und Aufgaben die gesetzlichen Bestimmungen des WEGs.

Die Tätigkeit der Beiratsmitglieder ist ehrenamtlich, nachgewiesene Auslagen sind jedoch zu erstatten.

Der Beirat gibt sich seine Geschäftsordnung selbst. Er wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, falls die Eigentümerversammlung nicht einen Vorsitzenden bestimmt.

§ 11 Vertretung der Wohnungseigentümer

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter jede Änderung seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen.

Ein Zustellungsmöglichkeit im Inland muss gewährleistet sein.

Mehrere Miteigentümer sind verpflichtet, unverzüglich zu ihrer Vertretung gegenüber dem Verwalter und den Miteigentümern einen gemeinschaftlichen Bevollmächtigten zumindest in Textform zu bestellen.

§ 12 Änderung der Gemeinschaftsordnung

Hinsichtlich der Abänderbarkeit dieser Gemeinschaftsordnung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des WEGs.

Ergänzend hierzu wird bestimmt, dass die Eigentümerversammlung unabhängig davon mit einer Mehrheit von 2/3 aller stimmberechtigten Sondereigentümer die Gemeinschaftsordnung durch Beschluss insgesamt oder im Einzelfall abändern kann, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt und diejenigen Sondereigentümer zustimmen, deren Rechte durch den Beschluss über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Diesbezügliche Beschlüsse sind als Vereinbarung in das Grundbuch einzutragen, soweit dies für eine Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern erforderlich ist. Der jeweilige Verwalter ist hierzu unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB dem Grundbuchamt gegenüber im Außenverhältnis unbeschränkt bevollmächtigt.

Jeder Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist unabhängig davon berechtigt, Wohnungseigentum in Teileigentum sowie Teileigentum in Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer und ohne Zustimmung von Grundpfandrechtgläubigern umzuwandeln.

Jeder Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer und der dinglich Berechtigten des sonstigen Sondereigentums die in seinem Eigentum jeweils stehenden Miteigentumsan-

teile und das zugehörige Sondereigentum weiter aufzuteilen und somit anstelle der derzeit gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit auch mehrere Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten zu bilden bzw. vorhandene Sondereigentumseinheiten zu vereinigen.



Bescheinigung nach § 21 BNotO

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg
 - Registergericht - vom 22.07.2009 stelle ich fest, dass die Firma
Plusbau GmbH
 mit dem Sitz in Augsburg

dort unter HRB 17884 eingetragen ist.

Weiter stelle ich fest, dass Herr Thomas Piller, geb. am 30.09.1966, als Ge-
 schäftsführer eingetragen ist.

Der Geschäftsführer ist berechtigt, die Gesellschaft stets einzeln zu vertre-
 ten.

Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ist erteilt.

Augsburg, den 19.08.2009



[Handwritten signature]
 Notar

URNr. /2009
vom
Sb: Ki

Kaufvertrag

Am
zweitausendneun

- 2009 -

ist vor mir

***Tobias Feist**
***Thomas Kristic**
Notar in Augsburg

in der Kanzlei Bahnhofstraße 16 in 86150 Augsburg anwesend:

- Herr Thomas P i l l e r , Kaufmann
geboren am 30.09.1966,
geschäftssässig in 86157 Augsburg, Augsburg Str. 9,
mir, Notar, persönlich bekannt,

hier h a n d e l n d als einzelvertretungsberechtigter und von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die
Plusbau GmbH

mit dem Sitz in Augsburg,
(Postanschrift: wie vor)

- Notarielle Vertretungsfeststellung erfolgt gesondert -

- Herr
geboren am
wohnhaf:
nach Angabe:

Legitimation: durch amtlichen Lichtbildausweis/persönlich bekannt

3

aus dem vorstehend bezeichnete Grundstück FINr. 3306 der Gemarkung
Grundstück eine Teilfläche im Ausmaß von **ca. 3.900 qm**
- im Folgenden auch „**Aufteilungsgrundstück**“
in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt und eine Gemeinschaftsordnung
aufgestellt. Hierbei wurde u.a. folgendes Sondereigentum gebildet:

lfd. Nr.1	*1/1000 Miteigentumsanteil an dem Aufteilungs- grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an sämtli- chen Räumen an der im Aufteilungsplan mit Nr. **** bezeichneten Wohnung samt Keller
-----------	---

lfd. Nr.1	2,00/1000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Aufteilungsgrundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auftei- lungsplan mit Nr. TG **** bezeichneten Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage
-----------	---

