

# Beglaubigte Abschrift

Urkundenrolle Nr. 413 / 199 6

Da/Sch

S t u t t g a r t

Geschehen am 6. Februar 1996.- Sechsten Februar  
Eintausendneunhundertsechsunneunzig.-

Vor mir, dem Notar

Wolfgang W e n z mit dem Amtssitz  
in 70182 Stuttgart, Katharinenstraße 22,

erscheint, von Person bekannt und geschäftsfähig:

Herr Ernst Bernhard L u d w i g ,  
Diplom-Kaufmann, dienstansässig in  
70182 Stuttgart, Katharinenstraße 20

und erklärt:

Ich handle nachstehend als Bevollmächtigter der

LEG Landesentwicklungsgesellschaft  
Baden-Württemberg mbH  
mit dem Sitz in Stuttgart

aufgrund Vollmacht vom 27. Dezember 1993  
- Urkundenrolle Nr. 6380/1993 des Notars  
Dr. Funk in Stuttgart - welche in Aus-  
fertigung vorliegt.

Teilungserklärung

nach § 8 WEG

VE 5075

T e i l A

I. Teilung des Eigentums

§ 1

Gegenstand der Teilung

1. Die

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-  
Württemberg mbH mit dem Sitz in  
Stuttgart

ist Eigentümerin des im Grundbuch von Kandern, Heft 731  
B.V. Nr. 2 eingetragenen Grundstücks der

Gemarkung Kandern

Flst. 202 Gebäude- und Freifläche  
Wohnhäuser

Bahnhofstraße 20, 20a und 20 b 13 a 50 qm

Auf diesem Grundstück ist ein Wohngebäude mit 18 Wohnungen  
errichtet.

2. Die Grundstückseigentümerin teilt das Eigentum an  
dem obengenannten Grundstück unter Bezug auf den  
Aufteilungsplan vom 22. Juni 1994 gem. § 8 WEG in  
Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Mit-  
eigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich  
abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden  
ist, wie in Teil C dieser Urkunde bezeichnet.

Das Landratsamt - Baurechtsamt - der Stadt Lörrach  
hat die Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 N r. 2 WEG am  
9. November 1995 erteilt.

3. Der vorstehend in Ziffer 2 genannte Aufteilungsplan liegt  
bei der heutigen Beurkundung vor und wird dem Erschienenen  
zur Durchsicht vorgelegt. Dieser verzichtet auf die  
Beifügung als Anlage zu gegenwärtiger Urkunde.

## 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 zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, die Gebäudeteile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum stehen.

### 2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Teil C 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.

Zum Sondereigentum gehören zum Beispiel:

a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz bzw. -anstrich und die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume,

b) die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht ein Sondereigentum von einem anderen oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen,

c) der Wandputz, Wandanstrich 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, die Innenseiten der Fenster und bei Doppelfenstern auch die Innenfenster,

e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,

f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,

g) die Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Telefon, Antenne usw. von ihrer Abzweigung an die Hauptleitung bzw. 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) die Innenseiten der Rolläden,
- l) die Innenseiten der Wohnungsabschlußtür,
- m) die Innenseite und der Fußbodenbelag von Balkonen, Veranden, Terrassen, Loggien usw.,
- n) der Garagen-Innenraum mit Fußbodenbelag, Decken- und Wandputz und Anstrich sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht der Versorgung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, die Garagentore einschließlich ihres Mechanismus mit Ausnahme des Außenanstrichs.

### 3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Teile des Gebäudes, Wohnungen, Räume, Anlagen und Einrichtungen, die nicht nach Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden und seine Bestandteile. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das vorhandene rechtliche und sachliche Verwaltungsvermögen.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

#### § 3

##### Grundsatz

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

#### § 4

##### Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht zur 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. Soweit Räume, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes zum ausschließlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer eines Gebäudes bestimmt sind, ist das Recht zum Mitgebrauch für die übrigen Wohnungseigentümer ausgeschlossen.

Im übrigen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend. Soweit eine Hausordnung nur für ein Gebäude gilt, obliegt die Beschlußfassung den Wohnungseigentümern des betroffenen Gebäudes.

