

Erklärung
zur
Begründung von Wohnungseigentum
durch Teilung
nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. März 1951 (BGBl. I. S. 175)

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

~~Der~~ Der Bau- und Sparverein - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -
e. G. m. b. H. Ravensburg in Ravensburg, Reichlestr. 21

nachstehend als „Wohnungsunternehmen“ bezeichnet, ist Eigentümerin des Grundstücks

Grundbuch von **Ravensburg**

~~Band~~ Heft 3916 Abt. I Nr. 1

~~Blatt~~

Gemarkung **Ravensburg**

Lgb. / Plan-Nr. **Flurstück 836/2 , Gebäude Fasanenweg 1 und 3**

Auf diesem Grundstück hat das Wohnungsunternehmen **2** Gebäude mit **20** Wohnungen, nicht
Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten und **8** Garagen errichtet. Diese Gebäude gelten als Grundstücksein-
heit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.3.1951.

§ 2

Teilung

Das Wohnungsunternehmen teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigen-
tumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen
Wohnung (Wohnungseigentum), an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen oder an einer Garage (Teil-
eigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von **459**/10000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. **1**

in Gebäude Fasanenweg 1

..... bezeichneten Wohnung / ~~nicht Wohnzwecken dienenden Räumen~~

men im **part.** Geschoß links/~~Mitte/rechts~~

Die Wohn-Nutz-Fläche beträgt **67,10** qm.

445 /10 000

2. Miteigentumsanteil von

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2

..... bezeichneten Wohnung / ~~in Gebäude Fasanenweg 1~~
~~in Gebäude Fasanenweg 1~~

~~an~~ im **part.** Geschos ~~XXX~~ Mitte/ ~~XXX~~ rechts. **und Garage Nr. 5/1**

Die Wohn-~~XXX~~Fläche beträgt **59,20** qm.

449 /10 000

3. Miteigentumsanteil von

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3

..... bezeichneten Wohnung / ~~in Gebäude Fasanenweg 1~~
~~in Gebäude Fasanenweg 1~~

~~an~~ im **part.** Geschos ~~XXX~~ Mitte/rechts.

Die Wohn-~~XXX~~Fläche beträgt **67,10** qm.

527 /10 000

4. Miteigentumsanteil von

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4

..... bezeichneten Wohnung / ~~in Gebäude Fasanenweg 1~~
~~in Gebäude Fasanenweg 1~~

~~an~~ im **I. Ober-** Geschos ~~links/~~ ~~rechts~~

Die Wohn-~~XXX~~Fläche beträgt **68,45** qm. **und Garage Nr. 5/2**

412 /10 000

5. Miteigentumsanteil von

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5

..... bezeichneten Wohnung / ~~in Gebäude Fasanenweg 1~~
~~in Gebäude Fasanenweg 1~~

~~an~~ im **I. Ober-** Geschos ~~links/~~ ~~Mitte/~~ ~~rechts~~

Die Wohn-~~XXX~~Fläche beträgt **59,10** qm.

475 /10 000

6. Miteigentumsanteil von

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6

..... bezeichneten Wohnung / ~~in Gebäude Fasanenweg 1~~
~~in Gebäude Fasanenweg 1~~

~~an~~ im **I. Ober-** Geschos ~~links/~~ ~~Mitte/~~ ~~rechts~~

Die Wohn-~~XXX~~Fläche beträgt **68,60** qm.

7. Miteigentumsanteil von 528/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 1
II. Obergeschoß links und Garage Nr. 5/3
Die Wohnfläche beträgt 68,45 qm.
8. Miteigentumsanteil von 420/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 1
II. Obergeschoß Mitte
Die Wohnfläche beträgt 59,60 qm.
9. Miteigentumsanteil von 483/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 1
II. Obergeschoß rechts
Die Wohnfläche beträgt 68,60 qm.
10. Miteigentumsanteil von 527/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 1
III. Obergeschoß links und Garage Nr. 5/4
Die Wohnfläche beträgt 68,45 qm.
11. Miteigentumsanteil von 412/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 1
III. Obergeschoß Mitte
Die Wohnfläche beträgt 59,60 qm.
12. Miteigentumsanteil von 475/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 1
III. Obergeschoß rechts
Die Wohnfläche beträgt 68,60 qm.
13. Miteigentumsanteil von 498/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
part. links und Garage Nr. 5/5
Die Wohnfläche beträgt 67,10 qm.

14. Miteigentumsanteil von 609/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
part. rechts und Garage Nr. 5/7
Die Wohnfläche beträgt 82,45 qm.
15. Miteigentumsanteil von 527/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
I. Obergeschoß links und Garage Nr. 5/6
Die Wohnfläche beträgt 68,45 qm.
16. Miteigentumsanteil von 587/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
I. Obergeschoß rechts ~~und Garage Nr. 5/7~~
Die Wohnfläche beträgt 82,45 qm.
17. Miteigentumsanteil von 482/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
II. Obergeschoß links
Die Wohnfläche beträgt 68,43 qm.
18. Miteigentumsanteil von 632/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
II. Obergeschoß rechts und Garage Nr. 5/8
Die Wohnfläche beträgt 82,45 qm.
19. Miteigentumsanteil von 472/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
III. Obergeschoß links
Die Wohnfläche beträgt 68,45 qm.
20. Miteigentumsanteil von 581/10000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20
bezeichneten Wohnung im Gebäude Fasanenweg 3
III. Obergeschoß rechts
Die Wohnfläche beträgt 82,45 qm.

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet. Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. (4) WEG liegen vor.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) Klappläden und Rolläden
- l)
- m)

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Teil II
**Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander
und über die Verwaltung**

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

Gebrauchsregelung

- (1) Der Wohnungs-/Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.
- (2) Wohnungen und die dazu gehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
- (3) Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs-/Teileigentümer oder Hausbewohner oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
- (4) Entsprechendes gilt bei Vermietung und Verpachtung einer Wohnung. Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- (5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach Ziff. (2)–(4) dieses § nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- (6) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs-/Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit $\frac{2}{3}$ Mehrheit geändert werden.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
- (2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden, insbesondere dann, wenn
 - a) Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird,
 - b) Zweifel bestehen, daß der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (3) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit ersetzt werden.

§ 7

Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschl. der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
- (2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB und 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 12 Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

(1) In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als zwei Monate im Verzuge ist.

(2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Nutzungen, Lasten und Kosten

(1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

a) Die Kapitaldienstlasten (Zins, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind – soweit nichts anderes vereinbart – von den jeweiligen Wohnungseigentümern über den Verwalter an die Gläubiger zu zahlen.

b) Die Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuer, öffentl. Abgaben usw. müssen von den Wohnungseigentümern gemeinsam getragen werden. Hierzu zählen auch Betriebskosten für gemeinschaftliche Anlagen (Samelheizungen, Aufzüge, Gemeinschaftsantennen u. dgl.). Die Betriebskosten werden entweder nach den Flächengrößen der einzelnen Einheiten, nach Miteigentumsanteilen oder nach der Anzahl der Einheiten umgelegt.

c) Versicherungen: Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,

eine Gebäudefeuersversicherung,

eine Leitungswasserschadenversicherung.

Für die Umlegung gilt Abs. 1 Buchstabe b) dieses § entsprechend.

d) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach Nutzflächen errechnet, an den Verwalter zu entrichten.

(2) Eine Änderung des Verteilungsschlüssels kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit $\frac{2}{3}$ Mehrheit beschlossen werden.

§ 14

Eigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahre die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als $\frac{1}{4}$ der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 (2) bis (5) und § 6 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

(3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

- (4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG und den ergänzenden Bestimmungen dieser Teilungserklärung.
- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist von dem Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- (6) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
- (7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- (8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den in § 23 genannten Bestimmungen die Protokollierung erforderlich ist.

§ 15

Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen und von den Wohnungseigentümern beschließen zu lassen.
- (2) Die in § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 16

Verwalter

- (1) Als erster Verwalter gemäß § 20 Abs. 2 WEG wird der Bau- und Sparverein e. G. m. b. H. Ravensburg bestellt. Die Zeitdauer der Bestellung regelt ein besonderer Verwaltervertrag.
- (2) Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
- (3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit $\frac{2}{3}$ Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- (4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.
- (5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Anstellung eines örtl. Hausverwalters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit demselben.
- (6) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Verwaltungsbeirat

~~Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden.~~

Teil III

Eintragungsbewilligung und -antrag

(1) Der **Bau- und Sparverein e. G. m. b. H. Ravensburg** Heft 3916 Abt. I Nr. 1 bewilligt
Ravensburg ~~Kont~~ ~~Notz~~

und beantragt, daß im Grundbuch von **20** Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung,
a) die Teilung des Grundstücks in Wohnungseigentumsrechte als Inhalt des Sondereigentums
b) die Bestimmungen gemäß §§ 6 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums
eingetragen werden. Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den
zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine beglaubigte Grundbuchblattabschrift an ihn zu senden.

(2) Für die vorstehenden Anträge nehmen wir als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Gebührenbefreiung nach § 2 des Gesetzes vom 30. 5. 1953 in Anspruch.

Ravensburg, den **30. Oktober 1963**
(Ort)

**Bau- und Sparverein
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
e. G. m. b. H. Ravensburg**
gez. Gindele gez. Schneider
(Unterschrift des Eigentümers)

~~vorstehende Zeichnung des Bau- und Sparvereins - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -
des Bau- und Sparvereins in Ravensburg, Reichlestr. 21,
e. G. m. b. H. ... Vorstandsmitglieder
1.) Herrn **Stad** ... Direktor a. D. Adolf Gindele,
2.) Herrn **Ver** ... Direktor a. D. Josef Schneider,
Ravensburg wohnhaft,
den **30. Oktober 1963**
Notar;~~

beglaubigt.
Der Stellvertreter
Beglaubigt:
Ravensburg, den 30. Oktober 1963
Der Stellvertreter des Bez. Notar
Heber