

Teilungserklärung

gemäß § 8 Abs.

I. Einleitung

Im Grundbuch von Inzlingen Nr. ist die Firma BVB bauen + wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Inzlingen (im Folgenden kurz Bauträger genannt) als Eigentümer des in Bestandsverzeichnis unter Nr. verzeichneten Grundstücks der Gemarkung Inzlingen, Flurst. Nr. 4959, Bauplatz, „Ortsetter (In der Au)“ 14,71 ar

II. Teilung:

Das in Abschnitt I. genannte Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen und zwei Geschäftsräumen bebaut worden. Die Bauzeichnungen wurden am vom Landratsamt Lörrach - Bauabteilung - als

Aufteilungsplan

im Sinne des § 7 Abs. 2 des WEG vom 15.9.1951 BGBI. I S. 175 anerkannt. Gleichfalls hat das Landratsamt an bescheinigt, daß die Voraussetzung des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen.

Unter Bezugnahme auf die vorbezeichneten Urkunden teilt der Bauträger gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem Teil I genannten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum verbunden ist wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 41,257/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Hause Erdgeschoß, Nordwest, bestehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Esszimmer,
1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Flur mit Türe,
1 Balkon

sowie dem dazugehörigen Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

2. Miteigentumsanteil von 64,351/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Hause Erdgeschoß Südwest, bestehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Esszimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC,
1 WC, 1 Flur mit Dielen, 1 Balkon

sowie dem dazugehörigen Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

3. Miteigentumsanteil von 53,141/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Hause Erdgeschoß südost, bestehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer,
1 Esszimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Flur
mit Dielen, 1 Balkon

sowie dem dazugehörigen Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

4. Miteigentumsanteil von 61,927/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Hause Erdgeschoß nordost, bestehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Esszimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Flur
mit Dielen, 1 Balkon

sowie dem dazugehörigen Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

5. Miteigentumsanteil von 41,257/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Hause, 1. Obergeschoß nordwest, bestehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Esszimmer, 1 Küche,
1 Bad mit WC, 1 Flur mit Dielen, 1 Balkon

sowie dem dazugehörigen Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

4

6. Miteigentumsanteil von 64,351/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 1. Obergeschoß südwest, be-
stehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 WC,
1 Flur mit Diele, 1 Balkon

sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

7. Miteigentumsanteil von 53,141/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 1. Obergeschoß südost, be-
stehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer,
1 Eßzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Flur mit
Diele, 1 Balkon

sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

8. Miteigentumsanteil von 61,927/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 1. Obergeschoß nördost, be-
stehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 WC,
1 Flur mit Diele, 1 Balkon

sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

59,071/1000 Neu!

9. Miteigentumsanteil von 41,257/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 2. Obergeschoß nordwest, be-
stehend aus:

1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer, 1 Küche,
1 Bad mit WC, 1 Flur mit Diele, 1 Balkon

sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet.

10. Miteigentumsanteil von 64,351
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 2. Obergeschoß südwest, be-
stehend aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 WC,
1 Flur mit Diele, 1 Balkon
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.
11. Miteigentumsanteil von 53,14
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 2. Obergeschoß südost, be-
stehend aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer,
1 Eßzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Flur mit
Diele, 1 Balkon
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.
12. Miteigentumsanteil von 61,92
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 2. Obergeschoß nordost, be-
stehend aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
1 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 WC,
1 Flur mit Diele, 1 Balkon
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet.
13. Miteigentumsanteil von 41,25
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 3. Obergeschoß nordwest, be-
stehend aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Flur mit Diele,
1 Balkon
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.

14. Miteigentumsanteil von 64,351/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 3. Obergeschoß südwest, be-
stehend aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 WC,
1 Flur mit Diele, 1 Balkon
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.
15. Miteigentumsanteil von 53,141/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 3. Obergeschoß südost, be-
stehend aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer,
1 Eßzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Flur mit
Diele, 1 Balkon
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet.
16. Miteigentumsanteil von 61,927/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause 3. Obergeschoß nordost, bestehend
aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 WC,
1 Flur mit Diele, 1 Balkon
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auftei-
lungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.
17. Miteigentumsanteil von 78,625/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Wohnung im Hause Dachgeschoß, bestehend aus:
1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Eßzimmer,
2 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 WC,
1 Diele, 1 Dachterrasse
sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
teilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

- 18. Miteigentumsanteil von 19,085/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an einem
 Geschäftsraum im Hause Kellergeschoß
 südwest, bestehend aus:
 1 Büroraum, 1 WC
 sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
 teilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.

 - 19. Miteigentumsanteil von 19,586/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an einem
 Geschäftsraum im Hause Kellergeschoß
 südost, bestehend aus:
 1 Büroraum, 1 WC
 sowie dem dazugehörenden Kellerraum, im Auf-
 teilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet.
-
- 1.000/1000

Die Einheiten Ziffer 1 bis 17 sind Wohnungseigentum.
 die Einheiten Ziffer 18 und 19 sind Teileigentum.

III. Abweichungen und Ergänzungen gegenüber dem BGG

1

Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums

1.) Alle Grund und Gebäude, die nicht nach Gliederung dieses 3. und 4. BGG zum Sondereigentum erklärt sind sowie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum.

2.) In Ergänzung des 4. BGG wird folgendes festgelegt:

- a) Die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- b) die Versorgungsleitung für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- c) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- d) die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an und die Heizkörper sind Sondereigentum.

3.) Die gemäß DIN 203 errechneten Wohnflächen der jeweiligen Wohnungen betragen:

1. Wohnung	Hr. 1	Wohnfläche	60,10	qm
2. Wohnung	Hr. 2	"	93,74	qm
3. Wohnung	Hr. 3	"	77,41	qm
4. Wohnung	Hr. 4	"	90,21	qm
5. Wohnung	Hr. 5	"	60,10	qm
6. Wohnung	Hr. 6	"	93,74	qm
7. Wohnung	Hr. 7	"	77,41	qm
8. Wohnung	Hr. 8	"	90,21	qm
9. Wohnung	Hr. 9	"	60,10	qm
10. Wohnung	Hr. 10	"	93,74	qm
11. Wohnung	Hr. 11	"	77,41	qm
12. Wohnung	Hr. 12	"	90,21	qm
13. Wohnung	Hr. 13	"	60,10	qm
14. Wohnung	Hr. 14	"	93,74	qm
15. Wohnung	Hr. 15	"	77,41	qm
16. Wohnung	Hr. 16	"	90,21	qm
17. Wohnung	Hr. 17	"	124,53	qm
18. Raum	Hr. 18	Nutzfläche	23,53	qm
19. Raum	Hr. 19	"	27,00	qm

1.456,70 qm
=====

§ 2

Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer

Für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des zweiten und dritten Abschnitts WEG. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG werden jedoch in den folgenden §§ Abweichungen und Ergänzungen des Gesetzes festgelegt.

§ 3

Voraussetzung des Wohnungseigentums

Gemäß § 12 WEG wird bestimmt, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Eigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Ausgenommen hiervon ist die Erstveräußerung durch den Bauträger. Die Zustimmung kann nur dann versagt werden, wenn begründete Zweifel bestehen, daß

- a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann,
- b) der Erwerber sich in die Hausgemeinschaft einfügt.

Die vorstehenden Bedingungen gelten nicht für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie dann nicht, wenn die Realgläubiger ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern. *.

§ 4

Benutzung des Wohnungseigentums

In Ergänzung des § 13 WEG wird bestimmt, daß die Wohnungen nur zu Wohnzwecken benutzt werden dürfen. Die Ausübung eines Gewerbes bedarf der Zustimmung des Verwalters. Bei Verweigerung oder Widerruf entscheidet die Eigentümerversammlung auf Antrag des betreffenden Eigentümers über die Erteilung oder das Versagen der Erlaubnis.

§ 5

Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers

In Ergänzung des § 14 WEG wird bestimmt, daß die Wohnungseigentümer die in gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenmächtig verändern dürfen. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Wohnungsabschlüsse. Änderungen der äußeren Gestalt oder des Anstrichs des Gebäudes bedürfen des Beschlusses der Eigentümerversammlung in einfacher Mehrheit. Auch dürfen Änderungen der Fußbodenkonstruktion innerhalb der Wohnung nur vorgenommen werden, wenn dadurch die Schallebtragungen nicht verschlechtert werden.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erheblichen Schaden an dem Sonder- und dem Gemeinschaftseigentum sowie das Auftreten von Ungeziefer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Sie sind ferner verpflichtet, dem Verwalter einmal im Jahr die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten. Die Besichtigung soll an einem Werktag vorgenommen werden und ist der Eigentümer vom Verwalter vorher anzuzeigen. Ist Gefahr im Verzug, kann der Verwalter die Besichtigung jederzeit verlangen.

Befindet sich das Wohnungseigentum im Besitz mehrerer Personen (z.B. Ehegatten, Erbengemeinschaft), so sind diese verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte kann einer der mehreren Eigentümer sein. Er ist zur des Stimmrechts in der Eigentümerversammlung berechtigt. Kommt eine Eigentümergruppe der Aufforderung des Verwalters zur Benennung des Bevollmächtigten nicht unverzüglich nach, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Wohnungseigentum solange, bis die Benennung erfolgt ist.

§ 6

Nutzung, Lasten, Kosten

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

- a) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
Zu diesem Zwecke ist ein angemessener jährlicher Beitrag, der sich nach der Wohnfläche errechnet, an den Verwalter zu entrichten. Dieser Betrag wird vorläufig auf DM 4,50 pro qm und Jahr festgesetzt. Eine Herabsetzung des Betrages für spätere Geschäftsjahre kann durch die Eigentümerversammlung nur beschlossen werden, wenn dieser Herabsetzung zwei Drittel der erschienenen Eigentümer zustimmen.
- b) Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen. Die Kosten werden im Verhältnis der Wohnflächen auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt. Sie sind an den Verwalter zu zahlen. Falls jedoch die Betriebskosten in Zukunft teilweise durch die zuständigen Behörden den einzelnen Wohnungseigentümern direkt in Rechnung gestellt werden, ändert sich der § 6b entsprechend, so daß es bei den von den Behörden vorgeschlagenen Abgelungen verbleibt.
Die Kosten für den Betrieb der Zentralheizung werden nach dem Stand der Wärmemesser aufgeteilt. Entsprechend den Wohnungsgrößen wird ein Teilbetrag der Gesamtkosten pauschal berechnet.
Kalt- und Warmwasser wird nach Wasserzählern berechnet. Die Wohnungseigentümer können die Teilnahme an den Gemeinschaftsanlagen wie Heizung, Antenne etc. nicht verweigern.
- c) Die Verwaltungskosten werden pro Wohnung gleichmäßig festgelegt.

- d) Für das Gemeinschafts- und Sondereigentum ist eine Feuerversicherung zum gleitenden Neuwert abgeschlossen. Weiter ist eine Haftpflichtversicherung gegen die gesetzliche Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum abzuschließen. Die Versicherungsprämien sind als gemeinsame Last im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG zu behandeln. Sie werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungseigentümer ungelegt und sind an den Verwalter zu zahlen.
- e) Alle zu den Absätzen a) bis d) vom Verwalter errechneten Beträge, die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallen, sind in monatlichen Raten im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats kostenfrei auf das vom Verwalter einzurichtende Sonderkonto einzuzahlen.
- f) Der Gebrauch der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden PKW-Abstellplätze, welche auf dem Aufteilungsplan verschiedenfarbig mit den Nummern 1, 2, 3, 4 eingetragen sind, wird gemäß § 15 WEG wie folgt geregelt:
1. Dem Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 18 steht das jeweilige Gebrauchsrecht an den PKW-Abstellplätzen 1 und 2,
 2. Dem Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 19 steht das jeweilige Gebrauchsrecht an den PKW-Abstellplätzen 3 und 4 zu.

§ 7

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung des § 19 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn der betreffende Wohnungseigentümer

- a) mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate in Verzug ist;
- b) eine strafbare Handlung gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter begangen hat und deshalb rechtskräftig verurteilt worden ist.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Miteigentümer verlangt werden, sofern in der Person eines Miteigentümers die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 8

Wiederaufbau

In Ergänzung des § 22 WEG wird für den Fall des Wiederaufbaus folgendes bestimmt:

- 1.) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so ist das Gebäude wieder aufzubauen.
- 2.) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden nicht durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nur mit einer Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ der vorhandenen Stimmen, welche mindestens $\frac{3}{4}$ der Miteigentumsanteile vertreten müssen, beschlossen werden.

§ 9

Verwalter

Als Verwalter wird Herr Helmut J. Geiger, Kaufmann in Inzlingen eingesetzt. Änderungen bedürfen des Beschlusses der Eigentümerversammlung.

IV. Grundbuchanträge

Die Bestimmungen der §§ 1 - 9 der Teilungserklärung sollen als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Entsprechende Eintragungen im Grundbuch werden bewilligt und beantragt. Vollzugsbekanntmachung gemäß § 55 GBO wird erbeten an den Bauträger in zweifacher Fertigung.

Der Bauträger beantragt auf Grund des Gesetzes vom 30.5.1953 BGBI. I S. 273 die Freistellung von grundbuchamtlichen Gebühren. Er versichert zu diesem Zweck, daß das gegenwärtige Rechtsgeschäft ausschließlich der Schaffung und erstmaligen Weiterveräußerung von steuerbegünstigten Wohnungen dient.

Die Übertragung der Eigentumseinheiten wird anschließend, d.h. in absehbarer Zeit erfolgen.

Der Unterzeichnete Helmut J. Geiger, Kaufmann handelt als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma BWG bauen + wohnen GmbH, 7851 Inzlingen, In den Gattern 8. Registerauszug liegt dem Grundbuchamt Inzlingen vor.

Inzlingen, den

B W G bauen + wohnen Gesellschaft mit
beschränkter Haftung in Inzlingen

12

Teilungserklärung

gemäß § 8 WEG

I. Einleitung:

Im Grundbuch von Inzlingen Nr. 177 ist die Firma BWG bauen und wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Inzlingen (im Folgenden kurz Bauträger genannt) als Eigentümer des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichneten Grundstück der Gemarkung Inzlingen gelegen "In der Au" Flst.-Nr. 4964 Bauplatz 7.15 ar eingetragen.

II. Teilung:

Das in Abschnitt I genannte Grundstück wird mit einer Tiefgarage mit insgesamt 17 Einstellplätzen bebaut. Die Bauzeichnungen wurden am _____ vom Landratsamt Lörrach -Bauabteilung- als Aufteilungsplan im Sinne des § 7 Abs.2 des WEG vom 15.3.1951 BGBI.I S. 175 anerkannt. Gleichfalls hat das Landratsamt am _____ bescheinigt, daß die Voraussetzungen des § 5 Abs.2 WEG vorliegen.

Unter Bezugnahme auf die vorbezeichneten Urkunden teilt der Bauträger gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem in Teil I genannten Grundstück in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum verbunden ist wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 1/17
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit der Nr. 1
bezeichneten Einstellplatz.
2. Miteigentumsanteil von 1/17
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit der Nr. 2
bezeichneten Einstellplatz.
3. Miteigentumsanteil von 1/17
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit der Nr. 3
bezeichneten Einstellplatz.
4. Miteigentumsanteil von 1/17
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit der Nr. 4
bezeichneten Einstellplatz.
5. Miteigentumsanteil von 1/17
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit der Nr. 5
bezeichneten Einstellplatz.

- 6. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 7. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 8. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 9. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 10. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 11. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 12. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 12 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 13. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 14. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 15. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 15 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 16. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichneten Einstellplatz. 1/17
- 17. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 17 bezeichneten Einstellplatz. 1/17

17/17
=====

18

III. Abweichungen und Ergänzungen gegenüber dem WEG:

§ 1

Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen-
und des Sondereigentums

Alle Räume und Gebäudeteile die nicht nach § 5 WEG zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum.

§ 2

Rechtsverhältnisse der Teileigentümer

Für die Rechtsverhältnisse der Teileigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des zweiten und dritten Abschnittes WEG. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG werden jedoch in den folgenden §§ Abweichungen und Ergänzungen des Gesetzes festgelegt.

§ 3

Veräußerung des Teileigentums

Gemäß § 12 WEG wird bestimmt, daß ein Teileigentümer zur Veräußerung seines Teileigentums der Zustimmung durch den Verwalter bedarf. Ausgenommen hiervon ist die Erstveräußerung durch den Bauträger. Die Zustimmung kann nur dann versagt werden, wenn begründete Zweifel bestehen, daß

- a) der Erwrber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann,
- b) der Erwerber sich in die Gemeinschaft einfügt,
- c) ein Fahrzeug ordnungsgemäß untergebracht wird.

Die vorstehenden Bedingungen gelten nicht für den Fall der Veräußerung des Teileigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie dann nicht, wenn die Realgläubiger ein von ihnen erworbenes Teileigentum weiterveräußern.

§ 4

Rechte und Pflichten des Teileigentümers

In Ergänzung des § 14 WEG wird bestimmt, daß die Teileigentümer die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenmächtig verändern dürfen.

Die Teileigentümer sind verpflichtet, erheblichen Schaden an dem Sonder- und dem Gemeinschaftseigentum sowie das Auftreten von Ungeziefer dem Verwltler anzuzeigen.

Befindet sich das Teileigentum im Besitz mehrerer Personen (z.B. Ehegatten, Erbengemeinschaft) so sind diese verpflichtet einen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte kann einer der mehreren Eigentümer sein. Er ist zur Ausübung des Stimmrechts in der Eigentümerversammlung berechtigt. Kommt eine Eigentümergruppe der Aufforderung des Verwalters zur Benennung des Bevollmächtigten nicht unverzüglich nach, so ruht das betreffende Stimmrecht für das Teileigentum so lange, bis die Benennung erfolgt ist.

§ 5

Nutzung, Lasten, Kosten

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

- a) Die Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Beitrag an den Verwalter zu entrichten.
- b) Die Teileigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen. Die Kosten sind an den Verwalter zu entrichten.
- c) Für das Gemeinschafts- und Sondereigentum ist eine Feuerversicherung zum gleitenden Neuwert abgeschlossen. Weiter ist eine Haftpflichtversicherung gegen die gesetzliche Haftpflicht der Teileigentümergeinschaft aus dem gemeinschaftlichen Eigentum abzuschließen. Die Versicherungsprämien sind als gemeinsame Last im Sinne des § 16 Abs 2 WEG zu behandeln. Sie werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Teileigentümer umgelegt, und sind an den Verwalter zu zahlen.

§ 6

Entziehung des Teileigentums

In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt: Die Voraussetzungen zur Entziehung des Teileigentums liegen auch vor, wenn der betreffende Teileigentümer

- a) mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate im Verzug ist;
 - b) wegen einer strafbaren Handlung gegen einen anderen Teileigentümer oder den Verwalter rechtskräftig verurteilt worden ist.
- Steht das Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 7

Wiederaufbau

In Ergänzung des § 22 WEG wird für den Fall des Wiederaufbaues folgendes bestimmt:

- 1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so ist das Gebäude wieder aufzubauen.
- 2.) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden nicht durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nur mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der Miteigentumsanteile die vertreten sein müssen, mit $\frac{3}{4}$ der Stimmen beschlossen werden.

§ 8

Verwalter

Als Verwalter wird Herr Helmut J. Geiger, Kaufmann in Inzlingen eingesetzt. Änderungen bedürfen des Beschlusses der Eigentümerversammlung.

IV. Grundbuchanträge:

Die Bestimmungen der §§ 1-3 der Teilungserklärung sollen als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Entsprechende Eintragungen im Grundbuch werden bewilligt und beantragt. 11

Vollzugsbekanntmachung gemäß § 55 GBo wird erbeten an den Bau-träger in zweifacher Fertigung.

Der Bau-träger beantragt auf Grund des Gesetzes vom 30.5.1953 BGBI., Seite 273 die Freistellung von grundbuchamtlichen Ge-bühren. Er versichert zu diesem Zweck, daß das gegenwärtige Rechtsgeschäft ausschließlich der Schaffung und erstmaligen Weiterveräußerung von steuerbegünstigten Eigentumseinheiten dient.

Die Übertragung der Eigentumseinheiten wird anschließend, d.h. in absehbarer Zeit erfolgen.

Der Unterzeichnete Helmut J. Geiger, Kaufmann in Inzlingen handelt als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma BWG bauen und wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Inzlingen. Registerauszug liegt dem Grundbuchamt Inzlingen vor.

Inzlingen, den

BWG bauen und wohnen Gesellschaft
mit beschränkter Haftung in Inzlingen.