

WOHNBAU WÜRTEMBERG GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT MBH.
STUTTGART-N SEESTRASSE 45

Teilungserklärung nach § 8 des Gesetzes
über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz = WEG)
vom 15. 3. 1951 (BGBl. I S. 175)

Abtretungsrecht des „allg. fällereamtes“

als „Abtretenden“ S. 17

- 1.4.5 111.9 -

Übertrag: 110.22/1000

3. Miteigentumsanteil von 45.57/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

Nr. 2

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
17 Hegensbergerstrasse, Erdgeschoss, rechts,
bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 65.32 qm.

4. Miteigentumsanteil von 72.33/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

Nr. 3

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
17 Hegensbergerstrasse, I. Obergeschoss, links,
bestehend aus: 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im Unterge-
schoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 103.69 qm.

5. Miteigentumsanteil von 45.72/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

Nr. 4

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Ge-
bäude 17 Hegensbergerstrasse, I. Obergeschoss, rechts,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche u. Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, sowie 1 Keller im Untergeschoss,
1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 65.54 qm.

6. Miteigentumsanteil von 71.08/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

Nr. 5

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
17 Hegensbergerstrasse, II. Obergeschoss, links,
bestehend aus: 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 101.89 qm.

7. Miteigentumsanteil von 45.57/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

Nr. 6

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
17 Hegensbergerstrasse, II. Obergeschoss, rechts,
bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Loggia, Flur,
Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im Untergeschoss,
1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 65.32 qm.

Übertrag:

390.49/1000

Übertrag:

390.49/1000

8. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

72.08/1000

Nr. 7

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
17 Hegensbergerstrasse, III. Obergeschoss, links,
bestehend aus: 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im Unterge-
schoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 103.32 qm.

9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

45.57/1000

Nr. 8

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
17 Hegensbergerstrasse, III. Obergeschoss, rechts,
bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Loggia,
Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im Unterge-
schoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 65.32 qm.

10. Miteigentumsanteile von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

65.95/1000

Nr. 9

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, Erdgeschoss, links,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 94.54 qm.

11. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

57.21/1000

Nr. 10

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, Erdgeschoss, rechts,
bestehend aus: 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 82.01 qm.

12. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

65.95/1000

Nr. 11

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, I. Obergeschoss, links,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im Unter-
geschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 94.54 qm.

Übertrag:

697.25/1000

Übertrag: 697.25/1000

13. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

56.95/1000

Nr. 12

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, I.Obergeschoss, rechts,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 81.64 qm.

14. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

65.95/1000

Nr. 13

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, II.Obergeschoss, links,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 94.54 qm.

15. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

56.95/1000

Nr. 14

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, II.Obergeschoss, rechts,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 81.64 qm.

16. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

65.95/1000

Nr. 15

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, III.Obergeschoss, links,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 94.54 qm.

17. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit

56.95/1000

Nr. 16

bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude
19 Hegensbergerstrasse, III.Obergeschoss, rechts,
bestehend aus: 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur,
Loggia, Balkon, Abstellraum, sowie 1 Keller im
Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 81.64 qm.

1000/1000

§ 2

Gegenstand des Sondereigentums

Zu den nach § 5 WEG im Sondereigentum stehenden Räumen gehören insbesondere folgende Bestandteile des Gebäudes:

- a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus,
- b) der Innenverputz (die Innenverkleidung) sämtlicher Wände,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenverputz,
- d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) die Leitungen für Wasser, Gas, Strom, Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen u.a. sowie für Kanalisation von ihren Abzweigungen von der Hauptleitung an einschließlich der Abschluß- und Zapfhähne von Wasser- und Gasleitungen, elektrische Steckdosen und Schalter,
- f) die Zählereinrichtungen für Wasser, elektrischen Strom und Gas, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehen,
- g) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, WC,
- h) die Warmwasserbereiter, Badeöfen,
- i) die Etagenheizung, Heizkörper und Rohre der Zentralheizung innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- k) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 3

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 dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer 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 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

II. Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

§ 4

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

- (1) Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Vorschriften des WEG, soweit nicht nachstehend eine abweichende Regelung getroffen ist.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage und Heizölversorgungsleitungen zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgt.

