

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Heute, den zwölften Januar
neunzehnhunderteinundachtzig

- 12. Januar 1981 -

erschieden vor mir,

Dr. Friedrich Schalkhaußer,

Notar in München, in meinen Amtsräumen Bayerstr. 15/VI:

1. Herr Helmut A u e r , Studiendirektor,
Winzererstrasse 87, 8000 München 40,

2. Herr Maximilian Nindl , städt. Vorhandwerker,
Winzererstrasse 87/1, 8000 München 40,

beide Herren hier h a n d e l n d für die Firma Gemeinnützige Baugenossenschaft München-Oberwiesenfeld eingetragene Genossenschaft mit dem Sitz in München (Anschrift: 8000 München 40, Winzererstr. 51), als deren Vorstandsmitglieder.

Die Erschienenen sind mir, Notar, persönlich bekannt.

Gemäß den mündlichen Erklärungen der Erschienenen beurkunde ich nach Grundbucheinsicht, was folgt:

I. Teilungserklärung

§ 1

Grundstück

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft München-Oberwiesenfeld eingetragene Genossenschaft mit dem Sitz in München ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck für

Puchheim Band 105 Blatt 3997 vorgetragenen Grundstücks der Gemarkung Puchheim

Flst. Nr. 1747/90 An der Nordendstraße, Bauplatz zu 0,3065 ha.

Nach dem Auszug aus dem Veränderungsnachweis Nr. 1379 der Gemarkung Puchheim werden dem vorbezeichneten Grundstück Teilflächen von 135 m² und 4 m² als Bestandteil zugemessen. Das Grundstück Flst. Nr. 1747/90 hat nach Grundbuchvollzug des vorbezeichneten Veränderungsnachweis-Auszuges eine Größe von insgesamt 0,3204 ha. In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

Wasserleitungsrecht für den Zweckverband zur Abwasserversorgung der Ampergruppe, Olching.

In Abteilung III des Grundbuches sind Belastungen eingetragen, die jedoch zur Löschung kommen.

Auf dem vorbezeichneten Grundstück errichtet die Eigentümerin Wohnungen und Garagen.

§2
Teilung

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem Grundstück gemäß

§ 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist,

wie folgt:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 1 | 394/10000 |
| 2. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 2 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 2 | 212/10000 |
| 3. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 3 | 188/10000 |
| 4. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 4 | 268/10000 |
| 5. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 5 | 402/10000 |
| 6. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 6 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 6 | 218/10000 |
| 7. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 7 | 192/10000 |
| 8. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 8 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 8 | 319/10000 |
| 9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung
im zweiten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 9 | 405/10000 |
| 10. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 10 bezeichneten Wohnung
im zweiten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 10 | 219/10000 |
| 11. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung | 193/10000 |

- im zweiten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 11
12. Miteigentumsanteil von 322/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 12 bezeichneten Wohnung
im zweiten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 12
13. Miteigentumsanteil von 369/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung
im dritten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil r. 13
14. Miteigentumsanteil von 232/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 14 bezeichneten Wohnung
im dritten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 14
15. Miteigentumsanteil von 205/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung
im dritten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 15
16. Miteigentumsanteil von 326/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 16 bezeichneten Wohnung
im dritten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 22
mit Kellerabteil Nr. 16
17. Miteigentumsanteil von 391/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Hr. 17
18. Miteigentumsanteil von 196/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Hr. 18 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß. des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 18
19. Miteigentumsanteil von 310/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Hr. 19
20. Miteigentumsanteil von 341/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 20
21. Miteigentumsanteil von 399/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Hr. 21
22. Miteigentumsanteil von 201/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit 22 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 22
23. Miteigentumsanteil von 317/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Hr. 23

- | | |
|--|-----------|
| 24. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung
im ersten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 24 | 391/10000 |
| 25. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung
im zweiten Obergeschoß dem Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 25 | 403/10000 |
| 26. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung
im zweiten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 26 | 202/10000 |
| 27. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung
im zweiten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 27 | 321/10000 |
| 28. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnung
im zweiten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 28 | 395/10000 |
| 29. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnung
im dritten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 29 | 407/10000 |
| 30. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung
im dritten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraae 24
mit Kellerabteil Nr. 30 | 454/10000 |
| 31. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung
im dritten Obergeschoß des Hauses Bäumlstraße 24
mit Kellerabteil Nr. 31 | 339/10000 |
| 32. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im
Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten
Kellerraum im Hause Bäumlstraße 22 | 23/10000 |
| 33. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im
Aufteilungsplan mit Hr. 33 bezeichneten
Kellerraum im Hause Bäumlstraße 22 | 22/10000 |
| 34. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im
Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten
Kellerraum im Hause Bäumlstraße 22 | 32/10000 |
| 35. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im
Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten
Kellerraum im Hause Bäumlstraße 24 | 28/10000 |
| 36. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im
Aufteilungsplan mit Hr. 36 bezeichneten
Kellerraum im Hause Bäumintrslle 24 | 31/10000 |

37. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Kellerraum im Raume Bäumlstraße 24	33/10000
38. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Garage	20/10000
39. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Garage	20/10000
40. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Garage	20/10000
41. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Garage	20/10000
42. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Garage	20/10000
43. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Garage	20/10000
44. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Garage	20/10000
45. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Garage	20/10000
46. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Garage	20/10000
47. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten Garage	20/10000
48. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Garage	20/10000
49. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Garage	20/10000
50. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten Garage	20/10000
51. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichneten Garage	20/10000
52. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Garage	20/10000

(1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört.

