

MUSTER

Stuttgart

Geschehen am _____ 2013
i.W. am siebten August zweitausenddreizehn

Vor mir,

Notar _____
mit dem Amtssitz _____

- nachfolgend „Notar“ genannt -

erscheint heute in der Notariatskanzlei in _____

_____ geboren am 21.03.1967,
geschäftsansässig _____, 70184 Stuttgart,

- persönlich bekannt -

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Vorstand und mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, für die

_____ Stuttgart,
geschäftsansässig in _____, 70184 Stuttgart,
_____ Amtsgericht Stuttgart

Der Notar bescheinigt die o.g. Vertretungsbefugnis aufgrund heute erfolgter Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart.

Mit der Bitte um Beurkundung wird erklärt:

Teilungserklärung

II. Begründung von Wohnungseigentum

§ 1 Teilung des Grundstücks

Der Eigentümer, ■■■ Aktiengesellschaft, teilt das in der Vorbemerkung näher bezeichnete Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an in sich abgeschlossenen sonstigen Räumlichkeiten (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Ein Miteigentumsanteil von 70/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, Wohnung - Wohnungseigentum – im Erdgeschoss rechts nebst Abstellraum im Untergeschoss

2. Ein Miteigentumsanteil von 120/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten, Wohnung - Wohnungseigentum – im Erdgeschoss links nebst Abstellraum im Untergeschoss

3. Ein Miteigentumsanteil von 70/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, Wohnung - Wohnungseigentum – im 1. Obergeschoss rechts nebst Abstellraum im Untergeschoss

4. Ein Miteigentumsanteil von 110/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten, Wohnung - Wohnungseigentum – im 1. Obergeschoss links nebst Abstellraum im Untergeschoss

5. Ein Miteigentumsanteil von 70/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten, Wohnung - Wohnungseigentum – im 2. Obergeschoss rechts nebst Abstellraum im Untergeschoss

6. Ein Miteigentumsanteil von 110/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten, Wohnung - Wohnungseigentum – im 2. Obergeschoss links nebst Abstellraum im Untergeschoss

7. Ein Miteigentumsanteil von 70/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum – im 3. Obergeschoss rechts nebst Abstellraum im Untergeschoss

8. Ein Miteigentumsanteil von 110/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum – im 3. Obergeschoss links nebst Abstellraum im Untergeschoss

9. Ein Miteigentumsanteil von 150/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum – im Penthouse nebst Abstellraum im Untergeschoss

10. Ein Miteigentumsanteil von 40/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Garage - Teileigentum – im Untergeschoss

11. Ein Miteigentumsanteil von 40/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Garage - Teileigentum – im Untergeschoss

12. Ein Miteigentumsanteil von 20/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Garage - Teileigentum – im Untergeschoss

13. Ein Miteigentumsanteil von 20/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Garage - Teileigentum – im Untergeschoss

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

Für den Gegenstand des Sondereigentums, den Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums und für das Verhältnis der Eigentümer untereinander (Gemeinschaftsordnung) gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachfolgend eine abweichende Regelung getroffen ist. Über die wesentlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes wurde vom beurkundenden Notar belehrt.

Nachfolgend ist Wohnungseigentum auch Teileigentum und Wohnungseigentümer auch Teileigentümer.

§ 3 Sondernutzungsrechte

Im Wege der Gebrauchsregelung nach § 15 WEG wird festgelegt:

Von der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücksfläche bzw. Gebäudeteil dürfen ausschließlich, dauernd und ohne Entgelt benutzt werden:

1. Vom jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts im Erdgeschoß (Aufteilungsplan Nr. 1) die im Lageplan **Anlage 2** mit den Buchstaben A-B-C-D-A und K-L-M-N-O-P-K bezeichneten Garten- und Terrassenflächen.
2. Vom jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts im Erdgeschoß (Aufteilungsplan Nr. 2) die im Lageplan **Anlage 2** mit den Buchstaben E-F-G-H-E und Q-R-S-T-U-Q bezeichneten Garten- und Terrassenflächen.
3. Vom jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts im Penthouse (Aufteilungsplan Nr. 9) die Dachterrasse
4. Für die in beiliegendem Lageplan **Anlage 3** mit A-E bezeichneten Grundstücksflächen behält sich der Eigentümer eine Zuweisung zur ausschließlichen Nutzung als Pkw-Stellplätze für einzelne Wohnungseigentumsrechte (Sondernutzungsrechte) vor.

