



MFH in der St.-Johannes-Straße 28, 30, Blick in Richtung SO



Abzweig in die Röntgenstraße, Blick in Richtung S



Gebäudefassade N, Straßen- und Eingangsseite, MFH Hsnr. 30



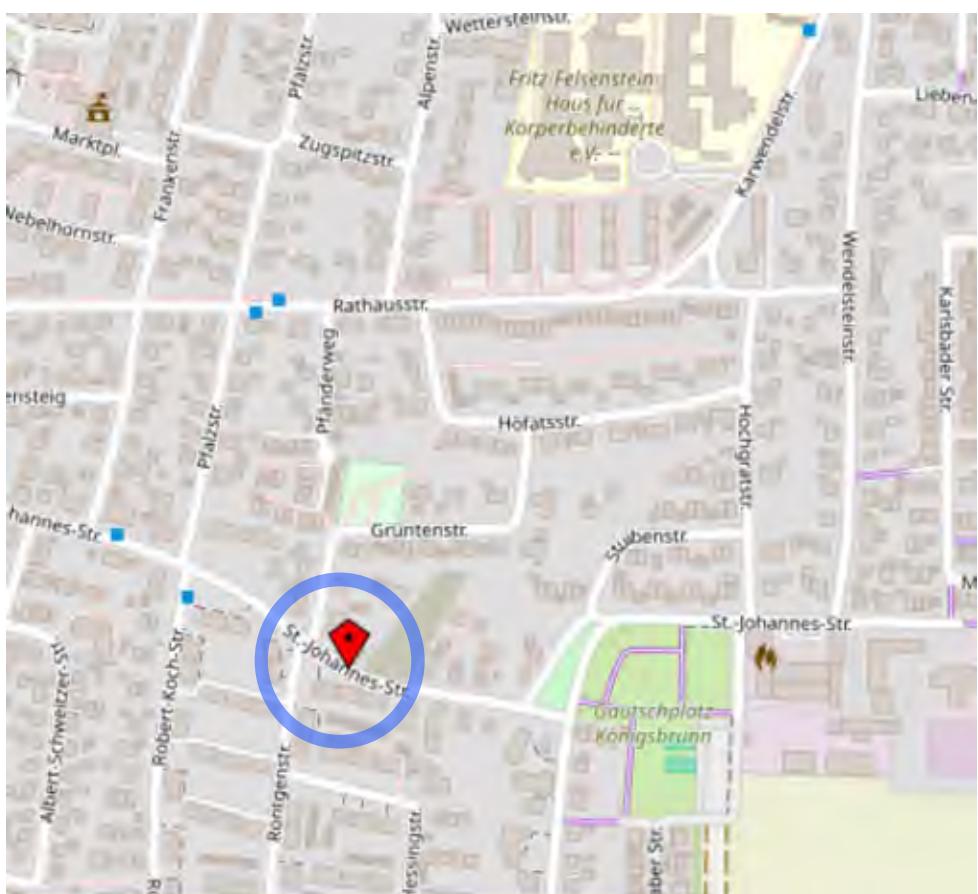
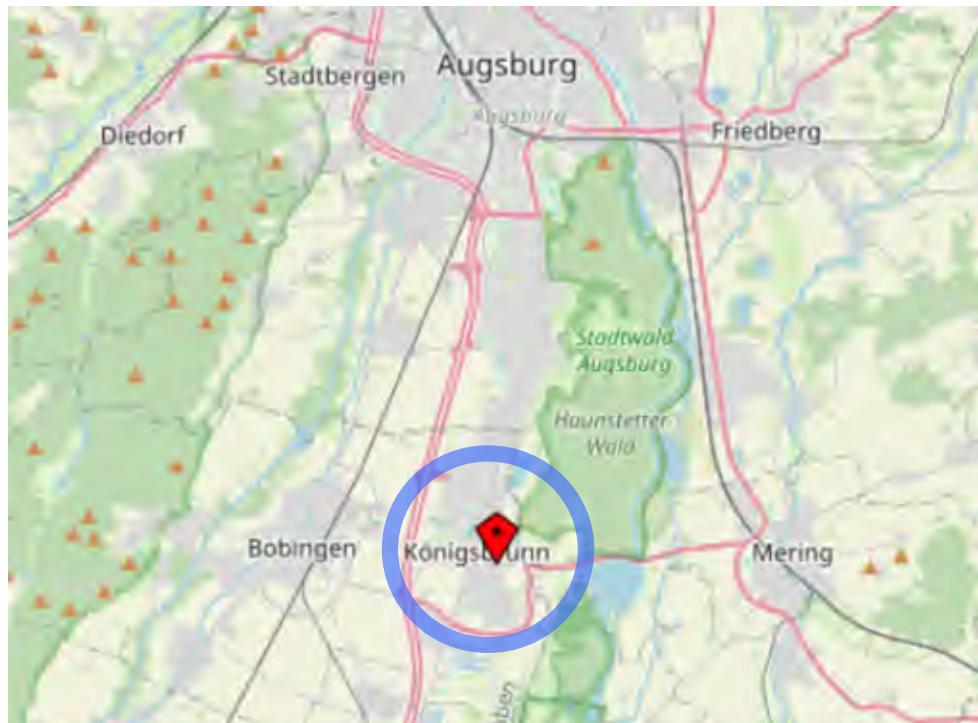
Nordwestlicher Grundstücksbereich Flst 496,
Kfz-Stellplätze auf der befestigten Freifläche