Die Aufteilung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen. Auf die vorbezeichnete
Verweisungsurkunde wird verwiesen. Sie liegt in Urschrift vor. Die Beteiligten
erklären, dass sie vor Beurkundung eine beglaubigte Abschrift erhalten ha-
ben, ihnen der Inhalt bekannt ist und sie auf Vorlesen, Vorlage zur Durch-
sicht und Beifügen zu dieser Urkunde verzichten. Über die Bedeutung des
Verweizens wurde belehrt.

Die Aufteilung erfolgte aufgrund vorläufiger Pläne. Der aufteilende Eigentü-
mer verpflichtet sich, die behördlich genehmigten Aufteilungspläne samt Ab-
geschlossenheitsbescheinigung spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der An-
lage nachzureichen.

3. Bebauung, Nutzung

Das Aufteilungsgrundstück ist bebaut mit einer Wohnanlage bestehend aus
vier Wohnhäusern und einer Tiefgarage.

2

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Nach Hinweis darauf,
dass diese Urkunde zur Wirksamkeit alle Abreden richtig und vollständig
wiedergeben muss, beurkunde ich den Erklärungen gemäß was folgt:

I. Vorbemerkung

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für **Augsburg**
Blatt 21795

wird eingetragen sein:

Gemarkung Augsburg			
Lfd. Nr.	Flurstück	Beschrieb	Größe
2	3306	Oblatterwallstraße 52, 54, 56, 58, Gebäude- und Freifläche	5.954 qm

Abteilung I (Eigentümer):

Plusbau GmbH, Augsburg

Abteilung II:

Lfd. Nr.	betroffen	Lasten und Beschränkungen
1	1	Benützungsrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Augsburg
4	1	Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FINr. 3315/16, 3315/17 und des vereinigten Grundstücks FINr. 3315 und 3315/13 (je laut VN 3976 und FINr. 3312)

Abteilung III:

Lfd. Nr.	belastet	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
		Globalgrundschuld für die Raiffeisenbank München-Süd eG

2. Aufteilung

Der vorbezeichnete Eigentümer hat mit Urkunde des Notars Tobias Feist in
Augsburg vom 19.08.2009 URNr. *****
- im Folgenden auch „Verweisungsurkunde“ -

4

Das Gemeinschaftseigentum wird derzeit noch vom Veräußerer renoviert.
Das vertragsgegenständliche Sondereigentum wird nicht renoviert; insoweit
erfolgt der Verkauf wie die Einheit liegt und steht.

***Der Vertragsgegenstand wird derzeit nicht genutzt. Besitzrechte Dritter
bestehen nicht.

***Der Vertragsgegenstand ist vermietet.

4. Sondernutzungsrechte

Gemäß § 2 der Gemeinschaftsordnung ist der Veräußerer berechtigt, einzel-
nen Sondereigentumseinheiten Sondernutzungsrechte zuzuweisen.

*Er weist hiermit der Sondereigentumseinheit Nr. **** kein Sondernutzungs-
recht zu.

*Er weist hiermit der Sondereigentumseinheit Nr. **** das Sondernutzungs-
recht an

* - dem im Freien liegenden Kfz-Stellplatz ST ***

* - der der Wohnung vorgelagerten mit der gleichen Nummer wie die Son-
dereigentumseinheit versehenen Garten- und Terrassenfläche
zu.

Die Lage des Sondernutzungsrechtes ergibt sich aus dem dieser Urkunde
als Anlage beigefügten Plan, in dem die Fläche umrandet und mit * bezeich-
net ist. Auf die Anlage wird verwiesen.

Die Eintragung der Zuweisung des Sondernutzungsrechtes wird
bewilligt und beantragt.