§ 5

Gebrauchsregelung

- (1) 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 nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäss eine über § 4 hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist.
- (2) Die Wohnungen oder einzelne im Sondereigentum stehenden Räume können mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vermietet oder in anderer Weise Dritten zum Gebrauch überlassen werden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden, insbesondere, wenn die begründete Besorgnis besteht, dass der Dritte
 - a) von den Räumen einen Gebrauch macht, der im Widerspruch zu den sich aus § 4 ergebenden Pflichten des Wohnungseigentümers steht,
 - b) gegen die sich aus den §§ 6 bis 9 ergebenden Instandhaltungs- und Sorgfaltspflichten verstößt.

Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann bei Überlassung der Wohnung oder einzelner im Sondereigentum stehender Räume an einen Dritten eine Sicherheit für die nach § 13 zu erbringenden Leistungen fordern.

- (3) Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Aufschriften nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters am Hause und auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden. Dasselbe gilt für Aussenantennen und Markisen.
- (4) Der Verwalter kann die in den Fällen der Abs. 1 bis 3 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern, wenn Auflagen nicht eingehalten werden, oder wenn sich für das gemeinschaftliche Eigentum, die übrigen Wohnungseigentümer oder die Nachbarn erhebliche Unzuträglichkeiten ergeben.
- (5) Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch die von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit zu erlassende Hausordnung geregelt. Sie kann durch eine vom Verwalter für den Betrieb und die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen aufzustellende Benutzungsordnung ergänzt werden.
- (6) Die Betriebskosten für Zentralheizung, Warmwasserversorgung und Aufzüge werden nach einem vom Verwalter aufzustellenden Umlageschlüssel ohne Rücksicht darauf umgelegt, ob und in welchem Umfang die einzelnen Wohnungseigentümer diese Gemeinschaftseinrichtungen tatsächlich benutzen.
- (7) Die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume in den einzelnen Gebäuden steht nur den Wohnungseigentümern zu, die ihr Sondereigentum in dem betreffenden Gebäude haben.
- (8) Verstöße gegen vorstehende Bestimmungen können mit Ordnungsstrafen, die den Charakter von Vereinsstrafen haben, belegt werden. Die Wohnungseigentümer können die Höhe dieser Strafen in der Wohnungseigentümer-Versammlung mit Mehrheitsbeschluss festsetzen.

§ 6

Instandhaltung des Sondereigentums

- (1) Jeder Wohnungseigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes 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) sein Sondereigentum von Ungeziefer freizuhalten und dessen Auftreten unverzüglich durch wirksame Maßnahmen zu bekämpfen,

§ 5

- (9) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 17 in Gebäude 17, Hegensbergerstrasse - Untergeschoss links - hat das alleinige Recht, den allgemeinen Zählerraum, der sich links neben dem Wohnungseingang befindet, als Abstellraum zu benutzen. Der Berechtigte ist jedoch verpflichtet den Platz an den Messuhren und Leitungsrohren stets frei zu halten. Ausserdem hat er den übrigen Miteigentümern dieses Raumes, das Betreten desselben im Bedarfsfall jederzeit zu gestatten. Ferner hat er dafür zu sorgen, dass dieser Raum stets in ordentlichem Zustand gehalten wird.

- (f)
- (g)
- (h)
- (i)
- (j)
- (k)
- (l)
- (m)
- (n)
- (o)
- (p)
- (q)
- (r)
- (s)
- (t)
- (u)
- (v)
- (w)
- (x)
- (y)
- (z)
- (A)
- (B)
- (C)
- (D)
- (E)
- (F)
- (G)
- (H)
- (I)
- (J)
- (K)
- (L)
- (M)
- (N)
- (O)
- (P)
- (Q)
- (R)
- (S)
- (T)
- (U)
- (V)
- (W)
- (X)
- (Y)
- (Z)
- (AA)
- (AB)
- (AC)
- (AD)
- (AE)
- (AF)
- (AG)
- (AH)
- (AI)
- (AJ)
- (AK)
- (AL)
- (AM)
- (AN)
- (AO)
- (AP)
- (AQ)
- (AR)
- (AS)
- (AT)
- (AU)
- (AV)
- (AW)
- (AX)
- (AY)
- (AZ)
- (BA)
- (BB)
- (BC)
- (BD)
- (BE)
- (BF)
- (BG)
- (BH)
- (BI)
- (BJ)
- (BK)
- (BL)
- (BM)
- (BN)
- (BO)
- (BP)
- (BQ)
- (BR)
- (BS)
- (BT)
- (BU)
- (BV)
- (BW)
- (BX)
- (BY)
- (BZ)
- (CA)
- (CB)
- (CC)
- (CD)
- (CE)
- (CF)
- (CG)
- (CH)
- (CI)
- (CJ)
- (CK)
- (CL)
- (CM)
- (CN)
- (CO)
- (CP)
- (CQ)
- (CR)
- (CS)
- (CT)
- (CU)
- (CV)
- (CW)
- (CX)
- (CY)
- (CZ)
- (DA)
- (DB)
- (DC)
- (DD)
- (DE)
- (DF)
- (DG)
- (DH)
- (DI)
- (DJ)
- (DK)
- (DL)
- (DM)
- (DN)
- (DO)
- (DP)
- (DQ)
- (DR)
- (DS)
- (DT)
- (DU)
- (DV)
- (DW)
- (DX)
- (DY)
- (DZ)
- (EA)
- (EB)
- (EC)
- (ED)
- (EE)
- (EF)
- (EG)
- (EH)
- (EI)
- (EJ)
- (EK)
- (EL)
- (EM)
- (EN)
- (EO)
- (EP)
- (EQ)
- (ER)
- (ES)
- (ET)
- (EU)
- (EV)
- (EW)
- (EX)
- (EY)
- (EZ)
- (FA)
- (FB)
- (FC)
- (FD)
- (FE)
- (FF)
- (FG)
- (FH)
- (FI)
- (FJ)
- (FK)
- (FL)
- (FM)
- (FN)
- (FO)
- (FP)
- (FQ)
- (FR)
- (FS)
- (FT)
- (FU)
- (FV)
- (FW)
- (FX)
- (FY)
- (FZ)
- (GA)
- (GB)
- (GC)
- (GD)
- (GE)
- (GF)
- (GG)
- (GH)
- (GI)
- (GJ)
- (GK)
- (GL)
- (GM)
- (GN)
- (GO)
- (GP)
- (GQ)
- (GR)
- (GS)
- (GT)
- (GU)
- (GV)
- (GW)
- (GX)
- (GY)
- (GZ)
- (HA)
- (HB)
- (HC)
- (HD)
- (HE)
- (HF)
- (HG)
- (HH)
- (HI)
- (HJ)
- (HK)
- (HL)
- (HM)
- (HN)
- (HO)
- (HP)
- (HQ)
- (HR)
- (HS)
- (HT)
- (HU)
- (HV)
- (HW)
- (HX)
- (HY)
- (HZ)
- (IA)
- (IB)
- (IC)
- (ID)
- (IE)
- (IF)
- (IG)
- (IH)
- (II)
- (IJ)
- (IK)
- (IL)
- (IM)
- (IN)
- (IO)
- (IP)
- (IQ)
- (IR)
- (IS)
- (IT)
- (IU)
- (IV)
- (IW)
- (IX)
- (IY)
- (IZ)
- (JA)
- (JB)
- (JC)
- (JD)
- (JE)
- (JF)
- (JG)
- (JH)
- (JI)
- (JJ)
- (JK)
- (JL)
- (JM)
- (JN)
- (JO)
- (JP)
- (JQ)
- (JR)
- (JS)
- (JT)
- (JU)
- (JV)
- (JW)
- (JX)
- (JY)
- (JZ)
- (KA)
- (KB)
- (KC)
- (KD)
- (KE)
- (KF)
- (KG)
- (KH)
- (KI)
- (KJ)
- (KK)
- (KL)
- (KM)
- (KN)
- (KO)
- (KP)
- (KQ)
- (KR)
- (KS)
- (KT)
- (KU)
- (KV)
- (KW)
- (KX)
- (KY)
- (KZ)
- (LA)
- (LB)
- (LC)
- (LD)
- (LE)
- (LF)
- (LG)
- (LH)
- (LI)
- (LJ)
- (LK)
- (LL)
- (LM)
- (LN)
- (LO)
- (LP)
- (LQ)
- (LR)
- (LS)
- (LT)
- (LU)
- (LV)
- (LW)
- (LX)
- (LY)
- (LZ)
- (MA)
- (MB)
- (MC)
- (MD)
- (ME)