im Hintergrund MFH Hsnr. 28, im Vordergrund weitere
Kfz-Außenstellplätze, genaue Pos. Kfz-Stellplatz ST19 (SNR)
nicht bekannt

Makrolage / Mikrolage

St.-Johannes-Straße 30, 86343 Königsbrunn



Quelle: Ausschnitt aus OpenStreetMap

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

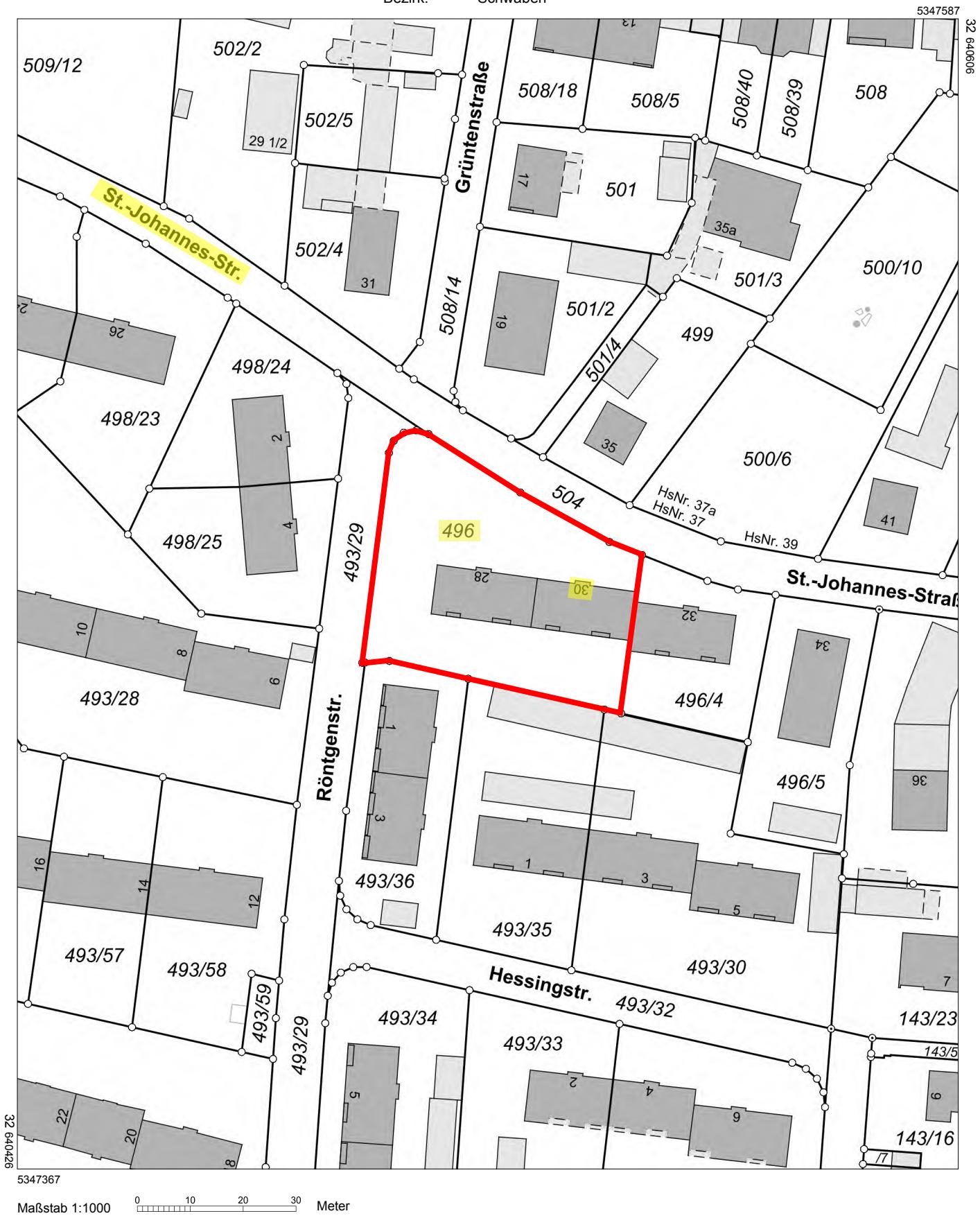
Flurkarte 1:1000

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 15.05.2025

Flurstück: 496
Gemarkung: Königsbrunn

Gemeinde: Königsbrunn
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



100

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Auszugsweise Kopien der Teilungserklärung

Ausfertigung

URNr. /2015-

5681 Objekt: St.-Johannes-Str. 28 und 30

EDV 15246001(d)

Amtsgericht Augsburg
Grundbuchamt

13.13 07.10.15

Eingang mit Anlagen

Teilungserklärung nach § 8 WEG samt Gemeinschaftsordnung

Heute, den achten September zweitausendfünfzehn

- 08. September 2015-

erschienen vor mir,

Dr. Hans-Frieder Krauß,
Notar in München,

in meinen Amtsräumen in 80333 München, Briener Str. 25:

beide hier handelnd als gemeinsam zur Vertretung berechtigte Geschäftsführer für
die

handelt als persönlich haftende Gesellschafterin

für die

dienenden Räumen in
Für die Aufteilung
beigefügten Aufteilungs-
Augsburg

- nachstehend „teilender Eigentümer“ genannt -

Ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß beurkunde ich auf Ansuchen, was folgt:

I. **Grundbuchstand; Bebauung**

1.

Nach Vollzug der diesamtlichen Urkunde vom 13.08.2015, URNr. 5284/2015, wird im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg von

Königsbrunn Blatt 9892

im Eigentum des teilenden Eigentümers vorgetragen sein:

Flst.Nr. 496 St.-Johannes-Str. 28 und 30, 2 Wohnblöcke, Hofraum, Grünanlage zu	1.897 qm.
---	-----------

Dieser Grundbesitz wird im Grundbuch in Abteilung II mit einem Stromleitungsrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 950 1/10 Gemarkung Langweid und in Abt. III mit einer Grundschuld für die Privat Bank AG der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich belastet sein.

Dem Beteiligten ist bekannt, dass Eintragungen, die dem Vollzug der heutigen Urkunde dienen, sowie Folgeeintragungen (aus Weiterveräußerungen und deren Finanzierung) im Grundbuch erst erfolgen können, wenn die genannte Vorurkunde vollzogen ist.

2.

Auf dem vorbezeichneten Grundbesitz befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 16 Wohnungen, 19 Kellerräumen sowie vier nicht zu Wohnzwecken

dienenden Räumen im Dachgeschoß und 20 oberirdische Kfz-Stellplätze.

Für die Aufteilung des vorbezeichneten Grundbesitzes gelten die in der **Anlage 1** beigefügten Aufteilungspläne. Diese Unterlagen sind Bestandteil dieser Urkunde. Der Aufteilungsplan lag mit Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Augsburg vom 27.08.2015 zur Durchsicht vor; auf ihn wird verwiesen.

Nach Angabe des teilenden Eigentümers liegt der Grundbesitz nicht im Geltungsbereich einer städtischen Erhaltungssatzung, so dass eine Genehmigung nach § 172 BauGB nicht erforderlich ist.

II. Teilungserklärung

1,

Der teilende Eigentümer teilt das Eigentum an dem in I. 1 bezeichneten Grundstück wie nachfolgend genannt in Miteigentumsanteile (1.000), verbunden mit Wohnungseigentum oder Teileigentum auf. Hierbei werden die Wohnungen und die diesen zugeordneten Kellerräume mit arabischen Ziffern bezeichnet.

Es wird klargestellt, dass für die räumliche Zuordnung zum jeweiligen Sondereigentum allein die Einzeichnung im Aufteilungsplan, nicht die nachfolgende Kurzbeschreibung maßgeblich ist. Die Einheiten 1 bis 8 und 17/18 befinden sich im Haus Eingang HausNr 18, die anderen im Haus Eingang HausNr 20; getrennte Abrechnungseinheiten für die Treppenhäuser werden jedoch nicht gebildet.

59,87/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum Nr. K1 lt. Aufteilungsplan.

48,80/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum Nr. K2 lt. Aufteilungsplan.

59,87/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 3 mit Kellerraum Nr. K3 lt.

Aufteilungsplan.

48,80/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 4 mit Kellerraum Nr. K4 lt. Aufteilungsplan.

59,87/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 5 mit Kellerraum Nr. K5 lt. Aufteilungsplan.

48,80/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum Nr. K6 lt. Aufteilungsplan.

59,87/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 7 mit Kellerraum Nr. K7 lt. Aufteilungsplan.

48,80/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 8 mit Kellerraum Nr. K8 lt. Aufteilungsplan.

60,08/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 9 mit Kellerraum Nr. K9 lt. Aufteilungsplan.

48,11/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 10 mit Kellerraum Nr. K10 lt. Aufteilungsplan.

60,08/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 11 mit Kellerraum Nr. K11 lt. Aufteilungsplan.

48,11/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 12 mit Kellerraum Nr. K12 lt. Aufteilungsplan.

60,08/1000 Miteigentum
Obergeschoß links
Aufteilungsplan.
48,11/1000 Mit
Obergeschoß
Aufteilungs
60,08/10
Oberg
Auf

60,08/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 13 mit Kellerraum Nr. K13 lt. Aufteilungsplan.

48,11/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 14 mit Kellerraum Nr. K14 lt. Aufteilungsplan.

60,08/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß links gelegenen Wohnung Nr. 15 mit Kellerraum Nr. K15 lt. Aufteilungsplan.

48,11/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung Nr. 16 mit Kellerraum Nr. K16 lt. Aufteilungsplan.

31,08/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Dachgeschoß rechts gelegenen Räumen Nr. 17 mit Kellerraum Nr. K17 lt. Aufteilungsplan.

35,20/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Dachgeschoß links gelegenen Räumen Nr. 18 mit Kellerraum Nr. K18 lt. Aufteilungsplan.

31,08/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Dachgeschoß rechts gelegenen Räumen Nr. 19 mit Kellerraum Nr. K19 lt. Aufteilungsplan.

35,20/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Dachgeschoß links gelegenen Räumen Nr. 20 lt. Aufteilungsplan.

2.

Sondereigentum sind gemäß gesetzlicher Definition die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder fremdes Sondereigentum über das nach § 14

WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden, oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere

- a) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb der Wohnungen,
- b) die nichttragenden Wände, die einzelne Wohnungen voneinander abgrenzen in der Weise, dass diese Wände im Miteigentum der angrenzenden Wohnungseigentümer stehen,
- c) der Innenbelag und die sonstigen Innenteile der Wohnungen, ggf. auch Balkone und Loggia, sowie die von einem Wohnungseigentümer allein benutzten Versorgungs- und Wasserleitungen bis zu deren Einmündung in die gemeinschaftlich benutzten Hauptstränge.

Sollten vorstehende Gegenstände aus Rechtsgründen nicht sondereigentumsfähig sein, wird hieran ein Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweils betroffenen Sondereigentümers begründet.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und diejenigen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere der Flur und die Gemeinschaftsräume im Keller (Heizungsraum, zwei Zählerräume, Fahrradraum, Reserveraum), sowie das Treppenhaus.

Die Teile eines Gebäudes, die zu dessen Bestand und zu dessen Sicherheit erforderlich sind, und die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie sich innerhalb der Räume eines Sondereigentums befinden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:

- a) alle tragenden Wände und diejenigen nichttragenden Wände, die Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen,
- b) die Bodenplatten und Abschlußmauern oder Gitter von Balkonen,
- c) die Fenster und Fensterrahmen sowie die Wohnungsabschlußtüren,
- d) der Treppenaufgang,
- e) alle Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind.

Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

III. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10-29 WEG mit den folgenden Änderungen und Ergänzungen, die für Teileigentum in gleicher Weise wie für Wohnungseigentum gelten:

1.

Sondernutzungsrechte

a) Terrassen- und Gartenflächen

Es werden folgende Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen begründet und eingeräumt, für welche die Bestimmungen über das Sondereigentum hinsichtlich der Nutzungsbefugnis und Lastentragung entsprechend gelten:

1. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 erhält das ausschließliche Recht, die im beiliegenden Lageplan mit GA 1 bezeichnete Fläche als Terrasse und Garten zu nutzen.
2. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 erhält das ausschließliche Recht, die im beiliegenden Lageplan mit GA 2 bezeichnete Fläche als Terrasse und Garten zu nutzen.
3. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 9 erhält das ausschließliche Recht, die im beiliegenden Lageplan mit GA 9 bezeichnete Fläche als Terrasse und Garten zu nutzen.
4. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 10 erhält das ausschließliche Recht, die im beiliegenden Lageplan mit GA 10 bezeichnete Fläche als Terrasse und Garten zu nutzen.

Der Lageplan **Anlage 2** wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Die Beteiligten verweisen auf ihn. Nicht vom Sondernutzungsrecht erfasst ist ein ca 1,50 m breiter Streifen entlang der Grundstücksaußengrenze.

Das Anbringen von Sträuchern ist zulässig, wenn sie ungiftig sind, die nachbarrechtlichen Grenzabstände zwischen den Gartenteilen einhalten, und soweit sie

eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der teilende Eigentümer wird Einfriedungen errichten, deren Veränderung ist nur mit Zustimmung des Hausverwalters zulässig.

b) Kfz-Stellplätze im Freien

Der Eigentümer begründet an den im Aufteilungsplan mit Nr. ST 1 bis ST 20 bezeichneten Kfz-Stellplätzen Sondernutzungsrechte und weist dem jeweiligen Eigentümer einer Wohnungs-/Teileigentumseinheit das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz mit der gleichen Nummer zu und bewilligt und beantragt die Eintragung der Zuweisung bei jeder Einheit im Grundbuch.

c) allgemeines

Für die Rechte und Pflichten der Sondernutzungsberechtigten gelten die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechend, soweit nicht zwingende Gesetzesvorschriften oder Bestimmungen dieser Urkunde etwas anderes vorsehen.

Ferner wird ein Sondernutzungsrecht an dem Keller „Reserve“ (Res.) zugunsten der Einheit 20 hiermit gebildet, aufschiebend bedingt. Aufschiebende Bedingung ist der Ausbau der Einheit 20 zu Wohnzwecken oder die Abgabe einer entsprechenden, unterschriftsbeglaubigten Erklärung des teilenden Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt; dieses Sondernutzungsrecht ist bereits heute unter der genannten aufschiebenden Bedingung bestellt und die Eintragung bewilligt und beantragt.

2.

Benutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

1. Jeder Eigentümer darf mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.
2. Die Wohnungen Nr 1 bis 16 dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken oder als häusliches Arbeitszimmer benutzt werden.

Jede Änderung dieses Bestimmungszweckes bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt auch für eine Nutzung als Büro, Praxis und ähnliches.

Die einmal erteilte Zustimmung ist nur dann widerruflich, wenn mit gewerblichen Tätigkeiten Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes

Sondereigent
billigerweise
binnen se
Verwalte
entspre

3. Die
vor
w
f

Sondereigentum verbunden sind, die den anderen Eigentümern und Bewohnern billigerweise nicht mehr zumutbar sind. Die Zustimmung verliert ihre Wirkung binnen sechs Monaten ab Widerruf. Im Falle einer gewerblichen Nutzung ist der Verwalter berechtigt, den Teileigentümer in einem der erhöhten Inanspruchnahme entsprechenden Maß zur Tragung der gemeinschaftlichen Lasten heranzuziehen.

3. Die Eigentümer dürfen bauliche Veränderungen am Sondereigentum nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der betroffenen anderen Eigentümer ausführen, wenn und soweit Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum nicht von vornherein ausgeschlossen werden können.
4. Jeder Eigentümer ist berechtigt, neben den anderen Eigentümern das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Urkunde widerspricht.

Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen, sowie Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

5. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen und abgeändert werden.

6. Das Eigentum ist veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung ist nicht die Zustimmung des Verwalters oder eines anderen Eigentümers erforderlich. Die Person des Erwerbers und das Datum des Besitzübergangs ist jedoch dem Verwalter durch den Veräußerer unverzüglich anzugeben.

3.

Pflichten der Sondereigentümer

Die Eigentümer dürfen von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen

70 % nach dem Verbrauch. Den Wohnungseigentümern bleibt vorbehalten, eine andere, nach der Heizkostenverordnung zulässige Regelung zu beschließen.

Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch Wärme- und Warmwassermesser, die von der mit der Abrechnung beauftragten Firma montiert, justiert und abgelesen werden. Den Beauftragten dieser Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten.

Den Abrechnungszeitraum bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit der beauftragten Firma, soweit nicht die Eigentümersversammlung durch Mehrheitsbeschuß eine andere Regelung trifft.

Zu den vorgenannten Kosten gehören die Aufwendungen für Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, ferner die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern und die Kosten der Messung von Emissionen.

4.

Ausbau des Dachgeschosses

Der betreffende Wohnungseigentümer der Einheiten 17 bis 20, je für seine Einheit, erhält hiermit das umfassende Recht, seine Einheit zu Wohnzwecken auszubauen. Im einzelnen ist der Ausbauberechtigte zu den folgenden Maßnahmen berechtigt und ermächtigt.

a) Umwandlung zu Wohnzwecken

Die Dachräume können derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Sämtliche Eigentümer stimmen hiermit einer späteren Umwandlung dieser Räume in Wohnungseigentum zu. Sie erklären bereits heute ihr Einverständnis zu einer solchen Nutzung des Dachgeschosses. Sie ermächtigen den jeweiligen Eigentümer, für sie alle hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen. Klargestellt wird, dass für einen Ausbau zu Wohnzwecken eine Baugenehmigung notwendig ist, die derzeit weder beantragt noch erteilt wird.

b) Zustimmung zur baulichen Veränderung und Veränderung des Gemeinschaftseigentums

Alle Wohnungseigentümer erteilen hiermit ihre Zustimmung zum nachträglichen Ausbau der Dachräume zur Wohnnutzung, und zwar unabhängig davon, ob ihre Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden können (§ 22 Abs. 1 WEG). Der ausbauende Eigentümer ist auch zu Eingriffen in die Dachhaut (Dachterrassen, Dachgauben etc) berechtigt, ebenso zu sonstigen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zur Sicherung von Zu- und Ableitungen, zur Erfüllung behördlicher Auflagen (Fluchtwege) etc.

Die Bauarbeiten haben den anerkannten Regeln der Baukunst zu entsprechen. Sie sind technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erstellen.

c) Ausbaukosten

Alle Kosten des Ausbaus, gleich ob die baulichen Veränderungen das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum betreffen, hat allein und ausschließlich der ausbauberechtigte Eigentümer zu bezahlen. Kosten, die nach Abschluß der fachgerechten Ausbauarbeiten zukünftig am Dach entstehen, gelten wieder als Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums nach Nr. 5 der Gemeinschaftsordnung.

d). Ermächtigung

Die jeweiligen Wohnungseigentümer ermächtigen hiermit den ausbauberechtigten Eigentümer sowie den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Grundbuchamt und Notar zu vertreten und auch dabei notwendige Beschlüsse der Gemeinschaft zu fassen. Alle mit der Grundbucheintragung verbundenen Kosten sind vom ausbauberechtigten Eigentümer zu tragen.

5.

Lasten und Kosten

Die Eigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten der