

Grundbuchamt
Villingen

Teilungserklärung
nach § 8 des Gesetzes über das Wohnungseigentum

§ 1

Grundbuchstand

Der Unterzeichner (in dieser Bewilligung auch „der Grundstückseigentümer“ genannt) ist im Grundbuch von Obereschach, Grundbuchamt Villingen eingetragen als Eigentümer des folgenden Grundeigentums:

Blatt 8534

Flst. Nr. 1942, Gebäude- und Freifläche, Pfarrer-Hefter-Weg 32 mit 7,75 a

Die bestehenden Belastungen sind bekannt. Auf Wiedergabe an dieser Stelle wird verzichtet.

§ 2

Teilung

Unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan, abgestempelt und gesiegelt von der Stadt Villingen-Schwenningen am 20.11.2006, nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung vom selben Tag teilt der Grundstückseigentümer das in § 1 näher bezeichnete Grundstück gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 353,01/1.000
an dem Grundstück Flst.Nr. 1942, Pfarrer-Hefter-Weg 32 mit 7,75 a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 mit Sauna im

KG und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-
Abstellplatz Nr. 1 und der Freifläche Nr. 1

2. Miteigentumsanteil von 346,90/1.000
an dem Grundstück Flst.Nr. 1942, Pfarrer-Hefter-Weg 32 mit 7,75 a ver-
bunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Abstellraum
im EG und der Garage Nr. 2 sowie verbunden mit dem Sondernutzungs-
recht an der Garagenvorfläche Nr. 2 und der Freifläche Nr. 2

3. Miteigentumsanteil von 300,09/1.000
an dem Grundstück Flst.Nr. 1942, Pfarrer-Hefter-Weg 32 mit 7,75 a ver-
bunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 mit Abstellraum
im DG und der Garage Nr. 3 sowie verbunden mit dem Sondernutzungs-
recht an dem Dachspitz Nr. 3, der Garagenvorfläche Nr. 3 und der Freiflä-
che Nr. 3

Der Aufteilungsplan wurde durchgesehen. Er ist dieser Teilungserklärung als
Anlag angeschlossen.

Der Grundstückseigentümer erteilt den Justizangestellten beim Notariat Villin-
gen - je einzeln - **V o l l m a c h t** zur Abgabe aller Erklärungen und zur Stellung
bzw. Rücknahme aller Anträge, die zum Vollzug der Teilungserklärung im
Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind. Von dieser Vollmacht darf nur
vor dem Notariat Villingen Gebrauch gemacht werden. Ein Auftrag ist damit
nicht verbunden. Die Bevollmächtigten sind von jeglicher Haftung, außer für
Vorsatz, befreit. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtge-
bers.

§ 3

Gegenstand des Gemeinschafts- und des Sondereigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die unter § 2 bezeichneten Räu-
me.

2. Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind:
 - a. die unter § 2 nicht in das Sondereigentum aufgenommenen Einrich-
tungen und Anlagen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für

- den Bestand oder die Sicherheit erforderlich sind, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;
- b. nichttragende Zwischenwände, soweit ein Sondereigentum von einem anderen oder vom Gemeinschaftseigentum trennen;
 - c. Grund und Boden sowie die Verkehrsflächen des Anwesens;
 - d. das Vermögen der Eigentümergemeinschaft.
3. Soweit keine Regelung getroffen ist, gilt § 5 WEG.
 4. Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.
 5. Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

§ 4

Grundsatz über das Verhältnis der Eigentümer untereinander

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 - 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

§ 5

Nutzungsbeschränkung des Sondereigentums

Eine Vermietung oder Gebrauchsüberlassung an Personen, durch die der Charakter des Hauses oder das Niveau der Eigentümergemeinschaft beeinträchtigt werden, ist unzulässig.

Auf Verlangen eines Eigentümers ist der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und der gemeinschaftlichen Einrichtungen durch Hausordnung zu regeln.

§ 6

Veräußerung des Wohnungseigentums

Das Wohnungs- und Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

§ 7

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen.
3. Die Behebung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer.
Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
4. Die äußere Gestalt der Bauwerke und die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bestandteile dürfen ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht verändert werden.

§ 8

Lasten und Kosten

1. Von allen Wohnungseigentümern zur Last fallenden Kosten werden auf den einzelnen umgelegt:
 - a. nach dem Verhältnis der sich aus § 2 ergebenden Miteigentumsanteile alle Kosten und Lasten, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist,
 - b. die Kosten für Strom, Kaltwasser und Abwasser nach ihrem gemessenen Verbrauch und

- c. von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und einer etwa vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage, soweit vorhanden, 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch bzw. Warmwasserverbrauch der Nutzer und 30 % nach den beheizten Wohnflächen.
2. Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden folgenden Versicherungen abgeschlossen:
 - Gebäudeversicherung,
 - Haftpflichtversicherung gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus der gesetzlichen Haftpflicht wegen vom Eigentum ausgehender Schäden,
 - Leitungswasserschadenversicherung.
 3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln. Jeder Wohnungseigentümer hat hierfür einen angemessenen Betrag zu entrichten; der Anteil eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nach dem Verhältnis der sich aus § 2 ergebenden Miteigentumsanteile.

§ 9

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude so wiederherzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand. Decken die Versicherungssumme und die sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

Eine abweichende Regelung kann von den Wohnungseigentümern beschlossen werden.

§ 10

Entziehung des Wohnungseigentums

Die Voraussetzungen für das Verfahren für die Entziehung des Wohnungseigentums bestimmen sich nach den §§ 18 und 19 WEG.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung

zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung auch nur in der Person eines der Mitberechtigten begründet sind.

§ 11 Verwalter

Ein Verwalter soll zunächst nicht bestellt werden. Jeder Wohnungseigentümer kann jedoch die Bestellung jederzeit veranlassen.

§ 12 Sonstige Bestimmungen

1. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in die Gemeinschaftsordnung und in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
2. Alle Bestimmungen dieser Teilungserklärung gelten entsprechend für Teileigentumsrechte und Teileigentümer.
3. Falls eine Bestimmung dieser Teilungserklärung unwirksam sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
4. Auf jede Einheit entfällt eine Stimme.

Grundbucheintragungen

Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt**, im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstücks gem. § 2 der Teilungserklärung,
2. die Bestimmungen der §§ 3 - 10 und 12 Abs. 2 und 4 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Schluss

- I. Die Kosten dieser Teilungserklärung und ihres Vollzugs im Grundbuch

trägt der Grundstückseigentümer.

- II. Der Notar hat mit dem Grundstückseigentümer den Inhalt der Teilungserklärung und seiner rechtlichen Folgen erörtert. Er hat abweichende Gestaltungsformen aufgezeigt.
- III. Von dieser Urkunde sollen erhalten:
1. das **Grundbuchamt Villingen** die Urschrift (mit Aufteilungsplan) zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige;
 2. das Finanzamt eine begl. Abschrift (ohne Anlage) zur Einheitswertfestsetzung;
 3. der Grundstückseigentümer zwei begl. Abschriften (ohne Anlagen)

Villingen-Schwenningen, 22.11.2006

[REDACTED]