

Urkundenverzeichnis Nr. S 2132 / 2022 ▪ (UZ S 5075 / 2022)

**Notare Reiner Hammel • Anja Schmidt • Dr. Christian Rupp**  
Münchner Straße 17 • 89073 Ulm • Tel. 0731/14048-0

**Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG Firma DC Braun Objekt GmbH (Ob-  
jekt Achstetten, Langer Weg)**

Beurkundet am 10.11.2022

- zehnten November zweitausendzweiundzwanzig -

Vor mir,

**Notarin Anja Schmidt** mit dem Amtssitz in Ulm

ist heute in 89073 Ulm, Münchner Straße 17, anwesend:

Herrn Dominik Braun,  
geboren am 20.02.1990,  
geschäftsansässig Bölkowstraße 6 in 88487 Mietingen,

der Notarin von Person her bekannt

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

DC Braun Objekt GmbH,  
mit Sitz in Mietingen  
Postanschrift: 88487 Mietingen, Bölkowstraße 6

**Vertretungsbescheinigung:**

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Ulm vom 09.11.2022 bescheinige ich, die unterzeichnende Notarin, dass dort unter der HRB Nr. 739770 die Firma DC Braun Objekt GmbH, und Herr Dominik Braun als ihr einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

Es wird erklärt mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgende

**Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (§ 8 WEG)**

**I. Vorbemerkung (Objektbeschreibung)**

Die Firma DC Braun Objekt GmbH

mit Sitz in Mietingen ist Eigentümerin des Grundstücks

Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg für Achstetten Blatt 2501 BV 1

Gemarkung Achstetten

Flurstück      Langer Weg

49              Gebäude- und Freifläche              666 m<sup>2</sup>

Die Lage und der Zuschnitt dieses Grundstücks sind ersichtlich aus dem Lageplan zu dem nachstehend genannten Aufteilungsplan. Dieses Grundstück wird nachstehend auch „Baugrundstück“ genannt.

**II. Bebauung, Abgeschlossenheit, Baubeschreibung**

1. Die Firma DC Braun Objekt GmbH erstellt auf dem in Abschnitt I bezeichneten Baugrundstück eine Wohnanlage mit 8 Wohnungen und 13 Stellplätzen.
2. Die Aufteilung des in Abschnitt I bezeichneten Baugrundstücks in Wohnungs- und Teileigentum erfolgt nach dem Aufteilungsplan zu dem die Stadt Laupheim, Amt für Stadtplanung und Baurecht, am 12.10.2022 (Az.: A22/022) die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 WEG erteilt hat.

Auf diesen Plan wird wegen der Gebäude, der Lage und der Größe der im künftigen Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile Bezug genommen. Der Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung wird als Anlage 1 zu dieser Urkunde übergeben, zur Durchsicht vorgelegt und anerkannt. Er wird dadurch

Inhalt der gegenwärtigen Teilungserklärung und für Größe und Zuschnitt der mit dem Miteigentumsanteil verbundenen Räume verbindlich.

3. Die Ausführung des vorbezeichneten Bauvorhabens erfolgt nach der Baubeschreibung vom 10.11.2022 (Textteil samt zugehöriger Käuferhinweisen). Zu dieser gehören die Gebäudedaten, diese wiederum bestehend aus den Bauplänen sowie den Raum- und Flächenangaben. Diese Baubeschreibung ist der Bezugsurkunde des beurkundenden Notars von heute, UVZ S 2128/2022 als Anlage beigefügt.

### III. Aufteilung gem. § 8 WEG, Sondernutzungsrechte

#### § 1 Aufteilung

Die Firma DC Braun Objekt GmbH mit Sitz in Mietingen teilt - in Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes - das in Abschnitt I bezeichnete Baugrundstück hiermit gemäß § 8 WEG in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist, so wie sich diese Wohnungen und Räume oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und Teilen des Grundstücks aus dem vorgenannten Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung ergeben.

