

An das
Grundbuchamt Hechingen
7450 Hechingen

Betr.: Grundbuch von Bisingen, Heft 2122

Eigentümer: Pauline Luise Diedtmann,
Dr. Karl Walter Diedtmann,
Sigrid Ganz geb. Diedtmann,
Rolf Diedtmann

Im Grundbuch von Bisingen, Heft 2122, sind als Eigentümer eingetragen:

- a) Diedtmann, Luise Pauline geb. Keller, Witwe des
Karl Diedtmann in Stuttgart 70, geb. am 22. Sept. 1901
 - b) Diedtmann, Dr. Karl Walter, Rechtsanwalt in
Stuttgart 70, geb. am 21. Januar 1928
 - c) Ganz, Sigrid geb. Diedtmann in Stuttgart 70,
geb. am 04. Juni 1929
 - d) Diedtmann, Rolf, Ingenieur in Stuttgart 80,
geb. am 19. März 1939
- in Erbengemeinschaft -.

Grundstück:

BV 1

-Gemarkung Bisingen-

Flst. 2355/5

Gebäude- und Freifläche
Jahnstraße 4

8 a 84 m²

Lasten und Beschränkungen:

- Abt. II -keine-;
Abt. III -keine-.

Unter Bezugnahme auf den in der Beilage beigehefteten Aufteilungsplan vom 28. Dezember 1989, zu dem das Landratsamt Zollernalbkreis am 28. Dezember 1989 eine Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Ziff. 2 WEG erteilt hat, teilen wir das vorgenannte Grundstück gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist wie folgt:

I.

1. Miteigentumsanteil von 118/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß nebst einem Abstellraum im Untergeschoß, im Aufteilungsplan je mit **Nr. 1 (eins)** bezeichnet;
2. Miteigentumsanteil von 120/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoß nebst einem Abstellraum im Untergeschoß, im Aufteilungsplan je mit **Nr. 2 (zwei)** bezeichnet;
3. Miteigentumsanteil von 120/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoß nebst einem Abstellraum im Untergeschoß, im Aufteilungsplan je mit **Nr. 3 (drei)** bezeichnet;
4. Miteigentumsanteil von 207/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß nebst einem Abstellraum im Untergeschoß, im Aufteilungsplan je mit **Nr. 4 (vier)** bezeichnet;

5. Miteigentumsanteil von 210/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
I. Obergeschoß nebst einem Abstellraum im Untergeschoß,
im Aufteilungsplan je mit Nr. 5 (fünf) bezeichnet;
6. Miteigentumsanteil von 210/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
II. Obergeschoß nebst einem Abstellraum im Untergeschoß,
im Aufteilungsplan je mit Nr. 6 (sechs) bezeichnet;
7. Miteigentumsanteil von 5/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,
im Lageplan des Aufteilungsplanes mit Nr. 1 (eins) bezeichnet;
8. Miteigentumsanteil von 5/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,
im Lageplan des Aufteilungsplanes mit Nr. 2 (zwei) bezeichnet;
9. Miteigentumsanteil von 5/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,
im Lageplan des Aufteilungsplanes mit Nr. 3 (drei) bezeichnet...

Weiter wird folgendes vereinbart:

II.

§ 1

Gegenstand des Sondereigentums

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

- a) Balkone, Markisen, Rolläden und Wohnungsabschlußtüren, soweit gesetzlich möglich, unbeschadet der Verpflichtung der Eigentümer, die einheitliche Gestaltung und das ästhetische Aussehen des Grundstückes 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 Fußbodenbelag, sowie der Decken- und Wandverputz,
- d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, sowie die Innenfenster,
- e) die Ver- und Entsorgungsleitungen je von den Hauptsträngen aus, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehen,

- f) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Bädewannen, Spülaborte, Sanitärgegenstände,
- g) die Warmwasserbereiter, Badeöfen, Öfen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume.

§ 2

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) 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.
- (2) Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Absatz 1 WEG zum Sondereigentum gehören, sind demnach gemeinschaftliches Eigentum.

III.

§ 1 Allgemeine Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nach-

stehend eine abweichende Regelung getroffen ist.

§ 2 Rechte des Eigentümers

Jeder Eigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen und das gemeinschaftliche Eigentum mitzubenützen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben.

§ 3 Pflichten des Eigentümers

(1) Jeder Eigentümer hat im Interesse der Eigentümergemeinschaft die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und alle zum Sondereigentum gehörenden Anlagen und Einrichtungen nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung instandzuhalten. 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;

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

(2) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter Schäden des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie Schäden seines Sonder-

eigentums, die dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Sondereigentum der übrigen Eigentümer Nachteile bringen könnten, unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 Gebrauchsregelung

- (1) Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Änderungen in der Art der Nutzung des Sondereigentums können durch einstimmigen Beschluß der Eigentümerversammlung gestattet werden.
- (2) Die Benutzung des Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentums wird im einzelnen durch die von der Eigentümerversammlung zu beschließenden Hausordnung geregelt. Gegenstand der Hausordnung ist insbesondere auch die Regelung der Streupflicht.

§ 5 Haftung der Eigentümer

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

9.

§ 6 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Die Instandhaltung und die Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Wohngebäudes und des Grundstücks obliegt, mit Ausnahme der drei Garagen, den Wohnungseigentümern.
- (2) Die Instandhaltung und Instandsetzung der drei Garagen obliegt ausschließlich den Garageneigentümern. Die Garageneigentümer sind, soweit sie nicht Wohnungseigentümer sind, nicht verpflichtet, sich an der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Teile des Wohngebäudes und des Grundstücks (Abs. 1) zu beteiligen.

§ 7 Wiederaufbau

- (1) Die Eigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Wohngebäudes untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, und zwar ohne Rücksicht auf den Zerstörungsgrad, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt sind. Die Eigentümer können mit einfacher Stimmenmehrheit ohne Rücksicht auf den Zerstörungsgrad den Wiederaufbau beschließen, wenn mindestens 75 % der Wiederherstellungskosten anderweitig gedeckt sind.
- (2) Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, tragen diese die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
- (3) Werden die im Teileigentum stehenden drei Garagen ganz oder

teilweise zerstört, so finden die Bestimmungen der Absätze 1 und 2 entsprechende Anwendung. Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, tragen diese die Garageneigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, die mit dem Garagenteileigentum verbunden sind.

§ 8 Lasten und Kosten

- (1) Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit sich in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Regelungen befinden.
- (2) Soweit für Lasten und Kosten eine gesonderte Veranlagung erfolgt, sind diese vom betroffenen Eigentümer zu tragen.
- (3) Die Anteile der Garageneigentümer bleiben bei solchen Kosten unberücksichtigt, die nur die Wohnungseigentümer betreffen.
- (4) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der Heizkostenverordnung hälftig nach dem Anteil der Wohnfläche und hälftig nach dem jeweiligen Verbrauch berechnet. Als Wohnfläche werden hierbei zugrundegelegt:
 - a) für die Wohnungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 je 28 qm (ohne Balkone)
 - b) für die Wohnungen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 je 58 qm (ohne



Balkone).

- (5) Die Kosten für Kaltwasser und Abwasser werden nach der Zahl der Bewohner der Eigentumswohnungen auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Steht eine Eigentumswohnung vorübergehend leer, so kann der Verwalter die auf die betroffene Eigentumswohnung entfallenden Kaltwasser- und Abwasserkosten nach billigem Ermessen festlegen.
- (6) Benützt ein Eigentümer sein Sondereigentum oder die gemeinschaftlichen Einrichtungen nicht, so kann er im übrigen daraus keinen Anspruch auf Befreiung hinsichtlich eines entsprechenden Teils des Lasten- und Kostenbeitrags herleiten.

§ 9 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

- (1) Der Verwalter hat jeweils im voraus für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, in welchem die voraussichtlichen Ausgaben, die bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entstehen, insbesondere die Betriebskosten, aufgeführt sind.
- (2) In dem Wirtschaftsplan werden die Vorschußbeträge festgesetzt, die jeder Eigentümer auf die Lasten und Kosten, sowie zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung zu leisten hat (Hausgeld). Das Hausgeld ist jeweils im voraus bis zum 3. Werktag eines Monats, erstmals bis zum 03.09.90, an den Verwalter zu bezahlen.
- (3) Der Verwalter hat spätestens 3 Monate nach Ablauf des Kalen-

derjahres eine Abrechnung zu erstellen. Nachschüße sind mit Zugang der Abrechnung fällig.

- (4) Über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

§ 10 Verwaltungsvermögen

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

§ 11 Eigentümerversammlung

- (1) Der Verwalter beruft mindestens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung ein.

Die Einberufung erfolgt schriftlich mit einer Frist von 14 Tagen. Für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels maßgebend.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter zuletzt mitgeteilt worden ist.

- (2) Jeder Eigentümer kann vom Verwalter schriftlich die Einberufung einer Versammlung und die Ankündigung eines bestimmten

13

Tagesordnungspunkts verlangen.

- (3) Jeder Eigentümer kann sein Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Sind mehrere Personen an einem Raumeigentum beteiligt, darf das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- (4) Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.
- (5) Stimmengleichheit bedeutet Ablehnung.
- (6) Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch eine volljährige Person vertreten lassen. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.
- (7) Garageneigentümer, die nicht zugleich Wohnungseigentümer sind, haben kein Stimmrecht in Angelegenheiten, die nicht die Garagenanlage betreffen.
- (8) Der Vorsitzende ist verpflichtet, die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse zu protokollieren. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterschreiben.

§ 12 Sonstiges

- (1) Sollte eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch nicht der gesamte Inhalt unwirksam, vielmehr ist die unwirksame Bestimmung ergänzend so auszulegen, daß sie dem erstrebten rechtlichen Ergebnis und dem gewollten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.

- (2) Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu oder geht es auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen oder sonstige Rechtshandlungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, abzugeben und/oder entgegenzunehmen. Eine Fertigung der Vollmachtsurkunde ist beim Verwalter zu hinterlegen.

Entsprechendes gilt für den Fall, daß ein Wohnungseigentümer seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland hat.

III.

Wir bewilligen und beantragen, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks - wie vorstehend - in 6 Wohnungs- und 3 Teileigentumsrechte gem. Abschnitt I.;
- b) die Bestimmungen in Abschnitt II. als Inhalt des Wohnugs-/Teileigentums.

Für Kostenzwecke geben wir den Wert mit DM 165.000,--
(§ 21 Abs. 2 KostO) an.

Stuttgart, den 17. Mai 1990

Pauline Diederichs
Dr. Karl Mink
Sigrud Gaus
Prof. Dr. Dr. Dr.

Unterschriftsbeglaubigung:

Umstehende, vor mir vollzogene Unterschriften von

1. Frau Pauline **Diedtmann** geb. Keller, geboren am 22. September 1901, wohnhaft Felix-Dahn-Straße 52 in 7000 Stuttgart 70,
2. Herrn Dr. Karl **Diedtmann**, Rechtsanwalt, geboren am 21. Januar 1928, wohnhaft Dettenhäuser Straße 17 A in 7000 Stuttgart 70,
3. Frau Sigrid **Ganz** geb. Diedtmann, geboren am 4. Juni 1929, wohnhaft Haidlenstraße 9 in 7000 Stuttgart 70,
4. Herrn Rolf **Diedtmann**, Ingenieur, geboren am 19. März 1939, wohnhaft Machtölfweg 56 in 7000 Stuttgart 80

beglaubige ich hiermit. Frau Diedtmann, Herr Dr. Karl und Rolf Diedtmann sowie Frau Ganz sind mir persönlich bekannt.

Stuttgart, den 17. Mai 1990



-Schmid-
Notar

Kosten:

Wert: DM 165.000,--

Geb. gem. § 45 KostO	95,-- DM
Schreibausl. f. 120 S.	71,-- DM
Auslagen	8,-- DM

174,-- DM

+ 14 % MWSt.

24,36 DM

198,36 DM

=====

UR. 1265/1990 S

6 begl. Abschriften mit Urschrift
an Herrn Dr. Diedtmann

Notar

Beilage zur Urkunde des Notars Theodor Karl Schmid in Stuttgart vom 17. Mai 1990
-UR. 1265/1990 S-



Neue
Postfach-Nr.:
100662

LANDRATSAMT ZOLLERNALBKREIS

Landratsamt Zollernalbkreis, Postfach 1540, 7400 Balingen

Herrn und Frau
Dr. Karl Diedtmann
Pauline Diedtmann
Sigrid Ganz
Rolf Diedtmann
Dettenhäuserstraße 17 A

Organisationsstruktur:
Bauamt

7000 Stuttgart 70

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht von

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht von

Telefax (STÄDT 14-1)
Dienstadt

Befähigung des
28.12.1989

301.1 ko/glä 630.22 14-2 37

B e s c h e i n i g u n g

nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
mit Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 bezeichneten Wohnungen
in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück
Jahnstraße 4, in 7457 Bisingen

sind in sich abgeschlossen

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 /
§ 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Kohler

Anlage:

1 Gebührenbescheid Nr. 5.3032.902115.6



Resteinkauf aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/
§ 23 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175),
abgeschlossen am 28.12.89

Bispingen, den 28.12.89
Landrat vom Zollernalbkreis



2356

Kohler
KOHLER
Hof - Altingen

2355
10

2355
11

2355
9

4/2

4/1

4

WOHNHAUS

2355

2355

6

2355
7

JAHNSTRASSE

2354
6

8

2354
5

10

2354
4

GEMEINDE BISINGEN

LAGEPLAN M. 1 : 500

ZUM AUFTEILUNGSPLAN JAHNSTRASSE 4