

## § 1 Vorbemerkung, Grundstück, Aufteilungsplan

1. Die Firma Wohnbau Layher GmbH & Co. KG errichtet auf einem zentral gelegenen Grundstück in Leonberg (früheres Areal der Leonberger Bausparkasse AG) das Wohnquartier Leo-Living. Das Wohnquartier umfasst die Grundstücke Flurstücke 3102, 3102/4, 3102/5, 3102/6, 3102/7, 3102/8, 3102/9, 3102/10, 3102/100, 3102/101 und 3102/102. Die Erschienenene übergibt als **Anlage 1 a** zu dieser Urkunde eine Kopie der Fortführungsmitteilung, aus welchem sich die Lage der vor- genannten Grundstücke ergibt. Als **Anlage 1 b** wird ein Lageplan übergeben, aus welchem sich die Lage und der Umfang der vier zur Erstellung gelangenden Bau- felder ergeben. Auf die Anlagen 1 a) und 1 b) wird als weiterer Urkundeninhalt verwiesen; diese werden zur Durchsicht vorgelegt und von der Beteiligten aner- kannt.

Bezüglich aller vier Baufelder besteht gegenüber der Stadt Leonberg eine Vereini- gungsbaulast, wonach diese Baufelder als ein zusammengehörendes Bauprojekt zu betrachten ist. Eine Kopie der Baulasterklärung wird dieser Urkunde als **Anla- ge 2** beigefügt. Auf die Anlage 2 wird als weiteren Urkundeninhalt verweisen.

2. Nach Vollzug der Fortführungsmitteilung Nr. 2016/11 der Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg durch das Landratsamt Böblingen –Vermessungsbehörde- vom 13.07.2016 für die Gemarkung Leonberg ist die Wohnbau Layher GmbH & Co. KG mit Sitz in Besigheim Eigentümerin des Grundstücks der

### Gemarkung Leonberg

Flst. 3102/5 Lindenstraße

Gebäude- und Freifläche 2.043 m<sup>2</sup>.

Der Grundbesitz ist nach Abt. II und III des Grundbuchs lastenfrei.

Zu Gunsten des Grundstücks Flst. 3102/5 und

- a) zu Lasten des benachbarten Grundstücks Flst. 3102/8 (Grünanlage im nördli- chen Bereich) ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit betreffend Überbau mit Fundamenten eingetragen.
- b) zu Lasten des Grundstücks Flst. 3102/6 (östliches Baufeld C und künftig „Leo-Living Wohnungseigentümergeinschaft C9“) wird im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit betreffend eines Entsorgungsraumes im „Haus A“ einge- tragen, wonach die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten, welche sich im „**Haus C**“ auf dem Flst. 3102/5 („Baufeld B“) befinden, be- rechtigt sind, diesen Raum unter Ausschluss des jeweiligen Grundstücksei- gentümers als Abstellfläche der Müllbehälter zu nutzen. Die Kosten und Las- ten dieses Raumes sind von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen im „**Haus C**“ des Grundstücks Flurstück 3102/5 zu tragen.



3. Auf diesem Grundstück Flurstück 3102/5 errichtet die Wohnbau Layher GmbH & Co. KG drei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 24 Wohnungseigentumseinheiten und einer Tiefgaragen mit 36 Pkw-Stellplätzen.

Dieses Bauobjekt wird bei der Wohnbau Layher GmbH & Co. KG unter der Projektbezeichnung „**B 9**“ geführt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt nach ihrer Entstehung den Namen: „**Leo-Living Wohnungseigentümergeinschaft Projekt B 9**“.

Das Grundstück wird nachstehend in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Grundlage der Aufteilung ist der Aufteilungsplan vom 26.10.2017 des Dipl. Ing. (FH) Alfred Raible, Freie Architekten, Rechbergstraße 12, 70806 Kornwestheim, welcher am 26.03.2018 mit Stempel und Unterschrift der Stadt Leonberg – Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt - versehen worden ist. Zu diesem Aufteilungsplan hat die Baubehörde unter gleichem Datum die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

Der Aufteilungsplan sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen während der heutigen Beurkundung im Original vor. Auf diese wird als weiterer Urkundeninhalt verwiesen. Der Inhalt dieser Unterlagen ist der Erschienenen bekannt. Sie verzichtet auf ein Vorlesen bzw. Durchsehen sowie auf die Beifügung zu gegenwärtiger Niederschrift. Über die Bedeutung der Verweisung wurde belehrt.