Die Aufteilung geschieht im Einzelnen so, wie dies in **Anlage 3** zu dieser Urkunde näher festgehalten ist. Die Verbindung der dort genannten Anteile erfolgt mit dem Sondereigentum an den Wohnungen samt Nebenraum im Untergeschoss und den Pkw-Stellplätzen wie diese im Aufteilungsplan dargestellt und nummeriert sind. Die Stellplätze sind im Aufteilungsplan vermasst.

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Bestimmungen dieser Urkunde, insbesondere nach der Gemeinschaftsordnung, wie dies in der **Anlage 2** zu dieser Urkunde näher festgehalten ist.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Sie ist rechtsfähige Gemeinschaft im Sinne des § 9a WEG und führt die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft Achstetten, Langer Weg 3“. Sie wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten (§ 9b WEG).

#### § 2 Sondernutzungsrechte

1. Als Bestimmung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG wird das Recht zur dauernden, ausschließlichen und unentgeltlichen Benutzung wie folgt eingeräumt:
  - Dem Wohnungseigentum Nr. A1 an dem Teil des Grundstücks (Terrasse), welche im Erdgeschossgrundriss (ausschnittsweise Plan nur hinsichtlich Lage Sondernutzungsrecht) **Anlage 4** zu dieser Urkunde mit „SNR1“ bezeichnet ist.
2. Für alle Sondernutzungsrechte gilt folgendes:
  - a) Die Sondernutzungsrechte können ohne Zustimmung des berechtigten Wohnungs- oder Teileigentumsrechts nicht geändert oder aufgehoben werden.

- b) Die zur alleinigen Nutzung Berechtigten tragen jeweils für ihre Sondernutzungsrechtsflächen an denen Sondernutzungsrechte bestehen alleine die Kosten und Unterhaltung und Instandhaltung sowie Pflege.
- c) Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung des Plattenbelags der Terrassenfläche hat der Sondernutzungsberechtigte für seine Terrassenfläche alleine zu tragen.
- d) Für die Einräumung des Nutzungsrechtes ist keine einmalige oder laufende Entschädigung an die Eigentümergemeinschaft zu entrichten.
- e) Der Verwalter kann hinsichtlich der Nutzung und der Pflege der Sondernutzungsrechtsflächen verbindliche Auflagen erlassen. Kommt ein Sondernutzungsberechtigter der Unterhaltungs- und Instandhaltungspflicht nicht nach, so kann diese durch die Eigentümergemeinschaft auf Kosten des Sondernutzungsberechtigten im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt werden.
- f) Teilweise befinden sich angrenzend an den Sondernutzungsrechtsflächen Stellflächen der Feuerwehr. Sie sind in der vorstehenden Planunterlage ((ausschnittsweise) Erdgeschossgrundriss Anlage 4) entsprechend eingezeichnet. Das Sondernutzungsrecht an diesen Flächen ist in der Weise eingeschränkt, dass bei der Nutzung und ggf. Möblierung der Fläche darauf zu achten ist, dass diese ständig für Rettungszwecke zugänglich ist und bleibt und der besonders befestigte Untergrund nicht verändert werden darf. Es gilt vorstehend lit. e) entsprechend.

Die im Untergeschoss- und Erdgeschossgrundriss eingezeichneten Fahrradstellplätze verbleiben der Allgemeinheit. Sondernutzungsrechte werden hieran nicht vorbehalten oder begründet.

3. Jeder Wohnungseigentümer duldet die Führung von Leitungen im Bereich seines Sondereigentums und seines Sondernutzungsrechts unentgeltlich und für dauernd auch soweit sie einem oder mehreren anderen Raumeigentümern dienen samt dem Recht des Eigentümers eines berechtigten Grundstücks zum Betreten des Raumeigentums und der Sondernutzungsfläche zur Durchführung von Inspektionen und Erneuerungen an den entsprechenden Leitungen. Mehreren Berechtigten steht das Recht je einzeln zu. Entstandene Beschädigungen sind vom Leitungsnutzer auf seine Kosten zu beseitigen. Jeder Eigentümer verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Führung und den Betrieb von Leitungen, die anderen Raumeigentümern dienen, beeinträchtigen könnten. Das Leitungsrecht wird insbesondere – aber nicht ausschließlich – zur Ermöglichung der Beleuchtung von Freiflächen und dem Betrieb von Ladestationen für E-Mobilität vereinbart und vorbehalten.

4. Schuldrechtlich gilt:

Weitere Sondernutzungsrechte werden heute nicht eingeräumt oder vorbehalten. Der teilende Eigentümer ist aber -solange er Miteigentümer ist- zur Begründung von Sondernutzungsrechten mit Wirkung für und gegen die Eigentümergemeinschaft berechtigt.

#### **IV. Grundbuchantrag**

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

1. Die Aufteilung des Grundstücks Flurstück 49 der Gemarkung Achstetten mit 666 qm nach  
§ 8 WEG gemäß den Bestimmungen Abschnitt III § 1 samt Anlage 3 dieser Urkunde,
2. die in dieser Urkunde festgelegte Gemeinschaftsordnung (Anlage 2) samt den Bestimmungen in Abschnitt III § 2 als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung und Abweichung von den Bestimmungen des WEG in der Fassung vom 01.12.2020.

Auf Vollzugsnachricht wird nicht verzichtet.

## **V. Bezugnahme**

Die in dieser Niederschrift genannten Anlagen werden zum Gegenstand der Beurkundung gemacht. Sie sollen der gegenwärtigen Niederschrift in der genannten Reihenfolge als Anlagen und Bestandteile beigelegt werden. Die Textanlagen werden vorgelesen, Pläne werden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

## **VI. Vollmacht**

Die Firma DC Braun Objekt GmbH mit Sitz in Mietingen erteilt hiermit den Mitarbeitern an der Notarstelle, insbesondere Frau Karin Schumacher, Frau Kristina Geld und Frau Regina Hilsenbeck, - je einzeln berechtigt - die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten. Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, Erklärungen aller Art zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes abzugeben.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht.

Die Mitarbeiter der Notarin können von der Vollmacht nur vor der Notarin, dem amtlichen Vertreter, Sozius oder Amtsnachfolger Gebrauch machen. Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht. Die Vollmacht kann wirksam nur gegenüber der Notarin widerrufen werden (§ 171 BGB).

## **VII. Abschriften**

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

Zu Kostenzwecke gebe ich den Wert des Grundstücks an mit € 146.520,00 und die geschätzten Baukosten mit € 1.300.000,00.

Von der Urkunde sollen folgende Fertigungen erteilt werden:

- 10 Eigentümer
- 1 Finanzamt Grundstückswertstelle
- 1 el. Grundbuchamt

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin samt Anlagen vorgelesen, die Pläne wurden dem Beteiligten vorgelegt, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

*Daniel Baum*

*[Handwritten signature]*  
Schmidt  
Notarin



Anlage 1 zur Urkunde der Notarin Anja Schmidt in Ulm vom 10.11.2022, UVZ S 2132 / 2022

## Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer der „Wohnungseigentümergeinschaft Achstetten, Langer Weg 3“ untereinander und das Verhältnis zur Verwaltung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit in der nachstehenden Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

### § 1 Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist entsprechend das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten eines Gebäudes bzw. Pkw-Stellplätzen.
3. Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.
4. Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 WEG bestimmten 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 Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche 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 oder Teile des Grundstücks befinden.
5. Bei allen Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen an gemeinschaftlichen Bauteilen sowie bei der Instandhaltung, Unterhaltung und Erneuerung der im Sondereigentum stehenden, aber nach außen sichtbaren Teile des Gebäudes (z. B. Sonnenschutzeinrichtungen, Jalousien und Rollläden) kann die Wohnungseigentümergeinschaft verbindliche Auflagen und Anordnungen erlassen. Hierbei hat der Verwalter auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes und des Gesamtensembles sowie den Erhalt des Qualitätsstandards zu achten. Entsprechendes gilt für Gemeinschaftseigentum, das im Einzelfall durch einen Wohnungs- und Teileigentümer auf seine/ihre Kosten unterhalten und instandgehalten werden muss.

## § 2 Art der Nutzung

1. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder der gegenwärtigen Gemeinschaftsordnung ergeben.

Im Interesse des geordneten Zusammenlebens der Sondereigentümer ist das Sondereigentum jeweils so auszuüben, dass weder einem anderen Sondereigentümer noch einem Hausbewohner oder Nutzer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumlichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Grundstücksflächen sind schonend und pfleglich zu behandeln.

2. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Wohnungen bedarf der Zustimmung des Verwalters; hiervon ausgenommen ist die eigene Bürotätigkeit oder eigene Heimarbeitsplatztätigkeit (home office) sowie eine freiberufliche Tätigkeit, jeweils ohne Publikumsverkehr.
3. Im Übrigen wird die Art und Weise der Ausübung der Rechte der Sondereigentümer auf Nutzung des jeweiligen Sondereigentums bzw. zur Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie Art und Umfang der den Sondereigentümern hiernach obliegenden Pflichten durch eine Hausordnung geregelt, welche von den Wohnungseigentümern auf Vorschlag des Verwalters durch Mehrheitsbeschlusses festgelegt wird.
4. Die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt durch den teilenden Eigentümer bedarf keiner Zustimmung des Verwalters oder anderer Miteigentümer. Sie wird gegenüber dem Grundbuchamt erklärt und damit wirksam. Spätere Umwandlungen durch einen Miteigentümer bedürfen der Zustimmung des Verwalters, aber nicht der anderen Miteigentümer.
5. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die Führung von Leitungen durch sein Sondereigentum entschädigungslos zu dulden. Dies gilt für Ver- und Versorgungsleitungen aller Art und insbesondere zur Verlegung von Leitungen für Stromanschlüsse zur Umsetzung von Elektromobilität. § 20 WEG bleibt unberührt.

## § 3 Übertragung von Sondereigentum

1. Jedes Sondereigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
2. Die Veräußerung von Sondereigentum bedarf keiner Zustimmung eines anderen Sondereigentümers oder des Verwalters.
3. Im Falle der Veräußerung von Sondereigentum ist der veräußernde Eigentümer jedoch verpflichtet, die Veräußerung unter Angabe des Erwerbers und dem Zeitpunkt der Besitzübergabe unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

#### **§ 4 Instandhaltung**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.
2. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten insoweit, als diese infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer, seinen Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden und Schäden an Rahmen, Flügel, Beschlägen, Schließmechanismus an Fenstern und Türen, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten.
3. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten steht im Ermessen des jeweiligen Sondereigentümers.
4. Die Kosten der Pflege, Unterhaltung, des Betriebs und der Erneuerung von Rollläden, Klappläden, Jalousien und Sonnenschutzeinrichtungen sowie Anlagen der Einbruchsicherung im räumlichen Bereich eines Sondereigentums sind – auch wenn sie zwingend Gemeinschaftseigentum sind - vom jeweiligen Sondereigentümer alleine zu tragen.
5. Soweit sich Eigentümer nicht an einzelnen Kosten der vorgenannten Art beteiligen müssen, steht ihnen auch kein Stimmrecht über die Durchführung entsprechender Maßnahmen zu, an denen sie sich kostenmäßig nicht beteiligten müssen.
6. In allen Zweifelsfällen der Zuordnung von Kostentragungen und Mitwirkungsrechten und Mitwirkungspflichten bestimmt der Verwalter mit verbindlicher Wirkung für alle Teile abschließend und endgültig.
7. Bei der Durchführung aller Maßnahmen, auch wenn die Kosten ein Raumeigentümer alleine zu tragen hat, gelten die Rechte des Verwalters nach § 1 Ziffer 5 dieser Gemeinschaftsordnung.

#### **§ 5 Versicherung der Gebäulichkeiten**

1. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung ist nach § 19 Abs. 2 Ziffer 3 WEG eine angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht abzuschließen.
2. Die Sondereigentümer können in jedem Fall mit Mehrheitsbeschluss den Abschluss weiterer Versicherungen (z.B. Leitungswasserschaden) sowie die Kündigung bestehender Versicherungen beschließen oder auf Versicherungen verzichten, ausgenommen die Versicherungen nach § 19 Abs. 2 Ziff. 3 WEG.

#### **§ 6 Wiederaufbau**

1. Für den Wiederaufbau gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 22 WEG.

2. Damit kann, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört ist und der Schaden nicht durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt werden kann, der Wiederaufbau nicht verlangt oder beschlossen werden.

### **§ 7 Anzeigepflicht, Besichtigung des Verwalters**

1. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel oder Schäden am Grundstück oder an den Gebäulichkeiten dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand des jeweiligen Sondereigentums auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Anlass ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

### **§ 8 Eigentümerversammlung**

1. Alle Angelegenheiten, über die nach dieser Gemeinschaftsordnung oder nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Eigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.  
Für diese Versammlung gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes soweit mit dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmt ist. Vollmachten zur Vertretung in der Eigentümerversammlung bedürfen der Textform.
2. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die Abstimmung in der Eigentümerversammlung erfolgt nach Miteigentumsanteilen. Je 1/1.000stel Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme. Mehrere Eigentümer einer Einheit können ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
3. Mindestens einmal im Jahr ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus ist eine Versammlung dann einzuberufen, wenn wenigstens ein Viertel der Sondereigentümer (nach Sondereigentumseinheiten berechnet) dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Die Ladungsfrist beträgt mindestens drei Wochen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist. Für die Einladung genügt auch die Textform.
4. Die Eigentümerversammlung ist kraft Gesetzes stets beschlussfähig.
5. Eine Teilnahme an der Versammlung im Wege elektronischer Kommunikation ist zulässig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die hierfür notwendigen technischen Voraussetzungen unter Beachtung des Datenschutzes zu schaffen.
6. Entsprechend § 24 Abs.6 WEG sind die gefassten Beschlüsse unverzüglich in einer Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden der Versammlung, einem Wohnungseigentümer und, soweit vorhanden, auch dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats zu unterzeichnen und an die Eigentümer zu versenden. Außerdem ist eine Beschluss-Sammlung zu führen.
7. Die Versammlung wird vom Verwalter einberufen, der auch den Vorsitz führt. § 24 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

8. Schuldrechtlich gilt: Sollten die Miteigentümer nicht zu einer Entscheidung über einen Tagesordnungspunkt kommen, so ist vor der Einleitung eines zivilrechtlichen Verfahrens ein Mediator zu bestellen. Das Bestellungsrecht erfolgt auf Antrag einer Partei. Während der Mediationszeit werden etwaige Fristen ausgesetzt. Diese enden erst nach Ablauf von drei Monaten nach Beendigung der Mediation.

#### **§ 9 Verwalter**

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgt auf die Dauer von längstens fünf Jahren. Der erste Verwalter wird nur auf drei Jahre bestellt.
2. Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter jederzeit vorzeitig abberufen. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
3. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Außerdem hat der Verwalter die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### **§ 10 Wirtschaftsplan**

1. Für die Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung samt Beschlussfassung hierüber gelten die Bestimmungen des § 28 WEG.
2. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.
3. Wirtschaftsjahr ist grundsätzlich das Kalenderjahr, soweit die Versammlung der Sondereigentümer keine andere Regelung beschließt.

#### **§ 11 Kosten und Lasten**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen die Beiträge der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.
2. Die Bewirtschaftungskosten gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung, bestehend insbesondere aus:
  - a) Den Verwaltungskosten, insbesondere der Vergütung des Verwalters und den sonstigen damit verbundenen Aufwendungen, diese werden für alle Raumeinheiten in gleicher Höhe erhoben,
  - b) den Betriebskosten, z.B. den Kosten der Versicherungen, der Straßenreinigung, der Schneeräumung, der Müllbeseitigung, sowie den Kosten für die Pflege des gemeinsam nutzbaren Grundstücks samt der Einfriedigung und der Grundsteuer bis zu deren Aufteilung,

- c) den Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- d) den Beiträgen zur Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
- e) den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (Betriebskosten der Heizungsanlage) des Hauses gehören die Kosten der Beschaffung der Heizenergie, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch den Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend den vorstehenden Bestimmungen.

Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören auch die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern.

3. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gem. der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen / Nutzflächen zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.
4. Soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist, werden alle anderen Kosten und Lasten grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile von den jeweils kostentragungspflichtigen Sondereigentümern getragen, es sei denn, solche Kosten können eindeutig einzelnen Eigentümern zugeordnet oder nach Verbrauch oder in sonstiger Weise erfasst werden, oder sind nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung ausdrücklich einem Eigentümer alleine zugewiesen. In Zweifelsfragen entscheidet der Verwalter nach billigem Ermessen. Niederschlagswasser wird von allen Miteigentümern nach Miteigentumsanteilen getragen.  
  
Kosten gemeinschaftlicher Medienversorgungen (ausgenommen Telefon) werden auf alle Einheiten im Haus zu gleichen Teilen umgelegt.
5. Zur Deckung der vorstehend aufgeführten Kosten und zur Bildung einer Erhaltungsrücklage, welche von den Sondereigentümern gem. § 28 Abs. 1 WEG beschlossen wird, ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, monatlich angemessene Vorauszahlungen zu leisten.

## § 12 Bauliche Veränderungen

1. Für die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen und Aufwendungen des Gemeinschaftseigentums sowie die Unterhaltung und Instandhaltung desselben gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die §§ 20 und 21 WEG.
2. Daneben gilt:
  - a) Der Sondereigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen in seiner Wohnung (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter über seine Absicht zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie Bauteile, die nicht zum Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht gehören, nachteilig berührt werden; er kann auch Auflagen anordnen.
  - b) Eine Verbindung zweier benachbarter Wohnungen (nebeneinander oder übereinander) durch Öffnung von Gemeinschaftseigentum ist mit Zustimmung des Verwalters zulässig, sofern bautechnische und statische Gründe nicht entgegenstehen. Der Verwalter kann Auflagen erlassen. Gleiches gilt für eine bauliche Unterteilung einer Einheit und Bildung neuer Einheiten. Einer Zustimmung der weiteren Wohnungs-/Teileigentümer bedarf es nicht. Solange der teilende Eigentümer Miteigentümer ist, steht ihm dieses Recht ohne Zustimmung Dritter zu. Für die nach der Anzahl der Wohnungen umzulegenden Kosten werden zusammengelegte Wohnungen weiter wie einzelne Wohnungen behandelt; eine unterteilte Wohnung wird in die Berechnung mit jeder neu entstandenen Wohnung einbezogen.
3. Außerdem gilt:
  - a) Jeder Eigentümer ist berechtigt, die Fenster und Wohnungseingangstüre sowie Balkon- und Terrassentüre und die Tür zu seinem Abstellraum auch dann auszutauschen, wenn die Elemente noch intakt sind, soweit die neuen Tür- und Fensterelemente aus Gründen des Einbruchsschutzes eingebaut werden. Er hat die entsprechenden Kosten (auch Anputz- und Reinigungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum) alleine zu tragen. Vor Vornahme der Arbeiten ist der Verwalter zu informieren, mit ihm ist die Art der Durchführung der Zeitpunkt und die Zeitdauer abzustimmen. § 1 Abs. 5 dieser Gemeinschaftsordnung gilt entsprechend.
  - b) Verlangt ein Eigentümer oder der Mieter eines Eigentümers den Einbau einer Ladesäule für die Elektromobilität (Pkw oder Fahrrad/E-Bike oder ähnliches) so hat er darauf einen Anspruch. Es bedarf der Beschlussfassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dieser ist die Planung und Bauausführung darzulegen. Alle damit zusammenhängenden Kosten und Folgekosten trägt der verlangende Eigentümer. Vorstehend lit. a) vorletzter und letzter Satz gelten entsprechend.
  - c) Für den Einbau eines Treppenliftes gilt vorstehend lit. b) Satz 2 ff.

## § 13 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt

ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Die Vollmacht bedarf der Textform und gilt solange fort, bis sie mindestens in Textform ausdrücklich widerrufen wird.

#### **§ 14 Entziehung des Wohnungseigentums**

Für die Entziehung des Wohnungseigentums gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

#### **§ 15 Begriffsbestimmung, Salvatorische Klausel**

Sollte sich herausstellen, dass eine der oben getroffenen Bestimmungen nicht Gegenstand oder Inhalt des Sondereigentums sein kann, so gilt sie schuldrechtlich weiter und jeder der beteiligten Sondereigentümer ist verpflichtet, diese Bestimmung seinem Rechtsnachfolger mit gleicher Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

#### **§ 16 Schuldrechtliche Bestimmungen**

Der heutige Eigentümer ist berechtigt, die durch gegenwärtige Erklärung gebildeten Raumeinheiten zu unterteilen und neue Einheiten zu schaffen, deren Größe und Zuschnitt der heutige Eigentümer ausschließlich bestimmt. Er ist auch berechtigt, die Größe der Miteigentumsanteile neu festzulegen und Nebenräume auszutauschen sowie Sondernutzungsrechte aufzuheben und neu einzuräumen. Durch alle diese Maßnahmen ändern sich die Bestimmungen der Teilungserklärung nicht. Sie gelten für so gebildete Einheiten entsprechend.

-----

Anlage 3 zur Urkunde vom 10.11.2022,  
UVZ S Nr. 2132 / 2022, Notarin Anja Schmidt in Ulm

Die Aufteilung des Grundstücks

Grundbuch von Achstetten Blatt 2501 BV Nr. 1

Gemarkung Achstetten

Flurstück 49  
Langer Weg  
Gebäude- und Freifläche  
mit einer Fläche von 666 m<sup>2</sup>

in Miteigentumsanteile und deren Verbindung mit Sondereigentum wird wie folgt vorgenommen

| Geschoss                              | Nummer der Wohnung samt Keller<br>im Untergeschoss<br>laut Aufteilungsplan | Miteigentumsanteil<br>in /1000stel |
|---------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>Wohnungen</b>                      |  |                                    |
| Erdgeschoss                           | A1   | 95                                 |
| 1. und 2. Obergeschoss                | A2   | 96                                 |
| 1. Obergeschoss                       | A3   | 122                                |
| 1. Obergeschoss                       | A4   | 146                                |
| 2. Obergeschoss                       | A5   | 121                                |
| 2. Obergeschoss                       | A6   | 146                                |
| Dachgeschoss                          | A7   | 114                                |
| Dachgeschoss                          | A8   | 134                                |
|                                       |  |                                    |
| <b>Pkw-Stellplätze im Erdgeschoss</b> | A9 bis A21   | Je 2,0                             |

D=502.31  
S=499.71

STELLFLÄCHE  
FEUERW. 5 x 11m

2. Flucht- u. Rettungsweg  
Wohnung A7

RW-Leitung

Anschluss an  
öffentl. Kanalisation

öffentl. Grünfläche

SPIELPLATZ-  
FLÄCHE 30 qm

geplanter KS  
D 502,53  
S ca.501,03

öffentl.  
Grünfläche

3 x 3m  
STELL-  
FLÄCHE  
FEUERW.  
2. Flucht- u.  
Rettungsweg  
Wohnung A 2

SCHLAFEN  
A1

BAD  
A1

AUFZUG  
TREPPENHAUS EG  
OK FFB 0.00= 502,73 üNN  
OK RFB = 502,50 üNN

öffentl. Parkplätze

Notüberlauf Höhe ca. 502,46 üNN  
OK Sohle ca. 502,16 üNN  
max. Wasserhöhe: 30 cm  
30 cm bewachsene  
Oberbodenschicht

WHG  
A1  
OK FFB  
502,71

KÜCHE  
ESSEN  
WOHNEN  
A1

SNA 1  
TERRASSE  
A1

Erwäss. UKD  
3,50  
5,00  
2,80  
A21  
1 WB  
3 WC

Muldenversickerung  
ca. 38 qm

STELLFLÄCHE  
FEUERW. 3 x 3m  
2. Flucht- u.  
Rettungsweg  
Wohnung  
A 3 und A 5

Vegetationsfläche  
Laubbaum 40 qm

Bauer

