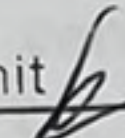


Beglaubigte Abschrift

UVZNr. S 3017 /2022
vom 30.11.2022

Amtsgericht Augsburg
Grundbuchamt

10.05 06.12.22

Eingang mit  Anlagen

Auszugsweise Kopien aus der
Teilungserklärung nebst Anlagen

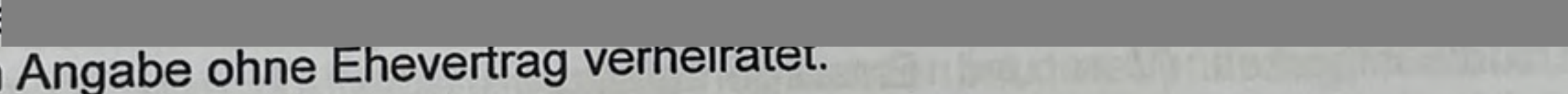
Teilungserklärung nach § 8 WEG

Heute, den dreißigsten November zweitausendzweundzwanzig
- 30.11.2022 -

sind vor mir, Anna Ostenried, Notarassessorin, (nachfolgend auch „Notar“ genannt) als amtlich bestellte Vertreterin des Notars

Michael G r o b ,
Notar in Schwabmünchen,

in dessen Amtsräumen in Schwabmünchen, Fuggerstraße 50/I (beim Rathaus),
gleichzeitig anwesend:

Herr 
und 
beide 
nach Angabe ohne Ehevertrag verneiratet.

Die Erschienenen wurden vom Notar identifiziert anhand ihrer vorgelegten
gültigen amtlichen Bundespersonalausweises bzw. rumänischen Reisepasses,
deren Kopien vom Notar auftragsgemäß zur Aufbewahrung genommen wurden.

Die Beteiligten erklären, rechtzeitig vor Beurkundung einen Entwurf übersandt
erhalten zu haben.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde ich folgende Erklärungen der Anwesenden:

**A.
Aufteilung**

**I.
Grundbuch- und Sachstand**

1.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für
Wehringen Blatt 3054

sind an dem dort vorgetragenen Grundbesitz der
Gemarkung Wehringen

Fl.St. 156 Südliche Hauptstraße 3, Gebäude- und Freifläche
1/1 Gemeinderecht zu

0,0586 ha

Dieser Grundbesitz ist laut Grundbuchvortrag belastet wie folgt:

in Abteilung II:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von
FINr. 156/1,

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Fl.St. 155,

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer von Fl.St. 156/1;

in Abteilung III:

Auf dem vorgenannten Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus.

3.

Auf den Aufteilungsplan, AZ: 53 - 4-230-2022-BA des Landratsamtes Augsburg
vom 21.07.2022, wird verwiesen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach
§ 7 Abs. 4 WEG liegt vor. Sie ist dem Aufteilungsplan beigelegt. Der Auftei-
lungsplan wurde zur Durchsicht vorgelegt. Auf das Beifügen zur heutigen Nie-

derschrift wurde verzichtet. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Aufteilungsplan hierdurch für die Teilung verbindlich wird.
Eine auszugsweise Kopie des Aufteilungsplans in DIN A3, auf die verwiesen wird, ist dieser Urkunde als **Anlage 1** beigelegt; sie wurde ebenfalls zur Durchsicht vorgelegt.

II. Aufteilung

Der Eigentümer teilt hiermit das vorgenannte Grundstück gem. § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden ist.

Die Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken bestimmten Einheiten sind in sich abgeschlossen hergestellt und sind im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern gekennzeichnet.

Soweit zu den einzelnen Einheiten Garagen, Kellerräume oder sonstige Nebenträume gehören, sind diese ebenfalls im Aufteilungsplan mit der entsprechenden Nummer der jeweiligen Einheit gekennzeichnet.

