

Beglaubigte Abschrift

P/Ra

URNr. 1784/1999

Abänderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 19.07.1977 zur Niederschrift des Notars Dr. Alfons Maurer in Grafenau URNr. 2010/1977

I.

Grundbuchstelle

Wohnungsgrundbücher des Amtsgerichts Freyung für _____
 Haus im Wald Band 23 Blatt 629 bis Blatt 632 und _____
 Haus im Wald Band 24 Blatt 633 bis Blatt 640. _____

II.

Abänderung der Teilungserklärung

Die Eigentümer der Raumeinheiten, welche in den Grundbüchern _____
 des Amtsgerichts Freyung für Haus im Wald Band 23 Blatt 629 bis _____
 Blatt 632 und Haus im Wald Band 24 Blatt 633 bis Blatt 640 _____
 eingetragen sind, heben hiermit Abschnitt IV/2 der Teilungs- _____
 erklärung vom 19.07.1977 zur Niederschrift des Notars Dr. Alfons _____
 Maurer in Grafenau URNr. 2010/1977 auf und vereinbaren _____
 Abschnitt IV/2 der Teilungserklärung vom 19.07.1977 wie folgt neu: _____

"2.

In Ergänzung und Abweichung hiervon wird gemäß § 10 _____
 Wohnungseigentumsgesetz als Inhalt des Wohnungseigentums _____
 festgelegt: _____

a)

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung _____
 seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus _____
 dem Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Soweit _____
 jemand Eigentümer eines Einfamilienhauses ist, darf er dieses aus- _____
 schließlich nutzen. Soweit jemand Eigentümer einer Doppelhaus- _____
 hälfte ist, darf er die Doppelhaushälfte ausschließlich nutzen. Das _____
 Recht zur ausschließlichen Nutzung erstreckt sich auf alle Räume _____

Diese Urkunde ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.
 Das Grundbuchamt übersendet gesonderte
 Eintragungsmittelungen.

eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte, insbesondere auch auf den jeweiligen Dachraum und, soweit vorhanden, auf die jeweiligen Kellerräume. Dieses Sondernutzungsrecht am jeweiligen Dachraum bzw. - soweit vorhanden - an den jeweiligen Kellerräumen in den einzelnen Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften steht dem jeweiligen Eigentümer eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte immerwährend und unentgeltlich im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern zu.

b)

Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht zur ausschließlichen Nutzung des Gartenanteiles auf Flst.Nr.721/7 der Gemarkung Haus im Wald. Dem jeweiligen Einfamilienhaus bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte wird ein Gartenanteil zugewiesen. Die jeweilige Nutzungsfläche, welche zu dem jeweiligen Einfamilienhaus bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte gehört, ist auf dem beigefügten Lageplan, welcher mit dem Datum "25.05.1999" versehen ist, jeweils grün umrandet eingetragen.

Im einzelnen wird gemäß § 15 Wohnungseigentumsgesetz folgende Gebrauchsregelung am gemeinsamen Grund und Boden getroffen, welche für die künftigen Wohnungseigentümer verbindlich ist:

aa)

Die jeweiligen Eigentümer eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte dürfen das jeweilige Umgriffland um ihr Einfamilienhaus bzw. um ihre Doppelhaushälfte unter Ausschluß aller anderen Miteigentümer am gemeinsamen Grundstück allein nutzen. Die jeweilige Nutzungsfläche ist auf dem beigefügten Lageplan grün umrandet eingezeichnet.

Entsteht zwischen den Nachbarn von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften Streit über die Grenzen ihrer ausschließlichen Nutzung des Gartenanteiles, bestimmt der jeweilige Verwalter der Eigentumswohnanlage die genaue Grenze der ausschließlichen Nutzung des Gartens. Die Art und Weise der Nutzung des Gartens richtet sich im übrigen nach den Festsetzungen des allgemein

verbindlichen Bebauungsplanes und des für alle Wohnungseigentümer verbindlichen Grünordnungsplanes. _____

Die Sondernutzungsrechte für die Grundstücksflächen werden wie folgt eingeschränkt: _____

Jeder Eigentümer hat zu dulden, daß in seiner Sondernutzungsfläche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden und daß diese Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalten, betrieben und gegebenenfalls erneuert werden und dazu die Sondernutzungsflächen betreten, befahren und aufgegraben werden. Ebenso müssen Dachüberstände bei Doppelhaushälften (dies betrifft die Doppelhaushälften Haus 11 a/11 b und 12 a/12 b) gegenseitig geduldet werden, ebenso müssen die Eigentümer von Doppelhaushälften dulden, daß ihre jeweilige Sondernutzungsfläche betreten und dort Gerüste aufgestellt werden, damit die jeweils benachbarte Doppelhaushälfte instandgehalten werden kann. _____

Das Nachbarschaftsrecht gemäß dem Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch soll analog für das jeweilige Sondernutzungsland anwendbar sein. _____

Jeder Eigentümer darf jedoch seine Sondernutzungsfläche baulich im Rahmen des Bebauungsplanes, der Baunutzungsverordnung und der sonstigen nachbarschützenden Normen nutzen und in diesem Rahmen auch die äußere Gestaltung des Bauwerks verändern. _____

Werden einzelne Sondernutzungsflächen zusätzlich bebaut, so erwirbt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte mit dem Bau auch das Sondernutzungsrecht an dem zu erstellenden Bauwerk. _____

Was die Instandhaltung, den Wiederaufbau und die Wiederherstellung der einzelnen Raumeinheiten auf dem Teilungsgrundstück angeht, soll es so angesehen werden, als wären die Raumeinheiten nicht Wohnungseigentum, sondern rechtlich und wirtschaftlich völlig selbständige Einheiten, nämlich freistehende Wohngebäude bzw. getrennte Doppelhaushälften. Die Verpflichtung zur Instandhaltung der einzelnen Raumeinheiten soll daher ausschließlich den _____

jeweiligen Eigentümer der jeweils betroffenen Raumeinheit treffen. Die Reparaturen und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude (insbesondere Dach, äußere Fenster, Außenwände samt Putz und Anstrich) sind also nicht zu Lasten der anderen Wohnungseigentümer auf dem Teilungsgrundstück durchzuführen, sondern ausschließlich zu Lasten des jeweils unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümers der jeweiligen Wohneinheit.

Soweit Sondernutzungsrechte vereinbart werden, obliegen die Instandhaltung, der Wiederaufbau und die Wiederherstellung der dem jeweiligen Sondernutzungsrecht unterliegenden Anlagen dem jeweils berechtigten Wohnungseigentümer und nicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemeinsam.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt darüber hinaus ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens immer dem unmittelbaren Eigentümer der jeweils betroffenen Wohneinheit.

Besteht nach dem Wohnungseigentumsgesetz eine Verpflichtung zum Wiederaufbau und zur Wiederherstellung im Falle der Beschädigung oder Zerstörung von Gebäuden, trifft diese Pflicht jeweils nur den jeweils unmittelbar betroffenen Eigentümer der betroffenen Raumeinheit. Die Kosten des Wiederaufbaues und der Wiederherstellung gehen daher jeweils ausschließlich zu Lasten des jeweils betroffenen Eigentümers, nicht zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft am ganzen Teilungsgrundstück.

bb)

Von dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht der jeweiligen Eigentümer eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte sind die gemeinsamen Wegeflächen auf Flst.Nr.721/7 Gemarkung Haus im Wald ausgenommen. Diese gemeinsamen Wegeflächen sind auf dem beigefügten Lageplan g e l b gedeckt dargestellt. Die gemeinsamen Wegeflächen dürfen von allen Wohnungseigentümern und deren Besuchern benützt werden.

cc)

Von dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht der jeweiligen Eigentümer eines Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte sind ferner die auf dem beigefügten Lageplan jeweils r o t eingezeichneten Hauszugangswege ausgenommen. So darf der Hauszugangsweg, welcher über den Gartenanteil der Doppelhaushälfte Vogelthenne Hs.Nr. 11 b verläuft, auch vom jeweiligen Eigentümer des Einfamilienhauses Vogelthenne Hs.Nr. 10 und dessen Besuchern mitbenutzt werden. Insoweit besteht kein Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Doppelhaushälfte Vogelthenne Hs.Nr. 11 b an dem durch seinen Garten verlaufenden Hauszugangsweg zu Vogelthenne Hs.Nr. 10.

Der Hauszugangsweg, welcher über den Gartenanteil der Doppelhaushälfte Vogelthenne Hs.Nr. 11 a verläuft, darf auch von den jeweiligen Eigentümern der Doppelhaushälfte Vogelthenne Hs.Nr. 11 b und des Einfamilienhauses Vogelthenne Hs.Nr. 10 und deren Besuchern mitbenutzt werden. Insoweit besteht kein Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Doppelhaushälfte Vogelthenne Hs.Nr. 11 a an dem durch seinen Garten verlaufenden Hauszugangsweg zu Vogelthenne Hs.Nr. 11 b und Vogelthenne Hs.Nr. 10.

Ferner dürfen die jeweiligen Eigentümer der Einfamilienhäuser Vogelthenne Hs.Nr. 13, 18 und 19 die auf den Grenzen ihrer Nutzungsflächen verlaufenden Hauszugangswege jeweils gegenseitig mitbenützen.

Ferner dürfen die jeweiligen Eigentümer des Einfamilienhauses Vogelthenne Hs.Nr. 10 und der Doppelhaushälfte Vogelthenne Hs.Nr. 11 b den auf der Grenze ihrer Nutzungsflächen verlaufenden Hauszugangsweg jeweils gegenseitig mitbenützen.

dd)

Der zwischen den Doppelhaushälften Vogelthenne Hs.Nr. 12 a und 12 b und den Einfamilienhäusern Vogelthenne Hs.Nr. 13, 18 und 17 ausgewiesene Gemeinschaftsplatz ist gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer auf Flst.Nr.721/7 Ge-

markung Haus im Wald und darf von allen Wohnungseigentümern gemeinsam genutzt werden. Dieser Platz ist in der beigehefteten Planskizze g e l b gedeckt eingetragen. Ausschließliche Sondernutzungsrechte bestehen an diesem Platz nicht.

c)

Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in dem jeweiligen Einfamilienhaus bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte ist die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer und die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.

d)

Zur Vermietung und Verpachtung einer Wohnung in einem Einfamilienhaus bzw. einer Doppelhaushälfte ist ebenfalls die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer der Eigentumswohnung und die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.

e)

Die teilweise oder ganze Weiterveräußerung einer Raumeinheit bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und auch nicht der Zustimmung des Verwalters.

f)

Die Bewirtschaftungskosten werden für jedes Einfamilienhaus und für jede Doppelhaushälfte gesondert abgerechnet. Es sind jeweils getrennte Zählereinrichtungen für Wasser- und Stromverbrauch vorhanden. Die Kanalbenutzungsgebühren werden nach der Satzung der Stadt Grafenau auf den jeweiligen Hauseigentümer umgelegt, das gleiche gilt von den Müllabfuhrgebühren und der Grundsteuer. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat also die sich aus den jeweiligen Zählereinrichtungen und den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bescheiden ergebenden Belastungen selbst zu tragen."

III.

Anträge an das Grundbuchamt

Die Beteiligten bewilligen und _____

beantragen, _____

in die Grundbücher des Amtsgerichts Freyung für _____

Haus im Wald Band 23 Blatt 629 bis Blatt 632 und _____

Haus im Wald Band 24 Blatt 633 bis Blatt 640 _____

einzutragen: _____

die Abänderung der Benutzungsregelung am Teilungsgrundstück _____
gemäß dem vorstehenden Abschnitt II. _____

IV.

Kosten und Abschriften

1.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs tragen zur einen _____
Hälfte die Eigentümer der Häuser 10/11 b und der Häuser 16/17 _____
und zur anderen Hälfte die Gemeinschaft der Wohnungseigen- _____
tümer. _____

2.

Von dieser Urkunde erhalten _____
die Beteiligten und _____
das Grundbuchamt Freyung je eine beglaubigte Abschrift. _____

V.

Zustimmung

Die im Grundbuch eingetragenen Berechtigten stimmen, soweit er- _____
forderlich, der vorstehenden Abänderung der Teilungserklärung _____
ausdrücklich zu. _____

Hinweis

Der Notar weist darauf hin, daß mit der Eintragung der Abänderung der Benutzungsregelung am Teilungsgrundstück die neue Benutzungsregelung in Kraft tritt und die alte Benutzungsregelung entsprechend ersetzt.

Grafenau, den 13.12.1999

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, likely representing the notary's name.

URNr. 1784 / 1999

Herr Kurt Müller, geboren am 29.11.1946, Zeitschriftenhersteller, _____
wohnhaft in 82024 Taufkirchen, Platanenstraße 23, _____
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft lebend, _____
ausgewiesen durch seinen Bundespersonalausweis, _____
hat heute vor mir die vorstehende Erklärung an deren Ende mit _____
seinem Vornamen und Zunamen unterschrieben. Die Unterschrift _____
des Herrn Kurt Müller ist echt. Dies beglaubige ich. _____


Grafenau, den dreizehnten Dezember
neunzehnhundertneunundneunzig



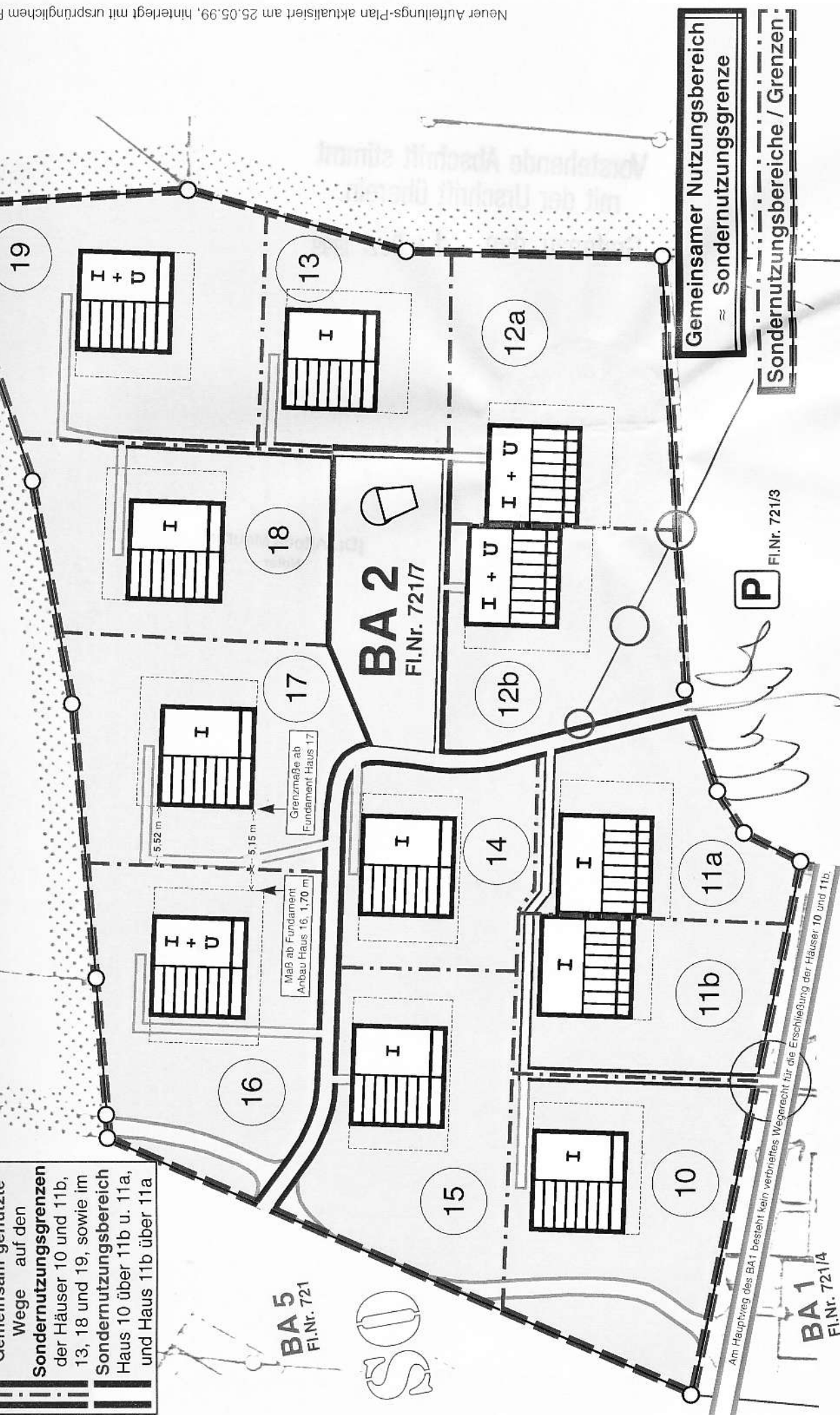
Alfons Maurer
(Dr. Alfons Maurer)
Notar

Notar.

Aufteilungsplan: Wohnungseigentumanlage, Feriendorf Vogeltheune 10-19, BA 2, 8352 Haus i. Wald, Fl.Nr. 721/7
Flurstück, Maßstab 1 : 500; Sondernutzungsgrenzen keine Vermessung vorhanden, Einweisung erfolgte durch Erstverwalter



Gemeinsam genutzte Wege auf den Sondernutzungsgrenzen der Häuser 10 und 11b, 13, 18 und 19, sowie im **Sondernutzungsbereich** Haus 10 über 11b u. 11a, und Haus 11b über 11a



Neuer Aufteilungs-Plan aktualisiert am 25.05.99, hinterlegt mit ursprünglichem Plan

Vorstehende Abschrift stimmt
mit der Urschrift überein.

Grafenau, den 14. Dez. 1999



Alfons Maurer

(Dr. Alfons Maurer)
Notar

Notar.