Alle anderen Eigentümer werden hiermit von jeglicher Nutzung dieser Pkw-Stellplätze, aufschiebend bedingt durch das Entstehen der Sondernutzungsrechte, ausgeschlossen.

Die Zuweisung erfolgt durch notariell beurkundete Erklärung des Eigentümers und Eintragung im Grundbuch beim berechtigten Wohnungseigentumsrecht. Damit entsteht das Sondernutzungsrecht.

Alle Unterhaltungskosten, die auf die von der vorstehenden Gebrauchsregelung betroffenen Teile des Grundstücks bzw. Gebäudes entfallen, sind von dem jeweiligen Benutzungsberechtigten allein zu tragen. Für die Abgrenzung der von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten gelten insoweit die gesetzlichen Regelungen bzw. die Bestimmungen dieser Teilungserklärung zur Abgrenzung der Kosten von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum entsprechend. Ebenso gelten die Bestimmungen über das Verhältnis zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum sinngemäß.

Der vorgenannte Lageplan/Lagepläne wurde zur Durchsicht vorgelegt, bestätigt und als Bestandteil zu dieser Urkunde genommen.

§ 4 Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG wird nicht vereinbart.

§ 5 Gebrauchsregelung

Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Eine Nutzung als Büro und Praxis ist jedoch zulässig, wenn diese bau- und gewerberechtlich zulässig und mit keinen unangemessenen Beeinträchtigungen der übrigen Eigentümer verbunden ist.

Offene Garagen oder Wagenabstellplätze dürfen nur im Rahmen des baurechtlich Zulässigen benutzt werden.

Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Diese kann widerrufen werden, wenn sich die maßgebenden Voraussetzungen ändern, oder wenn sich für das gemeinschaftliche Eigentum oder die übrigen Eigentümer Unzuträglichkeiten ergeben.

Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch eine von den Eigentümern noch zu erlassende Hausordnung geregelt.

§ 6 Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Räume und die innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit diese nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur dem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

§ 7 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

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 dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft.

§ 8 Instandhaltung des Sondereigentums

Jeder Eigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, auf seine Kosten nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und Verwaltung instandzuhalten und instandzusetzen und gegebenenfalls auch zu erneuern. Dies gilt auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder höhere Gewalt verursacht worden sind. Ersatzansprüche gegen Dritte stehen in diesem Fall dem Eigentümer zu.

Soweit bei Instandsetzungsmaßnahmen eines Eigentümers für sein Eigentum zwingend gemeinschaftliche Teile oder anderes Sondereigentum berührt wird, sind diese von den anderen Eigentümern zu dulden. Der verursachende Eigentümer hat jedoch den früheren Zustand wiederherzustellen und sämtliche dabei entstehende Kosten zu tragen.

§ 9 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Die Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls auch Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer. Die Eigentümer sind sich auch dazu gegenseitig nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und Verwaltung verpflichtet.

Die Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls auch Erneuerung der sich im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster bzw. Klapp- oder Rolläden, Markisen oder ähnlichen Vorrichtungen, Abschlußtüren und Garagentore, ist, auch soweit sie Gemeinschaftseigentum sind, Sache des betreffenden Eigentümers, der auch insoweit die Kosten zu tragen hat. Auch ist er den anderen Eigentümern gegenüber zur Instandhaltung, Instandsetzung bzw. Erneuerung dieser Teile nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und Verwaltung verpflichtet.

Soweit für die Außen- oder Innenansicht des Gebäudes von Bedeutung, ist auf ein gefälliges Äußeres und einheitliche Farbgebung zu achten. Gegebenenfalls beschließt die Wohnungseigentümersversammlung.

§ 10 Sorgfaltspflicht der Eigentümer

Jeder Eigentümer haftet den übrigen Eigentümern für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder sonstige Personen verursacht werden, wenn diese die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, dass diese Personen die den Eigentümer treffenden Pflichten einhalten.

§ 11 Bauliche Maßnahmen und Veränderungen

1. Teilung- und Zusammenlegung von Wohnungseigentum

Die Teilung und / oder die Zusammenlegung oder andere Aufteilung der Wohnungs- und Teileigentumsrechte ist ohne Zustimmung der anderen Eigentümer und/oder des Verwalters oder dingliche Berechtigter zulässig.

Jeder Eigentümer hat das Recht, ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer und des Verwalters seine Sondereigentumsräume im Inneren (einschließlich Wand, Mauer und Deckendurchbrüche und etwaiger Treppenverbindungen) baulich zu verändern und um- und auszubauen. Dabei müssen baurechtliche Vorschriften und baubehördliche Vorgaben eingehalten werden. Die Sicherheit der baulichen Anlagen und die Rechte der übrigen Eigentümer dürfen durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Ein Nachweis für die Fach- und Sachgerechte Ausführung muss der Verwaltung vor Beginn der Maßnahme nachgewiesen werden.

Die Kosten solcher Maßnahmen und etwa dadurch bedingter Schäden an anderem Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum trägt der die Arbeiten veranlassende Eigentümer.

2. Allgemein

Für alle baulichen Maßnahmen gilt, dass diese baurechtlich zulässig und den baurechtlichen und statischen Notwendigkeiten entsprechen müssen. Die zur Durchführung dieser Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen der Baurechtsbehörde und ggf. erforderlichen Nachweise eines Statikers über die Standfestigkeit sind vor Beginn der Baumaßnahmen beizubringen und dem teilenden Eigentümer sowie dem Verwalter vorzulegen. Die Maßnahmen haben, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die ausschließlich im Sondereigentum stehende Räume betreffen, mindestens nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Ein Nachweis für die Fach- und Sachgerechte Ausführung muss der Verwaltung vor Beginn der Maßnahme nachgewiesen werden. Der Verwalter ist berechtigt, evtl. verpflichtet, hierzu Fachkundige Personen auf Kosten des Eigentümers, hinzu zu ziehen. Die durch die baulichen Maßnahmen entstehenden Aufwendungen der Hausverwaltung sind von dem Eigentümer nach gesondertem Aufwand zu erstatten.

Soweit erforderlich, ist jeder Eigentümer verpflichtet entsprechenden Baugesuchen zuzustimmen und keine Einwendungen dagegen zu erheben. Veränderungen, auch zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum, bedürfen nur der Mitwirkung der unmittelbar betroffenen Sondereigentümer und nicht der anderen Sondereigentümer und nicht dinglich Berechtigter.

Für die künftige Unterhaltung und Instandsetzung einschließlich Kostentragung nach Abschluss von Baumaßnahmen nach vorstehend Ziff. 1 und 2 gelten dann wieder die gesetzlichen Bestimmungen mit den in dieser Teilungserklärung dazu getroffenen ändernden bzw. ergänzenden Bestimmungen.

Jeder Eigentümer ist ferner verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Unterhaltung, Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen und Anlagen geboten sind, auch wenn sie über eine ordnungsgemäße Instandhaltung hinausgehen, aber zur Erhaltung des Werts und der Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Verwaltung erforderlich oder zweckmäßig sind und von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen wurden.

Maßnahmen, die zur Errichtung oder Änderung einer Fernsprech-, Rundfunk- bzw. Fernsehanlage oder ähnlicher Einrichtungen sowie von Heizungs- oder Energieversorgungsanlagen zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind und nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Verwaltung widersprechen und die keine unangemessene Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer bringen, hat ebenfalls jeder Wohnungseigentümer zu dulden. Dabei gilt für die Errichtung oder Änderung von Empfangseinrichtungen für Rundfunk und Fernsehen folgendes:

Die Wohnungseigentümer haben für den Rundfunk- und Fernsehempfang grundsätzlich ihr jeweiliges Sondereigentum an das vorhandene Breitbandkabel anzuschließen. Sofern eine Mehrheit der Eigentümer den Anschluss an eine andere Empfangsanlage wünscht, kann die Errichtung einer solchen Gemeinschafts-Empfangseinrichtung (SAT-Anlage) verlangt werden. Die Errichtung von einzelnen Empfangsanlagen, die dem Gebrauch einzelner Sondereigentümer dienen, wird insoweit ausgeschlossen.