Im einzelnen wird folgendes Wohnungs- bzw. Teileigentum gebildet, sodass mit jedem genannten Miteigentumsanteil verbunden ist das Sondereigentum an der mit der dabei genannten und im Aufteilungsplan mit dieser Nummer bezeichneten Wohnung bzw. gewerblichen Einheit bzw. Garage, jeweils wieder bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichneten Räumen:

- 1) Miteigentumsanteil zu 286/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss
samt einem Kellerraum, im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet;
- 2) Miteigentumsanteil zu 116/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss
samt einem Kellerraum, im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet;
- 3) Miteigentumsanteil zu 379/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss
und im Dachgeschoss samt einem Kellerraum und einem Abstellraum, im
Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet;
- 4) Miteigentumsanteil zu 80/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum im Dachgeschoss
samt einem Kellerraum, im Aufteilungsplan je mit Nr. 4 bezeichnet.

139/1000,

- 5) Miteigentumsanteil zu
verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im
Erdgeschoss und mehreren Kellerräumen, im Aufteilungsplan je mit Nr. 5
bezeichnet.

III. Verwalter

Ein Verwalter wird derzeit nicht bestellt.

≠ Ausschluss

→ i.O.

IV. Grundbuchanträge

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks gem. Teil A. II. dieser Teilungserklärung;
- b) die Bestimmungen gem. Teil B. dieser Urkunde (Gemeinschaftsordnung)
als Inhalt des Sondereigentums samt Sondernutzungsrechten.

V. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der aufteilende Eigentümer.

Von der Urkunde erhalten:
beglaubigte Abschriften:
das Grundbuchamt;

✓ W 25

einfache Abschriften:
der Eigentümer (5 Stück).

VI. Vollzugauftrag

Der Notar wird zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen ermächtigt, die zum Vollzug dieser Teilungserklärung erforderlich oder zweckdienlich sind.

Soweit Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung nicht dinglicher Inhalt des Wohnungs- bzw. Teileigentums sein können, sollen sie gleichwohl als schuldrechtliche Vereinbarung gelten. Der Notar wird ermächtigt, solche Bestimmungen erforderlichenfalls zu bezeichnen. Die Ermächtigung ist übertragbar.

VII. Anlagen

Dieser Urkunde sind als Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 Aufteilungspläne;
- Anlage 2 Sondernutzungsrechtsplan

Auf die Anlagen 1 und 2 wird verwiesen. Sie werden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

B. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Soweit nachstehend von "Wohnungseigentum" bzw. „Wohnungseigentümer“ die Rede ist, gilt dies - soweit nichts anderes geregelt ist - sinngemäß für das "Teileigentum" bzw. den „Teileigentümer“.

§ 1

Die Nutzung der Wohnungen ist grundsätzlich nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen ist - vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - nur gestattet, soweit diese Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Eigentümer und/oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnung bedarf in jedem Fall der Zustimmung der jeweiligen anderen Eigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Für die berufliche Nutzung eines Raumes als häusliches Arbeitszimmer braucht der Wohnungseigentümer keine Zustimmung, wenn die Wohnnutzung im Übrigen die Hauptsache bleibt.

In den Teileigentumseinheiten ist jede gewerbliche bzw. berufliche Nutzung zulässig, die auch öffentlich-rechtlich dort erlaubt ist.

Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten sind berechtigt, Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen am Gebäude und auf dem Grundstück im ortsüblichen Umfang und ohne verunstaltende Wirkung auf eigene Kosten zu errichten, zu unterhalten und zu erneuern. Eine Zustimmung oder eine Anhörung der übrigen Miteigentümer ist ausdrücklich nicht erforderlich.

Bezeichnungen in den Plänen beinhalten keine Zweckbestimmung.

§ 2

Die äußere Gestaltung, Außenputz und Außenanstrich der Gebäude dürfen nur mit Zustimmung der jeweiligen anderen Eigentümer verändert werden. Alle Außenanlagen sind zu pflegen und in ordentlichem Zustand zu halten.

§ 3

Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum als Ganzes sind gegen Feuer zum gleitenden Neuwert, gegen Haftpflicht und gegen Sturm, Hagel und Leitungswasserschäden zu versichern, im Übrigen sind Versicherungen Sache der einzelnen Wohnungseigentümer.

§ 4

Etwaige Schäden des Sondereigentums, die gemeinschaftliches Eigentum berühren und alle Schäden des Gemeinschaftseigentums, sind den anderen Eigentümern bzw. dem Verwalter anzuzeigen.

§ 5

SAR Für die nachstehend genannten Eigentumswohnungen werden hiermit gemäß § 15 WEG folgende Sondernutzungsrechte begründet, die nur mit Zustimmung des jeweiligen Begünstigten abgeändert oder aufgehoben werden können.

Die Kosten der Flächen und Anlagen, die einem Sondernutzungsrecht unterliegen, trägt der betreffende Sondernutzungsberechtigte wie ein Sondereigentümer.

a) Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 ist berechtigt, unter Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers zu nutzen: Carport Nr. 1 sowie die Terrassenfläche (jeweils rot gekennzeichnet).

b) Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 ist berechtigt, unter Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers zu nutzen: den oberirdischen Stellplatz Nr. 2 (blau gekennzeichnet).

c) Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 ist berechtigt, unter Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers zu nutzen: den oberirdischen Stellplatz Nr. 3 (grün gekennzeichnet).

d) Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 4 ist berechtigt, unter Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers zu nutzen: den oberirdischen Stellplatz Nr. 4 (gelb gekennzeichnet).

Der Lagep

Jede Nut
lichen Zu

Den einz
Instands
tig ob es
nichttrag
und Dec
Estriche
beschäd
solcher

Die Kos
der Eig
tumsan

(1) D

v
le
V
c
c

(2) S

v

Das
der j

Der Lageplan (Anlage 2) wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

§ 6

Jede Nutzungsänderung des Wohnungs- bzw. Teileigentums bedarf der schriftlichen Zustimmung der jeweiligen anderen Eigentümer.

§ 7

Den einzelnen Eigentümern obliegen die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt: nichttragende Innenwände, Fußbodenbeläge, Innenseiten der Fenster, Wand- und Deckenputz innerhalb des Sondereigentums, Rollläden, Rollladenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone, die Kosten des Ersatzes zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen sowie des Innenanstrichs solcher Fenster.

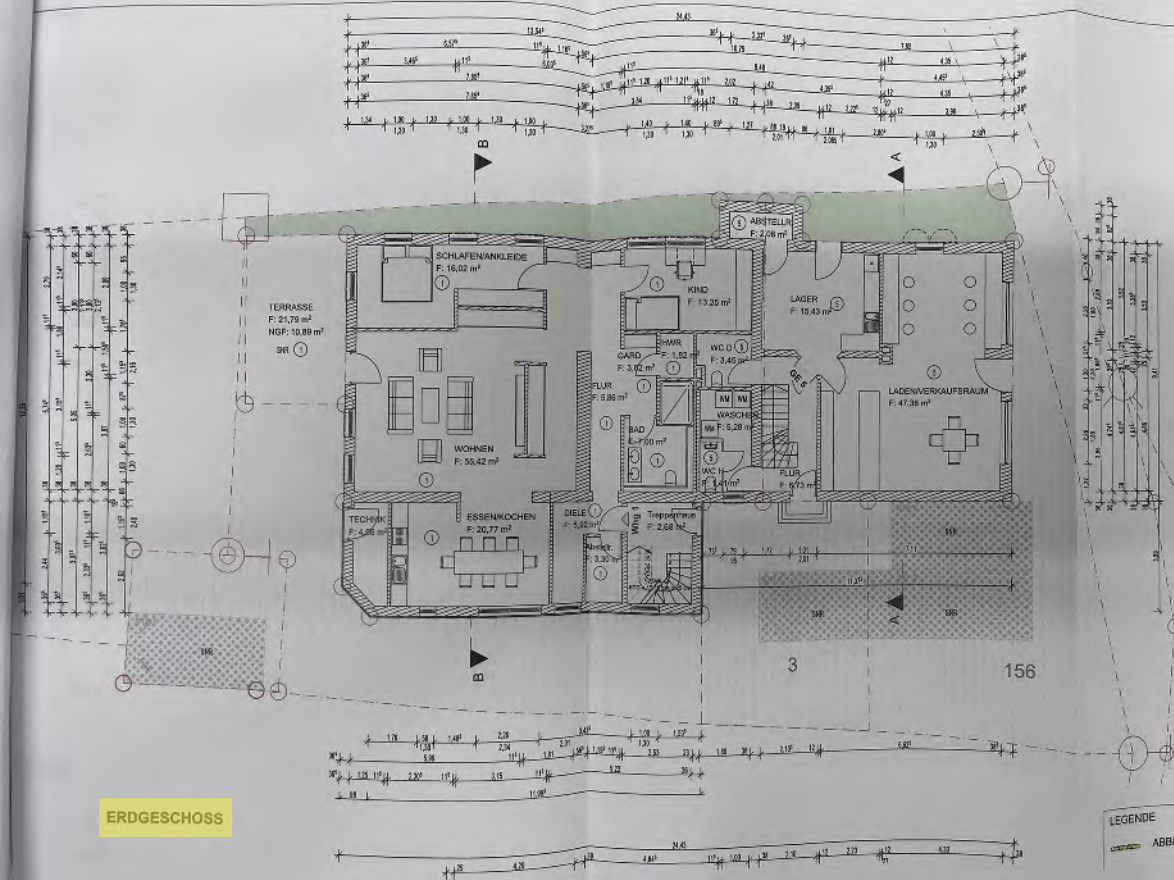
§ 8

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung der Eigentumswohnanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

- (1) Die Kosten der Beheizung und der Warmwasserversorgung werden zu 30 vom Hundert im Verhältnis der beheizbaren Wohn- oder Nutzfläche umgelegt und mit 70 vom Hundert im Verhältnis des Verbrauchs getragen. Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch Warmwassermesser, die von der mit der Abrechnung beauftragten Firma montiert, justiert und abgelesen werden.
- (2) Soweit im übrigen Verbrauchskosten für jede Eigentumseinheit durch vorhandene Messvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei festgestellt werden können, trägt jeder Eigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten allein.

§ 9

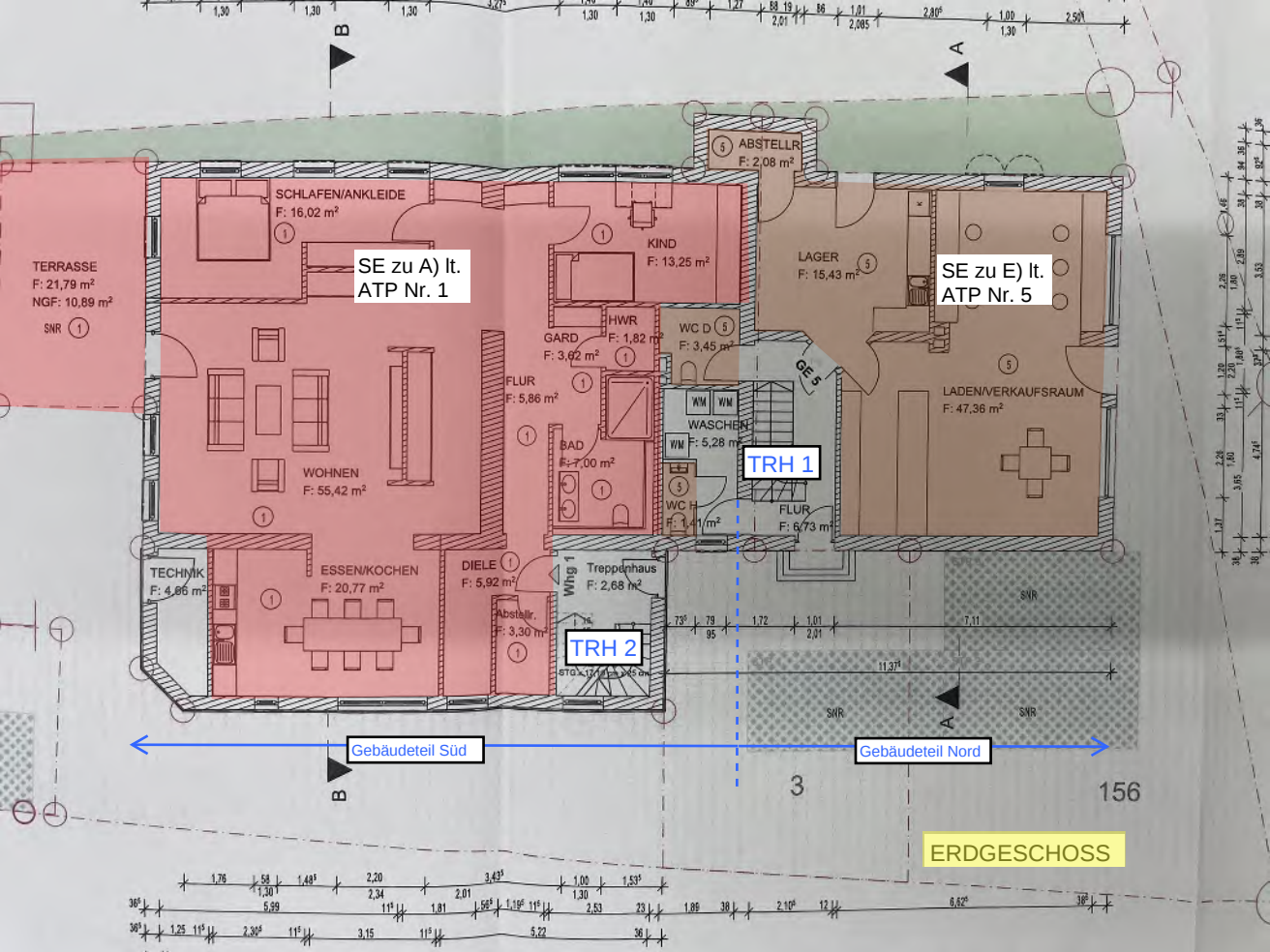
Das Stimmrecht der Wohnungs- und Teileigentümer richtet sich nach der Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile.



ERDGESCHOSS

LEGENDE

ABBRUCH



SE zu A) lt.
ATP Nr. 1

SE zu E) lt.
ATP Nr. 5

TRH 1

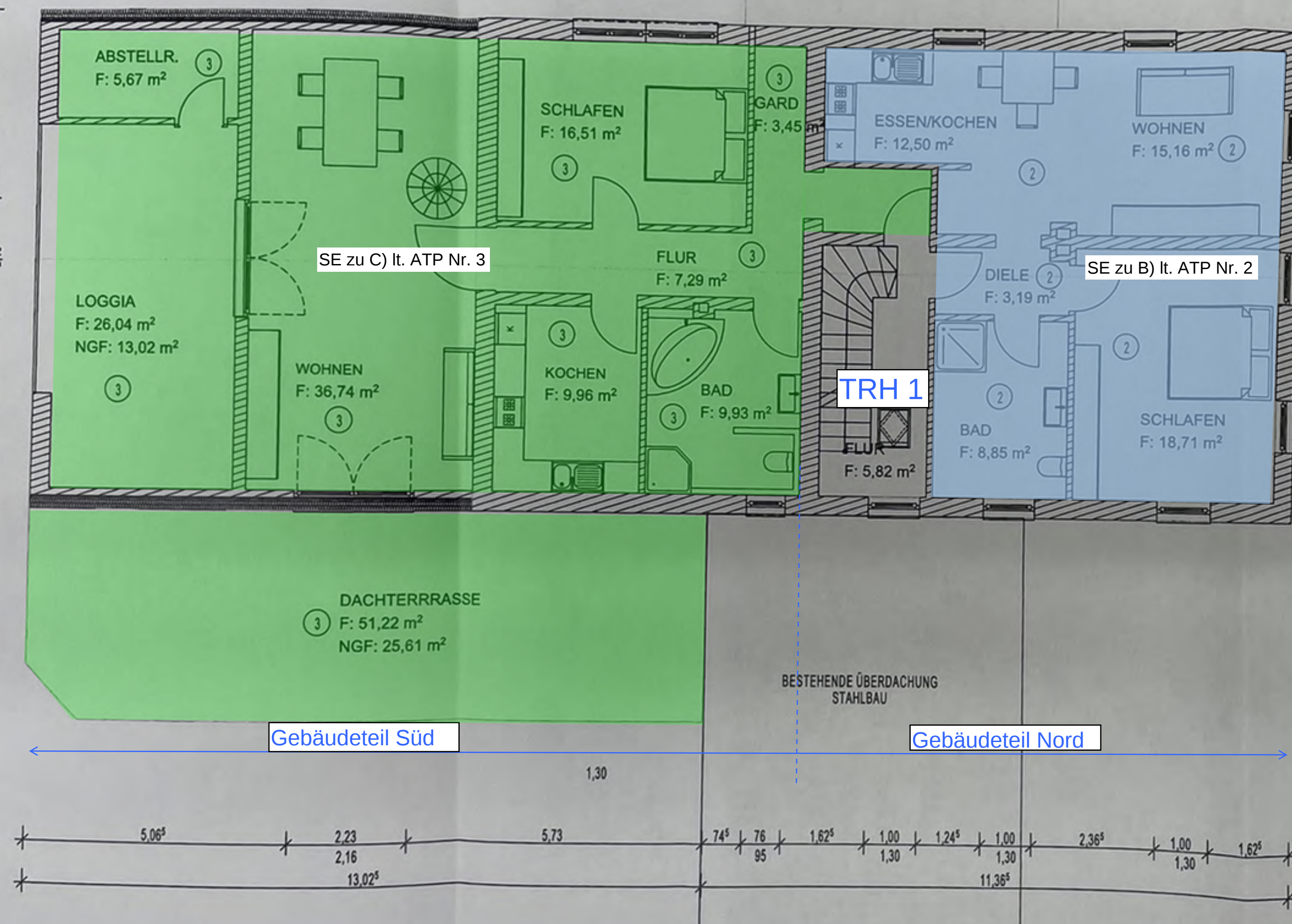
