Notariat Kandern
Hauptstraße 18, 79400 Kandern
Tel.: 07626/9729-40, Fax 07626/9729-45, e-mail: poststelle@notkandern.justiz.bwl.de

UR 2240 / 2014

Notariat Kandern Hauptstraße 18 79400Kandern

Firma
Kammerer Projektbau GmbH
Beim Breitenstein 15

79588 Efringen-Kirchen

Urkunde des Notars Wolfram Burkhardt Notariat Kandern

Beglaubigte auszugsweise Ablichtung

-ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne und Baubeschreibung-

Die angesiegelte auszugsweise Urkunde stimmt mit der Urschrift überein.
Diese wird notariell beglaubigt für

Firma
Kammerer Projektbau GmbH
Beim Breitenstein 15

79588 Efringen-Kirchen

Kandern, den 16.12.2014

Burkhardt
Notar

NOTARIAT KANDERN

\\NOTBKAN01SU00\...\NOAHGroup\Work\NOAHWord\REF00001\DOKNOTAR\UZ_BEGLA\U202214A.B02

255229

Beurkundet in Kandern in den Räumen des Notariats am 12.12.2014 -zwölften Dezember zweitausendvierzehn- vor Notar Wolfram Burkhardt mit Sitz in Kandern

Es ist anwesend, unbedenklich geschäftsfähig:

Herr Thomas Kammerer, geb. am 12.01.1983, Burgstraße 2, 79400 Kandern, Ortsteil Holzen - persönlich bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Firma

Kammerer Projektbau GmbH, Beim Breitenstein 15, 79588 Efringen-Kirchen

Wegen der Vertretungsbefugnis wird auf die angeschlossene Notarbescheinigung verwiesen.

Die Firma Projektbau GmbH. Anwesende, bei d. nach eigenen Angaben güterrechtliche Besonderheiten nicht vorliegen, erklärt zu öffentlicher Urkunde

Teilungserklärung

(gem. § 8 WEG)

§ 1

Die Firma Kammerer Projektbau GmbH –nachfolgend „der Eigentümer" genannt- wird mit Vollzug des Kaufvertrages des Notariats Kandern vom 27.10.2014 –UR 1878/2014- Alleineigentümer des folgenden Grundeigentums:

Grundbuch des Amtsgerichts Emmendingen der Gemarkung Kandern Blatt 1046

BV-Nr. 3: Flst. Nr. 203, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 9 mit 1164 m²

Der Eigentümer errichtet auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus.

§ 2

Der Eigentümer teilt das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum wie folgt:

63/1000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 1 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 1. Obergeschoss mit Balkon und Keller Nr. 1 im Untergeschoss (Praxisräume)

53/1000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 1. Obergeschoss mit Balkon und Keller Nr. 2 im Untergeschoss (Praxisräume)

53/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 3 bezeichneten bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Keller Nr.3 im Untergeschoss

63/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Keller Nr. 4 im Untergeschoss

63/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und Keller Nr. 5 im Untergeschoss

53/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und dem Keller Nr. 6 im Untergeschoss

53/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und Keller Nr. 7 im Untergeschoss

63/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und Keller Nr. 8 im Untergeschoss

93/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit Terrasse und Keller Nr. 9 im Untergeschoss

93/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit Terrasse und Keller Nr. 10 im Untergeschoss

260/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. 11 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss (Bankfiliale)

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 1 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 2 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 3 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 4 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 5 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 6 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 7 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 8 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 9 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 10 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 11 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 12 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 13 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 14 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 15 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 16 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 17 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den angeschlossenen Aufteilungsplänen mit Nr. St 18 bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

Die Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen. Eine Bescheinigung der Baurechtsbehörde nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG vom 11.09.2014 liegt vor und ist zusammen mit den Aufteilungsplänen dieser Urkunde angeschlossen. Diese sind wesentliche Bestandteile dieser Urkunde. Die Pläne wurden eingesehen und genehmigt.

§ 3

Auf dem Grundstück werden die Stellplätze im Freien Nr. 1 bis 18 angelegt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Stellplätze einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten als Sondernutzungsrechte zuzuordnen.

Der Eigentümer ist weiter berechtigt, die nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten Nr. 1 und 2 in zu Wohnzwecken dienende Raumeinheiten umzuwandeln.

Diese Berechtigung erlischt jeweils mit dem Verkauf des letzten Sondereigentums.

Im Falle, dass die Einheiten 1 und 2 in Wohnungseigentum umgewandelt werden, sind die zukünftigen jeweiligen Eigentümer dieser Einheiten berechtigt, zu einem späteren Zeitpunkt diese wieder in nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumheiten umzuwandeln.

§ 4

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 Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2. **Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 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 zu 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 Fallleitung;

i. die Heizkörper der Heizung mit den zugehörigen Steigleitungen ab Zähler;

j. Leitungen der gemeinschaftlichen Fernsehantenne und der Satellitenempfangsanlage ab Wohnungsabzweigung;

k. Innenseiten der Balkonbrüstungen und die Balkonbeläge.

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.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 5

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist. Soweit im folgenden von "Wohnungseigentümer" die Rede ist, gelten die Bestimmungen in gleicher Weise auch für Teileigentümer, sofern sich nicht aus dem Inhalt der Regelung etwas anderes ergibt.

§ 6

1. Der Wohnungseigentümer 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. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

3. Die Einwilligung 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 der anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner zu befürchten ist oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

4. Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach § 6 Abs. 2 und 3 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gem. § 25 WEG herbeiführen.

5. Die Bestimmungen des § 6 Abs.2 bis 4 gelten für Teileigentümer nur dann, wenn die Art der Nutzung des Teileigentums geändert werden soll.

6. Die gewerbliche Nutzung der nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten ist zulässig. Der Eigentümer der Einheit 11 (Bankfiliale) ist auch berechtigt, einen Teil der zu dieser Einheit gehörenden Räumlichkeiten Dritten zur gewerblichen Nuzung zu überlassen.

7. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden haftet der Wohnungseigentümer. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

8. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenützung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte

und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit geändert werden.

§ 7

Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.
Die Weiterveräußerung bedarf nicht der Zustimmung eines Dritten oder der Eigentümergemeinschaft.

§ 8

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, welche die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren, wie die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Fenster, Rollläden.

   Die Instandhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, 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 und an Rollläden 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.

4. Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, bedürfen der Zustimmung des Miteigentümer. Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Außenantennen, Wohnungsabschlusstüren, Balkonen, Fenstern, Rollläden, Markisen. § 6 Abs. 4 gilt entsprechend.

5. Die Eigentümer der nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind berechtigt, am Gebäude Hinweise auf die in den Raumeinheiten ausgeübten gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit anzubringen. Der Eigentümer der Einheit 11 (Bankfiliale) ist berechtigt, vor dem Gebäude eine Werbetafel (Pylon) aufzustellen und am Gebäude beleuchtete Werbeanschriften anzubringen. Zur Form und Gestaltung dieser Werbeeinrichtungen wird auf die dieser Urkunde angeschlossenen und eingesehenen Ablichtungen (Anlage 1) verwiesen

§ 9

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehende 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 Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtliche oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter ermächtigt, 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 bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 10

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 9 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freiwilligen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung gem. § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 11

1. Jeder 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 einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 3 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 12

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

§ 13

Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

a. <u>Verwaltungskosten</u>
Die Verwaltungskosten sind für die Raumeinheiten im Verrhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu bemessen.

b. Betriebskosten
Betriebskosten sind laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, die Kosten für den Hausmeister und sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstückes unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind.
Die Betriebskosten werden nach Miteigentumsanteilen anteilig umgelegt, soweit keine Verbrauchsmessung stattfindet.

Die Kosten für Wasser-, Heizungs- und Warmwasserversorgung werden am Ende des Kalenderjahres entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch durch den einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer vom Verwalter bzw. der Abrechnungsfirma festgestellt. Die Abrechnung erfolgt nach der Heizkostenverordnung.

Eine Änderung der Verteilungsschlüssel kann durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

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

1. Gebäudeversicherung
2. Haftpflichtversicherung gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus der gesetzlichen Haftpflicht wegen Schäden, die vom Eigentum ausgehen
3. Leitungswasserschadensversicherung
4. Elementarschadenversicherung
5. Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit den Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

d. Die Wohnungseigentümer sind zur Anzahlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der nach den Miteigentumsanteilen berechnet ist, an den Verwalter zu entrichten.

e. Auf die laufenden Kosten hat der Wohnungseigentümer eine angemessene monatliche Abschlagszahlung zu leisten. Die Höhe dieser Abschlagszahlung wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgestellt. Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens am 5. eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

§ 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.

   Mindestens einmal im Jahr ist eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.

2. Die Wohnungseigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder nach Abschluss eines Veräußerungsvertrages durch den Erwerber aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Soweit die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden Eigentümer ist, kann diese sich auch durch einen Mitarbeiter der Sparkasse mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

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

   Das Stimmrecht bestimmt sich nach Miteigentumsanteilen. Jeder Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme.

3. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einbestellung festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. Ausgenommen ist der Fall betreffend die Abstimmung über die Änderung des Verteilungsschlüssels.

4. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

5. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

§ 15

Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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.

3. Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge des Hausgeldes sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen können mit dem laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden.

4. Eine Aufrechnung durch die Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

§ 16

Verwalter

Als erster Verwalter wird bestellt die Firma Sonnrain Wohnen GmbH, Wölblinstraße 57, 79539 Lörrach. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von drei Jahren. Wiederwahl ist zulässig.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

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.

Grundbucherklärung

Der Eigentümer und bewilligt und beantragt Vollzug dieser Teilungserklärung im Grundbuch durch Bildung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern und Eintragung der Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander als Inhalt des Sondereigentums.

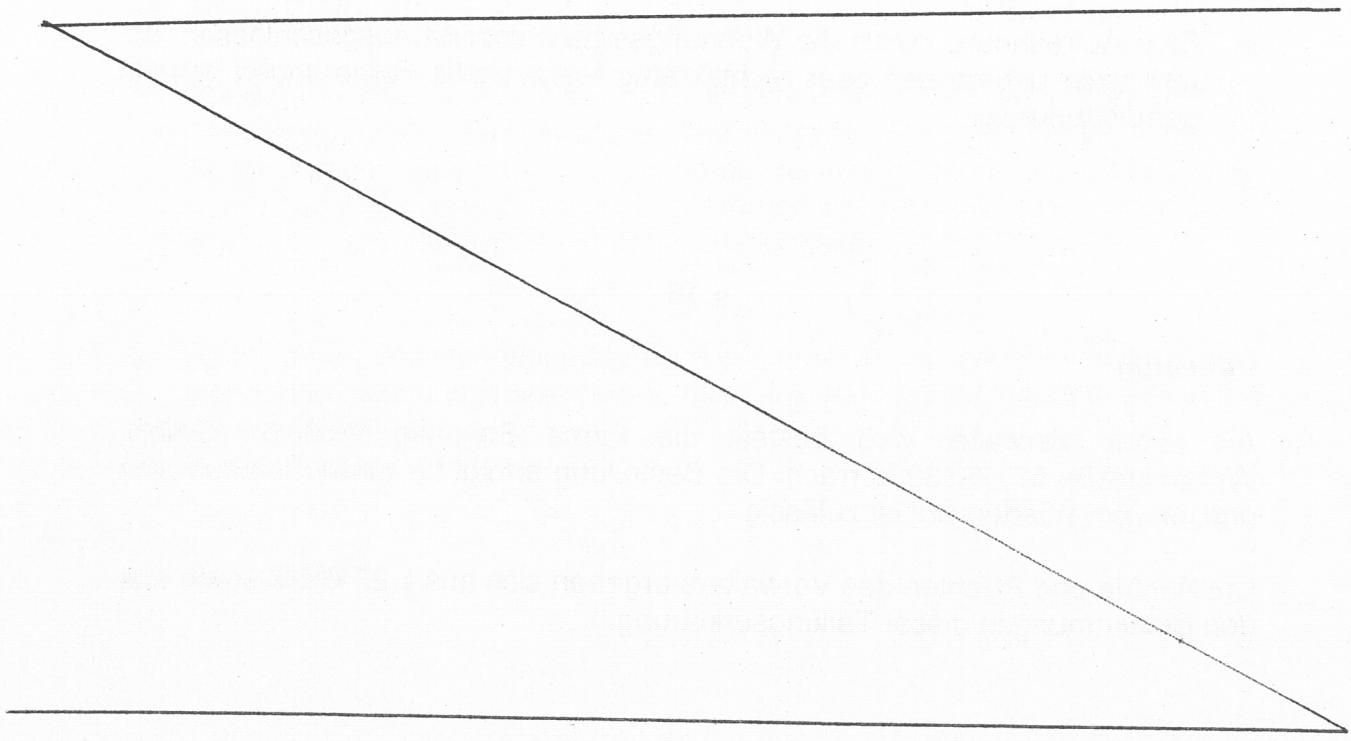
Vollmacht

Der Eigentümer erteilt dem jeweiligen Geschäftsstellenbeamten des Notariats Kandern und allen Angestellten beim Notariat Kandern -je einzeln- Vollmacht zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge, zur Änderung und Ergänzung dieser Teilungserklärung, soweit dies zum Vollzug dieser Teilungserklärung erforderlich ist.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Von der Vollmacht darf nur vor dem Notariat Kandern nach Weisung des beurkundenden Notars Gebrauch gemacht werden.

Der Eigentümer erklärt sodann die folgende

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG



Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Grundstückseigentümer.

Der Objektwert wird zur Kostenberechnung mit € 2.500.000,00 angegeben.

Schluss

1. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, zum Vollzug dieser Urkunde Anträge zum Grundbuchamt im Ganzen oder getrennt zu stellen, abzuändern oder zu ergänzen sowie einzelne oder alle Anträge zurückzunehmen.

2. Beantragt werden:

   - Urschrift elektronisch an das Amtsgericht –Grundbuchamt- Emmendingen zum Vollzug gegen Anzeige

   - 11 beglaubigte Abschriften für die Firma Kammerer GmbH –ohne Baubeschreibung-

Vorgelesen, Anlagen zur Durchsicht vorgelegt,
genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Notar

Notariat Kandern **UR 2241 / 2014**
Hauptstraße 18 79400 Kandern Tel.: 07626/9729-40 Fax: 07626/9729-45 e-mail: poststelle@notkandern.justiz.bwl.de

Bescheinigung über Vertretungsberechtigung

Ich der unterzeichnete Notar **Wolfram Burkhardt**, bescheinige aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg zu HR B 711810 dass

Herr Thomas Kammerer, geb. am 12.01.1983, Burgstr. 2, 79400 Kandern-Holzen

zur alleinigen Vertretung

der Firma **Kammerer Projektbau GmbH** mit Sitz in Efringen-Kirchen

berechtigt ist.

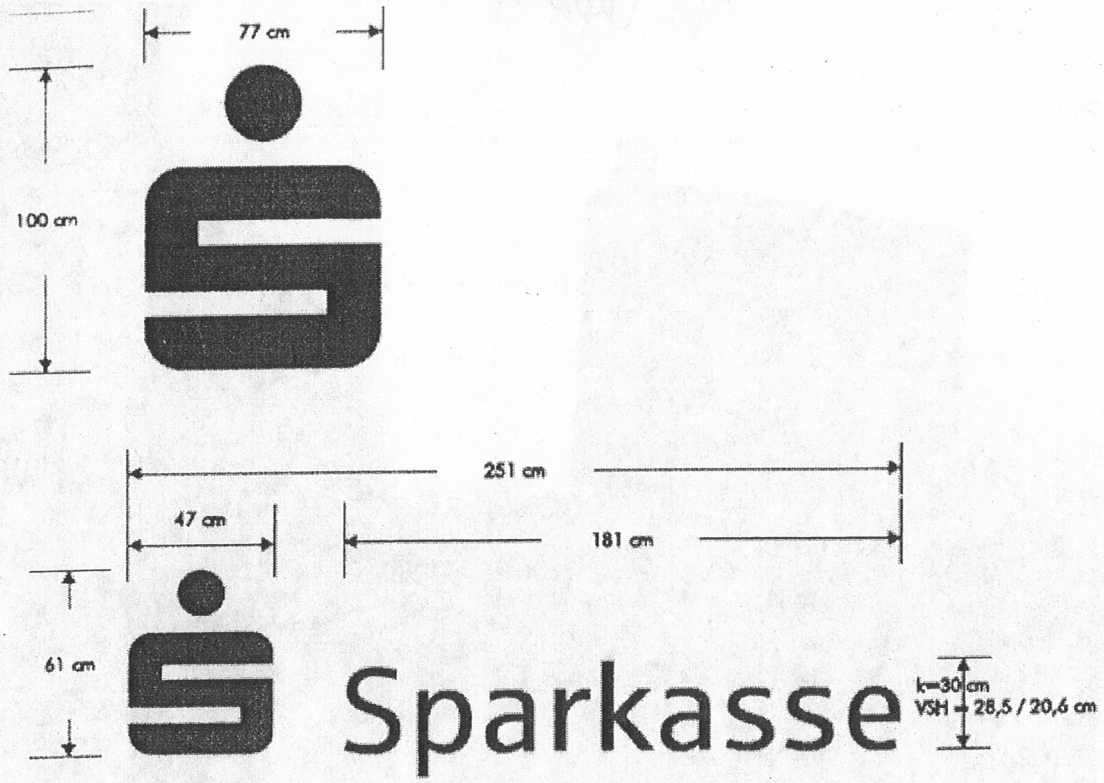
79400 Kandern, den 12.12.2014

NOTARIAT KANDERN

Oberjustizrat als Notar

(Burkhardt)

Anlage 1



thomas wunderle
freier bankenplaner + organisationsberater

Planungsbüro für Banken
Thomas Wunderle
bankenplaner + organisationsberater

planungsbüro für banken
thomas wunderle | luckeblick 2
79589 binzen | markgräflerland
☎ fon. 07621 | 9147520 📖 fax. 9147521
☎ mobil. 0171 | 4802377
info@bankenplanung-wunderle.de
www.bankenplanung-wunderle.de

Wichtiger Hinweis:
Diese Information ist für den Gebrauch durch die Personen oder die Firma/Organisation bestimmt, die in der Empfängeradresse benannt ist.Wenn Sie nicht der angegebene Empfänger sind, nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass Weitergabe, Kopieren, Verteilung oder Nutzung des Inhalts dieser Email-Übertragung unzulässig ist.Falls Sie diese Email irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie den Absender bitte unverzüglich telefonisch.

Sparkasse Loerrach-Rheinfelden
Postfach 1220, 79537 Loerrach
Haagener Str. 2, 79539 Loerrach
Telefon +49 7621 411-0
Telefax +49 7621 411-400
http://www.sparkasse-loerrach.de
Anstalt des oeffentlichen Rechts