Die Ausübung eines bestimmten Berufes oder Gewerbes in dem im Sondereigentum stehenden Räumen kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer nur untersagt werden, wenn daraus eine über § 14 WEG hinausführende Belästigung oder Gefährdung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine ins Gewicht fallende erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder erfahrungsgemäß zu erwarten ist.

Eine Vermietung oder anderweitige Gebrauchsüberlassung der im Sondereigentum stehenden Räume kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer nur aus wichtigem Grund untersagt werden, insbesondere dann, wenn

a) von den Räumen ein Gebrauch gemacht wird, der im Widerspruch zu den sich aus § 14 WEG ergebenden Pflichten der Wohnungseigentümer steht,

b) gegen die Hausordnung verstoßen wird.

Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Aufschriften dürfen nur mit zustimmendem Beschluß der Wohnungseigentümer im dem Gebäude oder auf dem Grundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe angebracht oder aufgestellt werden, es sei denn, es handele sich um angemessene Vorrichtungen für ein von Anfang an zu gewerblichen Zwecken gerichtete Teileigentum.

In den Fällen des Abs. 2 bis 4 entscheidet zunächst der Verwalter. Ein eventueller Beschluß der Wohnungseigentümer bedarf einer Mehrheit von mindestens der Hälfte aller Stimmen. In den Fällen, des Abs. 2 und 3 entscheiden bei mehreren Gebäuden allein die Wohnungseigentümer des betroffenen Gebäudes unter sich mit gleicher Mehrheit.

In allen Fällen können vom Verwalter oder den Wohnungseigentümern angemessene Auflagen erteilt werden; eine Untersagung soll nur dann ausgesprochen werden, wenn durch Auflagen der Einzelfall nicht geregelt werden kann.

Wird durch einen rechtswirksamen Beschluß der Wohnungseigentümer eine vorübergehende Entscheidung des Verwalters in gleicher Sache aufgehoben oder verändert, so haftet der Verwalter für seine Entscheidung nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Ermessensmißbrauch und nur für den unmittelbar entstandenen Schaden.

Außerdem ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, diejenigen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums - insbesondere Anlagen und Einrichtungen, die nach ihren technischen oder sonstigen Gegebenheiten so beschaffen sind, daß sie ganz oder überwiegend nur gemeinsam von allen Wohnungseigentümern genutzt werden können - zu benutzen und seinen entsprechenden Bedarf auszubügeln und dauernd mittels dieser Einrichtungen und Anlagen zu decken und insoweit auf die Haltung oder den Gebrauch geeigneter gleichartiger Anlagen oder Einrichtungen zu verzichten.

Der Betrieb der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Heizanlage ist auf Verlangen des Verwalters einem fachkundigen Betreiber zu übertragen. Die Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, alle hierzu erforderlichen Verträge abzuschließen bzw. in bestehende Verträge einzutreten.

7. Wegen eventueller Bestimmungen über alleinige Gebrauchsrechte einzelner oder mehrerer Wohnungseigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum wird auf Teil C dieser Teilungserklärung verwiesen.

## § 5

### Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der erstmaligen Veräußerung durch die Grundstückseigentümerin, der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie im Falle der §§ 18, 19 WEG.
2. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel und Besorgnis bestehen,
  - a) daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird,
  - b) daß sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen wird,
  - c) der Erwerber es ablehnt, in die etwaigen Verpflichtungen, die sich aus dem Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, einzutreten,
  - d) in der Person des Erwerbers Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungseigentums berechtigen würden.
3. Der Veräußerer hat dem Erwerber aufzuerlegen:
  - a) die Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Hausordnung zu übernehmen,
  - b) als Rechtsnachfolger in den mit dem Verwalter geschlossenen Vertrag einzutreten,
  - c) dem Verwalter die gleichen Vollmachten zu erteilen,
  - d) vorgenannte Pflichten bei der Weiterveräußerung des Wohnungseigentums seinem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, daß auch dieser verpflichtet ist, dementsprechend alle weiteren Rechtsnachfolger zu verpflichten.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer des betroffenen Gebäudes mit 3/4 Mehrheit der Stimmen ersetzt werden. Der Verwalter ist seinerseits berechtigt, seine Zustimmung von einem solchen Beschluß abhängig zu machen. Der betroffene Wohnungseigentümer kann innerhalb einer Frist von 2 Wochen seit Empfang der schriftlichen Entscheidung des Verwalters die Beschlußfassung der Wohnungseigentümer beantragen. Gegen den Beschluß ist der Rechtsweg gemäß §§ 43 ff. WEG gegeben. § 4 Abs. 1 letzter Satz gilt entsprechend.