Auch andere bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An-, Aus- und Einbauten, welche die bloße Instandhaltung und Instandsetzung überschreiten, dürfen von einem Eigentümer innerhalb der Räume seines Sondereigentums ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer und dinglich Berechtigter vorgenommen werden, wenn sie nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Verwaltung widersprechen und nicht das Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigen.

Der BBT Aktiengesellschaft als heute teilendem Grundstückseigentümer ist es nach erfolgter Begründung von Sondereigentum (Wohnungs- bzw. Teileigentum) im Rahmen des Verkaufs einzelner Einheiten erlaubt, Flächen, die nach dem heute als Anlage genommenen Aufteilungsplan Gemeinschaftseigentum sind, bestehendem Sondereigentum zuzuschlagen oder Sondernutzungsrechte nach § 15 WEG an solchen Flächen zu Gunsten einzelner Sondereigentümer zu begründen. Das Sondereigentum Dritter darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Der Eigentümer behält sich eine Zuweisung zur ausschließlichen Nutzung für einzelne Wohnungseigentumsrechte (Sondernutzungsrechte) vor. Die Zuweisung von Flächen im Sinne dieser Regelung erfolgt durch einseitige, notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt. Die übrigen Miteigentümer haben dies entschädigungslos zu dulden. Dieses Zuweisungsrecht erlischt 6 Monate nachdem die Firma BBT Aktiengesellschaft nicht mehr Eigentümer einer Einheit im Objekt ist, d.h. die letzte ihr verbliebenen Einheit im Grundbuch auf einen neuen Eigentümer umgeschrieben ist.

Die BBT Aktiengesellschaft erhält hierzu ausdrücklich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vollmacht.

Ein durch Maßnahmen im Sinne der vorstehenden Absätze gegebenenfalls an einem Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum entstehender Schaden ist von der Eigentümergemeinschaft bzw. von denjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine solche Maßnahme erfolgt.

§ 12 Nutzungen, sonstige Kosten und Lasten

Soweit das Gesetz oder diese Teilungserklärung nichts anderes bestimmen, gilt für die Nutzungen, Kosten und Lasten folgendes:

Die Nutzungen des Sondereigentums stehen dem jeweiligen Eigentümer alleine, die Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums den Eigentümern gemeinschaftlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu.

Sämtliche Kosten, Lasten und sonstige Unterhaltung des Sondereigentums trägt jeder Eigentümer allein.

Sämtliche Kosten, Lasten und Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Falls laufende Kosten durch Meßeinrichtung oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, trägt die so festgestellten Kosten der betreffende Eigentümer allein. Über einen Heizkostenschlüssel beschließen gegebenenfalls die Eigentümer im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

§ 13 Hausgeld

Die aufgrund des jeweils beschlossenen Wirtschaftsplanes und der beschlossenen Einzelwirtschaftspläne von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Hausgeldvorschüsse sind jeweils am dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen ist der Eingang auf dem Gemeinschaftskonto maßgeblich. Die Wohnungseigentümer, die am Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für eine ausreichende Kontendeckung zum maßgeblichen Zeitpunkt zu sorgen. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mit der Entrichtung der Hausgelder für zwei aufeinander folgende Monate bzw. für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Zahlung von Hausgeldern in Verzug ist, der den Hausgeldern zweier Monate entspricht, wird sofort das restliche für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Hausgeld in voller Höhe zur Zahlung fällig. Einer vorausgehenden Mahnung des Verwalters bedarf es nicht.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zur Teilnahme am Lastschriftverfahren für die fälligen Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegen die Eigentümer zu erteilen. Alle Lastschrifteinzüge erfolgen ausschließlich auf das Gemeinschaftskonto.

Für den Fall, dass dem Verwalter seitens einzelner Wohnungseigentümer eine entsprechende Einzugsermächtigung nicht erteilt wird, ist eine monatliche Mehraufwandspauschale in Höhe von netto 5,- EUR je Einheit bis zur Erteilung der Einzugsermächtigung an den Verwalter zur Zahlung an den Verwalter fällig.

Die Kosten in der Jahresabrechnung, welche gem. WEG keine Kosten der Gemeinschaft sind, dürfen dennoch in der jeweiligen Jahresabrechnung als Wohnungskosten dem einzelnen Wohnungseigentümer eingestellt werden. Es handelt sich hierbei z. B. um Mahngebühren, Rücklastschriftgebühren oder Vollstreckungskosten sowie Kosten für Reparaturmaßnahmen innerhalb des Sondereigentums o. ähnliche Posten.

§ 14 Instandhaltungsrücklage

Die Eigentümer sind verpflichtet, eine angemessene Instandhaltungsrücklage, unter sich im Verhältnis der Miteigentumsanteile, zu bilden. Näheres wird durch Beschluß der Eigentümerversammlung geregelt.

Die Instandhaltungsrücklage steht ausschließlich der Gemeinschaft der Eigentümer zu. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Eigentümers besteht nicht.

Die Anteile eines jeden Eigentümers an Instandhaltungsrücklagen oder sonstigen Gemeinschafts- und Verwaltungsvermögen gehen bei einer Veräußerung auf den Erwerber über bzw. sind, wenn gesetzlich notwendig, auf den Erwerber zu übertragen.

§ 15 Versicherungen

Neben einer Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherung ist eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Haus- und Grundbesitzer abzuschließen. Diese Versicherungen sind dauernd aufrecht zu erhalten.

Über den Abschluß weiterer gemeinschaftlicher Versicherungen beschließt die Gemeinschaft der Eigentümer.

§ 16 Wiederaufbaupflicht

Die Eigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder durch Entschädigungszahlung von dritter Seite voll gedeckt sind.

§ 17 Wohnungseigentümerversammlung, Stimmrecht und Beschlußfassung

Ist ein Verwalter nicht bestellt, ist jeder Eigentümer zur Einberufung einer Eigentümerversammlung berechtigt. Für die Einberufung gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes für die Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter entsprechend.

Eigentümer von zusammen mehr als $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteile haben, unabhängig davon, ob ein Verwalter bestellt ist oder nicht, immer das Recht, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Für die Einberufung gelten die gesetzlichen Einberufungsbestimmungen; durch den Verwalter entsprechend.

Ist ein Verwalter nicht bestellt, oder ist der Verwalter in einer Versammlung nicht anwesend, obliegt die Leitung der Versammlung einer in der Eigentümerversammlung zu bestimmenden Person.

Jedes Wohnungs- oder Teileigentum gewährt eine der Größe seines Miteigentumsanteils entsprechende Stimme. Steht ein Eigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Wird ein Eigentumsrecht nachträglich geteilt, steht jedem neuen Eigentum ein selbständiges Stimmrecht ebenfalls nach der Größe seines Miteigentumsanteils entsprechend zu.

Für die Beschlußfassung gilt § 25 WEG, soweit Mehrheitsbeschlüsse nach dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung gefaßt werden können, ist jedoch die Mehrheit der in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümer (berechnet nach Miteigentumsanteilen, siehe vorstehend) maßgebend; d.h. Stimmenthaltungen gelten als Ablehnung.

§ 18 Verwalter

Als Verwalter für die Dauer von 3 Jahren wird die

Biasco Haus- und Mietverwaltungen e. K., Karlstr. 16, 72764 Reutlingen

bestellt.

Die Frist beginnt mit der Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, somit bei Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit an einen Erwerber.

Der Verwalter ist berechtigt, die Verträge, die der WEG dienlich sind, vor Beginn der Verwaltung zu unterzeichnen wie z. B. Miet- und Serviceverträge.

Die Bestellung des Verwalters erfolgt im übrigen durch Beschluß der Eigentümerversammlung.