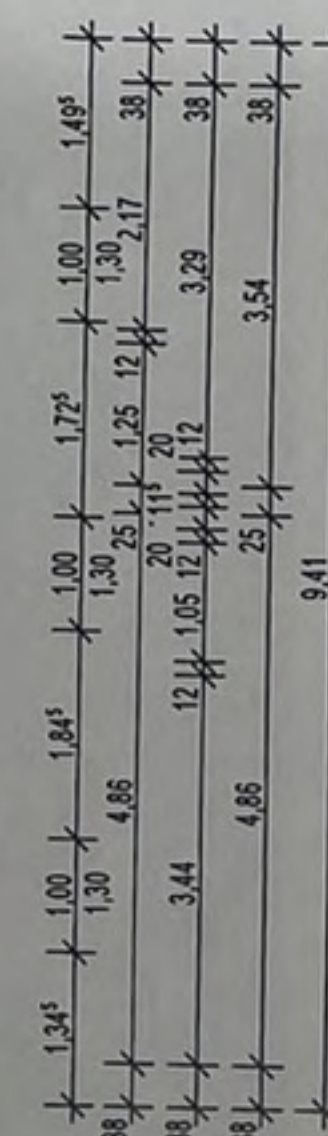
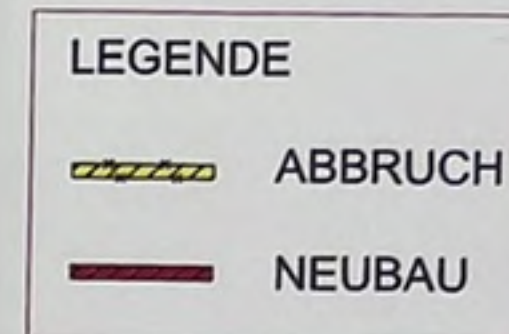
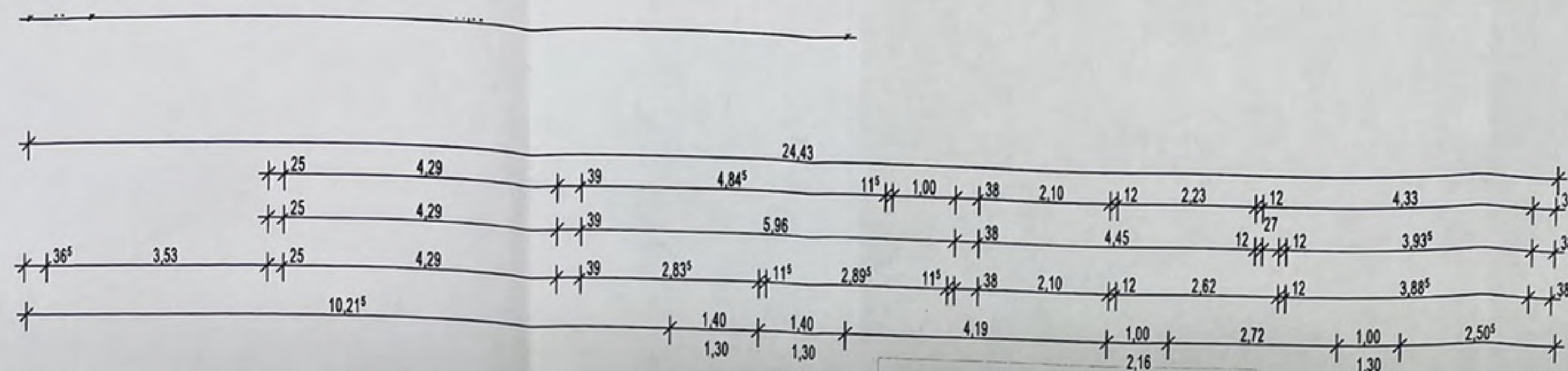
TRH 2