II. Vereinbarung

§ 1 Verkauf

1. Grundbesitz

Die Firma **Plusbau GmbH**
mit dem Sitz in Augsburg

- im Folgenden auch „der Veräußerer“ -
verkauft

den in Abschnitt I bezeichneten Vertragsgegenstand mit allen Rechten,
Pflichten, Bestandteilen, etwa zugewiesenen Sondernutzungsrechten und
dem ihm gehörenden Zubehör an

- im Folgenden auch „der Erwerber“ -

zum

*Mehrere Erwerber haften für die mit dieser Urkunde übernommenen Ver-
pflichtungen je als Gesamtschuldner.

Ein Grundrissplan des Vertragsgegenstandes ist dieser Urkunde als Anlage
beigefügt. Auf die Anlage wird verwiesen.

2. Inventar

Inventar ist nicht mitverkauft.

§ 2 Kaufpreis

1. Höhe

Der Kaufpreis beträgt

€*

- i. W. Euro * -.

2. Grundvoraussetzung der Kaufpreisfälligkeit

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist

A) Notarbestätigung

- die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erwerbers

- die zur Lastenfreistellung notwendigen Unterlagen für die der Vormer-
kung vorgehenden und vom Erwerber nicht zu übernehmenden Belas-
tungen, wobei etwaige Auflagen der Gläubiger durch die Zahlung des
geschuldeten Kaufpreises erfüllbar sein müssen; ausreichend ist ins-
oweit eine diesbezügliche schuldrechtliche Freistellungsverpflichtung,
auch nach den Vorschriften der MaBV;

- eine Bestätigung des Notars, dass die vorstehend bezeichneten Voraus-
setzungen eingetreten sind, alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug
erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich
sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen

oder

B) Bürgschaft

- die Stellung und Aushändigung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft
eines Kreditinstitutes, welche alle etwaigen Ansprüche des Erwerbers
auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner
geleisteten Vermögenswerte sichert, wobei

- der Erwerber berechtigt ist, die Ausstellung der Bürgschaft zu-
gunsten seiner Finanzierungsgläubiger zu verlangen und
- der Bürge berechtigt ist, die Bürgschaft in der Weise zu stellen,
dass ihm ein Anspruch auf Entlassung aus der Bürgschaftsver-
pflichtung und ein Rückgaberecht hinsichtlich der Bürgschaftsur-
kunde zusteht, sobald die vorstehend unter A) bezeichnete Notar-
bestätigung erteilt wurde

3. Fälligkeit

Nach Vorliegen der vorstehend bezeichneten Fälligkeitsvoraussetzungen zu
A oder B ist ein Kaufpreisteilbetrag in Höhe von 95 % des geschuldeten
Kaufpreises fällig, nicht jedoch spätestens vierzehn Tage nach Absendung
(Datum des Poststempels) der vorbezeichneten schriftlichen Bestätigung des
Notars.

** ,nicht jedoch vor Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ab-
schnitt II § 2 Ziffer 7.

Der Kaufpreisrestbetrag ist fällig nach vierzehn Tage nach Abnahme der
vollständig erbrachten gemäß Abschnitt II § 4 Ziffer 2 geschuldeten Leistun-
gen, nicht jedoch vor Fälligkeit des ersten Kaufpreisteilbetrages.

4. Zahlungsweise

Der Veräußerer tritt seinen Kaufpreisanspruch an seinen finanzierenden
Grundpfandrechtsgläubiger ab. Er ist jedoch zur Geltendmachung des Kauf-
preises berechtigt.

Die einzelnen Kaufpreisraten sind auf das in der Freistellungsverpflichtungs-
erklärung oder Bürgschaft angegebene Konto zu bezahlen.

Der Erwerber weiß, dass er im Falle der nicht rechtzeitigen Zahlung mindes-
tens Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe schuldet.

Der Erwerber darf gegen Ansprüche des Veräußerers nur mit unbestrittenen
oder rechtskräftig festgestellten, dem kaufvertraglichen Rechtsverhältnis ent-
stammenden Forderungen aufrechnen. Der Erwerber kann die Rechte aus
diesem Vertrag ohne Zustimmung des Veräußerers nicht abtreten oder ver-
pfänden, ausgenommen zur Kaufpreisfinanzierung.

5. Verzug

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit den geschuldeten Kaufpreis ganz oder teil-
weise nicht, schuldet er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe. Weitergehende
Rechte des Veräußerers bleiben unberührt.

6. Finanzierung

a) Der Veräußerer verpflichtet sich bei der Bestellung von Grundpfandrech-
ten - auch vollstreckbaren nach § 800 ZPO - am Vertragsgegenstand in
beliebiger Höhe zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen mitzuwirken,
wenn in der Bestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits heu-
te vereinbarte Einschränkung der Zweckbestimmung enthalten ist:

„Das Grundpfandrecht dient vorerst ausschließlich zur Sicherung der
mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleisteten Zahlungen.
Rückgewähr kann nur in Form der Löschung, nicht durch Abtretung
oder Verzicht verlangt werden. Andere Sicherungsvereinbarungen gel-
ten erst nach Tilgung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentums-
umschreibung.“

Der Erwerber tritt seine Ansprüche auf Auszahlung des durch das Grund-
pfandrecht gesicherten Darlehens bis zur Höhe des Kaufpreises erfül-
lungshalber entsprechend der Kaufpreisfälligkeit an den Veräußerer bzw.
dessen Grundpfandrechtsgläubiger ab und weist den Finanzierungsgläu-
biger unwiderruflich an, Zahlungen nur nach Maßgabe dieses Vertrages
zu leisten.

Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche sind aufschiebend
bedingt durch die Tilgung der Kaufpreisschuld, spätestens mit Eigen-
tumsumschreibung an den Erwerber abgetreten. Dieser übernimmt das
Grundpfandrecht zur dinglichen Haftung.

Der Notar weist auf die gesetzliche Haftung des Veräußerers für Gerichts-
und Notarkosten hin. Der Erwerber stellt den Veräußerer von allen Kosten
und Pflichten aus der Grundpfandrechtsbestellung frei.

*b) Der Veräußerer erteilt dem Erwerber

*b) Der Veräußerer erteilt jedem Erwerber und diese sich jeweils gegenseitig

V o l l m a c h t

zur Vornahme aller vorstehenden Rechtshandlungen und Erklärungen.

*Jeder Bevollmächtigte ist zusätzlich ermächtigt, mit der zu Gunsten des
Erwerbers eingetragenen Vormerkung im Rang hinter Finanzierungs-
grundpfandrechte zurückzutreten sowie bei deren Bestellung gesamt-
schuldnerische Schuldanerkenntnisse oder Schuldversprechen in gleicher
Höhe mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung ab-
zugeben. Die rechtliche Bedeutung einer dinglichen Grundschuld und ein-
er gesamtschuldnerischen persönlichen Haftung samt Zwangsvollstre-
ckungsunterwerfung wurde eingehend erläutert.

Die unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht auf Untervollmacht erteilte Vollmacht ist im Außenverhältnis dahin eingeschränkt, dass die Grundpfandrechtsbestellung die vorbezeichnete Einschränkung der Zweckbestimmung enthalten muss und nur vor einem der Vollzugsnotare ausgeübt werden kann.

*7. Mietervorkaufsrecht

Der Vertragsgegenstand ist vermietet.

Der Notar weist darauf hin, dass

- bei einem Verkauf von vermieteten Wohnräumen, an denen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder werden soll dem **derzeitigen** Mieter **einmalig** ein Vorkaufsrecht für den **ersten** Verkaufsfall nach § 577 BGB zusteht und
- die diesbezügliche **zweimonatige** Frist zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts erst zu laufen beginnt, wenn dem Mieter der vollständige Inhalt des **rechtswirksamen** Kaufvertrages mitgeteilt und er über sein Vorkaufsrecht unterrichtet wurde.

Der Verkäufer erklärt, dass demnach ein Mietervorkaufsrecht besteht. Er hat sich selbst um die Ingangsetzung der Frist, die Unterrichtung des Mieters und um die Einholung der Nichtausübungserklärung zu bemühen. Der Notar erhält insoweit keinen Vollzugauftrag. Die Verpflichtung zum Vollzug dieser Urkunde im Übrigen bleibt hiervon unberührt.

Weitere - vom Notar nicht zu überprüfende - Fälligkeitsvoraussetzung ist ferner

- eine diesbezügliche Verzichtserklärung des Mieters auf sein Mietervorkaufsrecht oder
- der Ablauf der Zweimonatsfrist, in welcher das Mietervorkaufsrecht ausgeübt werden kann und eine Versicherung des Verkäufers, dass ihm gegenüber das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde.

Der Verkäufer hat dem Erwerber den Eintritt vorstehender Fälligkeitsvoraussetzung schriftlich zu bestätigen.

2. Nutzen, Lasten

Mit Besitzübergang gehen Nutzen, Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung, die mit dem Vertragsgegenstand verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über. Dieser tritt unter Übernahme aller Rechte und Pflichten in die Rechtsverhältnisse der Gemeinschaft mit Wirkung ab diesem Zeitpunkt ein, insbesondere hat er ab dann das laufende Hausgeld zu zahlen.

Das laufende Wirtschaftsjahr wird anteilig bezogen auf die Besitzzeit, abgelaufene Wirtschaftsjahre werden für Rechnung des Verkäufers abgerechnet.

Der Umfang des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander sind in der Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen, der Gemeinschaftsordnung und in etwaigen Beschlüssen der Gemeinschaft geregelt.

Der Erwerber bestätigt, dass ihm der Inhalt der diesbezüglichen Unterlagen bekannt ist.

Rechte und Pflichten aus etwa bestehenden Nutzungsverträgen werden durch die Vereinbarungen in dieser Urkunde nicht berührt.

§ 4 Rechts- und Sachmängel

1. Rechtsmängel

Der Verkäufer hat den Vertragsgegenstand frei von Rechtsmängeln zu verschaffen.

Der Erwerber übernimmt unter Eintritt in die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen die derzeit in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen und in Abschnitt I näher beschriebenen Belastungen zur weiteren dinglichen Haftung.

Der Verkäufer haftet nicht für die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes hat der Verkäufer ein Rücktrittsrecht. Zur Sicherung eines etwaigen Rückzahlungsanspruches tritt der Verkäufer schon heute seine Zahlungsansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten erfüllungshalber an den Erwerber ab. Soweit der Vorkaufsberechtigte nicht zur Erstattung von Kosten einschließlich Erwerbsnebenkosten verpflichtet ist, trägt diese der Verkäufer. Weitergehende Ansprüche des Erwerbers sind ausgeschlossen.

§ 3 Besitzübergang

1. Besitzübergang

Der Besitz geht **mit Zahlung** der ersten Kaufpreisrate zu **95 %** des verbrieften Kaufpreises auf den Erwerber über.

*Inhalt und Dauer des bestehenden Mietvertrages sind dem Erwerber bekannt.

*Soweit der Vertragsgegenstand zum Zeitpunkt der Zahlung des Kaufpreises mit Zustimmung des Erwerbers vermietet ist, gilt ferner:

Der Erwerber tritt anstelle des Verkäufers in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein, die sich aus diesem für den Zeitraum nach Besitzübergang ergeben.

Der Verkäufer tritt hierzu seine Ansprüche gegen den Mieter, insbesondere seinen Mietzinsanspruch mit Wirkung ab Besitzübergang an den Erwerber ab und ermächtigt diesen ab diesem Zeitpunkt alle Erklärungen abzugeben, die das Mietverhältnis betreffen.

Eine etwa geleistete Kaution steht nach Kaufpreiszahlung dem Erwerber zu. Dieser übernimmt mit deren Übertragung schuldfreiend die Verpflichtung zur Rückgewähr an den Mieter und stellt den Verkäufer insoweit ab diesem Zeitpunkt von jeglicher Inanspruchnahme frei.

Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche hinsichtlich zu löschender Grundpfandrechte werden hiermit an den Erwerber aufschiebend bedingt durch die Tilgung des geschuldeten Kaufpreises und auflösend bedingt durch den grundbuchamtlichen Vollzug der Lastenfreistellung abgetreten.

Eine Wohnungsbindung nach dem früheren Wohnungsbindungsgesetz oder eine soziale Wohnraumförderung hinsichtlich des Vertragsgegenstandes liegt nicht vor.

2. Sachmängel

a) geschuldete Beschaffenheit

Zur geschuldeten Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums vereinbaren die Beteiligten was folgt:

Der Verkäufer renoviert das vorstehend in Abschnitt I näher bezeichneten Aufteilungsgrundstück entsprechend den der Vorurkunde beigefügten Leistungsbeschreibung und den für das Bauvorhaben geltenden behördlichen Vorschriften.

Der Verkäufer hat diese Leistungen bis spätestens zum **30.09.2010** zu erbringen.

Die geschuldeten Leistungen sind technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften zu erbringen.

Die Übernahme einer verschuldensunabhängigen Garantie ist damit nicht verbunden.

Die Abnahme der geschuldeten Leistungen erfolgt betreffend das Gemeinschaftseigentum durch den Verwalter.

Für etwaige Leistungsstörungen verbleibt es insoweit bei den gesetzlichen Bestimmungen.

Ein vertragliches Zurückbehaltungsrecht des Erwerbers bis zur vollständigen Erbringung aller geschuldeten Leistungen wird nicht vereinbart. Auf das diesbezügliche Vorausleistungsrisiko wurde der Erwerber hingewiesen.

Der Veräußerer erklärt weiter, dass die vertragsgegenständliche Sondereigentumseinheit eine Größe von ca. * qm hat, wobei die Berechnung auf der Grundlage der vorhandenen Pläne zum Altbestand beruht und etwaige Balkone oder Dachterrassen mit der Hälfte der Grundfläche anzusetzen sind. Ein neues Aufmaß erfolgte nicht. Dachsräumen und sonstige Nebenräume wurden angemessen berücksichtigt.

Der Veräußerer behält sich im Hinblick auf die vereinbarte Fläche jedoch geringfügige Abweichungen von bis zu 3 % vor. Bei einer Minderfläche von mehr als 3 % gilt, dass insoweit lediglich die über 3 % hinausgehende Minderfläche als mangelbegründende Flächenminderung anzusehen ist.

Mehr- oder Minderfläche bezogen auf das Aufteilungsgrundstück selbst sind nicht anzusetzen.

b) Haftungsausschluss

Im Übrigen gilt:

Alle Ansprüche und Rechte aufgrund von Sachmängeln sind unabhängig vom Gefahrübergang ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Zustand, Energieverbrauch, Verwendbarkeit und Ertrag des Sonder- und Gemeinschaftseigentums.

Für ab heute bis zum Übergang von Nutzen und Lasten entstehende Sachmängel - übliche Abnutzung ausgenommen - hat der Erwerber abweichend hiervon einen Anspruch auf Mängelbeseitigung oder ein Minderungsrecht je entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Weitergehende Ansprüche und Rechte sind auch in diesem Fall ausgeschlossen. Ersatzansprüche gegen Dritte stehen insoweit dem Veräußerer zu.

Schadensersatzansprüche bei Arglist, Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Veräußerers, dessen gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen bleiben

von vorstehenden Vereinbarungen unberührt. Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gilt dies auch, soweit diese auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

Der Veräußerer übernimmt keine Garantie, weder für Beschaffenheit noch Haltbarkeit des Vertragsgegenstandes.

Der Veräußerer versichert, dass **nach seiner Kenntnis**

- keine Anhaltspunkte für versteckte Sachmängel des Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentums vorliegen
 - die Anlage nicht unter Denkmalschutz steht und sie sich nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung, in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet oder in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet befindet.
- Der Erwerber weiß, dass hierüber nur die zuständige Behörde verbindlich Auskunft geben kann.