(2) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage und sonstige gemeinschaftliche Gelder.

(3) Sondereigentum sind die zur Wohnung gehörenden Räume oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäudeveränderung 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 der Gebäude verändert wird. Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

1. Nichttragende Zwischenwände,
2. Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
3. Wandputz- und Wandverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume, auch wenn die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
4. Abschlusstür, Innentüren, Fenster, Rolläden, Heizkörper sowie Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich der Außenseiten von Abschlusstüren und Fenstern;
5. Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Heizung sowie Entwässerungsleitungen und Antennenleitungen in den im Sondereigentum stehenden Räumen vom Anschluss an gemeinsame Hauptleitungen an, sowie die zur Wohnung führenden Leitungen der Klingel- und Sprechanlage;
6. bei Balkonen, Loggien und Terrassen der durch ihre Umfassungen gebildete Raum, die Innenseiten der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag ohne Unterbau.

II. Gemeinschaftsordnung

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist. Teileigentum steht dem Wohnungseigentum gleich und ein Teileigentümer steht einem Wohnungseigentümer gleich.

§ 5

Gebrauchsregelung

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht.

Der Nutzungsumfang ergibt sich im übrigen aus der Hausordnung, welche von der Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit geändert werden kann.

(2) Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den im Sondereigentum stehenden Räumen ist nicht zulässig. Ausnahmen können durch den Verwalter schriftlich oder durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung zugelassen werden.

(3) Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Der Wohnungseigentümer hat den Dritten entsprechend zu verpflichten. Für Verletzungen der Gemeinschaftsordnung durch Berechtigte und ihnen zuzurechnende Personen sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder anderen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden haftet der Wohnungseigentümer.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(4) Die als selbständiges Teileigentum bestehenden Kellerräume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

§ 6

Veräußerung des Wohnungseigentums

Die Veräußerung des Wohnungseigentums mit Ausnahme der Erstveräußerung durch die teilende Eigentümerin bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter oder für die Veräußerung nach Erwerb in der Zwangsvollstreckung. Keine Zustimmung des Verwalters ist erforderlich bei einer Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie des Veräußerers.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, dass der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder der Erwerber oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird. Die Entscheidung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

§ 7

Instandhaltung und bauliche Veränderung

(1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie ist vom Verwalter zu veranlassen.

2) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Hierzu ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten.

(1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile der Gebäude so instand zu halten, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Dies gilt auch für die Außenseiten von Abschlusstüren und Fenstern.

(4) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. (5) Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild der Gebäude verändern, bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung. Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Werbevorrichtungen, Außenantennen, Abschlusstüren, Balkonen, Terrassen, Fenstern und Rolläden.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1) Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil, entsprechenden Bruchteils zu tragen.

2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der

Wiederherstellung von seiner vorgenannten Verpflichtung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat hierzu dem Verwalter eine öffentlich beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

(3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

In diesem Fall erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach den gesetzlichen Vorschriften. 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.

§ 9

Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht

(1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder den Gebäuden, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums auf Instandhaltungen im Sinne von § 7 (3) und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese gemeinsam dem Verwalter einen Bevollmächtigten zu benennen.

Anderenfalls gilt jede der mehreren Personen dem Verwalter und der Gemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt.

§ 11

Kosten und Lasten

(1) Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten und Lasten ergeben sich aus dem Wirtschaftsplan. Der auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil ist als Hausgeld in monatlichen Teilbeträgen im voraus jeweils bis zum fünften Tage eines Monats in der vom Verwalter bestimmten Weise zu zahlen.

(2) Bei der jährlichen Abrechnung hierüber ist wie folgt zu verfahren:

1. Die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser sind auf die Wohnungseigentümer zur Hälfte nach Verbrauchswerten und zur Hälfte nach dem Verhältnis der Wohnflächen ohne Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen zu verteilen. Bei der Ermittlung dieser Kosten sind die jeweils geltenden einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten.
2. Alle übrigen Kosten sind auf die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu verteilen.

Die vorgenannte Kostenverteilung kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung mit Dreiviertelmehrheit geändert werden.

§ 12

Wirtschaftsplan und Abrechnung

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan und über erfolgte Einnahmen und Ausgaben eine Abrechnung zu erstellen. Wirtschaftsplan und Abrechnung sind durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung festzustellen
- (2) Bei der jährlichen Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge sind von den Wohnungseigentümern unverzüglich nach zu leisten. Überschüsse sind vom Verwalter in angemessener Frist zu erstatten.
- (3) Die Aufrechnung und Zurückbehaltung fälliger Hausgelder und Fehlbeträge durch die Wohnungseigentümer sind aus allen Gründen ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

§ 13

Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind eine Leitungswasser- und Sturmversicherung und eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück in angemessener Höhe sowie eine Gebäudefeuerversicherung zum gleitenden Neuwert zu unterhalten.

§ 14

Eigentümerversammlung

- (1) Der Verwalter beruft einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung ein. Darüber hinaus beruft er eine außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung ein, wenn der Verwaltungsbeirat oder eine Anzahl von Wohnungseigentümern es verlangen, der mehr als ein Viertel aller Miteigentumsanteile zusteht. Bei der Einladung ist die Tagesordnung mitzuteilen. Die Einberufung der Eigentümerversammlung ist auch durch den Verwaltungsbeirat ohne Mitwirkung des Verwalters zulässig.
- (2) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (3) Die Wohnungseigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den in der Versammlung vertretenen Miteigentumsanteilen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
- (4) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter, sofern diese nichts anderes beschließt. Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift zu fertigen. Diese ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

§ 15

Verwalter

Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird ein Verwalter bestellt. Mit dem Verwalter ist ein schriftlicher Vertrag abzuschließen; ihm ist über seine Vertretungsbefugnis eine schriftliche Vollmacht zu erteilen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird hierbei von drei Wohnungseigentümern vertreten, welche von der Wohnungseigentümerversammlung dazu bestimmt werden.

§ 16

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümerversammlung wählt durch Mehrheitsbeschluss einen Verwaltungsbeirat. Dieser bestimmt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in die Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

III. Erklärungen an das Grundbuchamt

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft München-Oberwiesenfeld eG in München bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks in 51 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gemäß § 2 der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen der §§ 3 bis 16 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Ausdrücklich wird festgestellt, dass sich der vorbezeichnete Eintragungsantrag auf das Grundstück Flst. Nr. 1747/90, so wie es derzeit im Grundbuch eingetragen ist, einer Größe von 0,3065 ha, bezieht, nach Grundbuchvollzug des Veränderungsnachweis-Auszuges Nr. 1379 jedoch auf die Gesamtfläche von 0,3204 ha.

IV. Steuerbegünstigter Wohnungsbau

Für die vorstehenden Anträge nimmt die Eigentümerin als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Gebührenbefreiung nach § 2 des Gesetzes über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau in Anspruch.

Die Eigentümerin versichert gegenüber dem Grundbuchamt, dass es sich hierbei um ein Geschäft handelt, das überwiegend der Schaffung von steuerbegünstigtem Wohnraum dient. Es wird daher Befreiung von der Bezahlung der Grundbuchkosten beantragt.

V. Gültigkeitsklausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ungültig sein, dann sollen die Bestimmungen dennoch gelten.

Etwaige ungültige Bestimmungen sollen ohne Änderung des sachlichen Inhalts, soweit dies möglich ist, durch neue rechtswirksame Bestimmungen ersetzt werden.

VI. Baubeschreibung

Das gesamte Bauwerk, welches mit dieser Urkunde in Wohnungseigentum aufgeteilt wird, wird nach der dieser Urkunde als weitere Anlage beigefügten "Baubeschreibung" errichtet.

Auf diese Baubeschreibung wird Bezug genommen. Als weitere Anlagen sind dieser Urkunde der Lageplan des Grundstücks, der Kellergeschoßplan sowie Pläne der sämtlichen Wohnungen beigefügt. Die Beteiligten genehmigen diese Pläne.

Diese Pläne wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Der Notar hat darüber belehrt, dass diese Pläne als Teil der Vereinbarungen mit Abschluss dieser Urkunde verbindlich sind. Auf Mitausfertigung der Pläne wird verzichtet.

VII. Kosten, Ausfertigungen

Die sämtlichen Kosten dieser Urkunde, der Ausfertigung und des grundbuchamtlichen Vollzuges trägt die Eigentümerin. Von dieser Urkunde erhält die Eigentümerin drei beglaubigte Ablichtungen, sowie das Amtsgericht - Grundbuchamt - Fürstenfeldbruck eine beglaubigte Ablichtung.

Vertretungsbescheinigung

Aufgrund Einsicht in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München vom heutigen Tage stelle ich fest, dass dort GenR Nr. 583 die Firma

Gemeinnützige Baugenossenschaft München-Oberwiesenfeld eingetragene Genossenschaft dem Sitz in München eingetragen ist und

die Herren Helmut A u e r und Maximilian - genannt Max - Nindl , je München,

in Gemeinschaft zu deren Vertretung berechtigt sind. München, den 12. Januar 1981.