- (MF)
- (MG)
- (MH)
- (MI)
- (MJ)
- (MK)
- (ML)
- (MN)
- (MO)
- (MP)
- (MQ)
- (MR)
- (MS)
- (MT)
- (MU)
- (MV)
- (MW)
- (MX)
- (MY)
- (MZ)
- (NA)
- (NB)
- (NC)
- (ND)
- (NE)
- (NF)
- (NG)
- (NH)
- (NI)
- (NJ)
- (NK)
- (NL)
- (NM)
- (NN)
- (NO)
- (NP)
- (NQ)
- (NR)
- (NS)
- (NT)
- (NU)
- (NV)
- (NW)
- (NX)
- (NY)
- (NZ)
- (OA)
- (OB)
- (OC)
- (OD)
- (OE)
- (OF)
- (OG)
- (OH)
- (OI)
- (OJ)
- (OK)
- (OL)
- (OM)
- (ON)
- (OO)
- (OP)
- (OQ)
- (OR)
- (OS)
- (OT)
- (OU)
- (OV)
- (OW)
- (OX)
- (OY)
- (OZ)
- (PA)
- (PB)
- (PC)
- (PD)
- (PE)
- (PF)
- (PG)
- (PH)
- (PI)
- (PJ)
- (PK)
- (PL)
- (PM)
- (PN)
- (PO)
- (PP)
- (PQ)
- (PR)
- (PS)
- (PT)
- (PU)
- (PV)
- (PW)
- (PX)
- (PY)
- (PZ)
- (QA)
- (QB)
- (QC)
- (QD)
- (QE)
- (QF)
- (QG)
- (QH)
- (QI)
- (QJ)
- (QK)
- (QL)
- (QM)
- (QN)
- (QO)
- (QP)
- (QQ)
- (QR)
- (QS)
- (QT)
- (QU)
- (QV)
- (QW)
- (QX)
- (QY)
- (QZ)
- (RA)
- (RB)
- (RC)
- (RD)
- (RE)
- (RF)
- (RG)
- (RH)
- (RI)
- (RJ)
- (RK)
- (RL)
- (RM)
- (RN)
- (RO)
- (RP)
- (RQ)
- (RR)
- (RS)
- (RT)
- (RU)
- (RV)
- (RW)
- (RX)
- (RY)
- (RZ)
- (SA)
- (SB)
- (SC)
- (SD)
- (SE)
- (SF)
- (SG)
- (SH)
- (SI)
- (SJ)
- (SK)
- (SL)
- (SM)
- (SN)
- (SO)
- (SP)
- (SQ)
- (SR)
- (SS)
- (ST)
- (SU)
- (SV)
- (SW)
- (SX)
- (SY)
- (SZ)
- (TA)
- (TB)
- (TC)
- (TD)
- (TE)
- (TF)
- (TG)
- (TH)
- (TI)
- (TJ)
- (TK)
- (TL)
- (TM)
- (TN)
- (TO)
- (TP)
- (TQ)
- (TR)
- (TS)
- (TT)
- (TU)
- (TV)
- (TW)
- (TX)
- (TY)
- (TZ)
- (UA)
- (UB)
- (UC)
- (UD)
- (UE)
- (UF)
- (UG)
- (UH)
- (UI)
- (UJ)
- (UK)
- (UL)
- (UM)
- (UN)
- (UO)
- (UP)
- (UQ)
- (UR)
- (US)
- (UT)
- (UU)
- (UV)
- (UW)
- (UX)
- (UY)
- (UZ)
- (VA)
- (VB)
- (VC)
- (VD)
- (VE)
- (VF)
- (VG)
- (VH)
- (VI)
- (VJ)
- (VK)
- (VL)
- (VM)
- (VN)
- (VO)
- (VP)
- (VQ)
- (VR)
- (VS)
- (VT)
- (VU)
- (VV)
- (VW)
- (VX)
- (VY)
- (VZ)
- (WA)
- (WB)
- (WC)
- (WD)
- (WE)
- (WF)
- (WG)
- (WH)
- (WI)
- (WJ)
- (WK)
- (WL)
- (WM)
- (WN)
- (WO)
- (WP)
- (WQ)
- (WR)
- (WS)
- (WT)
- (WU)
- (WV)
- (WW)
- (WX)
- (WY)
- (WZ)
- (XA)
- (XB)
- (XC)
- (XD)
- (XE)
- (XF)
- (XG)
- (XH)
- (XI)
- (XJ)
- (XK)
- (XL)
- (XM)
- (XN)
- (XO)
- (XP)
- (XQ)
- (XR)
- (XS)
- (XT)
- (XU)
- (XV)
- (XW)
- (XX)
- (XY)
- (XZ)
- (YA)
- (YB)
- (YC)
- (YD)
- (YE)
- (YF)
- (YG)
- (YH)
- (YI)
- (YJ)
- (YK)
- (YL)
- (YM)
- (YN)
- (YO)
- (YP)
- (YQ)
- (YR)
- (YS)
- (YT)
- (YU)
- (YV)
- (YW)
- (YX)
- (YY)
- (YZ)
- (ZA)
- (ZB)
- (ZC)
- (ZD)
- (ZE)
- (ZF)
- (ZG)
- (ZH)
- (ZI)
- (ZJ)
- (ZK)
- (ZL)
- (ZM)
- (ZN)
- (ZO)
- (ZP)
- (ZQ)
- (ZR)
- (ZS)
- (ZT)
- (ZU)
- (ZV)
- (ZW)
- (ZX)
- (ZY)
- (ZZ)

