

URNr. 3273 R/1995
Th/me

TEILUNGSERKLÄRUNG NACH § 8 WEG

samt Baubeschreibung und Verwaltervertrag

Heute, den neunundzwanzigsten November
eintausendneuhundertfünfundneunzig

- 29. November 1995 -

erschien vor mir,

[REDACTED]
Notar in München, an der Geschäftsstelle
in 80333 München, Maximiliansplatz 12/II:

[REDACTED], Dipl.-Ing., Architekt,
geschäftsansässig
686 München,
mir, Notar, persönlich bekannt

hier handelnd als Geschäftsführer für die Firma

[REDACTED]
mit dem Sitz in München

[REDACTED]
Hierzu bescheinige ich, Notar aufgrund einer am heutigen
Tage erfolgten Einsicht in das Handelsregister des Amtsge-
richts München HRB-Nr. 88531, daß [REDACTED]

[REDACTED]
als deren Geschäftsführer zu ihrer alleinigen Vertretung
berechtigt ist.

Auf Ansuchen des Erschienenen habe ich seinen vor mir
abgegebenen Erklärungen gemäß beurkundet, was folgt:

I. GRUNDBUCHSTAND

Im Grundbuch des Amtsgerichts Leipzig für

Möckern
Blatt 1112,

wird die

12.07.1995, URNr. 1860/1995, als Alleineigentümer bezüglich des folgenden, in der Gemarkung Möckern gelegenen Grundbesitzes eingetragen:

Fl.Nr. 2 i Friedrich-Bosse-Straße 14
zu 360 qm.

Das voraufgeführte Grundstück wird nach Vollzug des Kaufvertrages im Grundbuch unbelastet vorgetragen sein.

Eine aktuelle Grundbucheinsicht war dem amtierenden Notar nicht möglich. Trotz Belehrung über die damit verbundenen Risiken bestanden die Beteiligten auf sofortige Beurkundung.

II. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS-/TEILEIGENTUM

Der Eigentümer teilt hiermit das vorbezeichnete Grundstück in Miteigentumsanteile auf, die jeweils mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden werden.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt noch nicht vor. Sie ist aber beim Bauordnungsamt Leipzig bereits beantragt. Die Aufteilungspläne sind dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil beigelegt. Sie wurden von dem Erschienenen durchgesehen und genehmigt. Sie sind nicht mitauszufertigen.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan, der als Anlage zu dieser Urkunde enthalten ist.

Im einzelnen geschieht die Aufteilung wie folgt:

Wohnfläche

1. Miteigentumsanteil von 106,7/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß gelegen. Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnete Keller. Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche verbunden, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 dargestellt ist.
2. Miteigentumsanteil von 100,9/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß gelegen. Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Keller.
3. Miteigentumsanteil von 136,0/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß gelegen. Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnete Keller.
4. Miteigentumsanteil von 105,4/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß gelegen. Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnete Keller.
5. Miteigentumsanteil von 136,4/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß gelegen. Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnete Keller.

6. Miteigentumsanteil von 105,4/1.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß gelegen.
Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnete Keller.
7. Miteigentumsanteil von 177,1/1.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß gelegen.
Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnete Keller.
8. Miteigentumsanteil von 132,3/1.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß gelegen.
Zu der Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnete Keller.

III.

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § II in Verbindung mit dem Aufteilungsplan bestimmten Räume und die zu diesen Räumen im Sinne von § 5 Abs. 1 WEG gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere

- a)
Balkone, Markisen und der Innenbelag der Wohnungsabschlußtüren, unbeschadet der Verpflichtung der Eigentümer, die einheitliche Gestaltung und das ästhetische Aussehen des Grundstücks zu wahren,
- b)
die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Sonder- oder gemeinschaftlichem Eigentum; soweit sich zwischen zwei Wohnungen oder zwischen zwei sonstigen Sondereigentumsräumen nichttragende Wände befinden, sind diese je zur Hälfte Mitsondereigentum der betreffenden Eigentümer,

- c) der Innenverputz (die Innenverkleidung) sämtlicher Wände,
- d) der Fußbodenbelag und der Deckenverputz,
- e) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- f) die Ver- und Entsorgungsleitungen je von den Hauptsträngen aus, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehen,
- g) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüssen, Badewannen, Spülaborte,
- h) die Warmwasserbereiter, Badeöfen, Öfen, Etagenheizungen, Heizkörper der Zentralheizung innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume und die Rohre der Zentralheizung von den Hauptsträngen an,
- i) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § IV gemeinschaftliches Eigentum sind.