Vorstehende Vereinbarung gilt entsprechend für mitverkaufte bewegliche Sachen - insbesondere Zubehör - mit der Maßgabe, dass insoweit nur Schadensersatzansprüche ausgeschlossen sind, es sei denn, diese wurden vorstehend ausdrücklich vorbehalten.

3. Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge

Der Veräußerer trägt alle Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge im weitesten Sinn, die bis gestern in Rechnung gestellt wurden. Ab heute anfallende diesbezügliche Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Der Veräußerer versichert hierzu, dass insoweit

- keine offenen Kostenforderungen aus der Vergangenheit bestehen und
- ihm derzeit keine Maßnahmen bekannt sind, bei denen die Abrechnung aussteht.

Auf die Haftung des Grundbesitzes für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben sowie auf die gesetzliche Beitragspflicht des jeweils eingetragenen Eigentümers wurde hingewiesen.

III. Grundbucheklärungen

1. Auflassung

Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Erwerber das Eigentum am Vertragsgegenstand Zug um Zug gegen Erfüllung der **geschuldeten** Leistungen zu verschaffen. Die Vertragsteile sind sich hierzu einig, dass das Eigentum an dem veräußerten Vertragsgegenstand vom Veräußerer auf den Erwerber unbedingtem Übergang - bei mehreren zu dem in Abschnitt II § 1 bezeichneten Berechtigungsverhältnis -. Diese Einigung beinhaltet keine Eintragungsbewilligung.

2. Bewilligungsvollmacht, Treuhandauftrag

Die Beteiligten erteilen dem Notar einseitig unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Auftrag und Vollmacht, die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen und diese Bewilligung entgegenzunehmen.

Der Veräußerer weist den Notar hierzu einseitig unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, wenn entweder

- er die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises pflichtgemäß bestätigt oder
- der Erwerber die Zahlung des verbrieften Kaufpreises - ohne Zinsen - nachweist.

3. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung wird die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erwerbers - bei mehreren zu dem in Abschnitt II § 1 bezeichneten Berechtigungsverhältnis -

bewilligt

und deren Eintragung im Rang nach den in Abschnitt I bezeichneten und etwaigen weiteren vom Erwerber zu übernehmenden Belastungen **beantragt**.

Der Erwerber **bewilligt** und **beantragt** die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung, vorausgesetzt es bleiben keine Zwischeneintragungen bestehen, denen er nicht zugestimmt hat.

4. Löschung Vormerkung bei Nichtdurchführung, Treuhand

Der Erwerber ist zur Löschung der zu seinen Gunsten zur Eintragung gelangenden Vormerkung unabhängig vom Vollzug dieser Urkunde verpflichtet, wenn

- die vom Notar zu bestätigenden Grundvoraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen **und**
- der Veräußerer dem Notar schriftlich versichert hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des geschuldeten Kaufpreises vom Vertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung des Vertrages im Wege des Schadensersatzes statt der ganzen Leistung abgelehnt hat **und**
- der Notar den Erwerber daraufhin an die ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse (- der Notar ist diesbezüglich nicht zu Nachforschungen verpflichtet -) aufgefordert hat, die Zahlung des Kaufpreises ohne Zinsen nachzuweisen und der Erwerber diesen Nachweis nicht innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Absendung der Aufforderung (Datum des Poststempels) durch eine Bankbestätigung erbringt.

Der Erwerber ermächtigt den Notar hierzu einseitig unwiderruflich, die in einer Anlage zu dieser Urkunde enthaltene Bewilligung zur Löschung der Vormerkung dem Grundbuch zum Vollzug vorzulegen, nicht jedoch vor dem Vorliegen der vorstehend bezeichneten Voraussetzungen. Das Recht insoweit die Erteilung grundbuchtäuglicher Abschriften zu verlangen ist vor diesem Zeitpunkt ausgeschlossen.

Die Abtretbarkeit des Anspruchs auf Übereignung ist ausgeschlossen.

Weist der Erwerber die Zahlung eines nicht unwesentlichen **Teilbetrages** nach, so ist der Notar schon heute einseitig unwiderruflich berechtigt, die Löschung der Vormerkung nicht zu betreiben und insoweit die Erteilung grundbuchtäuglicher Abschriften zu verweigern.

5. Weitere Erklärungen

Allen der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen wie Löschungen und Pfandfreigaben sowie Rangänderungen wird mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Erwerber unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung eines Kaufpreisteilbetrages in Höhe von 95 % des verbrieften Kaufpreises gemäß Abschnitt II § 2 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Nach Eintritt der vom Notar zu bestätigenden allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen ist auf Antrag, im Übrigen ohne weiteren Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

V. Schlussbestimmungen

1. Vollmachten, Weisungen

Der Notar weist ferner auf die in Abschnitt VI. der in Abschnitt I bezeichneten Verweisungsurkunde enthaltene Abänderungsbefugnis und die dort enthaltenen Vollmachten hin.

Der Erwerber bestätigt,

- dass er auch insoweit Kenntnis vom diesbezüglichen Inhalt der im Außenverhältnis unbeschränkten Vollmachten hat und
- wiederholt diese in der in Urschrift vorliegenden vorbezeichneten Urkunde enthaltenen Bestimmungen unter erneuter Verweisung hierauf vollinhaltlich, insbesondere auch die insoweit erteilten Vollmachten.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die diesbezüglich niedergelegten Beschränkungen im Innenverhältnis zu beachten.

Über die Bedeutung des Verweises wurde auch insoweit belehrt.

einfache Abschriften:

- Veräußerer
- Erwerber
- Globalgläubiger
- Gutachterausschuss
- Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -

beglaubigte Abschriften im Auszug

- Grundbuchamt
- Finanzierungsgläubiger des Erwerbers

nach Vollzug der Erwerber einen Grundbuchauszug

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. Dies geschieht im Regelfall dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung gestellt wird.

Der beteiligte Verbraucher bestätigt, dass er **zwei** Wochen vor Beurkundung, nämlich am _____ einen Entwurf dieser Urkunde im Rohmuster **** und die vorstehend bezeichnete Verweisungsurkunde in Abschrift erhalten hat und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich **vorab** mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung auseinander zu setzen.

Der Erwerber bestätigt ferner, dass ihm für Beurkundungsverhandlung ein Leseexemplar dieser Urkunde ausgehändigt wurde.

**Samt Anlage vorgelesen vom Notar
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:**

2. Vollzugsauftrag, Vollzugsnotar

Der amtierende Notar und dessen Sozium sind zum Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Sie sind hierzu je einzeln bevollmächtigt,

- ohne Beschränkung auf § 15 GBO Grundbuchbewilligungen jeder Art abzugeben, Anträge ganz oder teilweise zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen
- Entwürfe für zum vertragsgemäßen Vollzug notwendige Erklärungen zu fertigen, diese einzuholen und bei antragsgemäßer Erteilung entgegenzunehmen.

*Mehrere Beteiligte einer Vertragspartei bevollmächtigen sich untereinander je gegenseitig alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit dem vertragsgemäßen Vollzug dieser Urkunde im Zusammenhang stehen.

3. Steuern, Kosten

- a) Die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die diesbezügliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist zur Eigentumsbeschreibung im Grundbuch erforderlich.

Der Notar hat **keinen** steuerlichen Beratungsauftrag übernommen.

- b) Die Kosten dieser Urkunde, der notwendigen Genehmigungen und Zeugnisse, des grundbuchamtlichen Vollzuges sowie die Katasterfortführungsbüchle trägt der Erwerber.

- c) Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.

Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Grunderwerbsteuer, Grundbuch- und Notarkosten wurde hingewiesen.

4. Abschriften

Es erhalten

Anlage Löschung Vormerkung

Der Erwerber

bewilligt und beantragt

die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Vormerkung.

Herausgeber, Konzept,
Gestaltung und Fotografie
Plusbau GmbH

Plusbau GmbH

Augsburger Straße 9

86157 Augsburg

Telefon 08 21/3 44 37-28

Telefax 08 21/3 44 37-18

www.plusbau.com

