

**Notariat Ellwangen (Jagst)**  
Ref III Notar Helmle, Tel. 07961/81381

Urkundenrolle Nr. 1101/1994

**Begläubigte Abschrift**  
Die Übereinstimmung der Ablichtung  
mit der mir vorliegenden Urschrift  
wird beglaubigt.

Ellwangen (Jagst), den 28.12.1994

  
Helmle  
Notar

Notariat Sebastian-Merkle-Straße 8, 73479 Ellwangen (Jagst)

Ehegatten  
Josef und Magdalena Wezstein  
Baindtweg 5

73479 Ellwangen-Neunheim

Urkundenrolle Nr. 1101/1994  
Notariat Ellwangen (Jagst) III

E l l w a n g e n (Jagst)

Geschehen am 27.12.1994 - siebenundzwanzigsten Dezember  
neunzehnhundertvierundneunzig -.

Vor mir, dem

Notar Franz H e l m l e

beim Notariat Ellwangen (Jagst) III, erscheinen heute in der  
Notariatskanzlei:

1. Herr Josef Wezstein, geb. am 14.08.1930,
  2. Frau Magdalena Wezstein geb. Wilhelm, geb. am 26.10.1935,
  3. Herr Hans-Ulrich Wezstein, geb. am 14.05.1959,
  4. Frau Maria Wezstein geb. Beckert, geb. am 07.10.1966,
- alle wohnhaft Neunheim, Baindtweg 5, 73479 Ellwangen.

Die Erschienenen sind mir von Person bekannt.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung folgendes:

### I. Teilungserklärung

nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

§ 1

Im Grundbuch des Grundbuchamts Ellwangen von Röhlingen Blatt 5713  
sind

Wezstein Josef und Magdalena geb. Wilhelm, Ellwangen-Neunheim,  
je zur Hälfte,  
- nachstehend "der Eigentümer" genannt -

als Eigentümer des in BV Nr. 1 gebuchten Grundstücks

Gemarkung Röhlingen Flur Neunheim  
Flst. 51/3 Baindtweg 5, Gebäude- und Freifläche 05 a 17 m<sup>2</sup>

eingetragen.

Nach dem Grundbuch bestehen folgende Belastungen:

Abt. II: keine,

Abt. III: Nr. 1 und 2 Grundschulden für die Volksbank-Raiffeisenbank Ellwangen von DM 90.000,-- und 30.000,--.

§ 2

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden wird, wie folgt:

- a) 1/2 (einhalb) Miteigentumsanteil.  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß sowie einem Hobbyraum, einem Keller, einer Sauna mit Wärplatz und WC im Untergeschoß,
  - im Aufteilungsplan je mit Ziffer 1 bezeichnet -
- b) 1/2 (einhalb) Miteigentumsanteil.  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß sowie einem Büro und einem Keller im Untergeschoß.
  - im Aufteilungsplan je mit Ziffer 2 bezeichnet -.

Der Aufteilung des Grundstücks wird der Aufteilungsplan vom 14.09.93, gefertigt von Herrn Josef Wezstein, zugrundegelegt, zu welchem die zuständige Baubehörde am 17.12.1994 bestätigt hat, daß die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG vorliegen. Der Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsscheinigung liegt vor und ist von der Baurechtsbehörde mit Siegel und Unterschrift versehen.

- Dieser Aufteilungsplan wurde den Erschienenen zur Übersicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. -

Die Erschienenen erklären, daß sie auf das Beifügen des Aufteilungsplans zu gegenwärtiger Niederschrift verzichten.

- Der Notar hat darauf hingewiesen, daß der vorbezeichnete Aufteilungsplan als Teil der heutigen Erklärungen verbindlich ist. -

Der Aufteilungsplan soll bei den Grundakten des Grundbuchamts Ellwangen verwahrt werden.

§ 3

Begriffsbestimmungen:

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen, verbunden mit dem Miteigentumsanteil im gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2. In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:
  - a) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
  - b) die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluß an die gemeinsame Falleitung,
  - c) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas, soweit vorhanden, von der Abzweigung ab Zähler,
  - d) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,
  - e) die Rolläden.
3. Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum sind. Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Teile und Räume des Gebäudes, die im Aufteilungsplan mit Ziffer 1+2 gekennzeichnet sind.

#### § 4

Mit den einzelnen Wohnungseigentumsrechten sind folgende Sondernutzungsrechte gem. § 15 WEG verbunden:

Soweit die Balkone nicht Sondereigentum sein können, steht dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 und 2 des Aufteilungsplans das ausschließlich Nutzungsrecht an dem mit derselben Nummer bezeichneten Balkon zu.

#### § 5

Das gesamte Anwesen ist ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt.

Jede Änderung dieses Bestimmungszwecks bedarf der einstimmigen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für die Nutzung als Büro, Praxis oder ähnliches.

#### § 6

Die Überlassung der Wohnung an andere Personen ist ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters zulässig.

#### § 7

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich. Eine Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder des Verwalters ist zur Veräußerung nicht erforderlich.

§ 8

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Grundstücksteile, an welchen Sondernutzungsrechte bestehen, kommen die jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten auf. Das gilt entsprechend für die Außenseiten der sich im Bereich des Sondereigentums bzw. Sondernutzungsrechts befindlichen Fenster und Balkone.

§ 9

Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, elektrischen Strom, Heizung und Warmwasserbereitung) einschließlich der Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch ~~Wiederherstellungen~~ oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können; die so festgestellten Kosten trägt der ~~zettelfende~~ Wohnungseigentümer allein.

§ 10

In der Eigentümersversammlung hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme, unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils.

Beschlüsse der Eigentümersversammlungen sind schriftlich niedezulegen.

§ 11

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so sind diese auf Verlangen der übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, einen Bevollmächtigten zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten zu bestellen.

§ 12

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen.

Die Kosten der Wiederherstellung tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit diese Kosten nicht anderweitig gedeckt werden.

Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

§ 13

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich im übrigen nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft.

§ 14

Der in § 20 WEG vorgesehene Verwalter wird vorerst nicht bestellt. Seine Bestellung kann aber von jedem Wohnungseigentümer jederzeit verlangt werden.

§ 15

Der Eigentümer bewilligt und b e a n t r a g t , in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks gem. § 2 dieser Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen der §§ 3 bis 13 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Weiter beantragt der Eigentümer die Löschung der Grundschulden in Blatt 5713 Abt. III Nr. 1 und 2 an dem Miteigentumsanteil von 1/2, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 des Aufteilungsplans, durch Nichtmitübertragung.

Die Kosten dieser Teilungserklärung und ihres Vollzugs tragen die nachstehend genannten Veräußerer und Erwerber je zur Hälfte. Der Wert des Objekts wird angegeben mit DM 650.000,--.

- - - - -

**II. Kaufvertrag:**

§ 1

Die Eheleute Josef und Magdalena Wezstein, Miteigentum je zur Hälfte,

- nachstehend "der Veräußerer" genannt -

verkaufen an

die Eheleute Hans-Ulrich und Maria Wezstein (Sohn von Herrn Josef Wezstein und Tochter von Frau Magdalena Wezstein), Miteigentum je zur Hälfte,

- nachstehend "der Erwerber" genannt -

das in Abschnitt I dieser Urkunde neugebildete Wohnungseigentum

1/2 (einhalb) Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Röhlingen Flur Neunheim  
Flst. 51/3 Baintweg 5, Gebäude- und Freifläche 05 a 17 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß  
sowie einem Büro und einem Keller im Untergeschoß.  
- im Aufteilungsplan je mit Ziffer 2 bezeichnet -  
- Belastungen in Abt. III: siehe oben Abschnitt I § 1 -.

Mitverkauft ist das Zubehör im gesetzlichen Umfang, soweit es im  
Eigentum des Veräußerers steht.

## § 2

Der Kaufpreis beträgt

-: DM 425.000,-- (i..W. Deutsche Mark vierhundertfünfundzwan-  
zigttausend)

und ist zahlungsfällig am 28.02.1995.

Zinsen sind bis zur Fälligkeit nicht zu entrichten.

## § 3

Der Vertragsgegenstand wird in dem Umfang und Zustand veräußert,  
wie ihn der Veräußerer bisher besessen hat. Der Veräußerer über-  
nimmt weder Gewähr für seine Größe, Güte und Beschaffenheit, noch  
sichert er besondere Eigenschaften zu. Der Zustand des Vertrags-  
gegenstandes ist dem Erwerber bekannt. Der Veräußerer versichert,  
daß ihm keine versteckten Sachmängel bekannt sind.

Der Veräußerer hat folgende im Grundbuch eingetragene Belastungen  
am Vertragsgegenstand zu beseitigen: keine; die Belastungen in  
Abt. III Nr. 1 und 2. bleiben bestehen.

Im übrigen haftet der Veräußerer nicht dafür, daß der Vertrags-  
gegenstand frei von öffentlichen und privaten Lasten ist, auch  
wenn diese im Grundbuch nicht eingetragen sind. Der Veräußerer  
erklärt, daß ihm von privaten Lasten, welche nicht im Grundbuch  
eingetragen sind, nichts bekannt ist.

Soweit dem Veräußerer hinsichtlich des Vertragsgegenstandes irgend-  
welche Gewährleistungsansprüche gegen Dritte zustehen werden diese  
ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe an den Erwerber eingetreten;  
dieser nimmt die Abtretung an. Der Veräußerer verpflichtet sich,  
dem Erwerber die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

- Auf die Möglichkeit einer Mietpreis- und Belegungssättigung bei  
öffentliche geförderten Wohnungen nach dem Wohnungssättigungsgegesetz,  
auch auf die sog. Nachwirkungsfrist, wurden wir von Notar hinge-  
wiesen. -

Der Veräußerer tritt die ihm aus der Grundschulden in Abt. III des Grundbuchs  
zustehenden Rechte und Ansprüche an den Erwerber ab und bewilligt die Berich-  
tigung des Grundbuchs. Der Erwerber nimmt die Abtretung an.

§ 4

Der Erwerber hat die Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs, seiner etwaigen Genehmigungen ~~und die Grunderwerbsteuer~~ zu tragen.

- Der Veräußerer wurde auf seine gesetzliche Mithaftung hingewiesen.  
~~Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, daß die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst dann vollzogen werden kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.~~

§ 5

Der Erwerber hat die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben und Beiträge des Vertragsgegenstandes zu tragen ab 01.01.1995.

- Der Erwerber wurde darüber belehrt, daß er für evtl. Rückstände haftet. Der Veräußerer versichert, daß solche Rückstände nicht bestehen. -

§ 6

Die Besitzübergabe erfolgt mit Wirkung vom heutigen Tag.

Damit gehen Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Erwerber über, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist; dazu gehören auch die Verkehrssicherungspflichten, auch soweit sie den Eigentümer aufgrund öffentlichen Rechts treffen.

- Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, daß evtl. vorhandene Sachversicherungen grundsätzlich bestehen bleiben, jedoch innerhalb einer bestimmten Frist gekündigt werden können, und daß der Eigentumsübergang in jedem Fall der Versicherung mitzuteilen ist. -

§ 7

Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet.

§ 8

Die Auflassung erfolgt sofort.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums aus diesem Vertrag bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB bei dem Vertragsgegenstand im Grundbuch. Eintragungsantrag wird wird heute nicht gestellt.

§ 9

Zu diesem Vertrag sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

wir  
Eint  
ist  
Gru

- A  
N

§ 10

Vom Zeitpunkt der Besitzübergabe an treffen den Erwerber im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien alle Rechte und Pflichten aus der Wohnungseigentümergemeinschaft, wie sie sich aus dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümer ergeben.