## § 6

### Instandhaltung und Instandsetzung

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Darüber hinaus ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von ein Sondereigentum durchlaufenden gemeinschaftlichen Verkleidungsleistungen aller Art trägt die Gemeinschaft.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum so instandzuhalten und instandzusetzen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus sowie dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Nachteil erwächst.

Die Beseitigung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

Wenn zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Sondereigentum betreten oder benutzt werden muß, hat dies der betreffende Wohnungseigentümer zu dulden. Verhindert oder verzögert er solche Maßnahmen schuldhaft, so hat er die hieraus entstehenden Mehrkosten zu tragen. Ein an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist im Umfang des vorher bestehenden Zustands zu beheben oder zu ersetzen. Darüber hinausgehende Ansprüche werden nicht ersetzt.

§ 7

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.

§ 8

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen

1. Bauliche und sonstige Veränderungen des Sondereigentums bedürfen der Zustimmung des Verwalters, wenn sie auf anderes Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum einwirken, auch wenn diese Einwirkung nicht über das auf § 14 WEG gesetzte Maß hinausgeht. Eine darüber hinausgehende Veränderung bedarf außerdem der Zustimmung einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der Stimmen.
2. Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums und Aufwendungen hierfür, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer. Die Beschlußfassung bedarf einer qualifizierten Mehrheit von von 3/4 aller Stimmen.
3. Ist von den baulichen Veränderungen und Aufwendungen nur ein Gebäude von mehreren betroffen, so entscheiden lediglich die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen sich in dem betreffenden Gebäude befinden, und zwar mit dem in Abs. 1 und 2 angegebenen Stimmenverhältnis.
4. Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach Abs. 2 jedoch nicht zugestimmt hat, muß gleichwohl deren Durchführung dulden. Er ist entgegen § 16, Abs.3 WEG zur gemeinschaftlichen Lasten- und Kostentragung verpflichtet, es sei denn, er hat gegen den zugrunde liegenden Beschluß der Wohnungseigentümer im Verfahren nach § 43 Abs. 1 WEG eine andere rechtskräftige Entscheidung oder Einigung erwirkt.

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung einzelner oder aller Gebäude zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder durch Entschädigungszahlungen von dritter Seite voll gedeckt sind.

Über den Wiederaufbau einzelner oder der Gebäude mit Stimmenmehrheit gemäß § 25 WEG zu beschließen, wenn

1) einzelne oder die Gebäude bis zur Hälfte des Wertes zerstört wurden, aber die Kosten des Wiederaufbaus weder durch Versicherung noch durch Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt sind,

2) einzelne oder die Gebäude zwar mehr als zur Hälfte des Wertes zerstört wurden, aber die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder die Entschädigungszahlung von dritter Seite mindestens zur Hälfte des Wertes der einzelnen oder der Gebäude unmittelbar vor ihrer Zerstörung gedeckt sind.

Die Beschlüßfassung soll ein vom Verwalter zu fertigender Aufbauplan zugrunde gelegt werden, aus dem sich ergibt, wie die zu erwartenden Kosten des Wiederaufbaus gedeckt werden können.

§ 10

Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen,

1) wenn der Wiederaufbau einzelner oder der Gebäude in den Fällen des § 9 Abs. 2 über den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wird,

2) wenn § 9 Abs. 2 die Voraussetzungen für Beschlüßfassung über den Wiederaufbau fehlen.