§ 7

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks und Gebäudes schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen, ebenso das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

- (3) Jeder Wohnungseigentümer trägt die nicht zur normalen Instandhaltung gehörenden Instandsetzungskosten der sich im Bereich seines Sondereigentums befindenden Fenster, Fensterläden, Rolläden und Abschlusstüren.

§ 8

Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

- (1) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach ordnungsmässiger Bewirtschaftung zur Instandhaltung und nach dem Beschluss der Eigentümergemeinschaft zur Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich oder zweckmässig sind.
- (2) Der Verwalter hat Maßnahmen nach Abs. 1 einschliesslich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Massnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum, für Sondereigentumsrechte oder für die Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen des Abs. 1 und 2 sowie der §§ 9 Abs. 2 und 10 Abs. 2 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und auf das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Durchführung solcher Arbeiten schuldhaft, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Für die Durchführung von Maßnahmen nach den Abs. 1 und 2 sowie nach § 9 Abs. 2 kann ein Wohnungseigentümer weder Schadensersatz fordern noch das von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtende laufende Wohngeld mindern oder insoweit ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.
- (4) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage gemäss § 21 Abs. 5 Ziffer 4 WEG für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Der von dem einzelnen Wohnungseigentümer aufzubringende Teil zur Instandhaltungsrücklage bestimmt sich nach der Grösse seines Miteigentumsanteils. Die Instandhaltungsrücklage steht nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu; ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers besteht nicht. Bei einer Weiterveräusserung eines Wohnungseigentums gehen die Rechte des veräussernden Wohnungseigentümers an der angesammelten Instandhaltungsrücklage ohne Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

§ 9

Schadenshaftung der Wohnungseigentümer

- (1) Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm nach §§ 6 und 7 obliegenden Instandhaltungs- und Sorgfaltspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese mit seinem Willen die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, dass diese Personen, die sich aus den §§ 4 und 5 ergebenden Pflichten einhalten. Es obliegt ihm der Nachweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
- (2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, für die ein Wohnungseigentümer nach Abs. 1 eintreten muss, hat er unverzüglich zu beseitigen; andernfalls kann der Verwalter die erforderlichen Massnahmen auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers vornehmen lassen.