Die  
a)

b)

§ 11

Im Kaufpreis nach § 2 dieses Vertrages sind sämtliche Erschließungskosten nach § 127 Abs. 2 Bundesbaugesetz und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche der Gemeinde, z.B. für die Herstellung der Hausanschlüsse, nach dem Baden-Württ. Kommunalabgabengesetz sowie den entsprechenden Gemeindesatzungen enthalten, für die bis zu dem dieser Beurkundung vorausgehenden Tag ein Erhebungsbescheid zugegangen ist. Diese Beiträge trägt also im Innenverhältnis der Veräußerer. Wird ein solcher Bescheid aufgehoben und danach für die gleiche Maßnahme ein neuer Bescheid erlassen und zugestellt, so gehen diese Beiträge im Innenverhältnis ebenfalls zu Lasten des Veräußerers, jedoch nur bis zur Höhe des ursprünglichen Beitragsbescheids.

Wi

Wi  
se

Wi  
gr

A

Die Beiträge, für die ab heute ein Erhebungsbescheid zugeht, trägt im Innenverhältnis der Erwerber.

Falls die Inanspruchnahme für die Beiträge von dieser Regelung abweicht, ist derjenige, der in Anspruch genommen wird, von dem anderen Vertragsteil entsprechend freizustellen.

- Die Beteiligten wurden vom Notar darauf hingewiesen, daß sie sich selbst über evtl. laufende Erschließungsmaßnahmen und evtl. bestehende Beitragsnachforderungen informieren müssen. -

V  
a  
b

Der Veräußerer versichert, daß alle Beiträge und Ansprüche der im vorstehenden Abschnitt bezeichneten Art bezahlt sind, soweit darüber bisher Zahlungsaufforderungen vorliegen.

§ 12

Veräußerer und Erwerber räumen sich hiermit gegenseitig je das Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall an den jeweiligen Wohnungseigentumsrechten ein. Das Vorkaufsrecht steht den Ehegatten jeweils gemeinschaftlich zu.

Die Vorkaufsrechte sind nicht vererblich und nicht übertragbar.

Wir bewilligen die Eintragung der Vorkaufsrechte im Grundbuch. Eintragungsantrag wird heute nicht gestellt. Jeder Beteiligte ist jedoch berechtigt, jederzeit den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt auf seine Kosten zu stellen.

- Auf die Rechtsstellung eines nur bewilligten Rechts hat der Notar hingewiesen. -

§ 13

Die Beteiligten wurden vom Notar auch hingewiesen

- a) auf die Möglichkeit des Bestehens von Baulasten oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Lasten und Beschränkungen,
- b) darauf, daß eine Nachprüfung des Vertrags in ertragssteuerlicher Sicht durch den Notar nicht erfolgt; dazu wird an das Finanzamt bzw. die Mitglieder der steuerberatenden Berufe verwiesen.

- - - - -

Wir erklären nun folgende

A u f l a s s u n g :

Wir sind über den Eigentumsübergang e i n i g , wie in § 1 dieser Urkunde aufgeführt.

Wir bewilligen und der Erwerber b e a n t r a g t die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Auf Vollzugsnachricht wird verzichtet.

- - - - -

Von dieser Urkunde bitten wir zu erteilen:

- a) eine Ausfertigung für das Grundbuchamt Ellwangen,
- b) beglaubigte Abschriften für Veräußerer,  
Erwerber,
- c) unbeglaubigte Kopien für Finanzamt Aalen als Veräußerungsanzeige, 2 x,  
Gutachterausschuß zur Kaufpreissammlung,  
Volksbank-Raiffeisenbank Ellwangen mit der Bitte um Freigabe.

Diese Niederschrift wurde vom Notar  
vorgelesen, von d. Erschienenen  
genehmigt u. wie folgt unterschrieben:

*Am 10.10.1987*

*habe ich gelesen*

*Wolfgang Müller*

*Klaus Weber*

*Wolfgang Müller*

Notar