Sondereigentum des jeweils betroffenen Wohnungs- und/oder Teileigentums sind jeweils die Räumlichkeiten, welche im Aufteilungsplan mit der entsprechenden Nummer bezeichnet sind.

IV.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie die Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Eigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

V.

Rechte und Pflichten der Eigentümer

1.
Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend eine abweichende Regelung getroffen ist.
2.
Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit er nicht durch eine Gebrauchsregelung nach § 15 WEG oder Beschlußfassung nach § 10 WEG ausgeschlossen ist, beides in der Weise, daß nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß beeinträchtigt werden.
3.
Die für einen Eigentümer geltenden Instandhaltungs- und Unterhaltungspflichten hinsichtlich der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Anlagen, gelten auch für die Räume und Anlagen, die ihm im Wege des Sondernutzungsrechtes zur dauernden und ausschließlichen Nutzung zugewiesen worden sind.

4.
Jeder Eigentümer hat die im Bereich seines Sondereigentums vorgesehenen Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung dienen, wie Kontrolleinrichtungen und Kamintüren, zu dulden, ebenso den im Rahmen des Betriebes, der Instandhaltung, Erneuerung und Kontrolle erforderlichen Zutritt zu diesen Einrichtungen und Anlagen durch Beauftragte der Gemeinschaft. Entsprechendes gilt für Antennen und Kabelanlagen.

5.
Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Insbesondere bedarf es für Veräußerungen nicht die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft oder des Verwalters.

VI.

Gebrauchsregelung

1.
Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Stets erlaubt ist die Nutzung als Büro durch Angehörige der freien Berufe oder vergleichbar gewerblich Tätige. Für alle Arten der Nutzung gilt, daß damit keine über § V Abs. 2 hinausgehende Belästigung der übrigen Eigentümer verbunden sein darf.

Änderungen in der Art der Nutzung des Sondereigentums können durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung gestattet werden. Der Mehrheitsbeschluß kann in der Weise gefaßt werden, daß er nur mit Zustimmung des berechtigten Eigentümers oder aus wichtigem Grund wieder geändert werden kann. Stets untersagt ist die Nutzung als Restaurant, Gaststätte, Imbißstube oder eine vergleichbare Nutzung.

2.
Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstückes einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen sowie Aufschriften nur mit schriftlicher widerruflicher Zustimmung des Verwalters am Hause und auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden. Dasselbe gilt für Außenantennen und Satellitenanlagen.

3.
Die Benutzung des Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentums wird im einzelnen durch die von der Eigentümerversammlung zu beschließende Hausordnung geregelt. Sie kann bis zum abweichenden Beschluß durch eine vom Verwalter für den Betrieb und die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen aufzustellende Betriebsordnung ergänzt werden.

VII.

Instandhaltung des Sondereigentums

1.
Jeder Eigentümer hat im Interesse der Eigentümergemeinschaft die in seinem Sondereigentum stehenden oder von ihm allein benutzten Flächen und Gebäudeteile nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung instandzuhalten. Die Vornahme sogenannter Schönheitsreparaturen innerhalb seiner Wohnung stehen in seinem Ermessen. Er ist insbesondere verpflichtet:

a)
für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden zu treffen,

b)
von Ungeziefer freizuhalten und dessen Auftreten unverzüglich zu beseitigen,

c)
Versorgungs- und Abflußleitungen sowie Klosett- und Heizungsanlagen, auch wenn es sich dabei um gemeinschaftliches Eigentum handelt, sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen,

d)
Schäden, durch die die übrigen Bewohner des Hauses, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.

2.
Im Interesse der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Eigentümer verpflichtet, dem Verwalter Schäden des gemeinschaftlichen Eigentums unverzüglich anzuzeigen. Dasselbe gilt für Schäden seines Sondereigentums, die dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Sondereigentum Dritter Nachteile bringen könnten.

3.
Die Wohnungstümergeinschaft, grundsätzlich vertreten durch den Verwalter ist berechtigt, jeden Eigentümer zur Instandhaltung des seiner Unterhaltungspflicht Obliegenden anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Räume überprüfen. Bei der Überprüfung schriftlich festgestellter Mängel hat jeder Eigentümer sie innerhalb einer, ihm vom Verwalter genannten, angemessenen Frist, zu beseitigen.

4.
Bildet der Zustand des Sondereigentums oder des Sondernutzungsrechtes eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum, das Sondereigentum eines Dritten oder für die übrigen Bewohner des Hauses, die unverzüglich Maßnahmen erfordert, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen.
Der Eigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstehenden Kosten den übrigen Eigentümern zu ersetzen.

VIII.

Sorgfaltspflicht der Eigentümer

1.
Jeder Eigentümer haftet den übrigen Eigentümern für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen.

Die gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, daß diese Personen, die den Eigentümer treffenden Pflichten einhalten.

2.

Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, für die ein Eigentümer nach Abs. 1 eintreten muß, beseitigt der Verwalter auf Kosten des säumigen Eigentümers.

IX.

Bauliche Veränderungen, Wiederaufbau

1.

Bauliche Veränderungen, die das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, dürfen nur nach einem Beschluß der WEG vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung zu verändern. Dasselbe gilt für die Beseitigung von Einrichtungen, die bei Übertragung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft geschaffen wurden.

2.

Beschließt die Eigentümerversammlung mit Mehrheit der vorhandenen Stimmen bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach billigem Ermessen des Verwalters entsprechend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Eigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden. Dies gilt auch, wenn vorübergehend die Benutzbarkeit des Sondereigentums eingeschränkt wird. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Eigentümer zu beseitigen.

3.
Erneuerungen oder Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums kann der Verwalter ohne weiteres (und ohne Aufnahme in den Haushaltsplan) vornehmen lassen, wenn sie die Gemeinschaft nicht mit mehr als DM 2.000,-- im Jahr belasten.

4.
Die Eigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung der Gebäude untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, und zwar ohne Rücksicht auf den Zerstörungsgrad, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder Entschädigungszahlung Dritter gedeckt sind.

5.
Wenn die Versicherungs- oder Entschädigungszahlungen Dritter mindestens 75 % der Kosten decken, können die Eigentümer mit Stimmenmehrheit ohne Rücksicht auf den Zerstörungsgrad den Wiederaufbau beschließen.

X.

Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten

1.
Soweit für Lasten und Kosten gesonderte Veranlagung erfolgt, sind diese vom entsprechenden Eigentümer zu tragen.

2.
Die laufenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Wärmeerzeugung entstehen, werden zu 1/3 nach der beheizbaren Sondereigentums- bzw. Sondernutzungsfläche und zu 2/3 nach dem reinen Verbrauch umgelegt und sind demgemäß von den einzelnen Eigentümern entsprechend zu tragen. Sämtliche Eigentümer sind verpflichtet, bei der Installation der Messer mitzuwirken, insbesondere die hierzu erforderlichen Maßnahmen zu dulden. Die Eigentümer sind verpflichtet, zu ihrer Wohnung Zugang zu gewähren zum Ablesen des Zählers und zur Kontrolle.

3.
Die Verwaltungskosten werden gleichmäßig auf die unter II 1. bis 8. aufgeführten Einheiten ohne Berücksichtigung von Größe und Wertigkeit umgelegt.

4.

Die Verwaltungskosten werden gleichmäßig aufgeteilt und ohne Berücksichtigung von Wertigkeit und Größe aufgeteilt. Die übrigen Bewirtschaftungskosten werden die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander tragen, insbesondere

a)

die Steuern sowie andere wiederkehrende oder einmalige öffentliche Lasten,

b)

die Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen; der Abschluß der Verträge und die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter,

c)

die Kosten der Außenbeleuchtung und der Beleuchtung der gemeinschaftlichen Räume.