Gebäudeteil Süd

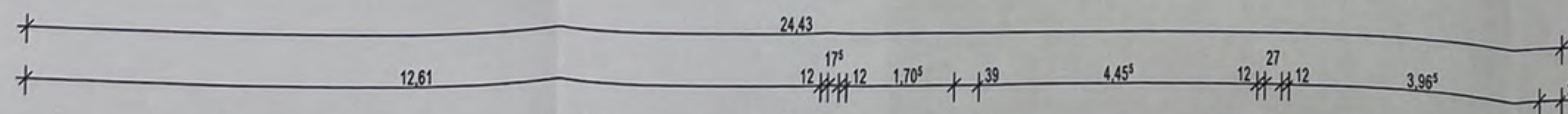
Gebäudeteil Nord

ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS

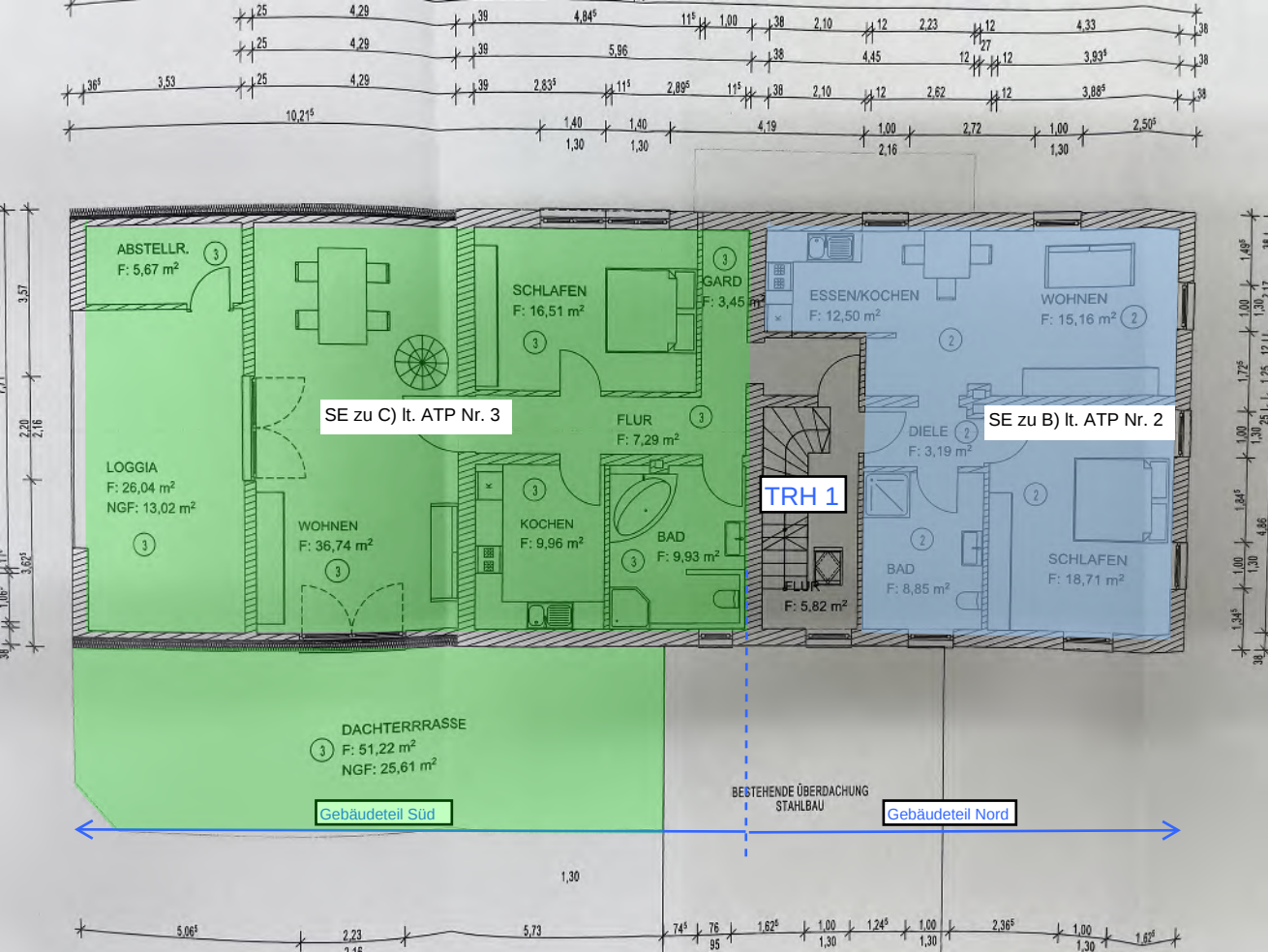


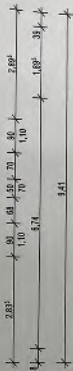
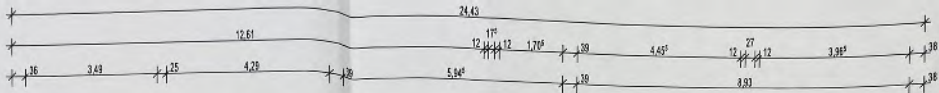
OBERGESCHOSS



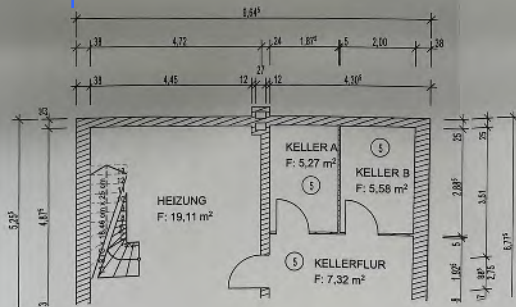
2,00 m

1,00 m





Gebäudeteil Nord



Ly.
Gore