## § 2 Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem oben § 1 Ziffer 2 genannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem der nachgenannten Miteigentumsanteile das Sondereigentum verbunden ist wie folgt:

ATP-Nr.:	Miteigentumsanteil von /1.000 an dem Grund- stück	verbunden mit dem Sondereigentum an
----------	---------------------------------------------------------	-------------------------------------

### Haus A

<b>1A</b>	42/1.000	Wohnung im Erdgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>2A</b>	33/1.000	Wohnung im Erdgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>3A</b>	40/1.000	Wohnung im 1. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>4A</b>	42/1.000	Wohnung im 1. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>5A</b>	40/1.000	Wohnung im 2. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>6A</b>	42/1.000	Wohnung im 2. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss



<b>7A</b>	42/1.000	Wohnung im Dachgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>8A</b>	40/1.000	Wohnung im Dachgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b><u>Haus B</u></b>		
<b>1B</b>	35/1.000	Wohnung im Erdgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>2B</b>	40/1.000	Wohnung im Erdgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>3B</b>	42/1.000	Wohnung im 1. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>4B</b>	40/1.000	Wohnung im 1. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>5B</b>	42/1.000	Wohnung im 2. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>6B</b>	40/1.000	Wohnung im 2. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>7B</b>	42/1.000	Wohnung im Dachgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>8B</b>	40/1.000	Wohnung im Dachgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b><u>Haus C</u></b>		
<b>1C</b>	34/1.000	Wohnung im Erdgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>2C</b>	42/1.000	Wohnung im Erdgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>3C</b>	40/1.000	Wohnung im 1. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>4C</b>	42/1.000	Wohnung im 1. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>5C</b>	40/1.000	Wohnung im 2. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>6C</b>	42/1.000	Wohnung im 2. Obergeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>7C</b>	42/1.000	Wohnung im Dachgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss
<b>8C</b>	40/1.000	Wohnung im Dachgeschoss sowie 1 Abstellraum im Untergeschoss



## **Tiefgarage**

**TG**  
**1 bis 36**

**je 1/1.000**

Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage  
im Untergeschoss

Das mit einem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum an einer Wohnung wird „Wohnungseigentum“, das mit einem Miteigentumsanteil verbundenem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen wird „Teileigentum“ genannt.

Der Umfang der Sondereigentumsrechte sowie die Lage der Räume ergeben sich im Einzelnen aus dem Aufteilungsplan. Alle zu demselben Sondereigentum gehörenden Räume sind jeweils mit der gleichen Aufteilungsplan-Nummer versehen.

### **§ 3 Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums**

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die oben § 2 bestimmten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 WEG.
2. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Sondereigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
3. Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.
4. Für das Sondereigentum, das gemeinschaftliche Eigentum, das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten im übrigen die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung, soweit diese Urkunde keine abweichende Regelung enthält.
5. Jeder Eigentümer hat das Betreten seiner Sondereigentumsräume zu dulden, wenn dies zur Wartung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder zur Ablesung von Messvorrichtungen erforderlich ist. Entsprechendes gilt, wenn zur Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum das Sondereigentum eines Miteigentümers betreten werden muss.
6. Jeder Sondereigentümer hat die Durchführung von dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte dienenden Einrichtungen für Ver- und Entsorgung – einschließlich Absperrventile, Messgeräte, Lüftungs-



- und/oder Be- und Entwässerungsanlagen, und sonstige Anlagen zur gemeinschaftlichen Benutzung – wie sie bauseits eingebracht werden, durch sein Sondereigentum hindurch bzw. in seinem Sondereigentum dauernd und unentgeltlich zu dulden. Dies gilt insbesondere für Rohre die im Untergeschoss (insbesondere auch durch Kellerräume sowie durch die Tiefgarage) unter der Decke bzw. entlang der Wände geführt werden. In diesem Zusammenhang hat jeder Sondereigentümer und/oder Sondernutzungsberechtigte alle Maßnahmen zu dulden, die zur ordnungsgemäßen Nutzung und Instandhaltung erforderlich sind, außerdem hat er die Zugangsmöglichkeit sicherzustellen.
7. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, zwischen mehreren ihm gehörenden, unmittelbar nebeneinander oder unmittelbar übereinander liegenden Räumen auf seine Kosten Verbindungen herzustellen, auch wenn dadurch Gemeinschaftseigentum berührt wird, z.B. durch Zugänge, Treppen, Leitungen, die Einhaltung der baurechtlichen und sonstigen behördlichen öffentlich-rechtlichen und/oder privatrechtlichen Bestimmungen und Auflagen vorausgesetzt. Vor Ausführung hat er diese baulichen Maßnahmen unter Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung eines Statikers dem Verwalter anzuzeigen. Die vor diesen baulichen Maßnahmen festgelegten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum der von der Vereinigung betroffenen Raumeinheiten ändern sich dadurch nicht. Der Eigentümer ist berechtigt, die Vereinigung wieder aufzuheben, wenn er den Durchbruch ordnungsgemäß schließt. Alle Kosten der betreffenden Maßnahmen, einschließlich derjenigen für die Beseitigung von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, die durch solche Maßnahmen verursacht worden sind, hat allein der betreffende Sondereigentümer zu tragen.
  8. Die Unterteilung eines Sondereigentums und die Abtrennung einzelner Räume mit oder ohne Miteigentumsanteil und die Übertragung an einen anderen Sondereigentümer sind ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer oder des Verwalters möglich.
  9. Eine Veräußerungsbeschränkung i.S. von § 12 WEG wird nicht vereinbart. Jeder Eigentumswechsel ist jedoch vom Veräußerer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.
  10. Der Eigentümer weist darauf hin, dass eine Einfriedung sowie Abtrennung der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage (Tiefgaragenboxen) nicht erlaubt ist. Die Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage dürfen nur zum Abstellen von Pkw-Kraftfahrzeugen einschließlich Krafträdern jeglicher Art und/oder von Fahrrädern sowie zur Lagerung von einem Satz Pkw- bzw. Motorradreifen genutzt werden. Eine andere Art der Nutzung bedarf der Zustimmung durch einen Beschluss der Versammlung der Gesamtheit der Sondereigentümer.



#### § 4 Nutzungsvereinbarung, Lastenregelung

1. Im Wege der Nutzungsvereinbarung gemäß § 10 Abs. 1,2 und § 15 Abs. 1 WEG werden zur alleinigen, dauernden und unentgeltlichen Benutzung dem jeweiligen Eigentümer einer Wohnung im Erdgeschoss die vor seiner Wohnung gelegene Terrasse mit Gartenfläche, im Aufteilungsplan für das Erdgeschoss schwarz umrandet bzw. durch die Grundstücksgrenze begrenzt und mit der jeweiligen Aufteilungsplan-Nummer versehen, zugewiesen.

Es wird als **Anlage 3** zu dieser Urkunde eine verkleinerte Kopie des Grundrissplans für das Erdgeschoss des Bauobjekts übergeben, aus welcher sich die Lage und der Umfang der zugewiesenen Sondernutzungsflächen sowie den Stellflächen für die Feuerwehr ergeben. Auf die Anlage 3 wird als weiterer Urkundeninhalt verwiesen; diese wird zur Durchsicht vorgelegt und von dem Beteiligten anerkannt.

2. Auf dem Grundstück bzw. in den Gebäuden werden folgende Sondernutzungsrechte für einzelne Miteigentümer begründet:
  - a) an der gesamten unbebauten Grundstücksfläche, sofern nicht bereits vorstehend Sondernutzungsrechte begründet wurden;
  - b) an den gemeinschaftlichen Flächen und Räumen innerhalb der Gebäude, sofern nicht bereits vorstehend Sondernutzungsrechte begründet wurden.

Zu lit. a) und b) gilt: Flächen, die zum ungehinderten Zugang zu Sondereigentum oder Gemeinschaftsräumen erforderlich sind, sind nicht Gegenstand der Sondernutzungsrechtbegründungen.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen alleinigen, dauernden und unentgeltlichen Nutzung der vorstehenden Sondernutzungsrechte allein berechnete Sondereigentümer in nachstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

Die Zuteilung dieser Sondernutzungsrechte im einzelnen mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer zu einem bestimmten Sondereigentum erfolgt durch den aufteilenden Eigentümer und zwar durch notariell beurkundete oder notariell beglaubigte Erklärung gegenüber dem jeweils begünstigten Erwerber oder gegenüber dem Grundbuchamt und durch Eintragung im Grundbuch.

