



# URKUNDE



NOTARE

FRITZ FRÜH  
HERMANN MÜLLER

7300 ESSLINGEN AM NECKAR  
BAHNHOFSTR. 23, TEL. 0711-352346/47

Auszugsweise beglaubigte  
Abschrift

Urkundenrolle Nr. 2423 /1989 M

M/lu

Esslingen am Neckar

Verhandelt am 8. Dezember 1989  
-achten Dezember neunzehnhundertneunundachtzig-

Vor mir, dem

Notar Hermann Müller  
in Esslingen am Neckar,  
Bahnhofstrasse 23,

erscheint, persönlich bekannt und  
nach meiner Überzeugung unbeschränkt  
geschäftsfähig:

Herr Kurt Früh, Notariats-  
praktikant in Esslingen am Neckar,  
Kegelstrasse 9,

mit der Erklärung, er handle für  
die im Handelsregister des Amts-  
gerichts Konstanz, HRA 675, ein-  
getragene Kommanditgesellschaft  
unter der Firma

F.J.S. Baugesellschaft mbH & Co.  
Grundbesitz und Verwertung Kom-  
manditgesellschaft mit dem Sitz  
in Konstanz,

auf Grund notariell beglaubigter  
Vollmacht vom 07.12.1989, II UR  
2020/1989 des Notariats II in  
Konstanz, die in Urschrift vor-

liegt und von der eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde beigefügt wird.

Der Erschienene gibt folgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG

mündlich zu notariellem Protokoll:

I. Vorbemerkung

Die Firma F.J.S. Baugesellschaft mbH & Co. Grundbesitz und Verwertung Kommanditgesellschaft in Konstanz ist Alleineigentümerin des Grundstücks der

Gemarkung Lahr

Lagerbuch Nr. 25780/10 Bauplatz im unteren Brüchle -: 66 a 69 qm.

Auf diesem Grundstück sollen Wohnungen und Kraftfahrzeugstellplätze errichtet werden.

Dem Notar wird ein Plansatz übergeben, bestehend aus Lageplan, Grundrissen aller Geschosse, Schnittzeichnungen und Zeichnungen der Außenansichten. In diesem Plansatz ist das vorgesehene Bauvorhaben dargestellt. Auf Grund dieses Plansatzes wird das Gesamtgrundstück in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt.

Der Plansatz wurde von dem Beteiligten durchgesehen, auf ihn wird verwiesen. Der Notar fügt ihn gemäß § 9 Abs. 1 des Beurkundungsgesetzes dieser Niederschrift als Anlage 3 bei. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes liegt vor und ist mit dem übergebenen Planheft verbunden.

## II. Aufteilung nach § 8 WEG

Namens des Eigentümers wird hiermit das Gesamtgrundstück in einzelne Miteigentumsanteile aufgeteilt. Jeder Miteigentumsanteil wird mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden. Einzelheiten, einschließlich der zu jedem Wohnungseigentum gehörenden Garagenplätze bzw. Nebenräume sind in einem Schriftstück dargestellt, das dieser Niederschrift als Anlage 1 beigelegt wird. Auf diese Anlage wird verwiesen.

In den Grundrißplänen des als Anlage 3 beigelegten Plansatzes sind alle zum gleichen Sondereigentum gehörenden Räume je mit derselben Ziffer gekennzeichnet.

## III. Gemeinschaftsordnung

Als Inhalt des Sondereigentums wird folgende

### Gemeinschaftsordnung

festgelegt:

#### § 1 Begriffsbestimmungen

- Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen. Die besonderen Regelungen in § 5 dieser Gemeinschaftsordnung bleiben davon unberührt.
  3. Sondereigentum sind die zu einer Einheit gehörenden 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 Eigentümers über

das nach dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere

- a) der Fußbodenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume;
- b) die nichttragenden Zwischenwände mit Ausnahme der Trennwände zum Treppenhaus und zu den anderen Einheiten;
- c) die Wandverkleidung der zum Sondereigentum gehörenden Räume;
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum z.B. Badeeinrichtungen, WC, Heizkörper, Zu- und Ableitungen der Heizungs-, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind.

Soweit im beigefügten Plansatz nicht sondereigentumsfähige Bereiche als Sondereigentum dargestellt sind, ändert sich dadurch an der gesetzlichen Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum nichts. Diese Bereiche sind dem betreffenden Sondereigentum zur Sondernutzung zugewiesen; sie sind hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

4. Gemeinschaftliches Eigentum sind z.B. alle Verkehrsflächen im Garagengebäude, alle Treppenhäuser und Treppenhausflure, die Aufzugsschächte, die Flure im Untergeschoß sowie alle nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärten Räume, insbesondere im Untergeschoß und im Garagengebäude. Gemeinschaftseigentum ist auch das Grundstück. Die Sondernutzungsregelung in § 5 dieser Urkunde bleibt jedoch unberührt.

## § 2 Rechtsverhältnisse der Eigentümer - Grundsatz

1. Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Vorschriften der §§ 10 - 29 WEG, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmt ist.
2. Die Bestimmungen in § 21 Abs. 5 Ziff. 1 WEG (Hausordnung), Ziff. 4 (Instandhaltungsrückstellung) und Ziff. 5 (Aufstellung eines Wirtschaftsplanes) können, soweit rechtlich zulässig, vom Verwalter mit Zustimmung eines Verwaltungsbeirats in der Weise angewendet werden, daß sie jeweils gesondert gelten
  - a) für das Garagengebäude,
  - b) für die Wohnungen.

## § 3 Umfang der Nutzung

1. Soweit keine andere Gebrauchsregelung getroffen ist, hat jeder Eigentümer das Recht zur alleinigen Nutzung seiner Einheit und das Recht zur Mitbenützung der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen.
2. Die Art und Weise der Ausübung der den Eigentümern zustehenden Rechte zur Nutzung ihres Sondereigentums und zur Mitbenützung der gemeinschaftlichen Räume, Flächen, Anlagen und Einrich-

tungen sowie Art und Umfang der ihnen hierdurch obliegenden Pflichten sind in Ergänzung der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung durch eine Hausordnung zu regeln, die vom Verwalter mit Zustimmung eines Verwaltungsbeirats aufzustellen ist. Es können für die Wohnungen und das Garagenbauwerk jeweils getrennte Ordnungen aufgestellt werden. Die Eigentümersammlung kann mit einfacher Stimmenmehrheit jederzeit Änderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung oder der Hausordnungen beschließen.

#### § 4 Art der Nutzung

1. Jeder Eigentümer ist berechtigt, sein Eigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Urkunde ergeben.
2. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens darf jeder Eigentümer von dem in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteil sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung bedarf jeder Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Verwalter kann die erforderliche Einwilligung nur aus einem wichtigen Grunde verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Belästigung oder Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt. Die teilweise oder auch ausschließliche Nutzung einer Wohnung als Büro und/oder Praxis ist jedoch in der Regel von den anderen Hausbewohnern hinzunehmen.

4. Erteilt der Verwalter die nach Ziff. 3 erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der betreffenden Eigentümerversammlung (vergl. § 15 Abs. 1) herbeiführen.

#### § 5 Benutzungsregelungen

1. Den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschoßwohnungen werden die vor ihren Wohnungen angeordneten Terrassen zur dauernden ausschließlichen Benützung zugewiesen. Die Terrassen sind im Erdgeschoßgrundriß der Anlage Nr. 3 wie folgt bezeichnet:

##### die Terrasse der

- Wohnung Nr. 1 mit A-B-C-D
- Wohnung Nr. 2 mit D-C-E-F
- Wohnung Nr. 3 mit E-F-H-G
- Wohnung Nr. 4 mit H-G-I-K
- Wohnung Nr. 5 mit I-K-M-L
- Wohnung Nr. 6 mit M-L-N-O
- Wohnung Nr. 7 mit Z-A1-C1-B1
- Wohnung Nr. 8 mit X-Y-Z-A1
- Wohnung Nr. 9 mit W-V-X-Y
- Wohnung Nr. 10 mit T-U-W-V
- Wohnung Nr. 11 mit S-R-T-U
- Wohnung Nr. 12 mit P-Q-S-R

2. Die Überdachungen oder ähnliche Überdeckungen (zum Beispiel Pergolen) der zu den Wohnungen Nr. 205, 206, 207, 208 und 209 gehörenden Dachterrassen werden dem jeweiligen Eigentümer der betreffenden Wohnung zur dauernden ausschließlichen Nutzung zugewiesen.
3. Die Doppel- oder Vierfachparker im Garagengeschoß bleiben Gemeinschaftseigentum. Jeder Kfz-Einstellplatz in einem solchen Doppel- oder Vierfachparker wird dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Wohnung zur dauernden ausschließlichen Benutzung zugewiesen. Näheres ergibt sich aus der Anlage 1 Teil III, wo der zur Sondernutzung zugewiesene Parker mit derselben Nummer (und dem Zusatz "oben", "unten", "links", "rechts") bezeichnet ist, wie die Wohnung, zu der er gehört.
4. Von den insgesamt 78 auf dem Grundstück angelegten oberirdischen Kraftfahrzeugstellplätzen sind 21 als Besucherstellplätze zur allgemeinen Benützung bestimmt. Im Rahmen der Hausordnung kann die Benutzung dieser Stellplätze allgemein geregelt werden. Jeder der übrigen 57 Kraftfahrzeugstellplätze wird dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Wohnung zur dauernden ausschließlichen Benutzung zugewiesen. Näheres ergibt sich wiederum aus der Anlage 1 Teil III, wo der zur Sondernutzung zugewiesene Stellplatz mit derselben Nummer bezeichnet ist, wie die Wohnung, zu der er gehört.

## § 6 Veräußerung und Vererbung

1. Jede Einheit ist veräußerlich und vererblich.
2. Die Veräußerung einer Einheit bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn auf Grund vorliegender Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen,

- a) daß der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
- b) daß der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

3. Der Zustimmung bedarf es nicht bei einer Veräußerung

- a) durch die Firma F.J.S. Baugesellschaft mbH & Co. Grundbesitz und Verwertung Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Konstanz,
- b) durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung,
- c) an einen dinglich gesicherten Gläubiger oder durch einen dinglich gesicherten Gläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, sofern die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb (Beurkundung oder Zuschlag) erfolgt,
- d) an den Ehegatten und/oder Verwandte und/oder Verschwägte in gerader Linie oder bis zum 2. Grad der Seitenlinie.

4. Soweit die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf und kein Grund für ihre Verweigerung vorliegt, ist diese jeweils unverzüglich zu erteilen. Die für die Verwalterzustimmung entstehende Notargebühr hat der Eigentümer im Kaufvertrag entweder selbst zu übernehmen oder dem Käufer aufzuerlegen. Der Eigentümer steht dem Verwalter dafür ein, daß dieser aus seiner Kostenhaftung gegenüber der beglaubigenden Stelle nicht in Anspruch genommen wird. Der Verwalter hat dafür Sorge zu tragen, daß dem zuständigen Grundbuchamt jederzeit in gehöriger Form nachgewiesen ist, wer der Verwalter ist. Die für diesen Nachweis entstehenden Beglaubigungsgebühren sind aus der Gemeinschaftskasse (Hausgeld) zu entrichten.

### § 7 Instandhaltung und Instandsetzung

1. Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum allein und nach seinem Ermessen instandzuhalten und instandzusetzen. Dies gilt insbesondere für Schönheitsreperaturen am Sondereigentum.
2. Jeder Eigentümer hat Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen und, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
3. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn diese zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Eigentümer. Dasselbe gilt für Sonnenschutzanlagen (auch Rolläden, Jalousetten, Markisen etc.), die Einfassungen der Türen, welche das Sondereigentum nach außen abschließen, sowie für sonstige besondere Einrichtungen, welche nur Zwecken bestimmter Eigentümer dienen. Farbliche oder sonstige Abweichungen von der ursprünglichen Ausführung oder der ursprünglichen Farbgebung sowie sonstige Änderungen, welche die äußere Wirkung des Gebäudes verändern oder beeinträchtigen können, sind nur mit Zustimmung des Verwalters und eines Verwaltungsbeirats zulässig.
4. Die Mehrfachparker im Untergeschoß (einschließlich der Hebeanlage) sind von den jeweiligen Nutzungsberechtigten so instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn es sich um Sondereigentum handeln würde; die Kosten sind von den Nutzern desselben Parkers jeweils zu gleichen Teilen zu tragen.
5. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlich benützten Bereiche im Garagenbauwerk, insbesondere also der Verkehrsflächen, der Betriebs-, Verkehrsleit- und der Abschlußvorrichtungen, sind von dem Eigentümer eines jeden

Kraftfahrzeugstellplatzes im Garagenbauwerk zu je 1/152 zu tragen. Jeder Stellplatz in einem Mehrfachparker zählt dabei voll mit.

6. Jeder Eigentümer hat im übrigen diejenigen Grundstücks- und Gebäudeteile, zu deren alleiniger Benutzung er nach § 5 Ziffer 1, 2 (Terrassen, Pergolen) und 4 (oberirdische Stellplätze) berechtigt ist, allein und auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Dasselbe gilt für Ver- und Entsorgungsleitungen, die ausschließlich dem betreffenden Eigentum zu dienen bestimmt sind.
7. Ansonsten sind die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums von allen Eigentümern gemeinschaftlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Dies gilt insbesondere für alle nicht überbauten Grundstücksflächen und für alle Gebäudeteile, je soweit sie nicht einer Sondernutzung unterliegen. Soweit jedoch der Verwalter von der ihm nach § 2 Ziffer 2 eingeräumten Möglichkeit einer getrennten Verwaltung Gebrauch gemacht hat, sind die betreffenden Kosten insoweit allein von den Eigentümern und Nutzungsberechtigten des Garagenbauwerks (insoweit unter sich je zu 1/152) bzw. den Eigentümern der Wohnungen (unter sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) zu tragen, als die Kosten zweifelsfrei dem Garagenbauwerk bzw. dem eigentlichen Wohnhaus zugeordnet werden können.

#### § 8 Versicherungen

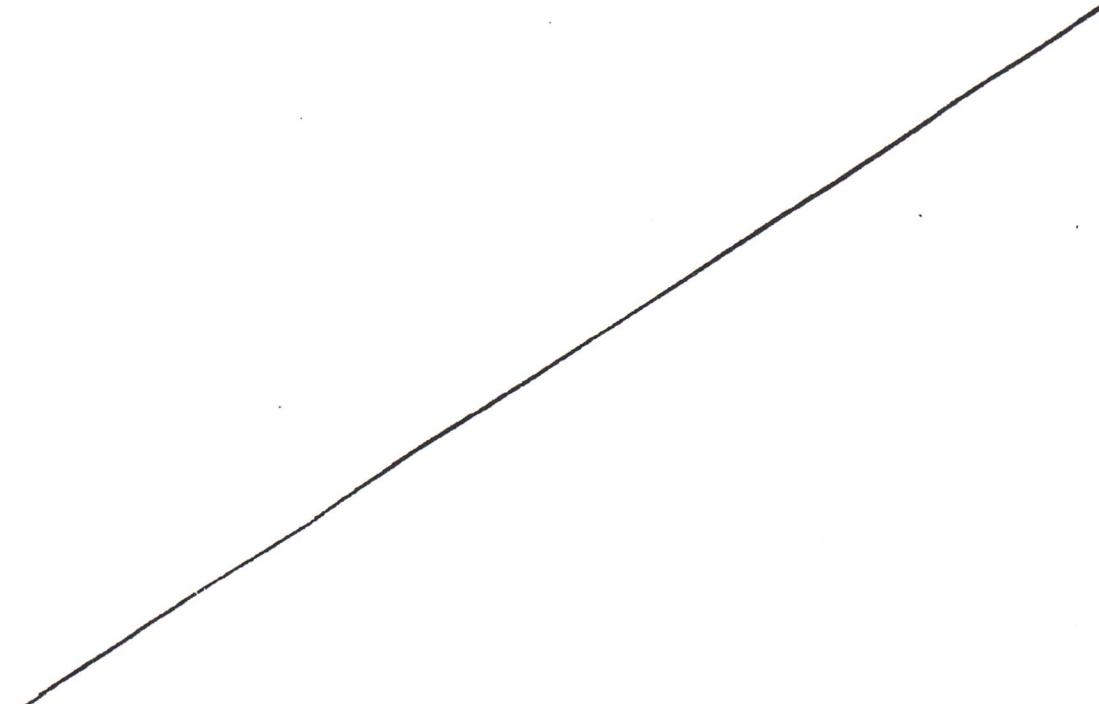
1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als ganzes sind neben der gesetzlichen Gebäudebrand- und Elementarschadensversicherung folgende Versicherungen abzuschließen und dauernd aufrecht zu erhalten:
  - a) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
  - b) eine Leitungswasserschadensversicherung.

2. Einzelheiten sowie über den Abschluß weiterer Versicherungen beschließt die Gesamt-Eigentümerversammlung.

#### § 9 Kosten und Lasten

1. Jeder Eigentümer trägt die gesamten Betriebs- und Bewirtschaftungskosten für sein Sondereigentum und die seiner ausschließlichen Benutzung überlassenen Grundstücks- und Gebäudeteile selbst.
2. Hinsichtlich folgender Gemeinschaftskosten darf der Verwalter mit Zustimmung eines Verwaltungsbeirats nach billigem Ermessen (§ 317 BGB) jeweils einen besonderen Verteilungsschlüssel aufstellen:
  - a) für die Heizung,
  - b) für die Warmwasserbereitung.

Der Verteilungsschlüssel soll jeweils bestimmen, ob und gegebenenfalls in welcher Weise die Kosten nach dem tatsächlichen Ge- oder Verbrauch oder nach einem festen Maßstab umgelegt werden. Die Verteilungsschlüssel können aus wichtigem Grund für die Zukunft geändert werden; mehrfache Änderungen sind zulässig. Sie sollen dann neu festgestellt werden, wenn die für die bisherige Festsetzung maßgebenden Umstände sich so ge-



ändert haben, daß eine möglichst gerechte Umlage der Kosten nicht mehr erreicht werden könnte. Zwingende gesetzliche Regelungen, zum Beispiel diejenigen der Heizkostenverordnung, bleiben unberührt.

3. Für die Betriebskosten der Tiefgarage gilt § 7 Abs. 5 entsprechend.
4. Alle übrigen Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums werden von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen. Dies gilt insbesondere für alle den Grund und Boden als solchen betreffenden Lasten, einschließlich Erschließungsbeiträge, Anliegerleistungen und Anschlußgebühren, die Steuern und andere wiederkehrenden oder einmaligen öffentlichen Abgaben, jeweils soweit nicht Einzelveranlagung erfolgt, und die Versicherungsprämien i.S. von § 8.

#### § 10 Instandhaltungsrückstellung

1. Die Eigentümer sind jeweils zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das von ihnen gemeinschaftlich zu unterhaltende Gemeinschaftseigentum (vergl. oben § 2 Ziff. 2 und § 7) verpflichtet. Die Höhe der Rückstellung, die Art ihrer Umlage und ihre Fälligkeit werden von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit festgelegt; sie muß jedoch mindestens 3,5 Deutsche Pfennige je 100.000stel-Anteil jährlich betragen. Die Rückstellung ist an den Verwalter zu zahlen und wird von ihm verwaltet.
2. Die Rückstellung steht nur der betreffenden Eigentümergemeinschaft zu. Die nicht zu der betreffenden Eigentümergemeinschaft gehörenden Miteigentümer haben keinen Anspruch. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen berechtigten Eigentümers besteht nicht. Bei der Weiterveräußerung eines Wohnungseigentums gehen die Rechte des Veräußernden an der angesammelten Rückstellung ohne Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

3. Soweit die Rückstellung nicht zur Bestreitung von Ausgaben benötigt wird, ist sie nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung vom Verwalter für Rechnung der Eigentümer auf einem besonderen Bankkonto möglichst zinsgünstig anzulegen.

#### § 11 Hausgeldumlage

1. Zur Deckung der Gemeinschaftskosten i.S. von § 9 und der Inhabungsrückstellung nach § 10 wird eine Pauschalumlage erhoben, deren Höhe vom Verwalter nach billigem Ermessen an Hand der Ergebnisse des Vorjahres und unter Berücksichtigung vor-  
aussehbarer Veränderungen für jedes Kalenderjahr neu festgesetzt wird.
2. Die Umlage ist in der festgesetzten Höhe für den jeweils laufenden Kalendermonat im voraus bis spätestens zum 5. Werktag des betreffenden Kalendermonats auf das vom Verwalter zu bestimmende Konto kostenfrei einzuzahlen.
3. Der Verwalter hat jeweils nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres abzurechnen. Verbrauchskosten, insbesondere Heizungskosten, können separat abgerechnet werden.
4. Überzahlungen oder Fehlbeträge sind innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Abrechnung auszugleichen.
5. Kommt ein Eigentümer mit fälligen Zahlungen länger als 10 Tage in Verzug, so sind die rückständigen Leistungen ab Fälligkeit mit 5 v.H. im Jahr über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank als Mindestverzugsschaden zu verzinsen, ohne daß es einer vorherigen Mahnung bedarf. Die Aufrechnung gegen Hausgeldforderungen ist nur mit einer vom Verwalter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung möglich.

## § 12 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

1. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen, dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit Zustimmung des Verwalters und eines Verwaltungsbeirats vorgenommen werden, wenn durch sie auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung eingewirkt, ein auf Sondereigentum oder Sondernutzung beruhendes Recht über das nach §§ 3 und 4 zulässige Maß beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
2. Beschließen die Eigentümer 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 sind, so müssen auch die Eigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahme dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus §§ 3 bis 5, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume in zumutbarem Maße eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der die Maßnahme durchführenden Mehrheit zu beseitigen. Im übrigen findet § 16 Abs. 3 WEG Anwendung.

## § 13 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

1. Wird die Anlage ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so sind die Eigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten zu tragen, und zwar im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

2. Abs. 1 findet keine Anwendung, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist und der Schaden nicht mindestens bis zur Hälfte des Gebäudewertes durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt ist.
3. Besteht eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht oder steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Eigentümer oder ein Dritter rechtlich bindend bereit erklärt, das Eigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

#### § 14 Mehrheit von Berechtigten

Geht eine Einheit 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 der betreffenden Einheit stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Bis zur Benennung dieses Bevollmächtigten ruht das Stimmrecht für die betreffende Einheit.

#### § 15 Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Soweit rechtlich zulässig, bestimmen die einzelnen abgesonderten Eigentümergeinschaften (vergl. § 2 Ziffer 2) jeweils in allen Angelegenheiten, die ausschließlich das betreffende Eigentum oder die der ausschließlichen Nutzung der betreffenden Eigentümer unterliegenden Haus- und Grundstücksteile betreffen.
2. Nur in denjenigen Angelegenheiten, die zwingend der Verwaltung der Gesamtheit der Eigentümer obliegen oder welche das Gesamtgrundstück betreffen, entscheidet die Gesamtheit der Eigentümer.

3. Für die Einberufung und Durchführung der Eigentümerversammlungen gilt § 16.

#### § 16 Eigentümerversammlung

1. Die Versammlung der Eigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Gesetz oder nach dieser Teilungserklärung die Eigentümer entscheiden können.
2. Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüberhinaus ist eine Eigentümerversammlung dann einzuberufen, wenn sie schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von den Inhabern von mehr als einem Viertel der Miteigentumsanteile verlangt wird.
3. Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, kann sie auch vom Vorsitzenden eines Verwaltungsbeirats oder seinem Vertreter einberufen werden.
4. Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Frist der Einberufung soll, soweit nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen. Für die Ordnungsgemäßheit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift eines Eigentümers.
5. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten ist. Ist das nicht der Fall, so ist unter Einhaltung derselben Form- und Fristvorschriften eine erneute Eigentümerversammlung mit gleichlautender Tagesordnung einzuberufen, die in jedem Fall beschlußfähig ist; hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
6. Das Stimmrecht eines jeden Eigentümers bemißt sich in allen Fällen nach der Größe seines Miteigentumsanteils. Wird für das Garagenbauwerk eine abgesonderte Eigentümergemeinschaft eingerichtet, so gewährt jeder der 152 Kraftfahrzeugstellplätze,

gleichgültig, ob im Sondereigentum stehend oder der Sondernutzung unterliegend, eine Stimme.

7. Vertretung in der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.
8. Die Eigentümer können die Bestimmungen in den §§ 7 bis 11 dieser Teilungserklärung durch Beschluß mit einer Mehrheit von mehr als drei Viertel aller Miteigentumsanteile für die Zukunft ändern, soweit ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und dadurch nicht einzelne Miteigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig bevorzugt oder benachteiligt werden.
9. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

#### § 17 Verwalter

1. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich, soweit in dieser Erklärung nichts anderes bestimmt ist, aus den §§ 20 bis 29 WEG. Dem Verwalter können durch Beschluß der Versammlung weitere Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden.
2. Zum ersten Verwalter ist die Firma

Monument GmbH,  
Rheinstrasse 14 in 7033 Herrenberg,

zu bestellen. Die Bestellung gilt auf die Dauer von fünf Jahren ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher, vergl. § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG. Der Verwalter kann während dieser Zeit nur aus wichtigem Grunde abberufen werden.

#### § 18 Verwaltungsbeirat

1. Es ist vorgesehen, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen. Dies geschieht durch Beschluß der Gesamt-Eigentümerversammlung.

2. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Eigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Eigentümern als Beisitzer. Für die Bestellung des Verwaltungsbeirats gilt § 29 WEG.
3. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats ergeben sich aus dieser Teilungserklärung und dem Gesetz (§ 29 WEG).

#### § 19 Grundbucheintragung

Namens der Eigentümerin wird

beantragt,

die Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile, ihre Verbindung mit Sondereigentum und den vorstehend festgelegten Inhalt der Gemeinschaftsordnungen (s. Abschnitte II und III dieser Urkunde) in das Grundbuch einzutragen.

#### IV. Baubeschreibung

Die Eigentümerin wird das vorstehend in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilte Grundstück auf der Basis der dieser Urkunde beigefügten Pläne bebauen. Für die Bebauung gilt ergänzend eine Baubeschreibung, welche der vorliegenden Niederschrift als Anlage 2 beigefügt ist. Auf diese Anlage wird verwiesen.

#### V. Vollzugsvollmacht

Die Firma F.J.S. Baugesellschaft mbH & Co. Grundbesitz und Verwertung Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Konstanz erteilt hiermit

---

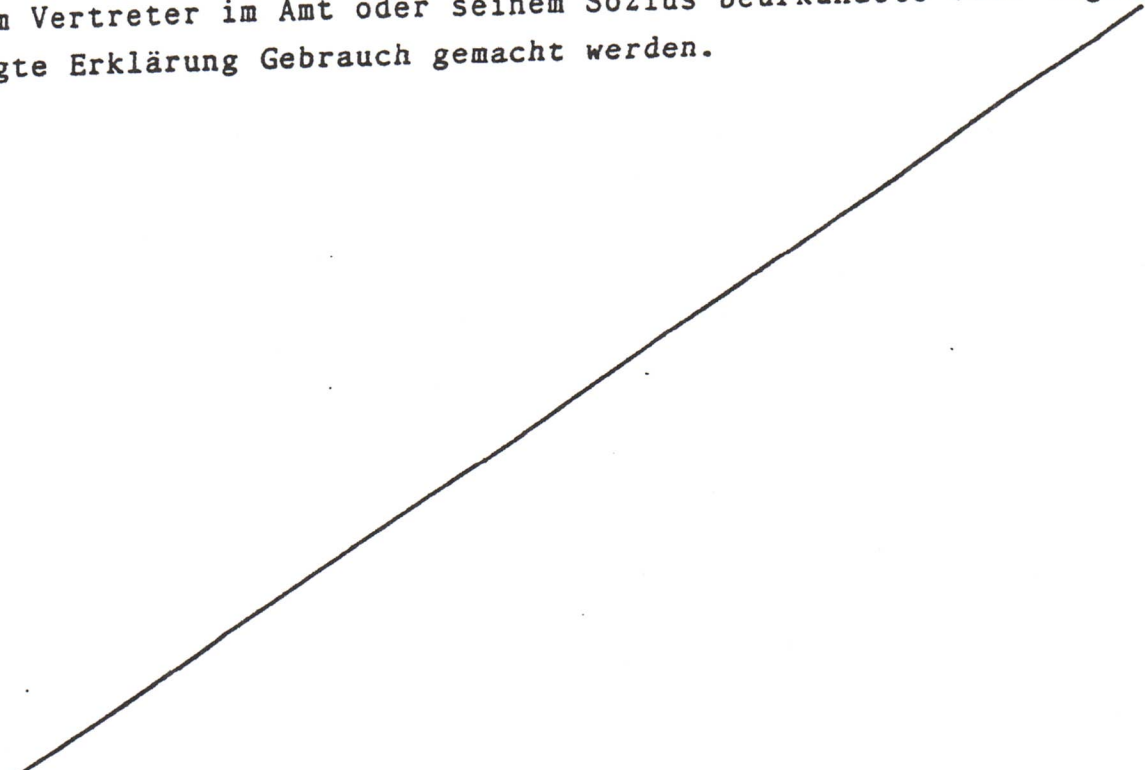
- a) Frau Gertrud Mack,
  - b) Frau Inge Neubauer,
  - c) Frau Jutta Lueberg,
- alle Notarangestellte in Esslingen  
am Neckar, Bahnhofstrasse 23,

-je einzeln-,

die unbedingte und von der Wirksamkeit dieser Urkunde unabhängige Vollmacht -jedoch keinen Auftrag-, sie beim Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu vertreten. Die Vollmacht befugt zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die nach dem Ermessen der Bevollmächtigten dazu notwendig oder zweckdienlich sind, einschließlich des Rechts zur Erklärung von Nachträgen.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit möglich, befreit. Die Vollmacht ist widerruflich und übertragbar. Sie gilt auch für die Gesamtrechtsnachfolger der Vollmachtgeber, erlischt jedoch vier Wochen nach Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

Von der Vollmacht kann nur durch eine vom amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder seinem Sozius beurkundete oder beglaubigte Erklärung Gebrauch gemacht werden.



Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 8. Dezember 1989, Urkundenrolle Nr. 2423/1989 M des Notars Hermann Müller in Esslingen am Neckar.

Verzeichnis  
der Wohnungs- und Teileigentumsrechte in  
Lahr, im unteren Brühlle

I. Verzeichnis der Sondereigentumsrechte

Wohnungseigentum Nr.	Lage des Sondereigentums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil /100.000
1	Erdgeschoß	30,01	424
2	Erdgeschoß	29,86	422
3	Erdgeschoß	34,35	476
4	Erdgeschoß	36,23	498
5	Erdgeschoß	34,16	474
6	Erdgeschoß	40,81	553
7	Erdgeschoß	40,81	553
8	Erdgeschoß	34,16	474
9	Erdgeschoß	36,23	498
10	Erdgeschoß	31,57	442
11	Erdgeschoß	22,95	302
12	Erdgeschoß	31,70	444
13	1. Obergeschoß	29,96	423
14	1. Obergeschoß	29,81	421
15	1. Obergeschoß	34,29	475
16	1. Obergeschoß	36,18	498
17	1. Obergeschoß	34,11	473
18	1. Obergeschoß	45,59	574

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche <u>ca. m<sup>2</sup></u>	Miteigen- tumsanteil /100.000
19	1. Obergeschoß	45,59	611
20	1. Obergeschoß	34,11	473
21	1. Obergeschoß	36,18	498
22	1. Obergeschoß	31,52	442
23	1. Obergeschoß	22,90	301
24	1. Obergeschoß	31,65	443
25	2. Obergeschoß	29,96	423
26	2. Obergeschoß	29,81	421
27	2. Obergeschoß	34,29	475
28	2. Obergeschoß	36,18	498
29	2. Obergeschoß	34,11	473
30	2. Obergeschoß	45,59	611
31	2. Obergeschoß	45,59	574
32	2. Obergeschoß	34,11	473
33	2. Obergeschoß	36,18	498
34	2. Obergeschoß	31,52	442
35	2. Obergeschoß	22,90	301
36	2. Obergeschoß	31,65	443
37	3. Obergeschoß	33,39	464
38	3. Obergeschoß	29,81	421
39	3. Obergeschoß	34,29	475
40	3. Obergeschoß	36,18	498
41	3. Obergeschoß	34,11	473
42	3. Obergeschoß	45,59	574

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
43	3. Obergeschoß	45,59	611
44	3. Obergeschoß	34,11	473
45	3. Obergeschoß	36,18	498
46	3. Obergeschoß	31,52	442
47	3. Obergeschoß	22,90	301
48	3. Obergeschoß	35,08	485
49	4. Obergeschoß	30,32	427
50	4. Obergeschoß	26,59	382
51	4. Obergeschoß	31,08	436
52	4. Obergeschoß	32,96	459
53	4. Obergeschoß	30,89	434
54	4. Obergeschoß	42,52	574
55	4. Obergeschoß	42,52	537
56	4. Obergeschoß	30,89	434
57	4. Obergeschoß	32,96	459
58	4. Obergeschoß	28,30	366
59	4. Obergeschoß	19,68	263
60	4. Obergeschoß	32,01	448
61	5. Obergeschoß	36,21	498
62	5. Obergeschoß	29,79	421
63	5. Obergeschoß	32,97	459
64	5. Obergeschoß	34,86	482
65	5. Obergeschoß	34,09	472
66	5. Obergeschoß	48,47	609
67	5. Obergeschoß	48,47	609

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
68	5. Obergeschoß	34,09	472
69	5. Obergeschoß	34,86	482
70	5. Obergeschoß	30,20	426
71	5. Obergeschoß	22,88	301
72	5. Obergeschoß	37,90	482
73	6. Obergeschoß	36,21	498
74	6. Obergeschoß	29,79	421
75	6. Obergeschoß	32,97	459
76	6. Obergeschoß	34,86	482
77	6. Obergeschoß	34,09	472
78	6. Obergeschoß	48,47	609
79	6. Obergeschoß	48,47	609
80	6. Obergeschoß	34,09	472
81	6. Obergeschoß	34,86	482
82	6. Obergeschoß	30,20	426
83	6. Obergeschoß	22,88	301
84	6. Obergeschoß	37,90	482
85	7. Obergeschoß	36,21	498
86	7. Obergeschoß	29,79	421
87	7. Obergeschoß	32,97	459
88	7. Obergeschoß	34,86	482
89	7. Obergeschoß	34,09	473
90	7. Obergeschoß	48,47	609
91	7. Obergeschoß	48,47	646
92	7. Obergeschoß	34,09	472

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
93	7. Obergeschoß	34,86	482
94	7. Obergeschoß	30,20	426
95	7. Obergeschoß	22,88	301
96	7. Obergeschoß	37,90	482
97	8. Obergeschoß	36,21	498
98	8. Obergeschoß	29,79	421
99	8. Obergeschoß	32,97	459
100	8. Obergeschoß	34,86	482
101	8. Obergeschoß	34,09	472
102	8. Obergeschoß	48,47	646
103	8. Obergeschoß	48,47	609
104	8. Obergeschoß	34,09	472
105	8. Obergeschoß	34,86	482
106	8. Obergeschoß	30,20	426
107	8. Obergeschoß	22,88	301
108	8. Obergeschoß	37,90	482
109	9. Obergeschoß	36,21	498
110	9. Obergeschoß	29,79	421
111	9. Obergeschoß	32,97	459
112	9. Obergeschoß	34,86	482
113	9. Obergeschoß	34,09	472
114	9. Obergeschoß	48,47	609
115	9. Obergeschoß	48,47	646
116	9. Obergeschoß	34,09	472
117	9. Obergeschoß	34,86	482

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
118	9. Obergeschoß	30,20	426
119	9. Obergeschoß	22,88	301
120	9. Obergeschoß	37,90	482
121	10. Obergeschoß	36,21	498
122	10. Obergeschoß	29,79	421
123	10. Obergeschoß	32,97	459
124	10. Obergeschoß	34,86	482
125	10. Obergeschoß	34,09	472
126	10. Obergeschoß	48,47	609
127	10. Obergeschoß	48,47	646
128	10. Obergeschoß	34,09	472
129	10. Obergeschoß	34,86	482
130	10. Obergeschoß	30,20	426
131	10. Obergeschoß	22,88	301
132	10. Obergeschoß	37,90	482
133	11. Obergeschoß	36,21	498
134	11. Obergeschoß	29,79	421
135	11. Obergeschoß	32,97	459
136	11. Obergeschoß	34,86	482
137	11. Obergeschoß	34,09	472
138	11. Obergeschoß	48,47	609
139	11. Obergeschoß	48,47	609
140	11. Obergeschoß	34,09	472
141	11. Obergeschoß	34,86	482
142	11. Obergeschoß	30,20	426

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
143	11. Obergeschoß	22,88	301
144	11. Obergeschoß	37,90	482
145	12. Obergeschoß	36,21	498
146	12. Obergeschoß	29,79	421
147	12. Obergeschoß	32,97	459
148	12. Obergeschoß	34,86	482
149	12. Obergeschoß	34,09	472
150	12. Obergeschoß	48,47	609
151	12. Obergeschoß	48,47	609
152	12. Obergeschoß	34,09	472
153	12. Obergeschoß	34,86	482
154	12. Obergeschoß	30,20	426
155	12. Obergeschoß	22,88	301
156	12. Obergeschoß	37,90	482
157	13. Obergeschoß	36,21	498
158	13. Obergeschoß	29,79	384
159	13. Obergeschoß	32,97	459
160	13. Obergeschoß	34,86	482
161	13. Obergeschoß	34,09	472
162	13. Obergeschoß	48,47	646
163	13. Obergeschoß	48,47	609
164	13. Obergeschoß	34,09	472
165	13. Obergeschoß	34,86	482
166	13. Obergeschoß	30,20	389
167	13. Obergeschoß	22,88	301

ohnungs- igentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
168	13. Obergeschoß	37,90	482
169	14. Obergeschoß	36,21	498
170	14. Obergeschoß	29,79	384
171	14. Obergeschoß	32,97	459
172	14. Obergeschoß	34,86	482
3	14. Obergeschoß	34,09	472
174	14. Obergeschoß	48,47	609
175	14. Obergeschoß	48,47	646
176	14. Obergeschoß	34,09	472
177	14. Obergeschoß	34,86	482
178	14. Obergeschoß	30,20	426
179	14. Obergeschoß	22,88	301
180	14. Obergeschoß	37,90	482
181	15. Obergeschoß	30,32	391
182	15. Obergeschoß	29,79	384
183	15. Obergeschoß	32,97	459
184	15. Obergeschoß	34,86	482
185	15. Obergeschoß	34,09	472
186	15. Obergeschoß	42,52	574
187	15. Obergeschoß	42,52	537
188	15. Obergeschoß	34,09	472
189	15. Obergeschoß	34,86	482
190	15. Obergeschoß	30,20	389
191	15. Obergeschoß	22,88	301
192	15. Obergeschoß	32,01	446

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
193	16. Obergeschoß	36,21	498
194	16. Obergeschoß	29,81	383
195	16. Obergeschoß	34,29	474
196	16. Obergeschoß	36,18	498
197	16. Obergeschoß	34,11	473
198	16. Obergeschoß	47,22	594
199	16. Obergeschoß	47,22	594
200	16. Obergeschoß	34,11	473
201	16. Obergeschoß	36,18	498
202	16. Obergeschoß	31,52	442
203	16. Obergeschoß	22,90	301
204	16. Obergeschoß	37,90	482
205	Dachgeschoß	63,25	823
206	Dachgeschoß	68,05	881
207	Dachgeschoß	64,05	832
208	Dachgeschoß	37,76	517
209	Dachgeschoß	65,35	848

## II. Abstellraum im Kellergeschoß

Zu jedem der in Teil I bezeichneten Wohnungen gehört als Sondereigentum ein separater Abstellraum im Kellergeschoß. Er ist mit derselben Nummer gekennzeichnet, wie die betreffende Wohnung.

III. Zuordnung der Kraftfahrzeugstellplätze  
als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zu  
den einzelnen Wohnungen

Zu jeder Wohnung gehört ein  
Kraftfahrzeugstellplatz und zwar

zu Whg.	das Sondereigentum an einem Stellplatz im Garagengeschoß	das Sondernutzungsrecht an einem Doppel- parker bzw. Vierfachparker im Garagenge- schoß	einem Stell- platz im Freien
Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
1	1	---	---
2	2	---	---
3	3	---	---
4	4	---	---
5	5	---	---
6	6	---	---
7	7	---	---
8	8	---	---
9	9	---	---
10	---	10 oben rechts	---
11	---	---	11
12	---	12 unten rechts	---
13	---	13 oben links	---
14	---	14 unten links	---
15	---	15 oben rechts	---
16	---	16 unten rechts	---
17	---	17 oben links	---
18	---	---	18

zu Whg.	das Sondereigentum an einem Stellplatz im Garagengeschöß	das Sondernutzungsrecht an einem Doppelparker bzw. Vierfachparker im Garagengeschöß	an einem Stellplatz im Fre
Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
19	---	19 unten links	---
20	---	20 oben rechts	---
21	---	21 unten rechts	---
22	---	22 oben links	---
23	---	---	23
24	---	24 unten links	---
25	---	25 oben rechts	---
26	---	26 unten rechts	---
27	---	27 oben links	---
28	---	28 unten links	---
29	---	29 oben rechts	---
30	---	30 unten rechts	---
31	---	---	31
32	---	32 oben links	---
33	---	33 unten links	---
34	---	34 oben rechts	---
35	---	---	35
36	---	36 unten rechts	---
37	---	37 oben links	---
38	---	38 unten links	---
39	---	39 oben rechts	---
40	---	40 unten rechts	---
41	---	41 oben links	---
42	---	---	42

zu Whg. das Sondereigentum an einem Stellplatz im Garagengeschoß

das Sondernutzungsrecht an einem Doppelparker bzw. Vierfachparker im Garagengeschoß

einem Stellplatz im Freien

Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
43	---	43 unten links	---
44	---	44 oben rechts	---
45	---	45 unten rechts	---
46	---	46 oben links	---
47	---	---	47
48	---	48 unten links	---
49	---	49 oben rechts	---
50	---	50 unten rechts	---
51	---	51 oben links	---
52	---	52 unten links	---
53	---	53 oben	---
54	---	54 unten	---
55	---	---	55
56	---	56 oben links	---
57	---	57 unten links	---
58	---	---	58
59	---	---	59
60	---	60 oben rechts	---
61	---	61 unten rechts	---
62	---	62 oben links	---
63	---	63 unten links	---
64	---	64 oben rechts	---
65	---	65 unten rechts	---

zu  
Whg. das Sondereigentum an  
einem Stellplatz im  
Garagengeschöß

das Sondernutzungsrecht an  
einem Doppel-  
parker bzw.  
Vierfachparker  
im Garagenge-  
schöß

einem Stell-  
platz im Freie

Nr.

Nr.

Nr.

Nr.

---

66	---	---	66
67	---	---	67
68	---	68 oben links	---
69	---	69 unten links	---
70	---	70 oben rechts	---
71	---	---	71
72	---	---	72
73	---	73 unten rechts	---
74	---	74 oben links	---
75	---	75 unten links	---
76	---	76 oben rechts	---
77	---	77 unten rechts	---
78	---	---	78
79	---	---	79
80	---	80 oben links	---
81	---	81 unten links	---
82	---	82 oben rechts	---
83	---	---	83
84	---	---	84
85	---	85 unten rechts	---
86	---	86 oben links	---
87	---	87 unten links	---
88	---	88 oben rechts	---
89	---	89 unten rechts	---

zu  
fhg.

das Sondereigentum an  
einem Stellplatz im  
Garagengeschoß

das Sondernutzungsrecht an  
einem Doppel-  
parker bzw.  
Vierfachparker  
im Garagenge-  
schoß

einem Stell-  
platz im Freien

Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
	---	---	90
90	---	91 oben links	---
91	---	92 unten links	---
92	---	93 oben rechts	---
93	---	94 unten rechts	---
94	---	---	95
95	---	---	96
96	---	97 oben links	---
97	---	98 unten links	---
98	---	99 oben rechts	---
99	---	100 unten rechts	---
00	---	101 oben links	---
01	---	102 unten links	---
02	---	---	103
	---	104 oben rechts	---
104	---	105 unten rechts	---
105	---	106 oben links	---
106	---	---	107
107	---	---	108
108	---	109 unten links	---
109	---	110 oben rechts	---
110	---	111 unten rechts	---
111	---	112 oben	---
112	---	113 unten	---
113	---		

zu Whg.	das Sondereigentum an einem Stellplatz im Garagengeschoß	das Sondernutzungsrecht an einem Doppelparker bzw. Vierfachparker im Garagengeschoß	einem Stellplatz im Freie
Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
114	---	---	114
115	115	---	---
116	116	---	---
117	117	---	---
118	118	---	---
119	---	---	119
120	---	---	120
121	121	---	---
122	122	---	---
123	123	---	---
124	124	---	---
125	125	---	---
126	---	---	126
127	127	---	---
128	128	---	---
129	129	---	---
130	130	---	---
131	---	---	131
132	---	---	132
133	133	---	---
134	134	---	---
135	135	---	---
136	136	---	---
137	137	---	---

zu Whg.	das Sondereigentum an einem Stellplatz im Garagengeschoß	das Sondernutzungsrecht an einem Doppel-parker bzw. Vierfachparker im Garagengeschoß	einem Stellplatz im Freien
Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
138	---	---	138
139	---	---	139
140	140	---	---
141	141	---	---
142	142	---	---
143	---	---	143
144	---	---	144
145	145	---	---
146	146	---	---
147	147	---	---
148	148	---	---
149	149	---	---
150	---	---	150
	---	---	151
152	152	---	---
153	153	---	---
154	154	---	---
155	---	---	155
156	---	---	156
157	157	---	---
158	---	---	158
159	159	---	---
160	160	---	---
161	161	---	---

zu  
Whg. das Sondereigentum an  
einem Stellplatz im  
Garagengeschoß

das Sondernutzungsrecht an  
einem Doppel-  
parker bzw.  
Vierfachparker  
im Garagenge-  
schoß

einem Stell-  
platz im Freier

Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
162	162	---	---
163	---	---	163
164	164	---	---
165	165	---	---
166	---	---	166
167	---	---	167
168	---	---	168
169	169	---	---
170	---	---	170
171	171	---	---
172	172	---	---
173	173	---	---
174	---	---	174
175	175	---	---
176	176	---	---
177	177	---	---
178	178	---	---
179	---	---	179
180	---	---	180
181	---	---	181
182	---	---	182
183	183	---	---
184	184	---	---
185	185	---	---

zu Whg.	das Sondereigentum an einem Stellplatz im Garagengeschoß	das Sondernutzungsrecht an einem Doppel-parker bzw. Vierfachparker im Garagengeschoß	einem Stellplatz im Freien
Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
186	186	---	---
187	---	---	187
188	188	---	---
189	189	---	---
190	---	---	190
191	---	---	191
192	192	---	---
193	193	---	---
194	---	---	194
195	195	---	---
196	196	---	---
197	197	---	---
198	---	---	198
199	---	---	199
200	200	---	---
201	201	---	---
202	202	---	---
203	---	---	203
204	---	---	204
205	205	---	---
206	206	---	---
207	207	---	---
208	208	---	---
209	209	---	---

# Baubeschreibung

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück ein Hochhaus mit 17 Geschossen vor. Vom EG bis 16. OG sind pro Gesch. 12 Einheiten geplant, das 17. Gesch. weist 5 Wohnungen mit Dachgärten aus.

Der Bebauungsplan und die Auflagen der Baugenehmigung bestimmen die Gebäudeform, Gestaltung der Außenanlagen, die Farbgebung der Fassaden.

Der Hauptzugang befindet sich auf der Untergeschoßebene. Die Untergeschoßebene ist gleichzeitig Straßenebene und Zufahrtsebene zu Garage und den Parkplätzen.

## 2.0 Qualitäts- und Ausführungsbeschreibung

### Rohbau

#### Keller- und Garagengeschöß

#### Fundamente:

Fundamentplatte sowie Einzel- und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

#### Umfassungswände und tragende Innenwände:

Doppelhaupziger Schalbeton

#### Entwässerung:

Abwasserbeseitigung über den städtischen Straßenkanal in der Romer-Straße. Abwasserleitungen aus Steinzeug oder Kunststoffrohren.

#### Drainage:

Drainage aus PVC, in Kiesbett verlegt, mit Anschluß an die Kanalisation.

#### Boden KG:

Fundamentplatte oder Betonboden auf Kiesfiltererschicht. In allen Räumen außer Eingangsbereich Zementestrich als Verbundestrich.

Die Heizungsanlage erhalten Thermostatventile. Die Wärmeverbrauchsmessung erfolgt über Heizkostenverteiler. Festlegung des Fabrikates erfolgt durch die Bauleitung.

#### Sanitärinstallation:

Abwasserleitungen aus PE und PVC-Rohren. VW-Wasser- und KV-Leitungen aus verzinkten Gewinderohren nach DIN 2440, sowie Kupfer als Anschlußleitungen in den Wohnungen. Isolierung der Leitungen nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Kalt- und Warmwasserverbrauchsmessung erfolgt über Durchflußzähler, getrennt nach KV- und VW-Verbrauch je Wohneinheit.

#### Sanitäre Einrichtungen:

Ausstattungen, bestehend aus: Wanne, Waschbecken mit Ablage und WC-Körpern für die einzelnen Wohnungen gemäß Einzelzeichnungen in den Grundrissen der Typenpläne.

Bei den Sanitärgegenständen sind für Badwanne, Waschbecken und WC als Standardfarbe bahnma vorgesehen.

Ohne Mehrkosten kann als Sonderwunsch weiß oder manhattan gewählt werden, solange dies der Bautenstand zuläßt. Armaturen und Zubehör mit verchromter Oberfläche.

Einbaubadewannen ca. 170/75 cm als Normbauteil, aus Stahl, emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfull- und Brausebatterie als Einhebelmischer, mit Kunststoffhandbrause, Duschstange und Wannengriff. Waschtisch aus Kristallporzellan ca. 60 cm breit, mit Einhebelmischer, Kristallglaspiegel, Handtuchhalter, Badetuchhalter und Ablage. Wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Kunststoffspülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, Klosettspülhalter.

In den Küchen wird die Anschlußmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser (ohne Armaturen) zum Anschluß der Küchenobjekte errichtet. Die Küchenobjekte sind im Lieferumfang nicht enthalten.

2.2 Dachdecker- und Flaschnerarbeiten: Warmdachbelag auf Dach- und Dachterrassenflächen, seitlich vorschriftsmäßig hochgezogen. Dachterrassenflächen belegt mit Betonplatten auf Sandschüttung.

Terrassenbrüstungen und ATTIKA abgedeckt mit Aluminiumblechen mit entsprechendem Zuschnitt. Entwässerung der Dachflächen erfolgt mit Kunststoffrohren innenliegend.

#### 2.3 Bautenschutz

#### Feuchtigkeitsisolierung:

Abdichtung der Garage nach DIN 18338 Balkonplatten aus wasserundurchlässigem Beton.

#### Schallschutz und Wärmeschutz:

Ausführung unter Einhaltung der Mindestanforderungen nach DIN 4109/Sept. 62 und 4108/Febr. 82. Installationsleitungen in Schächten, Trittschalldämmung unter den Estrichen, Fertigstiebtreppe schalltechnisch gelagert.

#### Blitzschutz:

Blitzschutzanlage nach DIN 18384.

#### 2.4 Aufzüge:

Es werden 2 Aufzüge vorgesehen.

Einen Aufzug für 8 Personen bzw. 630 kg und ein Aufzug für Tragen als Feuerwehraufzug für 13 Personen bzw. 1000 kg.

#### 2.5 Haustechnik:

#### Heizungsanlage:

Fernwärmeanschluß für die Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung über Speicher mit Aufstellungsort im Kellergeschöß. Der Heizungsbetrieb erfolgt nach den Bedingungen des Fernheizwerkes der Stadtwerke Lehr.

Alle Rohrleitungen werden vom Heizraum aus unter der KG-Decke und den einzelnen Installationsschächten zu den Wohnungen geführt.

Die Heizungs- und VW-Leitungen im KG, in den Installationsschächten und den Schloten werden gegen Wärmeverlust isoliert.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fertigherzkörper, endlackiert, Farbton weiß.

Im Eingangs- und Hallenbereich Kunststeinbelag.

Die Flure der Wohngeschosse erhalten auf schwimmendem Estrich verlegte Parkett. Die Belag in Bahnen mit Sockelleisten. Im Keller: Der PVC-Belag erhält zusätzlich ein Trittschalldämmung.

Die Tiefgarage erhält Betonboden (abgestrichen) in den Parkergruben. In die Fahrgassen des Untergeschößes Verbundestrich auf Stahlbetonfußboden.

#### Decken/Sturze KG:

Stahlbetonmassivdecke, schalungsraumtauglich nach statischen Erfordernissen bewehrt in Form von Stützen und Unterzügen, schalungsraumtauglich in der Tiefgarage nach statischen Erfordernissen bewehrt.

#### Wohngeschoß (ab EG aufwärts)

#### Tragende Konstruktion:

Stahlbeton-Schottenbauweise und Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen; Wände 18 cm stark, Decken 16 cm stark, Beton B 25, nach statischen Erfordernissen bemessen.

Die Außenschotten erhalten einen 60 mm starken Glaswolle-Dämmung und eine darüber liegende verputzte Vorsatzschale aus Faserzementplatten oder giv.

#### Innenwände:

Nichttragende Zwischen- und Trennwände aus 8 cm starken Gipsplatten.

#### Installationsschächte:

Vormauerung aus Gipsplatten 6 cm stark.

#### Decken in sämtlichen Geschossen:

Stahlbetonmassivdecken, evtl. aus Fertigteilplatten, nach statischen Erfordernissen bewehrt.

#### Balkonbrüstungen:

Stahlkonstruktion, verzinkt, mit Fingerring als Gitterkonstruktion oder giv.

#### Terrassenbrüstungen:

(Dachterrasse) Betonbrüstungen mit aufgesetzten, witten. Inszenieren Handlauf.

#### Treppenläufe:

Stahlbeton-Fertigteiltreppen mit Betonwerksteinbelag (Tritt- und Setzstufe).

#### Geländer:

Stahlprofilrahmen mit Stab- oder Velo- und Gitterfüllung.

Weiterhin wird ein Gemeinschaftswasch-/Trockenraum errichtet. Die Zuleitungen bis zum Raum für Kaltwasser, Sanitärabwasser und Abwasser wird eingebaut. Als Trocknungsmaschinen aufgestellt und angeschlossen.

#### Luftung:

(Sanitärinstallationen) Die Luftung der innenliegenden Räume und WC's erfolgt nach DIN 18017.

#### Elektroinstallation:

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen Elektrikers.

mens. Die Einspeisung  
das öffentliche Versor-  
e Wohnungszähler befinden  
geschoß.

nen:  
tion erfolgt auf Putz.  
Beleuchtung mit Schiffs-  
ber Allgemeintarifzähler

tion in den Technikräumen  
Feuchtraumausführung auf  
sung über Allgemeintarif-

tion erfolgt in Feuchtraum-  
Putz. über den Fahrbah-  
beleuchten. Verbrauchsmes-  
Tarifzähler.

user. Treppenpodeste er-  
reichende Brennstellen auf  
Treppenhausautomaten. Verg-  
über Allgemeinzähler.

Klingelanlage:  
Türöffner mit Türsprechan-  
rt.

chranlage:  
Leerrohrsystem mit An-  
lee-) je Wohnung, zum  
bau der Telefonleitungen

Breitbandkabel:  
das Breitbandnetz der  
ndespost mit einer An-  
Wohnereinheit.

stroeinrichtung:  
weiße Schalter- und  
sen aus Kunststoff, nach  
gen des Fachplaners.  
er Putz mit Einbau-  
st. ation unter Putz nach

stelle auf Aus- oder  
ltung  
dose  
knoten  
Fernsehsteckdose

u:  
stelle auf Aus- oder  
ltung

dose, Türöffner und  
e

stelle auf Wechsel-

ndosen

stelle auf Ausschaltung  
rische)

anschlusdose.

Bad:  
1 Wandbrennstelle auf Ausschaltung  
1 Steckdose

2.6 Ausbau  
Fassade:  
Vorgehangte, hinterlüftete, farbige  
Vorsatzschale aus Faserzement (Glasal)  
o. glv. Farbgestaltung in Abstimmung  
mit der Baurechtsbehörde.

Innenwandgestaltung:  
Die Sichtbetonwände sowie die geglatte-  
ten Gipsplattenwände werden mit Rauhf-  
asertapeten (mittleres Korn) tapeziert  
und weiß gestrichen.

Innendeckengestaltung:  
Die Sichtbetondecken werden mit Rauhf-  
asertapeten mittleres Korn oder mit  
Sprenkelspritzputz versehen.

Fenster- und Glaserarbeiten:  
Fenster bzw. Fenster-Türkombinationen,  
in den Wohngeschossen aus Kunststoff  
oder Leichtmetall, thermisch getrennte  
Konstruktion, mit Isolierverglasung  
(Thermopane o. g.v.) und umlaufender  
Gummidichtung.

Jeder Raum in den Wohngeschossen erhält  
mindestens 1 Fenster oder Fenstertüre  
mit einem verdeckten Dreh- Kippbe-  
schlag. Rolllädenkasten an allen Fen-  
stern die nicht durch Balkone überdeckt  
sind sowie an allen EG-Fenstern. Es  
werden Profilorlläden aus Kunststoff  
oder Metall eingebaue.  
Hauptflurverglasung in Profil-Doppel-  
verglasung.

Fensteransätze:  
Außen: Aluminium- natur  
Innen: Naturstein (Marmor-Jura gelb)  
Bei gemauerten Wandbrüstungen.

Fliesenarbeiten:  
(Wand):  
Keramische Wandfliesen, im Format 15 x  
20 cm in den Bädern, in den Küchen 15 x  
15 cm nach Musterkollektion. Alle Bäder  
werden raumhoch bis zur Decke gefliest.  
In den Küchen werden 4 Plattenreihen im  
Bereich der Arbeitsplatte in der Länge  
gemäß Typenplan angebracht.

Bodenbeläge:  
Unterboden KG:  
Betonboden

Unterboden in den Wohngeschossen:  
Schwimmender Estrich im gesamten  
Wohnbereich, ca. 80 mm stark incl.  
Dämmung und Trittschalldämmung.

Oberflächenbeläge KG:  
Zementglattstrich ca. 3 cm stark in  
allen Räumen.

Oberflächenbeläge in den Wohngeschos-  
sen:  
In allen Räumen der Wohnungen, außer  
den Sanitärräumen und den Küchen ein-  
farbige Teppichboden nach Musterkollek-  
tion.  
Teppich-Sockelleisten in allen Teppich-  
boden belegten Räumen.

In den Küchen und in den Bädern kera-  
mischer Bodenbelag nach Musterkollek-  
tion 15 x 20 cm oder 20/20 cm.  
Auf den Wohnbalkonen Betonoberfläche  
gestrichen. Entwässerung über Speicher  
und Regenrohre.

Schreinerarbeiten Zimmertüren:  
Türblätter in Naturholz Macore oder  
Eiche oder glv. furniert, mit umlaufender  
Gummidichtung in Holz oder Stahl-  
umfassungszargen. Küchentür mit Glas-  
ausschnitt. Alle Beschläge aus Leicht-  
metall, Alu natur. Die Türen zu den Bä-  
dern und WC's erhalten Badezellen-  
schlosser.

Metallbauarbeiten:  
Hauseingangstür, Türen zum Sicherheits-  
treppenhaus:  
Aluminiumkonstruktion, natur eloxiert,  
Isolierverglasung mit Sicherheitsglas.

Briefkasten und Klingelanlage:  
Die Briefkasten- und Klingelanlage be-  
findet sich im verglasten Windfang des  
Haupteinganges.

Stahltüren:  
Stahltüren im KG als feuerhemmende bzw.  
feuerbeständige Abschlüsse, wo bau-  
rechtlich verlangt.

Kellerfenster:  
Verzinktes Stahlfenster, zweiflügelig  
mit Gitter und Glasflügel.

Treppengeländer:  
Stahlkonstruktion lackiert.

Gitterroste:  
Verzinkte Abdeckroste auf den Licht-  
schächten. Schuhabstreifroste und  
Kokosmatten an den Hauseingängen.

Schließanlage:  
Zentralschließanlage mit Profilszylinder  
nach Schließplan.

Malerarbeiten:  
Allgemeinräume im Keller:  
Einmaliger Anstrich mit Innendis-  
persionsfarbe weiß an Decken und Wänden.

Treppenhaus:  
Wände kunstharzgebundener Farbputz.  
Treppenläufe auf der Unterseite und  
Freiwange mit Dispersionsfarbe ge-  
strichen.

Stahlteile:  
Nicht verzinkte Stahlteile innen erhal-  
ten einen Grund- und zweimalige End-  
farbanstrich.

2.7 Garagen- und Außenanlagen:  
Garagen:  
Garage mit offenen Doppelparkern im  
Untergeschoß mit Normalparkflächen im  
Unter- und Obergeschoß. Garage mit  
offenen Wand- und Türöffnungen für  
ständige Querlüftung.

Wege und befestigte Flächen und  
Plätze:  
Betonverbundsteine oder Asphaltierung.

Wohnterrassen:  
Betonplatten auf Sandbett.

# Baubeschreibung

Die Wohneinheiten im 17. OG erhalten kleine Dachgarten mit Rasen und Bepflanzung (Wuchshöhe bis 1,5 m).

#### Grünflächen:

Feinplane mit Raseneinsatz sowie lockere intensiv und extensive Bepflanzung. Freie Pkw-Stellplätze, teilweise auf Rasensteinbelag humusiert.

#### Außenbeleuchtung Hauseingänge:

Leuchten vor den Hauseingängen, Zugängen und Parkanlagen.

#### 2.8 Gemeinschaftsräume:

Im KG werden Abstellräume vorgehalten. Im Flur der Kellerabteile sind Schränke für die Zähleranlage untergebracht. Im Anbau sind Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum, Mülltonnenraum, Raum für Hausanschlüsse, die Heizzentrale, Notstromaggregat und Hausmeistergeräteraum untergebracht.

Fußboden in den Gemeinschaftsräumen: Betonboden mit 3 cm Verbund-Estrich (glattstrich) teils mit Gefälle,

#### Decke:

Stahlbetondecke mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

#### Fenster:

Wie übriges Kellergerüst.

#### Türe:

Stahlüren

#### Elektroinstallationen:

1 Deckenbrennstelle mit Schalter in Turnhalle  
1 Steckdose auf Putz  
Verbrauchsmessung über Allgemeintarifzähler.

#### 2.9 Allgemein:

Änderungen gegenüber dieser Beschreibung und Abweichungen Eingabe- und Arbeitsplänen, diese durch baurechtliche Auflagen erforderlich oder technisch notwendig oder zweckmäßig sind, ebenso Änderungen, bleiben vorbehalten.

Die Bauausführung und Ausstattung stimmt sich ausschließlich nach Baubeschreibung. Die in den Plänen gezeichnete Möblierung dient lediglich dazu, Raumverhältnisse und Stellen anschaulich zu machen.

Bei Differenzen zwischen der Beschreibung und den Plänen ist die Beschreibung maßgebend.

Die Firma

F.J.S. Baugesellschaft mbh & Co. Grundbesitz  
und Verwertung Kommanditgesellschaft mit dem  
Sitz in Konstanz

erteilt hiermit

Herrn Kurt Früh, Notariatspraktikant, ge-  
schäftsansässig Kegelstrasse 9 in 7300 Ess-  
lingen am Neckar,

Vollmacht und den Auftrag, sie bei Veräußerung des im Grund-  
buch von Lahr, Blatt Nr. 2040 BV.Nr. 1 eingetragenen Grundstücks

Gemarkung Lahr

Lagerbuch Nr. 25780/10 Bauplatz im unteren  
Brüchle - : 66 a 69 qm,

Prozeßvollmacht und mit der Befugnis für den Kaufpreis rechtsgültig zu bescheinigen, bis zur vollständigen Erledigung Angelegenheit Gerichten, Behörden und Privaten gegenüber in jeder Richtung zu vertreten.

Namentlich ist der Bevollmächtigte befugt,

1. einen Kaufvertrag oder einen sonstigen obligatorischen Vertrag unter beliebigen Bestimmungen abzuschließen, die Schuldübernahme im Sinne der §§ 414 ff. des BGB mit dem Erwerber zu vereinbaren, Aufassungserklärungen abzugeben, die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen;
2. an dem Grundstück nach §§ 3 oder 8 WEG Wohnungs- und Teileigentum mit beliebigem Inhalt zu begründen, alle Rechte der Wohnungs- und Teileigentümer auszuüben und hinsichtlich der mit Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteile sowie auch sonst hinsichtlich ideeller oder realer Grundstücksteile ebenfalls nach Ziffer 1 zu verfahren;
3. die Berichtigung des Grundbuchs zu betreiben, Anträge zu diesem Zweck beim Grundbuchamt zu stellen, auch die Zustimmung zur Löschung von Hypotheken im Sinne des § 27 der Grundbuchordnung zu erteilen;
4. die Einigung mit dem Käufer über die Begründung einer Hypothek für die Kaufpreisforderung und eine etwaige Ausschließung der Erteilung des Hypothekenbriefs mündlich oder schriftlich herbeizuführen, die Eintragung dieser Hypothek in das Grundbuch zu beantragen, den Hypothekenbrief nach Maßgabe des § 1117 des BGB in Empfang zu nehmen und rechtsgültig dafür zu bescheinigen;
5. die Eintragung von Dienstbarkeiten, Reallasten und anderen dinglichen Rechten auf den im Eigentum des Auftraggebers verbleibenden Grundstücken zu bewilligen und zu beantragen;
6. die dingliche Sicherstellung von Darlehen, die der Käufer zur Bezahlung des Kaufpreises aufnimmt, auf dem verkauften Grundbesitz vorzunehmen; auch in vollstreckbarer Form, § 800 ZPO;
7. die Eintragung von Rangänderungen und Vormerkungen persönlicher Ansprüche auf Rangänderung (§ 883 des BGB) zu bewilligen und zu beantragen;
8. die Schuldübernahme (§§ 414 ff. des BGB) den Hypothekengläubigern nach erfolgter Aufassung und Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch mitzuteilen und für den Fall, daß jene die Genehmigung der Schuldübernahme verweigern sollten, zum Zweck der Erwirkung der Genehmigung den Auftraggeber als Bürgen und Selbstschuldner (Gesamtschuldner) - §§ 773 und 421 des BGB - für die vom Erwerber übernommenen Schulden verbindlich zu machen, auch, auf Verlangen der Hypothekengläubiger, den Auftraggeber der sofortigen Zwangs-vollstreckung zu unterwerfen;
9. Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Ankufsrechte zu vereinbaren und im Grundbuch eintragen bzw. durch Vormerkung sichern zu lassen;
10. überhaupt Eintragungsbewilligungen und Anträge jeder Art zu erklären, die nach seiner Ansicht erforderlich sind;
11. den Auftraggeber in den erforderlichen Genehmigungs-, einschließlich Rechtsmittelverfahren, in behördlich geleiteten Flurvereinigungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs-, Sanierungs- und ähnlichen Verfahren einschließlich Rechtsmittelverfahren sowie bei freiwilligen Rechtsgeschäften zur Vermeidung solcher Verfahren mit allen Befugnissen im Umfang dieser Vollmacht zu vertreten, auch Vermessungen sonstiger Art zu veranlassen sowie Baugenehmigungen zu beantragen.

12. unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB im Namen des Auftraggebers mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter Dritter Rechtsgeschäfte vorzunehmen, wodurch keine Bindung - des - der - Vollmachtgeber(s) herbeigeführt wird;
13. diese Vollmacht im ganzen oder nur teilweise auf einen Dritten zu übertragen und Untervollmacht zu erteilen.
14. Vereinbarungen nach §§ 1010 ff. BGB zu treffen.

Wir genehmigen alle Handlungen, welche der Bevollmächtigte oder dessen Substituten auf Grund obiger Vollmacht schon vorgenommen haben. ~~Ich~~ Wir bestätigen, daß die Vertretungsmacht bereits am 8. Dezember 1989 bestanden hat.

Konstanz, den 7. Dezember 1989

(Ort, Datum)

Für die Firma F.J.S. Baugesellschaft  
mbH & Co. Grundbesitz und Verwertung  
Kommanditgesellschaft in Konstanz:

Unterschriftbeglaubigung: mit Vertretungsbescheinigung

A handwritten signature consisting of a large, stylized 'S' followed by the initials 'L. Schmid'.

**Kosten**

Gebühr aus ..... DM Wert (einschl. Entwurf)

gem. §§ 141, 145, 38 Abs. 2 Ziff. 4, 39 Abs. 1 KostO (S/10) ..... Divi

Urk.Rolle Nr. ....

Kostenreg. - Nr. ....

Abl.Verz. Nr. ....

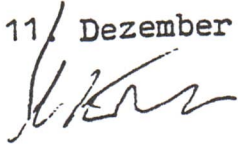
Sollverz. Nr. ....

Ist der Vollmachtgeber verheiratet: bei Zugewinnngemeinschaft § 1365 BGB beachten, evtl. den anderen Ehegatten Vollmacht mitunterzeichnen lassen; bei Gütergemeinschaft müssen stets beide Ehegatten handeln, §§ 1422, 1424 bzw. § 1450 BGB. Inkassovollmacht des Bevollmächtigten ist besonders zu vermerken.



Die Übereinstimmung dieser auszugsweisen Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit. Diese auszugsweise Abschrift beschränkt sich auf die Urkunde selbst und die Anlagen 1 und 2. Sie ist insoweit vollständig und stimmt mit der Urschrift überein.

Esslingen am Neckar, den 11. Dezember 1989  
Notar:



-Müller-

~~Teilungserklärung~~

Seite - 9 -

Wohnungs- eigentum Nr.	Lage des Sondereigen- tums	Wohn- bzw. Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>	Miteigen- tumsanteil /100.000
193	16. Obergeschoß	36,21	498
194	16. Obergeschoß	29,81	383
195	16. Obergeschoß	34,29	474
196	16. Obergeschoß	36,18	498
197	16. Obergeschoß	34,11	473
X 198	16. Obergeschoß X	47,22 X	594 X
199	16. Obergeschoß	47,22	594
200	16. Obergeschoß	34,11	473
201	16. Obergeschoß	36,18	498
202	16. Obergeschoß	31,52	442
203	16. Obergeschoß	22,90	301
204	16. Obergeschoß	37,90	482
205	Dachgeschoß	63,25	823
206	Dachgeschoß	68,05	881
207	Dachgeschoß	64,05	832
208	Dachgeschoß	37,76	517
209	Dachgeschoß	65,35	848

II. Abstellraum im Kellergeschoß

Zu jedem der in Teil I bezeichneten Wohnungen gehört als Sonder-  
eigentum ein separater Abstellraum im Kellergeschoß. Er ist mit  
derselben Nummer gekennzeichnet, wie die betreffende Wohnung.