§ 10

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

- (1) Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie nach Auffassung des Verwalters geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach § 4 zulässige Mass hinaus zu beeinträchtigen oder die äussere Gestaltung des Gebäudes zu verändern. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen i.S. von Satz 1, die bei Übertragung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden.
- (2) Beschliesst die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die auch die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertritt, bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsmässige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsmässiger Bewirtschaftung erforderlich oder zweckmässig sind, so müssen auch die Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Massnahmen dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus § 4, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Massnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.
- (3) In Abänderung der Bestimmung des § 22 Abs. 1 WEG kann die Wohnungseigentümer-Versammlung mit 2/3 Mehrheit der gesamten Eigentümergemeinschaft die Umstellung der derzeitigen Heizungsanlage auf eine andere Energiequelle mit den dazu notwendigen Einrichtungen und Anlagen beschliessen.
Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 11

Versicherungen

- (1) Neben der gesetzlichen Gebäudebrand- und Sturmschadenversicherung ist für die Wohnungseigentümergeinschaft eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hausbesitzer und eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden durch den Verwalter abzuschliessen. Diese Versicherungen sind dauernd aufrechtzuerhalten.
- (2) Über den Abschluss weiterer Versicherungen beschliesst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- (3) Der Abschluss einer Versicherung für das Risiko aus der gesetzlichen Haftpflicht für sein Sonder- (Teil-) Eigentum ist dem Wohnungseigentümer überlassen.

§ 12

Veräusserungsbeschränkungen

- (1) Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräusserung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden, insbesondere dann, wenn
 - a) begründete Besorgnis besteht, dass der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden persönlichen und finanziellen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäss erfüllt,
 - b) 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,
 - c) in der Person des Erwerbers Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 16 berechtigen würden.
- (2) Zur Herbeiführung eines Beschlusses, durch den der Verwalter angewiesen werden soll, die Zustimmung zu erteilen, kann der Wohnungseigentümer innerhalb 2 Wochen seit Empfang der schriftlichen Ablehnung des Verwalters die Einberufung der Versammlung der Wohnungseigentümer beantragen. Bei ablehnendem Beschluss dieser Versammlung kann er nach § 43 ff WEG den Richter anrufen.
- (3) Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei Veräusserungen an den Ehegatten oder an Verwandte in gerader Linie, sowie bei Veräusserung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, ferner bei der ersten Veräusserung durch das Wohnungsunternehmen.

§ 13

Nutzungen, Lasten und Kosten

Für die Beteiligung an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gilt § 16 WEG.

§ 14

Wiederaufbaupflicht

- (1) Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung (§ 11) oder durch Entschädigungszahlung von dritter Seite voll gedeckt sind.
- (2) Von den Wohnungseigentümern ist über den Wiederaufbau des Gebäudes mit Stimmenmehrheit gem. § 25 WEG zu beschliessen, wenn
 - a) das Gebäude bis zur Hälfte seines Wertes zerstört ist und die Kosten des Wiederaufbaus weder durch Versicherung (§ 11) noch durch Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt sind,
 - b) das Gebäude zwar zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist, aber die Kosten des Wiederaufbaues durch Versicherung (§ 11) oder durch Entschädigungszahlung von dritter Seite mindestens zur Hälfte des Wertes des Gebäudes unmittelbar vor seiner Zerstörung gedeckt sind.

Der Beschlussfassung soll ein vom Verwalter zu fertigender Aufbauplan zugrunde gelegt werden, aus dem sich ergibt, wie die zu erwartenden Kosten des Wiederaufbaues gedeckt werden können.

§ 15

Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- (1) Jeder Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, wenn
 - a) der Wiederaufbau des ganz oder teilweise zerstörten Gebäudes in den Fällen des § 14 Abs. 2 von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wird oder
 - b) nach § 14 Abs. 2 die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung über den Wiederaufbau fehlen.
- (2) 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, den Anteil des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

§ 16

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Neben den in § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Ziffer 1 WEG genannten Fällen kann die Veräusserung des Wohnungseigentums verlangt werden, wenn
 - a) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für deren Verhalten er nach § 9 Abs. 1 einzustehen hat, ohne schriftliche Zustimmung des Verwalters bauliche Veränderungen im Sinne des § 10 Abs. 1 vornimmt oder es trotz schriftlicher Aufforderung des Verwalters unterlässt, bestimmungswidrig vorgenommene Veränderungen zu beseitigen.

b) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für deren Verhalten er einzustehen hat, trotz schriftlicher Abmahnung durch den Verwalter

aa) die in seinem Sondereigentum oder im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder in anderer Weise von ihnen einen ordnungswidrigen Gebrauch macht; durch den die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden,

bb) sich einer erheblichen Belästigung von Hausbewohnern, des Verwalters oder dessen Beauftragten schuldig macht,

cc) durch Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt, durch unangemessenen Gebrauch oder in anderer Weise das gemeinschaftliche Eigentum erheblich gefährdet,

- ist in diesen Fällen bereits ein einmaliger Verstoß so schwer, dass den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zuzumuten ist, so ist eine Abmahnung nicht erforderlich - ,

c) ein Wohnungseigentümer trotz mehrmaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Entziehung des Wohnungseigentums bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag im Rückstand ist, der das für 3 Monate zu entrichtende laufende Wohngeld übersteigt.

2) Entsteht in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren an einem Wohnungseigentum Mitberechtigten ein Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums, so muss jeder von ihnen diesen Grund gegen sich gelten lassen.

3) Der Verwalter hat die übrigen Wohnungseigentümer unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums gegenüber einem Wohnungseigentümer gegeben ist. Jeder Wohnungseigentümer kann in diesem Fall in Abweichung von § 24 Abs. 2 WEG die Beschlußfassung der Versammlung über die Entziehung des Wohnungseigentums und über die Ermächtigung des Verwalters verlangen, erforderlichenfalls den Entziehungsanspruch im Prozeßwege geltend machen. Dem betroffenen Wohnungseigentümer ist vor der Beschlußfassung die Möglichkeit zu geben, sich über die Entziehung zu äussern. Der Beschluß der Wohnungseigentümer über die Entziehung des Wohnungseigentums bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Der von der Entziehung betroffene Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt.

- (4) Der Beschluß über die Entziehung ist dem betroffenen Wohnungseigentümer unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen, verbunden mit der Aufforderung, bei Vermeidung der Klageerhebung
- a) innerhalb 2 Monaten sein Wohnungseigentum unter Beachtung des § 12 zu veräußern,
 - b) innerhalb der bezeichneten Frist die zu seinem Wohnungseigentum gehörenden Räume sowie die von ihm benutzten gemeinschaftlichen Räume freizumachen.

III. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 17

Versammlung der Wohnungseigentümer

Soweit nicht durch Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach den §§ 21 bis 25 WEG zu.

§ 18

Verwalter

- (1) Als Verwalter wird die

WOHNBAU WÜRTTEMBERG
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
Stuttgart-N, Seestr. 45

bestellt.

- (2) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich, soweit in dieser Erklärung und im Verwaltervertrag nichts anderes bestimmt ist, aus den §§ 20 bis 29 WEG. Dem Verwalter können durch Beschluß der Versammlung der Wohnungseigentümer weitere Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

IV. Teileigentum

Für das Teileigentum gelten die vorstehenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum (§§ 2 ff.) entsprechend.

V. Antrag an das Grundbuchamt

Wir bewilligen und beantragen, in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung des Grundstücks nach § 1,
2. den sich aus den Bestimmungen der §§ 2 ff. ergebenden Inhalt des Sondereigentums.

Für den Vollzug der vorstehenden Anträge nehmen wir Gebührenbefreiung nach § 1 des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30.5.1953 in Anspruch.

Stuttgart, den **3. Dezember 1963**

WOHNBAU WÜRTEMBERG

Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

Der Bevollmächtigte: Schuster

Unterschriftsbeglaubigung

Vorstehende Unterschrift von

Herrn Direktor Hans S c h u s t e r ,
Stuttgart, Seestraße 45,

beglaubige ich.

Stuttgart, den 3. Dezember 1963

Notar Wirth

Kosten:
Wert: 100 000.--DM
Geb.gem. § 45 KO
-: 50.--DM
gem. § 14 Abs. 3 KO erm. auf
10.--DM
Urkundenrolle Nr. 2727/1963

(Stempel)

Vorstehende Abschrift wird beglaubigt.

Stuttgart, den 5. Dezember 1963

Notar