Das Recht eines Wohnungseigentümers, in den Fällen des Abs. 1 die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn sich die anderen Wohnungseigentümer, einer von ihnen oder ein Dritter, bereit erklärt, die Anteile des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers in dem Wertersatz zu übernehmen.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Wenn ein Wohnungseigentum eine Personenmehrheit, so sind diese Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu ernennen.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

Ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate mit mindestens dem dreifachen monatlichen Hausgeld (vgl. § 13) in Verzug 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

Lasten und Kosten - Hausgeld

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

Das Hausgeld setzt sich zusammen aus

a) Bewirtschaftungskosten

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich eines vom Verwalter festzusetzenden Beitrags zur Bildung einer Instandhaltungsrückstellung sowie die Kosten der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums werden grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, mit einstimmigem Beschluß eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels vorzunehmen. Erfolgt die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Beschlußfassung, ist sie dinglicher Inhalt, ohne daß es hierzu einer Änderung der Teilungserklärung und des Eintrags im Grundbuch bedarf (§ 10, Abs. 3 WEG).

b) Das Entgelt für den Verwalter ist für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

2. Das Hausgeld ist im voraus in monatlichen Raten von je einem Zwölftel des voraussichtlichen Jahresbetrages an den Verwalter zu entrichten.

### 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 geregelt.
2. Der Verwalter beruft die Wohnungseigentümerversammlung in den in dieser Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Fällen ein. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 4 Abs. 2 bis 4 und des § 5 Abs. 4 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 vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Die Versammlung bleibt beschlußfähig, bis eine Beschlußunfähigkeit gerügt und festgestellt wird. Ein Wohnungseigentümer kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten, volljährige Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person mit 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.
5. Auf jedes Wohnungseigentum entfällt eine Stimme ohne Rücksicht auf die Größe des zu ihm gehörenden Miteigentumsanteils. Danach hat jeder Eigentümer einer Eigentumswohnung so viele Stimmen als er Eigentümer von Wohnungseinheiten ist.
6. Beschlußfassungen aller Wohnungseigentümer sind auch in der Weise möglich, daß die Wohnungseigentümer in Teilversammlungen nach den vorstehenden Grundsätzen abstimmen. Ein Beschluß ist dann zustandegekommen, wenn die Summe aller in den Teilversammlungen abgegebenen Stimmen die erforderliche Mehrheit aller Stimmen erreicht. Die Beschlußfähigkeit der einzelnen Teilversammlung ist dann gegeben, wenn zwar in der einzelnen Teilversammlung nicht die für diese Versammlung erforderliche Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten ist, in der Summe aller Teilversammlungen jedoch mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten war.

7. In den Fällen, in denen nach dieser Teilungserklärung nur ein Teil der Wohnungseigentümer zu einer Beschlußfassung berechtigt ist, gelten die Bestimmungen der Abs. 2 und 4 entsprechend.

Die Feststellung der Beschlußfähigkeit und Stimmenmehrheit bezieht sich hierbei nur auf diesen Teil der Wohnungseigentümer, der zur Beschlußfassung berechtigt ist.

#### § 15

#### Verwalter

1. Als erster Verwalter ist die

LEG Landesentwicklungsgesellschaft  
Baden-Württemberg mbH  
mit dem Sitz in Stuttgart

- Anschrift: 70182 Stuttgart, Katharinenstraße 20 -

bestellt, und zwar auf die Dauer von 5 Jahren ab Übergabe der ersten Wohnung. Für die wiederholte Bestellung gelten die Bestimmungen des WEG.

2. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, stets einen Verwalter zu bestellen.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und des Verwaltervertrages.
4. 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 zu tragenden Lasten und Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) und sonstige fällige Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
  - c) Ansprüche der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, ohne daß es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedarf.
5. Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Beginnt die Gemeinschaft mit einem Rumpfgeschäftsjahr, so ist dieses zusammen mit dem nächsten vollen Kalenderjahr abzurechnen.
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.

§ 16

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden.

Bei mehreren Gebäuden kann für jedes Gebäude ein Verwaltungsbeirat gewählt werden. Die jeweiligen Vorsitzenden der einzelnen Beiräte bilden den Gesamtverwaltungsbeirat, der aus seiner Mitte wiederum einen Vorsitzenden wählt.

§ 17

Teileigentum

Für das Teileigentum gelten die vorstehenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum entsprechend.

T e i l B

Eintragungsbewilligung - Eintragungsantrag

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstücks nach Teil A, § 1 Ziffer 2, in Verbindung mit Teil C dieser Urkunde.
2. Den sich aus den Bestimmungen der §§ 2 ff des Teil A dieser Urkunde ergebenden Inhalt des Sondereigentums, ohne § 15 Abs. 1.

T e i l C

Gemäß oben Teil A, § 1 geschieht die Grundstücksteilung nach § 8 WEG in der Weise, daß mit jeder in sich abgeschlossenen Wohnung mit Nebenräumen (Küche, Bad/WC, Flur, sowie je 1 Kammer im Dachgeschoß) Wohnungseigentum wie folgt gebildet wird:

| Nummer nach dem Aufteilungsplan | Miteigentumsanteil von / 1.000 | verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung mit den oben bezeichneten Nebenräumen | Zimmer | Geschoß | Wohnfläche ca. qm |
|---------------------------------|--------------------------------|---|--------|---------|-------------------|
|---------------------------------|--------------------------------|---|--------|---------|-------------------|

Bahnhofstraße 20

|   |    |   |                       |  |          |
|---|----|---|-----------------------|--|----------|
| 1 | 40 | 1 | Erdgeschoß rechts     |  | 31,91 qm |
| 2 | 58 | 2 | Erdgeschoß links      |  | 46,68 qm |
| 3 | 41 | 1 | 1. Obergeschoß rechts |  | 33,21 qm |
| 4 | 59 | 2 | 1. Obergeschoß links  |  | 48,02 qm |
| 5 | 41 | 1 | 2. Obergeschoß rechts |  | 33,21 qm |
| 6 | 59 | 2 | 2. Obergeschoß links  |  | 48,02 qm |

Nummer nach dem Aufteilungsplan      Miteigentumsanteil von / 1.000      verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung mit den oben bezeichneten Nebenräumen      Zimmer      Geschoß      Wohnfläche ca. qm

Bahnhofstraße 20 a

|    |    |   |                       |          |
|----|----|---|-----------------------|----------|
| 7  | 58 | 2 | Erdgeschoß rechts     | 46,68 qm |
| 8  | 40 | 1 | Erdgeschoß links      | 31,91 qm |
| 9  | 59 | 2 | 1. Obergeschoß rechts | 48,02 qm |
| 10 | 41 | 1 | 1. Obergeschoß links  | 33,21 qm |
| 11 | 59 | 2 | 2. Obergeschoß rechts | 48,02 qm |
| 12 | 41 | 1 | 2. Obergeschoß links  | 33,21 qm |

Bahnhofstraße 20 b

|    |    |   |                       |           |
|----|----|---|-----------------------|-----------|
| 13 | 66 | 3 | Erdgeschoß rechts     | 53,64 qm  |
| 14 | 66 | 3 | Erdgeschoß links      | 53,64 qm  |
| 15 | 68 | 3 | 1. Obergeschoß rechts | 54,71 qm  |
| 16 | 68 | 3 | 1. Obergeschoß links  | 54,71 qm  |
| 17 | 68 | 3 | 2. Obergeschoß rechts | 54,71 qm  |
| 18 | 68 | 3 | 2. Obergeschoß links  | 54,71 qm. |

Zum Sondereigentum der Wohnungen Nr. 1 - 11 und 13 - 18 gehört nur 1 Abstellraum im Kellergeschoß.

Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 12 gehören 2 Abstellräume im Kellergeschoß.

Die Lagebezeichnung "links/rechts" ergibt sich bei den jeweiligen Gebäuden im Erdgeschoß aus der Sicht des Eingangsbereichs, in den darüberliegenden Geschossen jeweils aus der Sicht des Treppenaufgangs.

In Gegenwart des Notars dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:

*Ernst Bernhard Schütz*



- Siegel -

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Kosten:                |             |
| Wert 720 000.-- DM     |             |
| Geb. gem. § 36 I Kost0 | 1 190.-- DM |
| Schreibauslagen        |             |
| gem. § 136 Kost0       | 116.60 DM   |
| 15 % Umsatzsteuer      | 195.99 DM   |
|                        | <hr/>       |
|                        | 1 502.59 DM |
|                        | =====       |

Notar  - Wenz -

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Stichting van 17 Februari 1918

Agenda

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

anen  
gen-

*[Handwritten signature]*