Diese Zuteilungsbefugnis erlischt, wenn dem aufteilenden Eigentümer kein Sondereigentumsrecht (Wohnungs- bzw. Teileigentumsrecht) in dem heutigen Aufteilungsobjekt mehr gehört.

3. Bis zur Zuweisung eines Sondernutzungsrechts Ziffer 2 zu einem Sondereigentum bzw. bis zum Erlöschen der Zuteilungsbefugnis steht dem aufteilenden Eigentümer das Recht zu, über die zur Sondernutzung vorbehaltenen Flächen bzw. Räume unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer zu verfügen (z.B. Vermietung).



4. Eine Änderung der Nutzungsregelungen ist nur mit Einwilligung des jeweils von ihr betroffenen Sondereigentümers zulässig. Die betreffende Fläche ist stets in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.
5. Die Pflicht und die Kosten der Instandhaltung, Reinigung und Instandsetzung sowie die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der zugewiesenen Fläche und Hohlräume obliegen dem berechtigten Sondereigentümer bzw. Nutzungsberechtigten allein.
6. Die jeweiligen Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die Begehung der ihnen zugewiesenen Nutzungsflächen zur Pflege, Instandhaltung und Renovierung etc. des gemeinschaftlichen Eigentums zu dulden. Es besteht jedoch die Verpflichtung, den ursprünglichen Zustand des Sondernutzungsrechts wiederherzustellen. Weitere Ersatzansprüche, insbesondere wegen etwaiger Nutzungsausfälle, stehen dem Berechtigten nicht zu.
7. Die zur Sondernutzung zugeteilten Gartenflächen dürfen nur als Ziergarten genutzt werden.

Jeder Sondernutzungsberechtigte einer Gartenfläche darf innerhalb seines Sondernutzungsbereichs eine baurechtlich bzw. bauplanungsrechtlich genehmigungsfähige Gartentruhe oder einen Gartenschrank auf seine Kosten erstellen. Als Größe der Gartentruhe oder des Gartenschanks sind maximal 2m Länge, 1m Breite und 1,7m Höhe zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sowie alle behördlichen Auflagen sowie bauplanungsrechtliche und baurechtliche Auflagen sind einzuhalten bzw. zu erfüllen. An dem Bauwerk entsteht mit Errichtung wiederum ein ausschließliches Sondernutzungsrecht des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten. Je zur Sondernutzung zugeteilten Gartenfläche sind jeweils nur eine Gartentruhe oder ein Gartenschrank gestattet. Die Gartentruhe oder der Gartenschrank muss aus Holz hergestellt sein und darf nur in grauen Farbtönen gestrichen werden. Weiter darf nur ein Flach- oder Pultdach mit maximal 10 Grad Dachneigung zur Ausführung kommen.

Jeder Sondernutzungsberechtigte einer Gartenfläche ist berechtigt, diese, auf eigene Kosten, mit einem grünen Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 Meter (Layher-Standard) einzuzäunen. Der Zaun ist zu öffentlichen Fläche einzugrünen. Die gesetzlichen Grenzabstände sowie alle behördlichen Auflagen sowie baurechtliche bzw. bauplanungsrechtliche Auflagen sind einzuhalten bzw. zu erfüllen.

8. Soweit sich unter zur Sondernutzung zugeteilten Grundstücksflächen das Bauwerk befindet, sind die jeweiligen Nutzungsberechtigten verpflichtet, alles zu unterlassen, was eine Schädigung des Baukörpers zur Folge haben könnte. Insbesondere haben in diesem Bereich die Anpflanzung von tiefwurzelnden Pflanzen oder Sträuchern sowie die Einbringung von Pfählen oder ähnlichem zu unterbleiben. Auch hat der jeweilige Nutzungsberechtigte etwa in seiner Nutzfläche befindlichen Anlagen und Vorrichtungen des Gebäudes (beispielsweise Entlüftung und Lichtschächte, Notausstiege und dergleichen) und deren Unterhaltung zu dulden. Für die Einhaltung der Grenzabstände hinsichtlich Bepflanzungen und Einfriedungen gelten die Grenzen der Sondernutzungsrechte als Grenzen im Sinne des Nachbarschaftsrechts.



9. In Bezug auf die Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung werden  
- soweit vorhanden -

Fenster, Abschlusstüren nach Außen, Roll- oder Klappläden, Fenstergitter, Sonnen- und Sichtschutzvorrichtungen und Geländer (inklusive Füllung) an Balkonen, Loggien und Terrassen, Garagentore, Bodenbeläge incl. Estrich, Beläge von Balkonen, Loggien und Terrassen (jeweils ohne Unterbau und ohne Isolier- und Dämmschichten, nur bei ebenerdigen Terrassen einschließlich dem gesamten Terrassenunterbau)

wie Sondereigentum des betreffenden Sondereigentümers behandelt. Dafür entstehende Kosten trägt also der betreffende Sondereigentümer allein. Ansprüche aus schuldhafter Schadensverursachung bleiben unberührt.

Soweit einzelne der vorbezeichneten Teile sondereigentumsfähig sind, werden sie hiermit zum Sondereigentum des betreffenden Sondereigentümers erklärt. Ansonsten bleiben sie Gemeinschaftseigentum, gelten jedoch dem jeweils dazugehörigen Sondereigentümer zur dauernden Sondernutzung zugewiesen.

Wärme- und schalldämmende Elemente (z.B. Estrich, Isolierungen), dürfen, auch soweit sie Sondereigentum sind, nicht entfernt oder durch weniger gut isolierende Materialien ersetzt werden.

10. Die Sondereigentumseinheiten dürfen für Wohnzwecke sowie für freiberufliche Tätigkeiten verwendet werden, von denen erfahrungsgemäß keine über ein zumutbares Maß hinausgehende Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer und Hausbewohner zu erwarten ist, ausgenommen der Betrieb von Nachbars und Glücksspielstätten aller Art, insbesondere mit mechanischen oder elektronischen Geräten sowie von Verkaufsstätten mit pornographischen Artikel oder Literatur sowie zu pornografischen Darbietungen in Natur, Wort, Bild oder Ton.

Sofern bei einzelnen Sondereigentumseinheiten Räume ausgewiesen sind, die nicht zu Wohnzwecken dienen (z.B. Büro), dürfen diese Räume jederzeit ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer zu Wohnzwecken verwendet werden (unter Berücksichtigung der vorstehenden Bestimmung) und soweit dies baurechtlich bzw. bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die vorstehend niedergelegten Bestimmungen gelten auch für Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte.

11. Die drei Mehrfamilienhäuser sowie die Tiefgaragen können in Bezug auf Verwaltung, Bewirtschaftung, Benutzung, Unterhaltung und Instandsetzung als getrennte Einheiten behandelt werden, soweit eine Trennung möglich ist.

Im Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gilt dann:

Die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Flächen und Räume des jeweiligen Mehrfamilienhauses bzw. der Tiefgarage einschließlich deren Zufahrt werden ausschließlich von jenen Sondereigentümern genutzt, verwaltet und unterhalten, deren Sondereigentumseinheiten in dem betreffenden Haus bzw. Tiefgarage liegen, unter sich entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Sondereigentümer deren Einheit nicht in dem einzelnen Haus bzw. Tiefgarage liegt, sind also insoweit von der Nutzung, Verwaltung- und Unterhaltungspflicht ausgeschlossen.



Klargestellt wird ferner, dass die Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten des sich im „Haus A“ der „Leo-Living Wohnungseigentümergeinschaft C9“ befindenden Abstellraums von den jeweiligen Eigentümern des Hauses C (Wohnungen ATP Nr. 1C bis 8C) entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind.

Im Hinblick auf die getrennte Unterhaltungs- und Instandhaltungspflicht bezüglich der einzelnen Einheiten, kann der Verwalter Instandhaltungsrücklagen für jede Einheit gesondert bilden.

Technische Anlagen, die der Versorgung aller Sondereigentumseinheiten oder mehrerer in verschiedenen Gebäuden befindlichen Sondereigentumseinheiten dienen unterliegen der Nutzung, Verwaltung und Unterhaltung aller durch sie versorgten Sondereigentumseinheiten (unter sich im Verhältnis der Miteigentumsanteile) auch dann, wenn sie sich ausschließlich in einem Gebäudeteil befinden.

Dies gilt insbesondere für die sich in jedem Haus befindenden Aufzüge; die Kosten hierfür werden jeweils nur von den sich in diesem Haus befindenden Wohnungseigentümern getragen.

In Angelegenheiten, die sich nicht trennen lassen, verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung, wonach die Gesamtheit aller Sondereigentümer gemeinschaftlich nutzungsberechtigt ist, gemeinsam beschließt und gemeinsam verantwortlich und kostenpflichtig ist.

Unbeschadet der obigen Bestimmungen ist für das Gesamtgrundstück stets ein einheitlicher Verwalter im Sinne des WEG zu bestellen.

12. Die äußere Gestaltung der Gebäude und der gemeinschaftlichen Außenanlage wird stets einheitlich vom Verwalter festgelegt, insbesondere was Art, Materialien, Farbgebung, Zeitpunkt und Vergabe der durchzuführenden äußeren Arbeiten betrifft.

Über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung oder der Modernisierung sowie über bauliche Veränderungen an einem Gebäude bzw. Gebäudeteil entscheiden nur die Eigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft, soweit nicht ein Fall des vorstehenden Absatzes vorliegt.

13. Um das äußere Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude sowie des gesamten Bauvorhabens nicht zu beeinträchtigen, ist das Anbringen von Außenantennen sowie Außenantennenanlagen (insbesondere Satellitenanlagen) nicht gestattet; das Anbringen ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn dies durch Grundrechte mit Drittwirkung zwingend geboten ist und keine – auch kostenträchtigere – Alternative (etwa über das Internet) gegeben ist.
14. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Balkon oder seiner Terrasse Sonnen- und Sichtschutzvorrichtungen, insbesondere Markisen, auf eigene Kosten und eigene Gefahr anbringen zu lassen. Art und Farbe sind vor Anbringung mit dem Verwalter abzustimmen.



## **§ 5 Beschlussfassung**

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmberechtigten gefaßt, soweit nichts Abweichendes vereinbart oder vorgeschrieben ist. Jedes Sondereigentum hat eine Stimme; ihr Stimmwert entspricht der im Zeitpunkt der Beschlußfassung aus dem Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsquote. Ein Sondereigentümer ist auch stimmberechtigt im Falle der Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihm (§ 25 Abs. 5 WEG).
2. Im Übrigen gelten für die Beschlussfassung die gesetzlichen Bestimmungen.
3. Bevollmächtigte haben eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Mehrere Eigentümer eines Sondereigentums haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen zur Wahrnehmung aller die Gemeinschaft der Sondereigentümer betreffenden Angelegenheiten. Ist von mehreren Miteigentümern eines Sondereigentums auch nur ein Miteigentümer anwesend, wird das Stimmrecht durch diesen zugleich für die weiteren Miteigentümer ausgeübt, auch wenn eine schriftliche Vollmacht nicht vorliegt.

## **§ 6 Änderungen**

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Wohnungseigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von 3/4 aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbes. bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.



## **§ 7 Wiederaufbaupflicht**

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

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

## **§ 8 Aufhebung der Gemeinschaft**

1. Jeder Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen,
  - a) solange der Wiederaufbau des ganz oder teilweise zerstörten Gebäudes in den Fällen des § 7 Abs. 2 von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wird, oder
  - b) wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 für eine Beschlußfassung über den Wiederaufbau fehlen.
2. Das Recht eines Wohnungseigentümers in den Fällen des Abs. 1, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn sich die anderen Wohnungseigentümer, einer von ihnen oder ein Dritter rechtlich bindend bereit erklärt, den Anteil des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers gegen sofort fälligen Ersatz seines Werts i.S. des § 17 WEG zu übernehmen.

Der Wert i.S. des § 17 WEG ist von einem vereidigten Sachverständigen zu schätzen, den der Verwalter bestimmt.



## § 9 Verwalter

Der Verwalter wird durch Beschluss der Eigentümerversammlung bestellt und abberufen.

Die Bestellung erfolgt mindestens auf die Dauer von einem Jahr. Die Bestellung kann auf längstens fünf Jahre erfolgen (§ 26 WEG); bei der erstmaligen Bestellung längstens auf 3 Jahre.

Der Verwalter ist ermächtigt, im eigenen Namen und für Rechnung der Sondereigentümer Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Sondereigentümern außergerichtlich und gerichtlich in Prozeßstandschaft geltend zu machen.

## § 10 Grundbuchvollzug

Der Eigentümer bewilligt und **beantragt** in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks nach oben § 2;
- b) die Bestimmungen der §§ 3 bis 9 als Inhalt des Sondereigentums, ausgenommen die schuldrechtlichen Bestimmungen in § 4 Ziffer 3;

Es wird angeregt, als Vollzugsnachricht an den Eigentümer sowie dem Notarbüro Fessler eine komplette Kopie des ersten Grundbuchs der Serie sowie je eine Kopie jedes BV der Serie zu übersenden.

