

S t u t t g a r t

Geschehen am 16. Juli 1992 -i.W. sechzehnten Juli
neunzehnhundertzweiundneunzig-

Vor mir, dem öffentlichen Notar

Krafft D. M o s t

mit dem Amtssitz in Königstraße 84, 7000 Stuttgart 1,
erscheint heute in meinem Amtszimmer, persönlich be-
kannt:

Herr Franz M a r t i n o v ,
Autenbrunnstraße 38, 7022 Leinfelden-
Echterdingen,

handelnd als alleinvertretungsberechtigter
befreiter Geschäftsführer der Firma

Martinov Immobilien Verwaltungsgesellschaft
mbH mit dem Sitz in Leinfelden-Echterdin-
gen,

welcher ihrerseits wiederum die alleinige
persönlich haftende Gesellschafterin bei
der Kommanditgesellschaft unter der Firma

Martinov Immobilien GmbH & Co. mit dem
Sitz in LeinfeldenEchterdingen ist.

Der Erschienene erklärt mit der Bitte um Beurkundung zur
notariellen Niederschrift:

A

1. Vorbemerkung

Im Grundbuch von Stuttgart Heft 51 642 Abt. I lfd. Nr. 1 bis 3 wird die Firma Martinov Immobilien GmbH & Co. KG in Leinfelden-Echterdingen als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Stuttgart

lfd. Nr. 1:

Flst. 891/8 Ostendstraße 8

Wohnhaus

a Wohnhinterhaus mit

Garage, und Aufgang,

Hofräume

6 a 11 qm

lfd. Nr. 2 zu 1: Recht auf Freilassung und Mitbenutzung der Einfahrt zwischen Haus Nr. 8 und 10 Ostendstraße und auf Duldung eines Abwasserkanals nach Maßgabe der Bewilligung vom 9.1.1904.

lfd. Nr. 3:

Flst. 890/1 Ostendstraße, Gartenland 1 a 64 qm

In Abt. II des Grundbuches befindet sich folgender Eintrag:

Flst. 891/8:

Abt. II Nr. 1: Grunddienstbarkeit betreffend Freilassung und Duldung der Mitbenutzung der Einfahrt zwischen Geb. 8 und 10 Ostendstraße und deren hälftige Mitunterhaltung, zugunsten des Anwesens 10 und 10 a Ostendstraße nach Maßgabe der Bewilligung vom 9.1.1904.

2. Zum Zwecke der Aufteilung bewillige und beantrage ich zunächst das Flst. 890/1 dem Grundstück Flst. 891/8 zuzuschreiben und als ein Grundstück im Rechtssinne im Grundbuch zu führen.

B

TEILUNG SERKLÄRUNG

gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Teil I

Die Firma Martinov Immobilien GmbH & Co. wird Eigentümerin des vorbezeichneten Grundbesitzes samt dem im Wohnhaus und Hinterhaus befindlichen 21 Wohnungen.

Die Wohnungen samt Nebenräumen sind in sich abgeschlossen i.S. des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Grundlage der nachfolgenden Aufteilung in Wohnungseigentum ist der Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung des Baurechtsamtes der Stadt Stuttgart vom 20.6.1974 mit Nachtrag vom 28.9.1990.

Er liegt bei der heutigen Beurkundung dem Erschienenen zur Durchsicht vor und wird mit ihm eingehend erörtert. Der Erschienene verweist auf ihn und macht ihn so zum Gegenstand der heutigen Urkunde. Auf das Beifügen wird verzichtet.

Teil II

Die Firma Martinov Immobilien GmbH & Co. teilt gem. § 8 WEG das Eigentum an dem in Teil I bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil

S o n d e r e i g e n t u m

an einer in sich abgeschlossenen Wohnung mit Nebenräumen verbunden ist.

Es werden verbunden:

1. Miteigentumsanteil von 49/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1
im 1. Untergeschoß/Vordergebäude links mit ca. 48,12
Wohnfläche und zwei mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerräumen im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
2. Miteigentumsanteil von 42/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2
im Erdgeschoß/Vordergebäude links mit ca. 41,19 Wohn-
fläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
3. Miteigentumsanteil von 57/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3
im Erdgeschoß/Vordergebäude mitte mit ca. 56,07
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
4. Miteigentumsanteil von 54/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4
im Erdgeschoß/Vordergebäude rechts mit ca. 53,41
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
5. Miteigentumsanteil von 43/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5
im 1. Obergeschoß/Vordergebäude links mit ca. 43,92
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
6. Miteigentumsanteil von 60/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6
im 1. Obergeschoß/Vordergebäude mitte mit ca. 59,71
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
7. Miteigentumsanteil von 58/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7
im 1. Obergeschoß/Vordergebäude rechts mit ca. 57,09
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,

8. Miteigentumsanteil von 43/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8
im 2. Obergeschoß/Vordergebäude links mit ca. 43,92
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
9. Miteigentumsanteil von 60/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9
im 2. Obergeschoß/Vordergebäude mitte mit ca. 59,71
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
10. Miteigentumsanteil von 58/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10
im 2. Obergeschoß/Vordergebäude rechts mit ca. 57,09
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
11. Miteigentumsanteil von 40/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11
im Dachgeschoß/Vordergebäude links mit ca. 40,04
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
12. Miteigentumsanteil von 51/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12
im Dachgeschoß/Vordergebäude mitte mit ca. 50,23
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
13. Miteigentumsanteil von 49/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13
im Dachgeschoß/Vordergebäude rechts mit ca. 48,72
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
14. Miteigentumsanteil von 32/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14
im Erdgeschoß/Hintergebäude links mit ca. 31,19
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Hintergebäude,
15. Miteigentumsanteil von 43/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15
im Erdgeschoß/Hintergebäude rechts mit ca. 43,49
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Hintergebäude,

16. Miteigentumsanteil von 51/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16
im 1. Obergeschoß/Hintergebäude links mit ca. 50,73
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Hintergebäude,
17. Miteigentumsanteil von 46/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17
im 1. Obergeschoß/Hintergebäude rechts mit ca. 45,48
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Hintergebäude,
18. Miteigentumsanteil von 47/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18
im Dachgeschoß/Hintergebäude links mit ca. 42,27
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Hintergebäude,
19. Miteigentumsanteil von 41/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19
im Dachgeschoß/Hintergebäude rechts mit ca. 39,47
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Hintergebäude,
20. Miteigentumsanteil von 39/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 20
im 1. Untergeschoß/Vordergebäude mitte mit ca. 38,20
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude,
21. Miteigentumsanteil von 37/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21
im 1. Untergeschoß/Vordergebäude rechts mit ca. 36,29
Wohnfläche und einem mit der gleichen Nummer bezeichneten
Kellerraum im 2. Untergeschoß/Vordergebäude.

Es bestehen folgende

s o n d e r n u t z u n g s r e c h t e

- a) An der im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) rot
schraffierten Gartenfläche hinter dem Rückgebäude 8a

- b) an dem im gleichen Gebäude im Erdgeschoß befindlichem Durchgang zu dieser Gartenfläche, der im Aufteilungsplan mit "Lagerraum gemeinschaftlich" bezeichnet ist und als Garage genutzt wird (Anlage 1 und grün schraffiert),
- c) an dem in der Anlage 1 mit Nr. 1 bis 4 blau bezeichneten Kfz-Stellplätzen im Freien hinter dem Wohnund Geschäftshaus Nr. 8,
- d) am Bühnenraum unter dem Dach des Hauses Nr. 8 (Anlage 2 blau schraffiert),
- e) an den im 1. Untergeschoß des Hintergebäudes Nr. 8a befindlichen Kellerräumen, die im Lageplan (Anlage 3) wie folgt bezeichnet sind:

Waschküche gemeinschaftlich	8,31 qm
Lagerraum gemeinschaftlich	7,27 qm
Lagerraum gemeinschaftlich	8,57 qm
Lagerraum gemeinschaftlich	11,42 qm
Abstellraum gemeinschaftlich	9,40 qm
Abstellraum gemeinschaftlich	9,65 qm
Vorraum	3,25 qm
WC	1,70 qm

sowie den dazugehörigen Fluren und dem Abgang.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Recht zur Benutzung der ihm zugewiesenen Räumen und Flächen während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Er trägt auch die mit dem Sondernutzungsrecht verbundenen Lasten und die Kosten der Instandhaltung.

Die teilende künftige Eigentümerin hat das Recht der Zuordnung der Sondernutzungsrechte -auch nach vorheriger Aufteilung der einzelnen Rechte zu einzelnen Wohnungseigentumseinheiten. Dieses Recht endet mit der Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit durch sie. Mit Veräußerung des Sondernutzungsrechtes an einen Wohnungserwerber wird die Zuordnung gegenüber dem Erwerber bindend. Die Eigentümerin hat die Grundbucheintragung auf ihre Kosten zu bewirken.

Teil III

Als

dinglicher Inhalt des Sondereigentums

wird bestimmt:

- (1) Grundsätzlich, soweit diese Teilungserklärung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander das Gesetz maßgebend. Eine Veräußerungsbeschränkung besteht nicht. Die Ausübung eines Gewerbes ist zulässig.
- (2) Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich Instandhaltungspflicht und Verkehrssicherungspflicht wie Sondereigentum zu behandeln.

- (3) Der Verwalter ist berechtigt, eine Hausordnung aufzustellen. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden.

Der Verwalter hat eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln; jeder Eigentümer hat dazu einen vom Verwalter nach seinem billigen Ermessen bestimmten Betrag, der sich nach der Wohnfläche der Wohnungen errechnet, jährlich in monatlichen Vorschüssen auf ein Sonderkonto des Verwalters zu zahlen.

- (4) Der Verwalter ist berechtigt, für das gemeinschaftliche Eigentum außer der gesetzlichen Versicherung folgende Versicherungen abzuschließen:

- eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht,
- eine Versicherung gegen Leitungswasserschaden,
- eine Grundwasserschadenspflichtversicherung bezüglich des Öltanks.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, für sein Sondereigentum entsprechende Versicherungen abzuschließen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter hinsichtlich der Versicherungen des gemeinschaftlichen Eigentums.

- (5) Jeder Sondereigentümer hat pro 1/1.000tel Miteigentumsanteil eine Stimme. Steht das Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Ein Sondereigentümer kann sich nur durch einen Ehegatten, einen volljährigen Abkömmling, den Verwalter, einen anderen Eigentümer oder durch eine Person, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet ist, aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Die Teilnahme an den Wohnungseigentümerversammlungen ist nur diesen Personen gestattet.

Teil IV

Die Eigentümerin bewilligt und b e a n t r a g t beim Grundbuchamt Backnang einzutragen:

1. die Teilung nach hiervor Teil II,
2. die Bestimmungen in Teil II und III als Inhalt des Sondereigentums.

Auf Nachricht gemäß § 55 GBO wird nicht verzichtet.

Der Geschäftswert gemäß § 21 Abs. 2 KostO wird für Kostenzwecke mit DM 1.000.000,-- angegeben.

Teil V

Die Eigentümerin bevollmächtigt

1. Frau Regina T e s k e , Notarsekretärin,
2. Fräulein Ilona G i r a , Notargehilfin,
3. Fräulein Cornelia S c h ü t t , Notargehilfin,

alle dienstansässig in Königstraße 84,
7000 Stuttgart 1,

- je einzeln -

zu ihrer Vertretung bei der Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, Verpflichtungen, Verfügungen und Handlungen, welche den Vollzug der heutigen Teilungserklärung betreffen oder mit diesem unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang stehen.

Teil VI

Zum ersten Verwalter bestelle ich

Firma Steine GmbH, Hausverwaltungen,
Etzelstraße 16, 7000 Stuttgart 1,

für die Dauer von 5 Jahren, beginnend ab Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch und endend am 31.12.1996. Jede Weiterveräußerung ist dem Verwalter innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung des Kaufvertrages unter Übersendung einer Vertragsabschrift anzuzeigen.

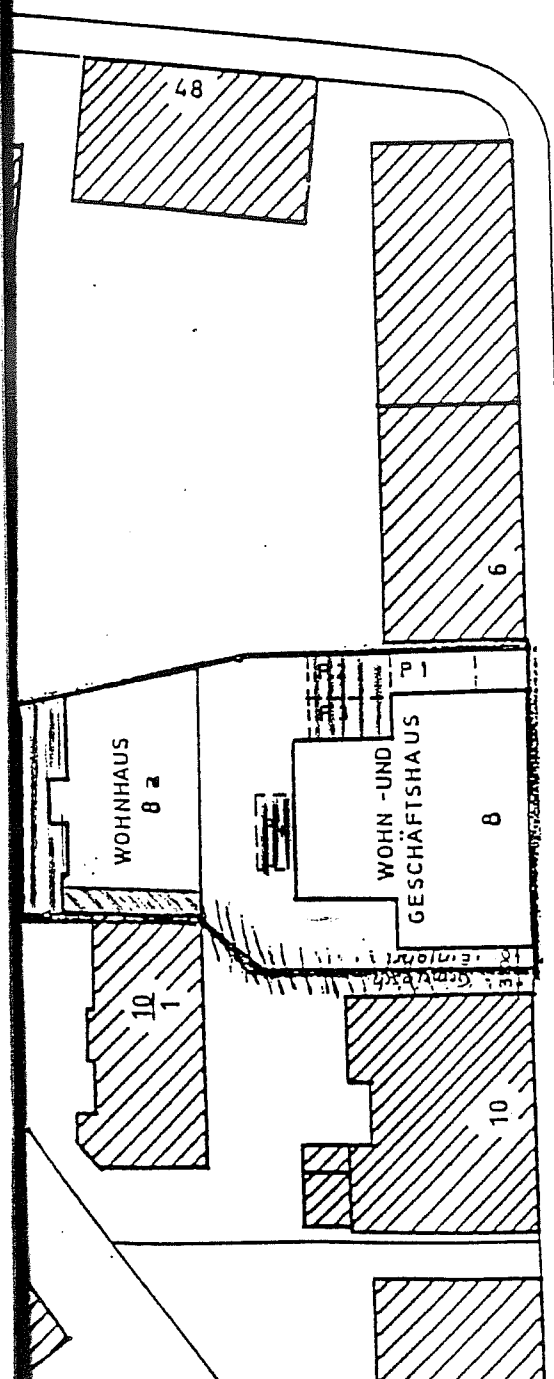
Diese Niederschrift wurde vom Notar dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Frang Harduor

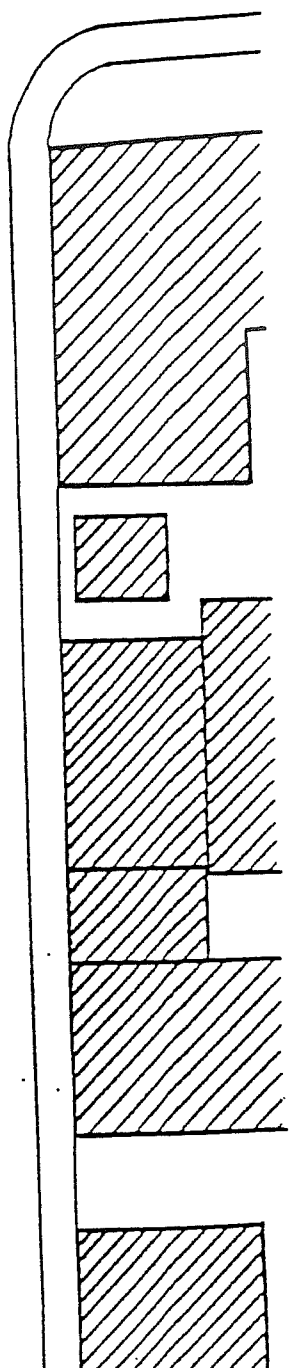
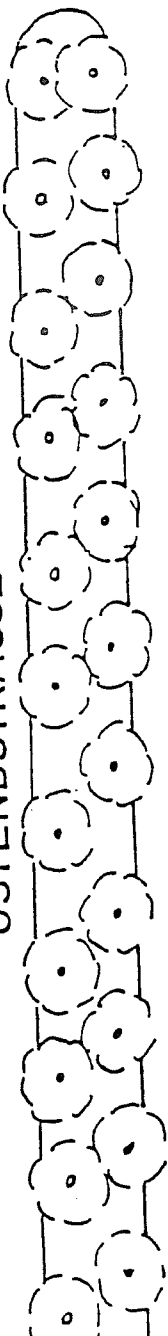
M. J. J. J.

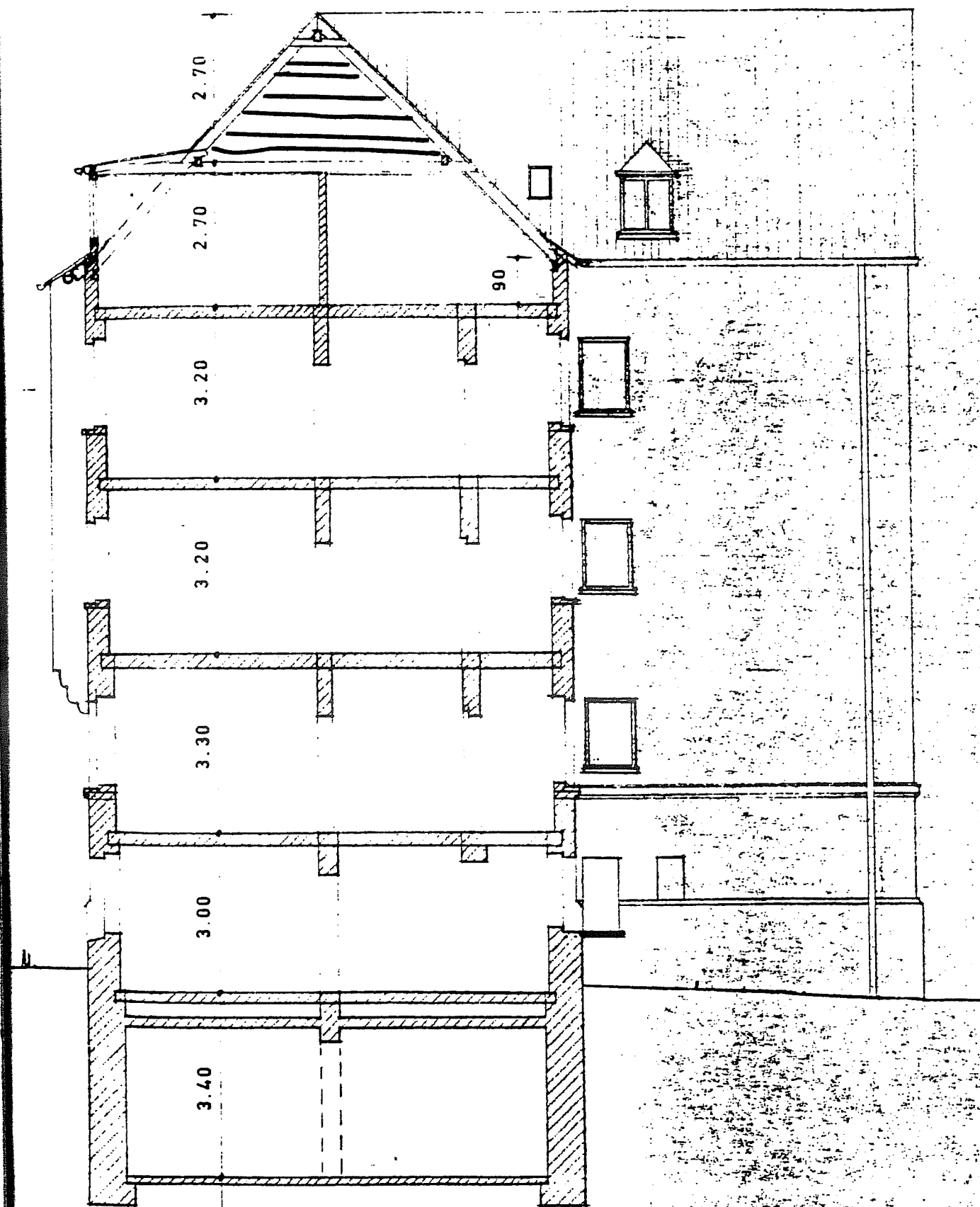
1

11



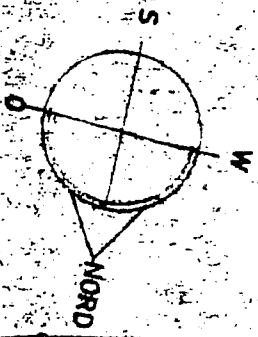
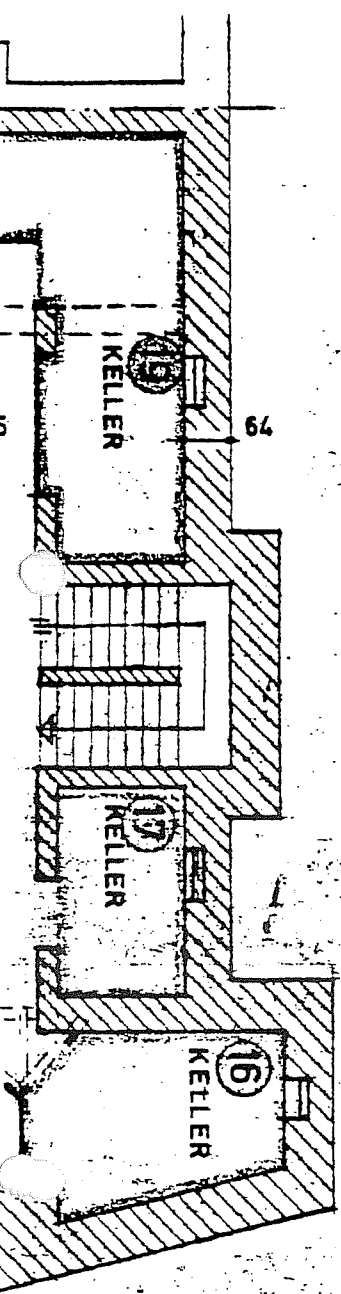
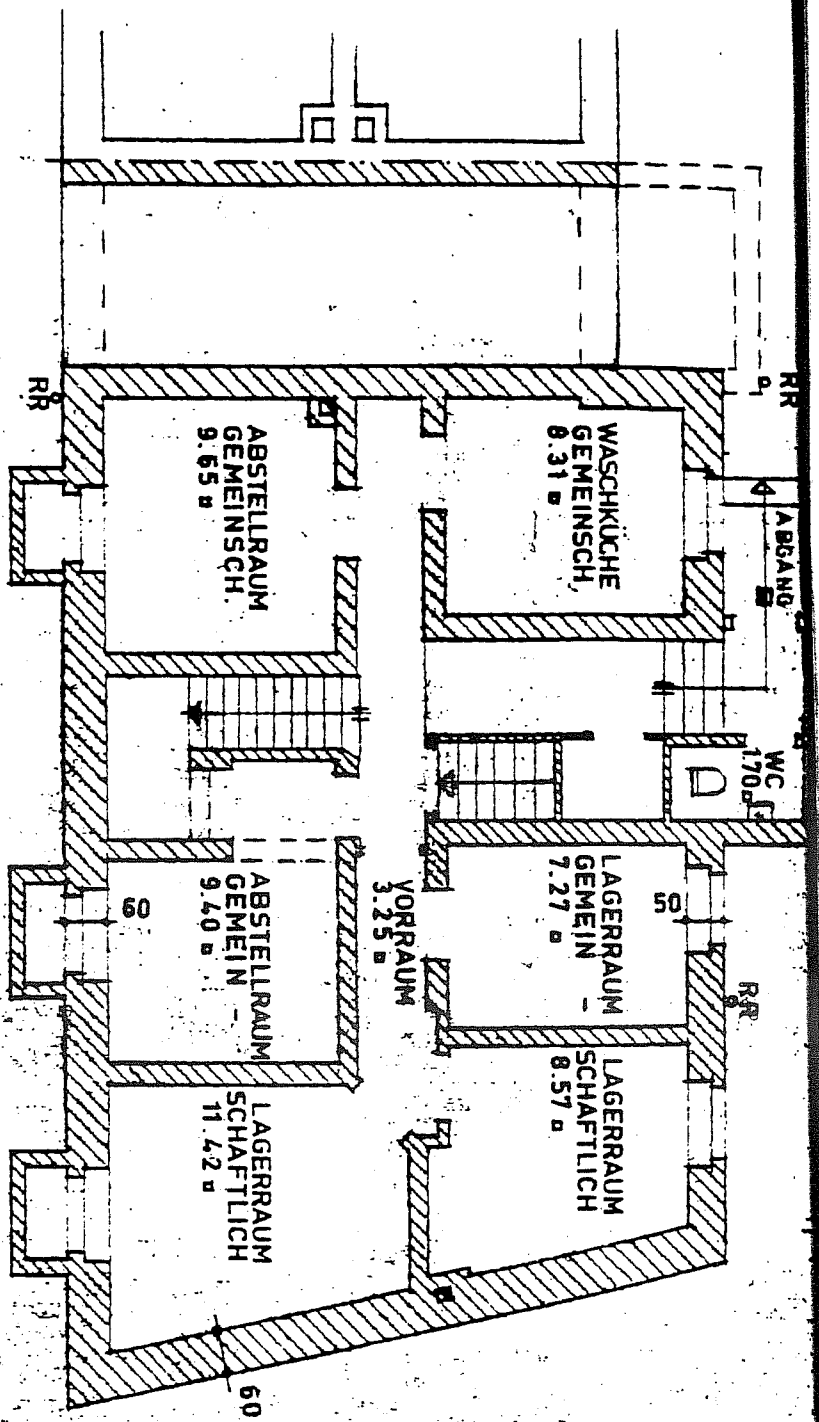
OSTENDSTRASSE





QUERSCHNITT VORDERGEBÄUDE

1. UNTERGESCHOSS HINTERGEBÄUDE



Diese Abschrift stimmt mit der mir
vorliegenden Urschrift überein und
wird hiermit beglaubigt.

Stuttgart, den 22.07.1992

Notar