

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 beigelegt 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

1. 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 Benutzung 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 Verschwägere 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 Inhaltungsrückstellung nach § 10 wird eine Pauschalumlage erhoben, deren Höhe vom Verwalter nach billigem Ermessen an Hand der Ergebnisse des Vorjahres und unter Berücksichtigung voraussehbarer 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 Sonder-  
nutzung 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

b e a n t r a g t ,

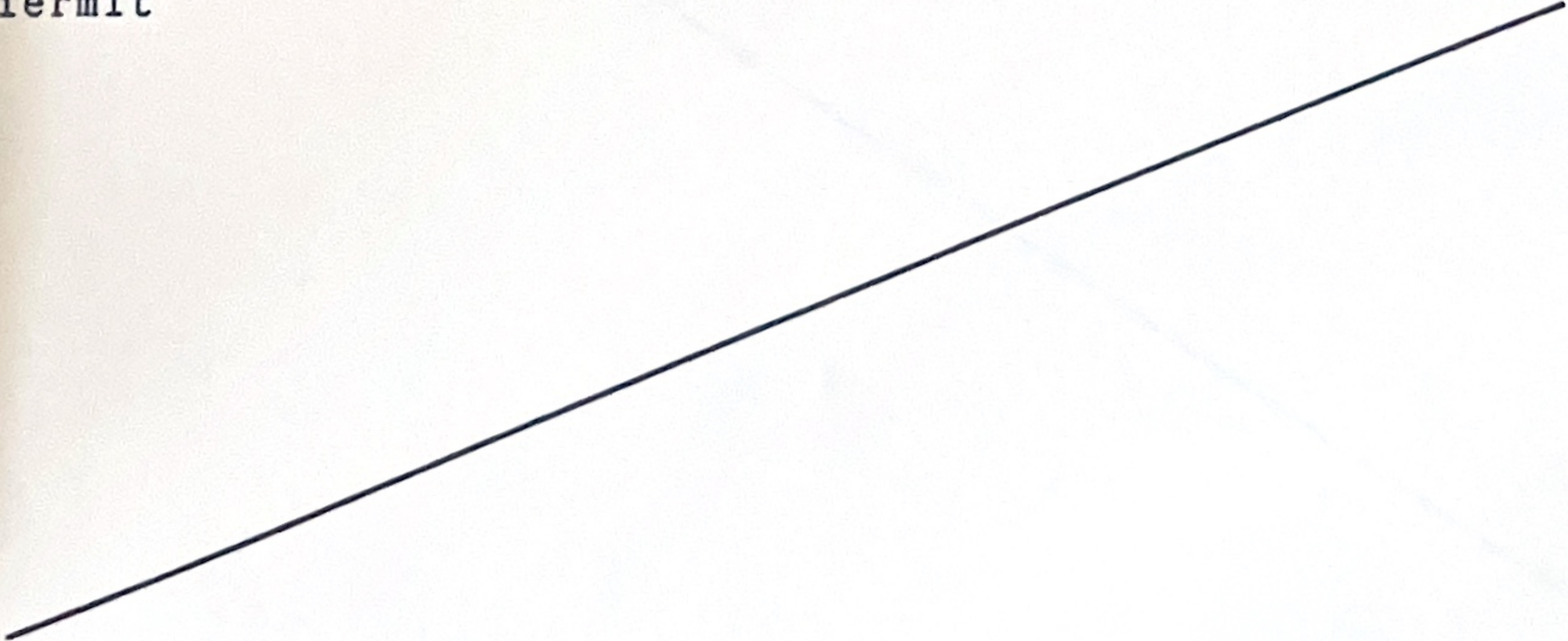
die Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile, ihre Verbindung mit Sondereigentum und den vorstehend festgelegten Inhalt der Gemeinschaftsordnungen (s. Abschnitte II und III dieser Urkunde) in das Grundbuch einzutragen.

#### 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.

Diese Niederschrift sowie die als Anlagen 1 und 2  
beigefügten Schriftstücke wurden in Gegenwart des  
Notars dem Beteiligten vorgelesen, von ihm genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:

t. Kurt Gierke

Notar:

