

521,80/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 676, Gem. Regen,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1,  
Krampersbachersteig 34, 94209 Regen



The floor plan shows a building with a central corridor (FLUR) and several rooms. On the left side, there is a KELLER (basement) and a HEIZ. (heating) unit. The main floor includes a VORRAT (storage) room, a GETRÄNKE (beverage) area, and a series of ZIMMER (rooms) and TERRASSE (terraces). The plan is divided into sections by a grid system with dimensions.

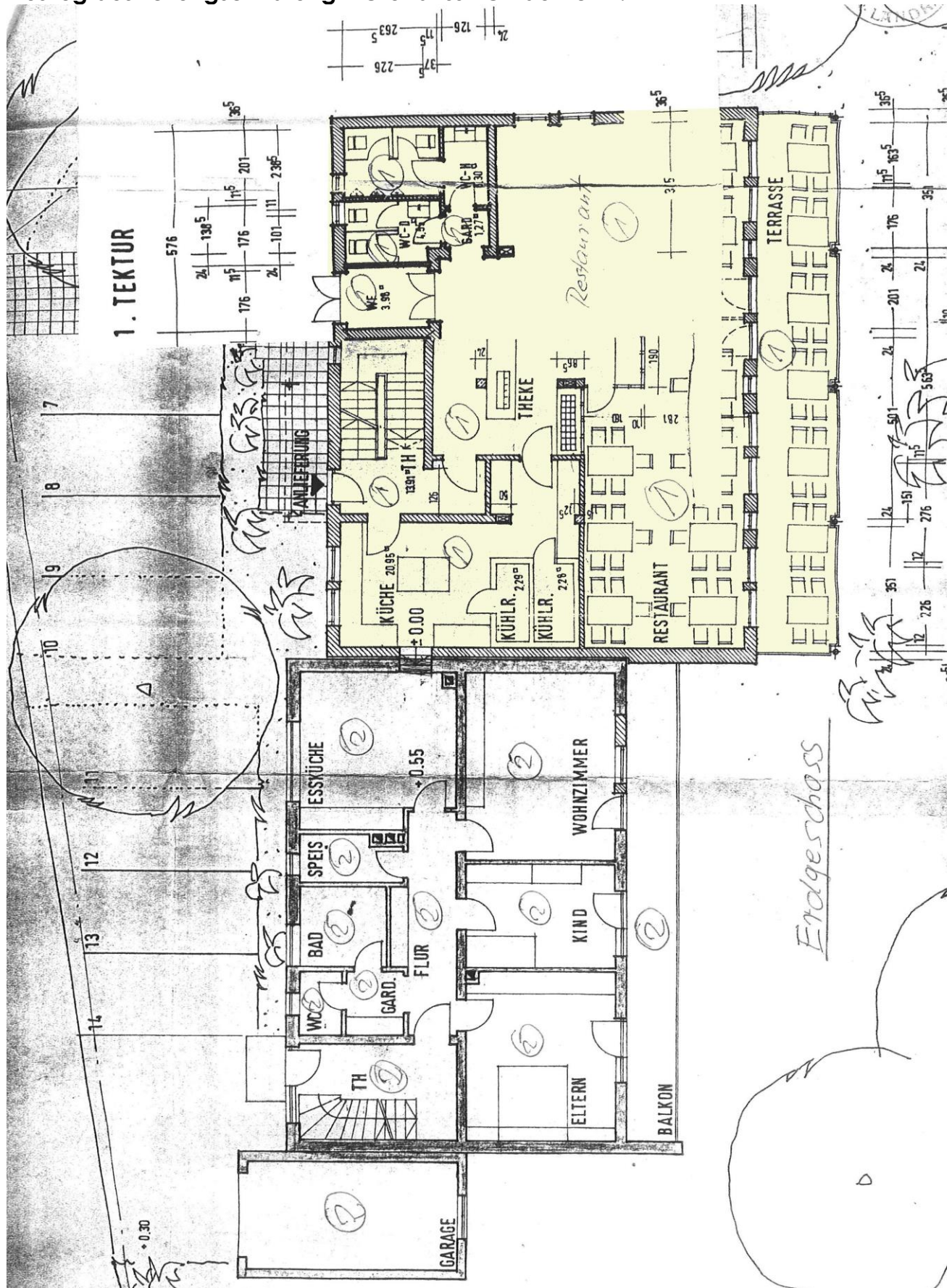
| Section      | Dimensions                  |
|--------------|-----------------------------|
| Top Left     | 24, 225, 126, 501, 576      |
| Top Right    | 24, 176, 175, 207, 351, 355 |
| Bottom Left  | 24, 176, 175, 207, 351, 355 |
| Bottom Right | 24, 176, 175, 207, 351, 355 |

Dieser Aufteilungsplan, bestehend aus 12 Blatt,  
ist Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes  
Regen vom 18.07.01, Az. 23-660-38/01 WEG  
Regen, den 18.07.2001  
Landratsamt  
i. A. 12

HANGGESCHOSS



## Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss EG Räume Nr. 1



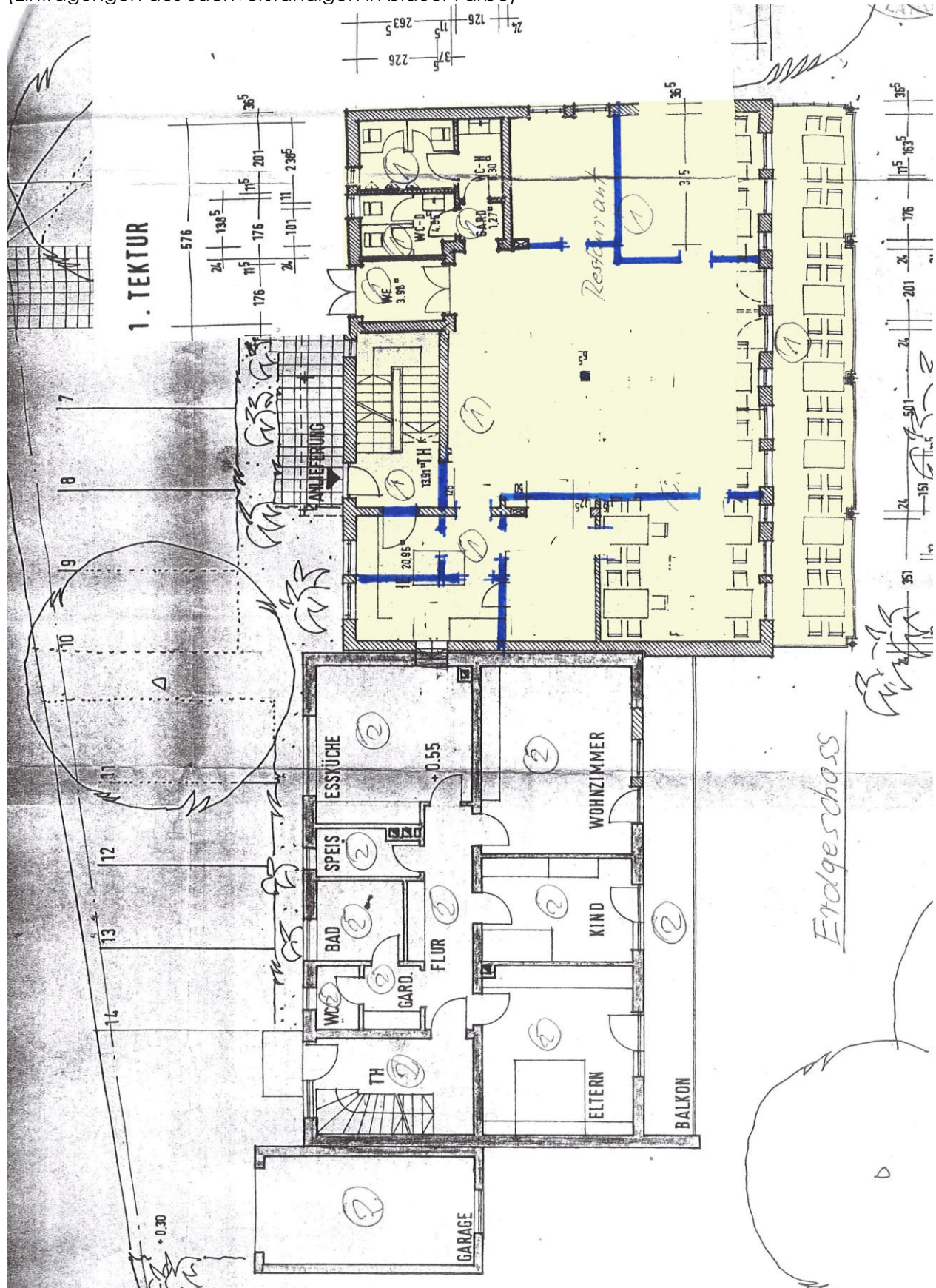
# Anlage zur Wertermittlung

521,80/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 676, Gem. Regen,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1,  
Krampersbachersteig 34, 94209 Regen



## Grundriss EG Räume Nr. 1-tatsächliche Ausführung

(Eintragungen des Sachverständigen in blauer Farbe)



Dipl. Ing. (FH) Max Weber, Architekt, Stadtplatz 9, 94209 Regen

Wertgutachten vom 27. März 2025, Krampersbachersteig 34, 94209 Regen

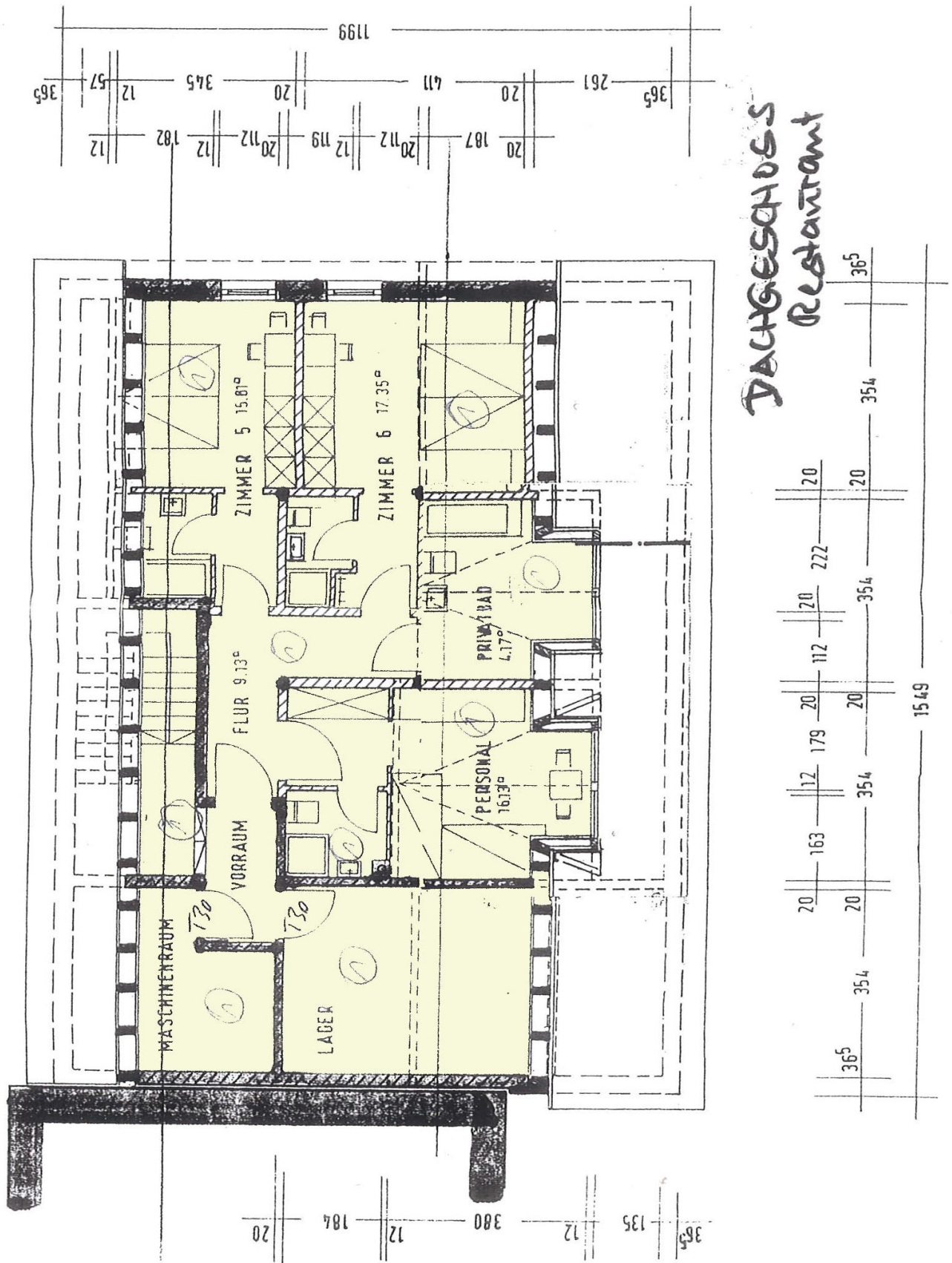
Anlage 3

# Anlage zur Wertermittlung

521,80/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 676, Gem. Regen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1, Krampersbachersteig 34, 94209 Regen



## Auszug aus Teilungserklärung – Grundriss DG Räume Nr. 1





## Auszug aus Teilungserklärung – Gemeinschaftsordnung

- 5 -

### III.

#### Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Eigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

1. Jeder Eigentümer darf seine Sondereigentumseinheit zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen, insbesondere fremdenverkehrswerblichen Zwecken, nutzen und es zu diesem Zweck auch anderen Personen zur Nutzung überlassen.

Jeder Eigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluß der anderen Sondereigentümer, unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften so zu nutzen, wie wenn es Alleineigentum wäre.

2. Jede Sondereigentumseinheit ist frei veräußerlich.

Bei einer Veräußerung geht der Anteil des Veräußerers an beweglichen Sachen und Rechten des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluß der Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

3. Bezüglich der Gebäude steht jedem Sondereigentümer das ausschließliche Sondernutzungsrecht an denjenigen Teilen des zwingenden Gemeinschaftseigentums zu, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden, bezüglich einer gemeinsamen Trennmauer - soweit vorhanden - bis zur Mitte derselben.
4. Bezüglich der unbebauten Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks werden Sondernutzungsrechte in der Weise begründet, daß die Nutzung dieser Flächen ausschließlich dem Eigentümer einer Sondereigentumseinheit zur folgenden Nutzung zusteht:



## Auszug aus Teilungserklärung – Gemeinschaftsordnung

- 6 -

Die Sondernutzung zur Anlegung und Unterhaltung eines Nutz- und Ziergartens und einer Terrasse steht dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Sondereigentumseinheit an der im Lageplan rot eingezeichneten Fläche und dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Sondereigentumseinheit an der im Lageplan blau eingezeichneten Fläche zu.

Bezüglich der sich zwischen den vorstehend eingeräumten Sondernutzungsbereichen ergebenden Grenzen gelten die allgemeinen Nachbavorschriften entsprechend.

Im Rahmen dieser Sondernutzungsrechte ist der jeweilige Sondernutzungsberechtigte berechtigt, auf seine Kosten eine Einfriedung auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

Soweit das öffentliche Baurecht nicht entgegensteht, können diese Sondernutzungsbereiche auch für eine weitere Bebauung (Anbauten, Anlegung von Wintergärten, Garagenbauten oder Erstellung von Pkw-Abstellplätzen) genutzt werden. Ein für das Gesamtgrundstück vorhandenes Baurecht darf dabei von jedem Eigentümer nur entsprechend der Größe seines Sondernutzungsbereiches ausgenutzt werden.

Diese Vereinbarungen werden jedoch insoweit eingeschränkt, als sich gemeinschaftlich benutzte Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Gebäude in den zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen befinden. Der jeweils sondernutzungsberechtigte Eigentümer hat alle Maßnahmen für deren Gebrauch, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung zu dulden. Gleiches gilt, wenn Sondernutzungsflächen zum Zwecke der Instandhaltung oder Instandsetzung solcher Anlagen und auch von Gebäudeteilen des angrenzenden Wohnungs- und Teileigentums vom jeweils anderen Sondereigentümer betreten werden müssen.



## **Auszug aus Teilungserklärung – Gemeinschaftsordnung**

- 7 -

5. Soweit Sondernutzungsrechte bestehen, hat der berechtigte Eigentümer insoweit gegenüber Dritten alle Rechte und Verpflichtungen, wie sie einem Alleineigentümer zustehen. Er ist ermächtigt, diese Rechte und Verpflichtungen im eigenen Namen geltend zu machen, auch im Prozeßwege.
6. Versicherungen sollen, soweit wie möglich, getrennt abgeschlossen werden. Ist dies nicht möglich, so sind auf gemeinsame Kosten für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum Versicherungen gegen Brandschäden zum Neuwert, soweit zulässig zum gleitenden Neuwert, und gegen Eigentümerhaftpflicht in ausreichender Höhe zu nehmen und zu unterhalten.
7. Jeder Eigentümer darf Teile des Gebäudes, in dem sich sein Sondereigentum befindet, beliebig verändern, soweit dadurch nicht die Sicherheit und der Bestand des Gebäudes gefährdet wird.
8. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Räume und Anlagen seines Sondereigentums einschließlich aller Teile des Gebäudes, in dem sich die Räume seines Sondereigentums befinden, auch soweit sie gemeinschaftliches Eigentum sind, und die seiner Sondernutzung unterliegenden Teile des Grundstücks einschließlich der Einfriedung auf der Grundstücksgrenze auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, instandzusetzen und zu erneuern.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung für die gemeinschaftlich genutzten Grundstücksteile, gemeinsame Trennmauern, Einfriedungen und gemeinsam genutzte Anlagen tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Soweit von den Eigentümern Strom, Wasser, Warmwasser oder Heizung aus gemeinschaftlichen Anlagen oder Zuleitungen bezogen werden, haben die Eigentümer die Kosten hierfür, soweit Meßeinrichtungen vorhanden sind, entsprechend dem für ihr Sondereigentum ermit-



## Auszug aus Teilungserklärung – Gemeinschaftsordnung

- 8 -

telten Verbrauch, sonst entsprechend ihren Miteigentumsanteilen, zu tragen.

9. Soweit nach dem öffentlichen Abgabenrecht öffentliche Abgaben zwingend nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile veranlagt werden, sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, sich in der Weise auszugleichen, daß auf jedes Sondereigentum der Betrag entfällt, der entfallen würde, wenn der nach Ziffer 4. jeweils zugewiesene Sondernutzungsbereich einschließlich der Gebäulichkeiten, die sich auf diesem befinden, Alleineigentum des entsprechenden Wohnungseigentümers wäre.
10. Werden die Gebäude und deren Bestandteile ganz oder teilweise zerstört, sind die Eigentümer zur Wiederherstellung verpflichtet, soweit die Kosten hierfür durch Versicherungsleistungen oder Ansprüche gegen einen der Eigentümer oder Dritte zu mindestens 75 % gedeckt sind. Die Mehrkosten sind von den Eigentümern entsprechend der für Instandhaltung und Erneuerung in Ziffer 8. getroffenen Vereinbarungen zu tragen.

Besteht danach keine Wiederherstellungsverpflichtung, kann jeder Eigentümer eines Sondereigentums mit einer Frist von sechs Monaten die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich innerhalb dieser Frist der andere Eigentümer oder ein von ihm bezeichneter Dritter zum Erwerb des Sondereigentums des die Auflösung fordernden Eigentümers gegen Zahlung des gemeinen Wertes samt Sicherstellung dieser Verpflichtung bereit erklärt.

11. Steht ein Sondereigentum mehreren Personen - ausgenommene Ehegatten - zu, haben diese auf Verlangen des anderen Eigentümers einen gemeinsamen Bevollmächtigten zur Vornahme aller Handlungen für die Sondereigentumseinheit gegenüber dem anderen Eigentümer oder Dritten zu bestellen.