5.

Der Verwalter hat einen Wirtschaftsplan zu erstellen, in dem auch ein Vorschußbetrag festgesetzt wird, der den monatlich zahlbaren Anteil eines jeden Eigentümers an den Kosten Abs. 1. bis 3. festgesetzt (Hausgeld). Die Betriebskosten für die Zentralheizung, Wasserversorgung und sonstige gemeinsame Versorgungsanlagen, die den einzelnen Eigentümern zu dienen bestimmt sind, können von dem Verwalter nach einem von ihm grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzustellenden Umlageschlüssel ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang die einzelnen Eigentümer diese Gemeinschaftseinrichtung tatsächlich benützen, in monatlichen Vorschüssen nach billigem Ermessen einverlangt und jährlich abgerechnet werden.

6.

Das Hausgeld ist monatlich im voraus, spätestens bis zum 15. eines jeden Monats kostenfrei zu zahlen. Eine Verzinsung einbezahlten Hausgeldes kann nicht verlangt werden.

7.

Der Verwalter hat jährlich abzurechnen. Nachschüsse sind mit Zugang der Abrechnung fällig.

8.
Sonderrechtsnachfolger haften für rückständige Hausgeldbeträge und sonstige, die Gemeinschaft berührende Verbindlichkeiten mit dem Veräußerer als Gesamtschuldner. Sind mehrere an einem Raumeigentum berechtigt, haften diese ebenfalls als Gesamtschuldner.

9.
Die Eigentümer können mit Stimmenmehrheit beschließen, säumige Eigentümer - längstens bis zur völligen Bezahlung der Rückstände - von der Benutzung gemeinschaftlicher Dienste auszuschließen, auch Versorgungsleitungen zu sperren, soweit dies gesetzlich oder satzungsmäßig zulässig ist. Zur Durchführung der Beschlüsse ist der Verwalter berechtigt.

10.
Benützt ein Eigentümer sein Sondereigentum oder die gemeinschaftlichen Einrichtungen nicht, so kann er daraus keinen Anspruch auf Befreiung hinsichtlich eines entsprechenden Teiles des Lasten- und Kostenbeitrages ableiten. Werden Lasten oder Kosten nach Grund- und Leistungsbeiträgen erhoben, so kann der betreffende Eigentümer Befreiung vom Leistungs- nicht aber vom Grundbeitrag verlangen.

11.
Die Versammlung der Eigentümer kann mehrheitlich andere Regelungen abweichend von Abs. 1 bis 10 beschließen.

XI.

Instandhaltungsrückstellung

1.
Sämtliche Eigentümer haben zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Beitrag einzuzahlen. Hierbei werden zunächst DM drei pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche für das Jahr zugrundegelegt.

2.
Die Versammlung der Eigentümer kann die Änderung des vom Verwalter festgesetzten Betrages beschließen. Im übrigen gilt für die Festsetzung, Leistung und Abrechnung § X entsprechend. Nicht verbrauchte Beträge werden für spätere Instandsetzungen zurückbehalten. Deren Ausschüttung ist nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich.

3.

Zum unteilbaren gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch gemeinschaftliche Gelder und Ansprüche auf solche; über die Beteiligung an diesen kann nur zusammen mit dem Miteigentumsanteil verfügt werden; eine Veräußerung des Miteigentumsanteils beinhaltet eine entsprechende Veräußerung des Anteils an solchen Geldern und Ansprüchen.

XII.

Versammlung der Eigentümer

1.

Soweit nicht durch das Gesetz oder durch Vereinbarung der Eigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Eigentümern gemeinschaftlich zu nach den §§ 21 bis 25 WEG.

2.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung der Eigentümerversammlung genügt die Absendung an die Anschrift eines Eigentümers, die dem Verwalter zuletzt bekanntgegeben wurde.

3.

Jeder Eigentümer hat eine Stimme; ihr Stimmwert entspricht seinen im Zeitpunkt der Beschlußfassung aus dem Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsanteilen. Sind mehrere an einem Raumeigentum als Eigentümer beteiligt, darf das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

4.

Stimmgleichheit bedeutet Ablehnung. Soweit nicht Abweichendes durch Gesetz oder Teilungserklärung vorgeschrieben ist, kommt ein Beschluß mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stimmberechtigten zustande.

5.

Der Vorsitzende ist verpflichtet, die in der Eigentümerversammlung gefaßten Beschlüsse zu protokollieren und das Protokoll zu unterzeichnen.

6.

Ein Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Vertretung ist durch schriftliche Vollmacht nachzuweisen.

XIII. AUSBAU, VEREINIGUNG UND TRENNUNGSRECHT

Jeder Eigentümer hat das Recht, in seinem Eigentum stehende Einheiten zusammenzulegen, zu teilen und mit anderen baulich zu vereinigen oder zu trennen.

XIV. VERWALTERBESTELLUNG

Für die Wohnungs- und Teileigentümer ist stets ein geeigneter und sachkundiger Verwalter zu bestellen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und dem Verwaltervertrag. In diesem Verwaltervertrag treten alle künftigen Wohnungseigentümer ein.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter das Recht, die von den Eigentümern zu entrichtenden Beiträge und Umlagen einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer Namens der übrigen Eigentümer gerichtlich geltend zu machen.

Als Verwalter wird bestellt

--	--

Die Verwaltungstätigkeit beginnt mit der vollständigen Übergabe des Sondereigentums spätestens zum 01.11.1996 und endet zum 31.12.2000.

XV. SONSTIGES

Ergänzend gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Ohne Zusatz genannte §§ beziehen sich auf die entsprechende Vorschrift in dieser Urkunde.

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Bestimmungen wirksam bleiben. In diesem Falle ist die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst entspricht.
Das gleiche gilt bei Vorhandensein von Lücken.

XVI. GRUNDBUCHANTRÄGE

Der Erschienenene

b e w i l l i g t u n d b e a n t r a g t,
in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Aufteilung des Grundstückes in Miteigentumsanteile sowie die Verbindung der Miteigentumsanteile mit Sondereigentum wie in Ziff. II. dieser Urkunde dargestellt;
2. die sich aus den Ziffern III. bis XV. ergebenden Vorschriften (Gemeinschaftsordnung) als Beschränkung der einzelnen Sondereigentumsrechte und somit als Gegenstand des Sonder-/Teileigentums.

Dem Erschienenen ist bekannt, daß ein Grundbuchvollzug erst möglich ist, wenn die Abgeschlossenheitsbescheinigung erstellt und die Übereinstimmung der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den dieser Urkunde beigefügten Plänen in einem Nachtrag zu dieser Urkunde festgestellt ist.

Ferner ist Voraussetzung für den Vollzug dieser Urkunde der Vorvollzug des in Ziff. I. näher bezeichneten Kaufvertrages des Erschienenen.

XVII. BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Herstellung / Sanierung der einzelnen Wohnungen wird erfolgen entsprechend der Bau- und Leistungsbeschreibung, die dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügt ist. Die Anlage bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und wurde mitverlesen.

Der Erschienene verpflichtet sich gegenüber den Käufern dazu, das mit der heutigen Urkunde gebildete Wohnungs-/Teileigentum entsprechend dieser Bau- und Leistungsbeschreibung zu erstellen bzw. zu sanieren.

XVIII. VERWALTERVERTRAG

Der Verwaltervertrag, der mit dem gemäß Ziff. XIV. bestellten Verwalter abgeschlossen wird, ist dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügt. Die Anlage bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde und wurde mitverlesen.

XIX. KOSTEN, ABSCHRIFTEN

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt

2. Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Ablichtungen:

- der Erschienene 9,
- das Grundbuchamt Leipzig:

XX. ERGÄNZUNG

Nur zur Klarstellung wird von dem Erschienenen festge-
stellt, daß die Grundlagenurkunde des
 28.11.1995, URNr. 2229/95, mit der heutigen
Urkunde gegenstandslos wird.

Die Niederschrift wurde vo
vorgelesen, von de... E
genehmigt und eigenhänd
geschlossen:

