

Notar Karl Sälzler

Mittelstraße 4 ♦ 88471 Laupheim

Tel.: +49 7392 9638-0 ♦ Fax: +49 7392 9638-27

Laupheim

Beurkundet am - -.

Vor mir,

Notar Karl Sälzler

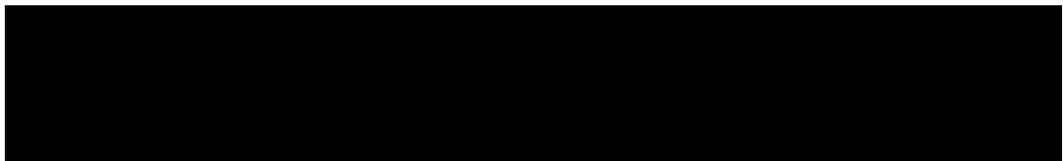
mit dem Amtssitz in Laupheim

erscheint heute in den Kanzleiräumen des Notars:



ausgewiesen durch seinen Personalausweis

handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der



Der Erschienene erklärt mit der Bitte um Beurkundung folgende

**Aufhebung und Neubegründung von
Wohnungseigentum**

(gem. § 8 WEG)

4. Flst. 341/9 Laupheimer Straße 12/2 zu 309 qm.

Das Messungsergebnis wird vom Eigentümer anerkannt und der Gesamtvollzug des vorgenannten Fortführungsnachweises durch Eintragung der Grundstücksteilung im Grundbuch **beantragt**. Weiter wird **beantragt**, jeweils einen Miteigentumsanteil von einem Drittel am Flst. 341/7 bei den Flurstücken 341, 341/8 und 341/9 im Grundbuch zu buchen.

Zum Flst. 341/7 wird vereinbart:

Das Flst. 341/7 dient als Zugangs- und Zufahrtgrundstück und zum Einlegen und Belassen von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen aller Art für die angrenzenden Flurstücke 341, 341/8 und 341/9. Die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft an dem Flst. 341/7 darf nie verlangt werden.

Die Eigentümer bewilligt und **beantragt**, zulasten des Flst. 341/7 und zugunsten jedes Miteigentümers im Grundbuch einzutragen:

- a) Die vorstehende Benützungsbefreiung.
- b) Den Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

D. Neuaufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

I. Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Buchstabe C genannten **Flst. 341 zu 474 qm**, also nach Vollzug des dort genannten Fortführungsnachweises, nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit verbunden ist.

Der für diese Aufteilung maßgebliche Aufteilungsplan, versehen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Laupheim, ist dieser Urkunde als **Anlage I** beigeheftet. Auf diesen wird verwiesen. Er wurde dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt.

Die Teilung des Flst. 341 zu 474 qm erfolgt entsprechend der **Anlage II** zu dieser Urkunde, aus der sich jeweils die Größe des einzelnen Miteigentumsanteils, die Art des mit diesem zur Verbindung kommenden Sondereigentums sowie dessen Lage und die Bezeichnung nach dem Teilungsplan ergeben.

Als Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung davon Folgendes bestimmt:

II. Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

Gemeinschaftliches Eigentum sind der gesamte Grund und Boden sowie alle Räume und Gebäulichkeiten, die nicht nach dieser Urkunde sowie § 5 WEG zum Sondereigentum erklärt sind.

§ 1 Benützung des Eigentums

1. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Jeder Sondereigentümer hat jedoch dafür zu sorgen, dass vermeidbare Belästigungen anderer Eigentümer und Hausbewohner unterbleiben.
2. Die zur gemeinschaftlichen Benützung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Gebäudeteile und das Grundstück sind schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Nachfolgend werden den jeweiligen Eigentümern der gebildeten Einheiten ausschließliche Benützungsrechte eingeräumt. Maßgeblich ist hier neben dem Erdgeschossplan des Aufteilungsplanes der dieser Urkunde als **Anlage III** beige-fügte Lageplan. Auf die Anlage III wird verwiesen. Sie wurde dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt.
4. Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 1 wird zur ausschließlichen Benützung zugewiesen:
 - Die vor seiner Einheit gelegene Terrasse samt Zugangstreppe und die in der Anlage III orange eingefärbte Gartenfläche.
 - Die in der Anlage III orange eingefärbten zwei Stellplätze.
5. Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 2 wird zur ausschließlichen Benützung zugewiesen:
 - Die in der Anlage III grün eingefärbten zwei Stellplätze.
6. Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 3 wird zur ausschließlichen Benützung zugewiesen:
 - Die vor seiner Einheit gelegene Terrasse samt Zugangstreppe und die in der Anlage III blau eingefärbte Gartenfläche samt den zwei in der Anlage III blau eingefärbten zwei Stellplätzen.
7. Jeder Nutzungsberechtigte hat die ihm zur ausschließlichen Benützung zugewiesenen Flächen und Bereiche auf seine Kosten in ordentlichem und gepflegtem Zustand zu halten.

§ 2 Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

1. Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.

2. Die Sondereigentümer dürfen, soweit sich aus dieser Urkunde nichts anderes ergibt, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Gebäudeaußenanstrich, die Fenster und die Abschlusstüren.

Jeder Sondereigentümer darf bauliche Änderungen innerhalb von Einheiten vornehmen, wenn hierdurch nur sein Sondereigentum betroffen wird und damit keine sonstigen Nachteile, insbesondere auf statischem Gebiet sowie in wärme- und schallisolierender Hinsicht, verbunden sind.

Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen darf auch jeder Sondereigentümer, soweit dies baurechtlich und technisch möglich ist, sein Sondereigentum teilen oder zusammenlegen.

Alle Kosten baulicher Änderungen und etwa sonst daraus resultierende finanzielle Belastungen treffen den Sondereigentümer, der die bauliche Änderung vornimmt.

3. Jeder Sondereigentümer hat dafür einzustehen, dass das aufgrund der Bestimmungen dieser Urkunde von ihm verlangte Verhalten auch von den Personen geübt wird, die seinem Hausstand oder seinem Geschäftsbetrieb angehören oder denen er die Benützung seines Sonder- und Gemeinschaftseigentums überlässt.
4. Soweit für die ordnungsgemäße Verwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erforderlich, muss jeder Sondereigentümer das Betreten und die Benützung der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile sowie Einwirkungen hierauf dulden. Ein hierdurch entstehender Schaden ist zu ersetzen.
5. Für jeden Sondereigentümer besteht hinsichtlich aller gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen Anschlusszwang.

Auch wenn von der Anschlussmöglichkeit kein Gebrauch gemacht wird, hat jeder Sondereigentümer die auf ihn entfallenden Kosten einer Gemeinschaftsanlage zu tragen.

6. Steht eine Einheit im Eigentum einer Personenmehrheit, so muss ein Bevollmächtigter ernannt werden, der ihre Rechte geltend macht und demgegenüber ihre Pflichten geltend gemacht werden können.

§ 3 Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum sind, soweit noch nicht geschehen, folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Gebäudebrandversicherung,
- b) Versicherung gegen Leitungswasserschäden,
- c) Haftpflichtversicherung.

Die Versicherungen zu a) und b) sind zum gleitenden Neuwert und die Versicherung zu c) in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 4 Lasten und Kosten

1. Die Sondereigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
2. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, alle Kosten aufzubringen, die für das Gesamtobjekt anfallen. Hierzu gehören insbesondere
 - a) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks, wozu auch alle Reinigungskosten gehören,
 - b) die öffentlichen Abgaben und Lasten,
 - c) die Wasserverbrauchskosten und Kanalgebühren für das Gemeinschaftseigentum,
 - d) die Müllabfuhrgebühren,
 - e) die Kaminkehrergebühren,
 - f) die Versicherungsprämien,
 - g) die Kosten der Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes.
3. Die von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten haben die Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Wasserkosten und die Kanalgebühren sind von jedem Sondereigentümer entsprechend dem für seine Sondereigentumseinheit separat zu ermittelnden Wasserverbrauch zu zahlen.

4. Die Versorgung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten mit Wärmeenergie und Warmwasser erfolgt durch eine Zentralheizungsanlage.

Mit der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist eine geeignete Firma zu beauftragen.

Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch Messeinrichtungen, die von den Beauftragten der mit der Abrechnung betrauten Firma montiert, justiert und abgelesen werden.

Diesen Beauftragten ist zu üblicher Tageszeit freier Zugang zu allen Messeinrichtungen zu gestatten.

§ 5 Bestellung und Abberufung des Verwalters

1. Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

2. Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen, in dem für die Verwaltung jeder Einheit ein angemessenes Honorar zu vereinbaren ist.
3. Der Verwalter ist verpflichtet, die Beschlüsse der Sondereigentümer schriftlich niederzulegen und alle Unterlagen ordnungsgemäß aufzubewahren.
4. Jeder Sondereigentümer hat im Falle der ganzen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 6 Eigentümerversammlung

In der Eigentümerversammlung hat jeder Sondereigentümer eine Stimme. Gehört einem Sondereigentümer mehrere Wohnungseigentumseinheiten, hat er für jede dieser Einheiten eine Stimme.

Steht eine Eigentumseinheit mehreren Personen zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Variante Stimmrecht nach MEAnteilen:

§ 7 Eigentümerversammlung

In der Eigentümerversammlung bemisst sich das Stimmrecht der Sondereigentümer nach der Größe der Miteigentumsanteile am Grundstück.

Steht eine Eigentumseinheit mehreren Personen zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

§ 8 Änderung der Teilungserklärung

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Teilungserklärung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich ein Beschluss aller Sondereigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Sondereigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Sondereigentümer.

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

Unberührt von der vorstehenden Regelung bleiben die durch das Wohnungseigentumsgesetz eingeräumten Möglichkeiten zur Änderung der Teilungserklärung.

§ 9 Gesetzliche Bestimmungen

Soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und alle sonstigen gesetzlichen Vorschriften, die auf das Verhältnis der Sondereigentümer anzuwenden sind.

III. Grundbucheklärungen

Der Grundstückseigentümer bewilligt und **beantragt**, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Flst. 341 zu 474 qm nach Maßgabe der vorstehenden Ziffer I unter Buchstabe D,
- b) die Bestimmungen in vorstehend Ziffer II. unter Buchstabe D als Inhalt des Sondereigentums.

Bei jeder Wohnungseigentumseinheit ist ein dem Miteigentumsanteil jeder Einheit entsprechende Anteil an dem Flst. 341/7 zu buchen.

Vollzugsmitteilung wird an den Notar erbeten.

Sollten die in Ziffer II. getroffenen Bestimmungen teilweise nicht Inhalt des Sondereigentums sein können, dann sollen die entsprechenden Bestimmungen als schuldrechtliche Vereinbarungen der Sondereigentümer gelten.

E. Vollzugsvollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt die Notarangestellten Elisabeth Hallas, Carina Braun, Anja Speer und Carmen Knapp, je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich und zweckdienlich sind.

F. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.

G. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

- a) der Eigentümer eine beglaubigte Abschrift,
- b) das Grundbuchamt eine elektronisch beglaubigte Abschrift,
- c) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - eine Abschrift.

Samt **Anlage II** vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Anlage II zur

Unter Bezugnahme auf Buchstabe D Ziffer I. dieser Urkunde werden verbunden:

- (1) ein Miteigentumsanteil von #/1.000
mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum im Untergeschoss (jeweils im Altbau),
im Teilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet,
- (2) ein Miteigentumsanteil von #/1.000
mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Balkon
sowie einem Kellerraum im Untergeschoss (jeweils im Altbau),
im Teilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet,
- (3) ein Miteigentumsanteil von #/1.000
mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und im Ober-
geschoss, dem über dem Obergeschoss liegenden Dachboden sowie den
Räumlichkeiten im Untergeschoss,
im Teilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet;

Alle zum Sondereigentum der Einheit Nr. 3 gehörenden Räumlichkeiten
samt innenliegender Treppe befinden sich im Anbau, der einen separaten
Zugang hat.