Ein Verwalter bleibt jeweils bis zu einer Neuwahl im Amt. Die gesetzlich zwingenden zeitlichen Begrenzungen bleiben davon unberührt.

Die Vergütung des Verwalters tragen ggfs. die Eigentümer für jede Wohnung zu gleichen Teilen. Für Garagenstellplätze kann abweichendes beschlossen werden.

Der Verwalter ist über die gesetzlichen Befugnisse hinaus ermächtigt, mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Aufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen und die von den Eigentümern nach der Teilungserklärung oder den Beschlüssen der Eigentümerversammlung zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese -in eigenem Namen- gerichtlich geltend zu machen und beizutreiben.

Solange ein Verwalter nicht bestellt ist, werden auch seine Aufgaben von der Eigentümergemeinschaft wahrgenommen und gegebenenfalls durch Beschluß geregelt.

§ 19 Wirksamkeitsklausel

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung dieser Urkunde hat nicht die Nichtigkeit der ganzen Urkunde zur Folge. Anstelle einer nichtigen bzw. unwirksamen Bestimmung gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und Regeln.

III. Dinglicher Inhalt des Sondereigentums und Grundbucheintragung

Die Bestimmungen in Abschnitt II dieser Urkunde werden hiermit ausdrücklich zum Inhalt eines jeden Sondereigentums gemacht.

Zur Eintragung in das Grundbuch wird **bewilligt** und **beantragt**:

- a) die Teilung des in der Vorbemerkung dieser Urkunde näher bezeichneten Grundstücks in die in Abschnitt II § 1 bestimmten Wohnungseigentumsrechte und
- b) die Eintragung der Bestimmungen in Abschnitt II dieser Urkunde (ohne die Verwalterbestellung) als Inhalt des Sondereigentums.

IV. Vollmacht

Zur Abgabe von ergänzenden, berichtigenden und abändernden Erklärungen jeder Art zu dieser Teilungserklärung, erteilen wir für uns und unsere Erben, den Notariatsangestellten

1. Frau [REDACTED] **Hess,**
2. Frau Brunhilde [REDACTED]
3. Frau [REDACTED] **Hande,**
4. Frau Katrin [REDACTED]
5. Frau [REDACTED] **Iavarone**

- je einzeln -

Vollmacht, insbesondere zur Abgabe von Bewilligungen und Anträgen jeder Art, sowie gegebenenfalls zur endgültigen Feststellung der Wohnungs- und Teileigentumsrechte nach Vorlage des amtlichen Aufteilungsplans mit Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Vollmacht ist nach außen, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, unbeschränkt erteilt. Im Innenverhältnis sind die Bevollmächtigten an die Weisungen der Eigentümer gebunden. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und zur Vollmachtsübertragung berechtigt.

Von der Vollmacht darf nur bei den Notaren Weinmann oder Lindenmaier, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden. Ferner werden diese Amtspersonen einzeln beauftragt und bevollmächtigt, die Beteiligten uneingeschränkt im Grundbuchverfahren, bei allen Verfahrenserklärungen, Bewilligungen und Anträgen zu vertreten und alle notwendigen Genehmigungen, Zeugnisse und Erklärungen einzuholen, entgegenzunehmen und abzugeben. Die Vollmacht ist übertragbar.

V. Baubeschreibung

Als Grundlage für die Veräußerung der Wohnungs- und Teileigentumsrechte durch die [REDACTED] Aktiengesellschaft wird die als **Anlage 4** zu dieser Urkunde genommene Baubeschreibung hiermit erklärt. Die Baubeschreibung wird damit Bestandteil dieser Urkunde.

VI. Heizung und Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Contractingvertrag mit der Firma [REDACTED] schaft für Energielieferung [REDACTED] [REDACTED] Dazu wird auf die **Anlage 5** verwiesen.

Jeder Erwerber tritt in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ein.

Die vorstehende Niederschrift nebst Anlage 4 und 5 wurde der Erschienenen von mir, dem Notar, vorgelesen, die Anlagen 1 – 3 zur Durchsicht vorgelegt, von ihr genehmigt und von ihr und dem Notar eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Anlage

Vorläufiger Aufteilungsplan