## § 11 Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung

Die für das vorstehende Bauvorhaben maßgebliche Baubeschreibung ist dieser Urkunde als **Anlage 4** beigelegt.

Aus dieser Baubeschreibung und den als Aufteilungsplan beigelegten Bauplänen ergibt sich die vorgesehene Erstellung des Bauvorhabens.

Die Baubeschreibung hat bei Differenzen mit den Bauplänen Vorrang. In den Bauplänen eingezeichnetes Mobiliar oder graphische Ausstattungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrags mit dem jeweiligen Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum; insoweit besteht also kein Lieferungsanspruch des Erwerbers.

Als **Anlage 5** wird die Wohnflächenberechnung samt Aufteilung in Zehntausendstel Miteigentumsanteile zum Stand 26.10.2017 beigelegt.



## § 12 Fernwärmeversorgungsvertrag, Versorgung mit Multimediakabel

1. Die Versorgung des Grundstücks mit Wärme zur Raumheizung und von Wärme zur Aufbereitung von Brauchwarmwasser erfolgt über die Stadtwerke Sindelfingen GmbH, mittels eines Fernwärmeversorgungsnetzes.
2. Die Wohnbau Layher GmbH & Co. KG hat mit der Stadtwerke Sindelfingen GmbH hierzu einen **Fernwärmelieferungsvertrag** geschlossen; dieser Vertrag wird als **Anlage 6** zur gegenwärtigen Urkunde übergebenen. Die Anlage 6 wird zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.
3. Die Versorgung des Grundstücks mit Digitalen Multimedia-Anschluss erfolgt über die Unitymedia BW GmbH mit dem Sitz in Köln durch Anbindung an das Breitband-Kabelnetz.
4. Die Wohnbau Layher GmbH & Co. KG hat mit der Unitymedia BW GmbH eine Kooperationsvereinbarung nach Maßgabe des als **Anlage 7** zu gegenwärtiger Urkunde übergebenen Vertrags geschlossen. Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten treten in diese Vereinbarung ein.

Die Anlagen 5 bis 7 werden zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

## § 13 Vollmacht

Die Eigentümerin bevollmächtigt hiermit die Mitarbeiterinnen der Notarin Anna Fessler in Ludwigsburg,

Frau Cornelia Breitingen, Frau Natascha Frank, Frau Sabine Nägele

- je einzeln -, alle zum Vollzug dieser Urkunde und zu ihrer Berichtigung, Änderung oder Ergänzung nach dem Ermessen der Bevollmächtigten erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen, insbesondere auch zur Abgabe von Eintragungsbewilligungen und Stellung oder Rücknahme von Anträgen jeder Art beim Grundbuchamt und bei Behörden.

Die Vollmacht ist unbedingt erteilt und von der Wirksamkeit dieses Vertrags nicht abhängig. Jede Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Ein Auftrag ist mit dieser Vollmacht nicht verbunden.

Bei Erklärungen in notariell beurkundeter oder beglaubigter Form kann von dieser Vollmacht nur vor Notarin Anna Fessler, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.



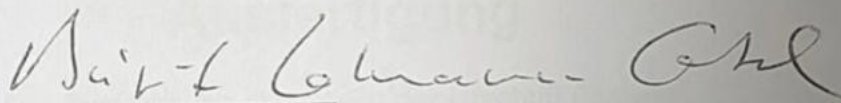
## § 14 Ausfertigungen und Abschriften


Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

- |    |                         |                                                |
|----|-------------------------|------------------------------------------------|
| 1  | einfache Abschrift      | an Finanzamt Leonberg, Grunderwerbsteuerstelle |
| 25 | beglaubigte Abschriften | an Wohnbau Layher GmbH & Co. KG                |

Das Amtsgericht Waiblingen als Grundbuchamt für Leonberg erhält die Urkunde elektronisch übermittelt.

Diese Niederschrift und die Anlagen 4 bis 7 (Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Fernwärmevertrag, Kooperationsvereinbarung) wurden der Erschienenen von der Notarin vorgelesen, die Anlagen 1 bis 3 (Lageplan, Quartierplan, Baulast, Erdgeschossplan), wurden zur Durchsicht vorgelegt, alles von der Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

  
Birgit Lohmann-Eitel

  
Fessler, Notarin