

TEILUNGSERKLÄRUNG UND STATUT

I. WOHNANLAGE

- 1.) Im Grundbuch von Herrenalbs ist Dipl.-Ing. Bernd GUTMANN Karlsruhe, Kantstrasse 6 als Eigentümer des folgenden Grundstückes eingetragen:

GAISTAL BEI HERRENALBS, GAISTALSTR. 122

HEFT 779, ABT. I NR. 5 - LGB.NR. 757/7

Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 757/7 ist ein Bauwerk erstellt, das 6 Wohnungen und eine Schwimmhalle mit Massageraum hat.

II. TEILUNG

Der Eigentümer teilt das vorgenannte Grundstück gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in nach Tausendstel berechneten Miteigentumsanteilen in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung mit dem auf dem Grundstück errichteten Bauwerk verbunden ist.

AUFTEILUNGSPLAN:

Die Aufteilung erfolgt aufgrund des zu den Grundakten einzureichenden, von der zuständigen Behörde zu prüfenden und zu genehmigenden Aufteilungspläne, in dem die einzelnen Einheiten jeweils mit einer Sondereigentums-Nr. bezeichnet sind.

DIE AUFTEILUNG ERFOLGT IN FOLGENDER WEISE:

- 1.) Miteigentumsanteil von 478,1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 001.
in Souterrain bestehend aus:
4 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad / WC, 2 Fluren, mit Pergola
1 Terrasse, 1 Kellerraum, 1 Schwimmhalle,
Massageraum, Liegewiese, Lichtschächte,
im Aufteilungsplan mit Nr. 001 bezeichnet. 364,90 qm
- 2.) Miteigentumsanteil von 87,8/1000
verbunden mit dem Sondereigentum/an der
Wohnung Nr. 101 in Erdgeschoss - links -
bestehend aus:
2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad / WC, 1 Flur, 2 Balkone,
1 Kellerraum.
Im Aufteilungsplan mit Nr. 101 bezeichnet 42,29 qm

- 3.) Miteigentumsanteil von 87,8/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 102
im Erdgeschoss -rechts- bestehend aus:
2 Zimmern, 1 Küche, Bad/WC, 1 Flur,
2 Balkone, 1 Keller.
Im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichnet 46,29 qm
- 4.) Miteigentumsanteil von 83,5/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 103
im Erdgeschoss- Mitte- bestehend aus:
2 Zimmern, 1 Kochnische, 1 Bad/WC, 1 Flur,
1 Balkon, 1 Keller
Im Aufteilungsplan mit Nr. 103 bezeichnet. 40,25 qm
- 5.) Miteigentumsanteil von 175,2/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 201
im Dachgeschoss- links- bestehend aus:
3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Flur, 1 Balkon,
1 Abstellraum, 1 Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 201 bezeichnet 81,22 qm
- 6.) Miteigentumsanteil von 87,6/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 202
im Dachgeschoss - rechts- bestehend aus:
2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Flur, 1 Balkon,
1 Keller
im Aufteilungsplan mit Nr. 202 bezeichnet: 43,55 qm

ZUSAMMENSTELLUNG

WOHNUNG 001 SOUTERRAIN	478,1/1000
WOHNUNG 101 EG.LINKS	87,8/1000
WOHNUNG 102 EG.RECHTS	87,8/1000
WOHNUNG 103 EG.MITTE	83,5/1000
WOHNUNG 201 DG.LINKS	175,2/1000
WOHNUNG 202 DG.RECHTS	87,6/1000

1000,0 /1000

III.

(Gegenstand des Sondereigentums)

Jeweiliger Gegenstand des Sondereigentums sind die in den angeschlossenen Bauzeichnungen für jede Wohnung aufgeführten Räumlichkeiten und die nach § 5 WEG dazugehörigen Bestandteile des Gebäudes.

IV.

(Inhalt des Sondereigentums)

Soweit nicht in nachstehenden §§ etwas anderes bestimmt bzw. vereinbart ist, gelten als Inhalt des Sondereigentums und für das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander die §§ 10 bis 29 WEG:

§ 1

(UMFANG DER NUTZUNG)

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung der ihm zum Sondereigentum zugewiesenen Räumlichkeiten, sowie der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäulichkeiten, sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

§ 2

(ART der NUTZUNG)

- 1.) Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum (Räumlichkeiten nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dem Statut zugrundeliegt, ergeben.
Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, dass weder ein anderer Wohnungseigentümer, noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2.) Die Wohnungen dürfen sowohl zu Wohnzwecken, wie auch mit besonderer Genehmigung zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit in den Wohnungen ist gestattet. Zur Ausnahmsweisen Benutzung von Wohnungen für gewerbliche Zwecke bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist widerruflich und kann auch unter Bedingungen erteilt werden. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern oder widerrufen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt, oder auch nur befürchten lässt.
- 3.) Die Anbringung von Gewerbehinweisen am Gebäude (Türschild), Beschilderung der Hausflure oder im Treppenhaus oder an Briefkästen, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Beschilderung ist auf eine einheitliche Gesamtnote abzustimmen. Der einzelne Hauseigentümer hat sich dem zu unterwerfen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Hausordnung.

- 4) Erteilt der Vorwalter die nach den Abs. 2 + 3 erforderlichen Einwilligungen nicht oder nur unter bestimmten Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer über die Erteilung der Vergabung der Erlaubnis in einer Versammlung der Wohnungseigentümer nach § 11 dieses Statutes oder auch im Wege schriftlicher Umfrage herbeiführen.
- 5) Änderungen an der äußeren Gestaltung und der Farbe der Gebände einschl. Loggien und Balkone bedürfen eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer.
- 6) Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird in erster Linie durch die Hausordnung, in zweiter Linie d.h. im Bedarfsfalle insbesondere bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Eigentümern durch den Vorwalter geregelt. Die Hausordnung wird vom Vorwalter aufgestellt. Sie kann von der Versammlung der Wohnungseigentümer künftig auch "Eigentümerversammlung" genannt werden, ergänzt und geändert werden. Die Eigentümerversammlung kann die Gebrauchsregelungsordnungen des Vorwalters ändern und ergänzen, sowohl den Eigentümern als auch dem Vorwalter allgemeine und besondere Anweisungen für die Gebrauchsregelung erteilen. Die Hausordnung ist nicht Bestandteil der Teilungserklärung. Zur Beschlußfassung über Änderungen der Hausordnung genügt einfache Stimmenmehrheit.
- 7) Die Gartenflächen müssen in einer dem Charakter des Grundstückes gemässenen Art angelegt und unterhalten werden. Näheres bestimmt die Hausordnung. Bauwerke dürfen dort nicht errichtet werden.

§ 3

(ÜBERTRAGUNG UND VERÄNDERUNGEN DES WOHNUNGSEIGENTUMS)

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Vorwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, oder an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.

zu 3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere wenn durch Tatsache begründet Zweifel daran bestehen, dass:

- 1) der Erwerber ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegende finanzielle Verpflichtungen erfüllen wird oder
- 2) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

§ 4.

(PFLICHTEN DER EIGENTÜMER)

- 1) Die Eigentümer haben ihr Sondereigentum pfleglich zu behandeln und für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen. Sie haben in ihren Räumen die erforderlichen Reparaturen z.B. am Fussbodenbelag, an den nicht tragenden Zwischenwänden, an Wand- und Deckenbelägen, an Strom-Gas-Wasserleitungen von der Abzweigstelle an der gemeinsamen Leitung an, an den san. Einrichtungen an Fenstern, Türen, Rolladen, Balkonen, Loggien, auf eigene Rechnung vorzunehmen zu lassen.
- 2) Die Eigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum und an dem gemeinschaftlich Eigentum, sowie das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.
- 3) Dem Wohnungseigentümer obliegt auch die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlüsse, der Aussenfenster und andere Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, ferner von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, wenn sie sich im Bereiche der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dann, wenn sie infolge unsachgemässer Behandlung durch den Wohnungseigentümer,

zu 3) Seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung bzw. oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.

4) Die Eigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit, im übrigen einmal im Jahr, die Besichtigung der Eigentumseinheit zu gestatten. Als wichtiger Grund ist, insbesondere die Veranlassung von Maßnahmen zur Feststellung von Mängel und zur Beseitigung von Schäden an Wohnungs- und Teileigentums, sowie am gemeinschaftlichen Eigentum anzusehen.

5) Soweit nichts aus den vorstehenden Absätzen 1 bis 4 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und Aussenanlagen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, sie ist vom Verwalter durchzuführen.

§ 5

(INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN)

1) Der in dem Wirtschaftsplan aufzunehmende, Wohn- und Nutzgeld enthaltene Betrag für die Instandhaltungsrückstellung muss gewährleisten, dass auch in Laufe der Zeit zu erwartende größere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung gedeckt werden können.

Der Geldbetrag pro Jahr beträgt bis zur abweichenden Festsetzung durch die Eigentümerversammlung, vorläufig für Wohn- und Geschäftsräume DM 1.-- pro qm. Eine Herabsetzung oder Erhöhung dieses Betrages für spätere Geschäftsjahre kann durch die Eigentümerversammlung nur mit mind. 2/3 Mehrheit der Stimmberechtigten beschlossen werden. Ein Beschluß über Herabsetzung ist frühestens im 6. Wirtschaftsjahr möglich. Das Rumpfwirtschaftsjahr wird hierbei nicht mitgerechnet.

2) Zu den Lasten die gem. § 16 WEG gemeinschaftlich zu tragen sind, zählen auch die Kosten, die aufgewendet werden müssen, um einen Notstand zu beseitigen, bei dessen Fortbestand den Wohnungseigentümern in ihrer Gesamtheit ein erheblicher Schaden entstehen würde, wenn zu dessen Beseitigung die vorhandenen Instandhaltungsrückstellungen nicht ausreichen oder nicht

zu Pos. 2) bestimmt sind. Zur Beseitigung dieses Notstandes kann durch einen Mehrheitsbeschluss von 2/3 der Stimmen der anwesenden Wohnungseigentümer die Zahlung einmaliger Umlagen beschlossen werden. Eine einmalige Umlage von mehr als dem doppelten Regelsatz pro Einheit und Jahr, bedarf der Einstimmigkeit. Ein solcher Notstand ist insbesondere auch dann gegeben, wenn durch Veränderung des Geldwertes die angesammelten Instandhaltungsrückstellungen stark entwertet wird.

3) Bei völliger oder teilweise Zerstörung der Gebäude bestimmen sich die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer nach § 7.

§ 6

(VERSICHERUNGEN DES GEBÄUDEKOMPLEXES)

- 1) Für Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschliessen:
 - a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümer,
 - b) eine Gebäudeversicherung (Feuergebäudeversicherung)
 - c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
 - d) die Sachversicherung zu b) und c) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung a) in angemessener Höhe abzuschliessen.
- 2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit der Anwesenden in der Eigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschliessen.
- 3) Die Versicherungsprämien sind als gemeinschaftliche Lasten im Sinn von § 16 Abs. 2 WEG zu behandeln. Sie sind in den Wirtschaftplan und in die Abrechnung aufzunehmen.

4)

Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zuckers-
versicherungen für von diesem vorgenommene Verbesse-
rungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Woh-
nungseigentümers stehen, abgeschlossen, gehen diese
zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

§ 7

(WIEDERHERSTELLUNGSPFLICHTEN)

1)

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind
die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den
vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder
herzustellen, wenn die Kosten der sonstigen Ansprüche
voll gedeckt sind.

2)

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist
jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der
Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung
ist ausgeschlossen, wenn sich einer der Wohnungseigentümer
oder ein Dritter bereit erklärt, das Sondereigentum des die
Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert
zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine
begründeten Zweifel entstehen.

§ 8

(MEHRHEIT VON BERECHTIGTEN AN EINEM WOHNUNGSEIGENTUM)

Steht das Wohnungseigentum (künftig einfach "Eigentum" ge-
nannt), mehreren Personen gemeinschaftlich zu, (z.B. Ehe-
gatten oder Ehegemeinschaft) so sind diese verpflichtet,
einen Bevollmächtigten zu bestimmen und diesen dem Verwalter
schriftlich zu benennen.

Der Bevollmächtigte kann einer der mehreren Eigentümer sein,
auch ist es zulässig, mehrere Bevollmächtigte mit Einzel-
vertretungsbefugnis (z.B. Ehegatten gegenseitig) aufzustellen.
Der Bevollmächtigte ist berechtigt für den, (die) Vollmacht-
geber Willenserklärungen welche in Zusammenhang mit dem
Wohnungseigentum stehen, abzugeben, sowie Zustellungen
entgegenzunehmen. Der Bevollmächtigte ist auch zur Aus-
übung der Stimmrechte in der Eigentümerversammlung berech-
tigt. Kommen nicht alle der mehreren Eigentümer einer Auf-
forderung des Verwalters zur Benennung des Bevollmächtigten
unverzüglich nach, so ruht das Stimmrecht für die Eigen-
tumsgemeinschaft solange, bis die Benennung erfolgt ist.

(ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS)

1) Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Pflichten schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzung des Satzes 1 liegt insbesondere vor, wenn

1) Der Wohnungseigentümer mit den in § 10 dieses Statutes bezeichneten Zahlungsverpflichtungen mit einem Betrag in Verzug ist, der für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten zu leistenden Abschlagszahlung übersteigt oder mindestens pro Wohnungseinheit DM 1000.- erreicht.

Über das Vermögen eines Eigentümers Konkurs oder gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgelehnt, oder das Konkursverfahren aus diesem Grunde eingestellt wird.

Ein Eigentümer die Wiederherstellungspflichten nach § 7 nicht erfüllt.

Sich der Wohnungseigentümer oder eine andere Person, die seinem Hausstand angehört, sich so erheblichen Belästigungen eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellungen den andern Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, welcher er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Verwalteraufforderung nicht aus der Wohnung entfernt.

Der oder die Wohnungsinhaber, die die Wohnung anders als gem. § 2 nutzen und auch trotz Verwalteraufforderung nicht fristgem. aufgeben. Das gleiche gilt bei Verstößen einer Person, der der Wohnungsinhaber den Gebrauch von Räumen überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters dies nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlasst oder nicht aus der Wohnung entfernt.

- 6) Der Wohnungseigentümer die ihm gem. § 4 des Statutes obliegende Instandhaltung und Instandsetzungspflicht in einem erheblichen Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.
- 3) Wegen Beschlussfassung über Entziehung des Wohnungseigentums s. § 11.
- 4) Die beabsichtigte Entziehung des Wohnungseigentums oder der Antrag auf freiwillige Versteigerung ist den Pfandgläubigern unverzüglich mitzuteilen.
- 5) Über die Berechtigung der Entziehungsverlangen entscheidet das zuständige Gericht.

§ 10

(ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS)

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:
 - a) den Verwaltungskosten,
 - b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Gebäudekomplexes, den Kosten der Strassenreinigung, der Müllabfuhr, der Reinigung der Einfahrt, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung für das Gebäudekomplex unmittelbar zusammenhängend und notwendig sind,
 - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gem. § 5 des Statutes den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich abliegen, wobei regelmäßig die in der Instandhaltungsrückstellung angesammelten Beträge zunächst verausgabt werden.Die Rückstellung ist im folgenden Wirtschaftsjahr auf den Sollbetrag wieder aufzufüllen.

- 2) Die Verwalterkosten nach § 10 Abs. 1 Buchstabe a werden durch den Vertrag mit dem Verwalter (vergl. § 13 Abs. 4) festgesetzt. Sie sind für alle Wohneinheiten gleich, unabhängig von der Grösse. Es betragen diese jährlich DM 200.-- z. Zeitpunkt der Errichtung dieser Urkunde.
- 3) Der auf den Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den Bewirtschaftungskosten, d.s. Betriebskosten, sowie Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gem. Abs. 1 Ziffer 1 b) und a) aber ohne den Beitrag für die Bildung der Instandhaltungsrückstellung; wird nach dem Miteigentumsanteil umgelegt.
Die Kapitaldienstlasten (Zins-Tilgung und Nebenkosten), die aus den Finanzierungsgrundpfandrechten entstehen werden, bzw. entstanden sind, sind von den jeweiligen Gläubiger zu zählen, solange die Realgläubiger dies fordern.
- 4) Der Anteil am Beitrag für die Bildung der Instandhaltungsrückstellung ist nach § 5 Abs. 1 zu berechnen.
- 5) Für die Bewirtschaftungskosten hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen (Wohn- und Nutzgeld) wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgelegt. Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens innerhalb der ersten drei Tagen jeden Monat kostenfrei an den Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgelegt. Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens innerhalb der ersten drei Tage jeden Monat kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Die Abschlagszahlungen (Wohn- und Nutzgeld) sind ihrem Charakter nach Vorschussleistungen.
- 6) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils am 1. Januar bis 31. Dezember läuft, dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm gem. Abs. 1 geleisteten Abschlagszahlungen und die von ihm zu erbringenden Geldleistungen vorzulegen. Soweit nicht danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend sich erwiesen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung (Nachschuss) verpflichtet, soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

§ 11

(VERSAMMLUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER)

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieses Statutes die Wohnungseigentümer

durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung einer Versammlung der Wohnungseigentümer angeordnet.

- 2) Beschlüsse betreffend Entziehung des Wohnungseigentums § 9 und Beschlüsse betreffend Abberufung des Verwalters § 12 bedürfen einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Beachte Sonderregelung in § 5 Abs. 1, 2. Alle anderen Beschlüsse werden mit einer einfachen Stimmenmehrheit nach Massgabe der Bestimmungen in Abs. 5 (unten) gefasst. Statutänderung wie Entziehung.
- 3) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 2 Abs. 4, 5, 6 und des § 3 Abs. 4, dieses Statutes muss der Verwalter auf Verlangen des betreffenden Wohnungseigentümers die Eigentümerversammlung einberufen.
- 4) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist. In den Fällen des Abs. 8 sowie des § 8 dieses Statutes ist die Einladung an den Bevollmächtigten des Wohnungseigentümers abzusenden.
- 5) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmberechtigten anwesend oder vertreten sind.
- 6) Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Die zweite Versammlung ist auf jeden Fall beschlußfähig, worauf in der Einladung besonders hinzuweisen ist. Zu Beginn der Versammlung soll vom Versammlungsleiter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden.
- 7) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn die erforderliche Mehrheit der Stimmberechtigten nach schriftlicher Umfrage ihre Zustimmung zum Beschluß schriftlich erklärt.
- 8) Hat der Wohnungseigentümer seinen ständigen Aufenthalt an einem Ort ausserhalb Karlsruhe, so hat er auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten mit ständigem Aufenthalt in Karlsruhe zu bestellen und dem Verwalter zu benennen. Im übrigen gilt § 8 entsprechend.

§ 12

(VERWALTER)

- 1) Als erster Verwalter ist vorbehaltlich der Pfandgläubiger, Herr Dipl. Ing. Bernd Gutmann, Karlsruhe, Kantstr. 6 bestellt.

- 14 -

Die Bestellung erfolgt t bis zur Tilgung der Grundpfandrechte - der Badischen Kommunalen Landesbank Mannheim und der Badischen Landeskreditanstalt Karlsruhe - und ist bis zu diesem Zeitpunkt unwiderruflich.

Sie verlängert sich danach um 3 Jahre, wenn sie nicht 6 Monate vor Ablauf dieser Frist gekündigt wird mit der Maßgabe jeweiliger weiterer Verlängerung um drei Jahre bei Nichtkündigung.

2. Die Kündigung kann nur mit 3/4 Mehrheit in 1000/1000 Stel ausgesprochen werden.
3. Die Bestellung eines neuen Verwalters erfolgt für einen Zeitraum von 3 Jahren. Sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht die Wohnungseigentümerversammlung 6 Monate vor Ablauf der Zeit die Bestellung eines anderen Verwalters beschliesst.
4. Die Bestellung oder Abberufung eines Verwalters bedarf der Zustimmung der in Abt. I genannten Grundpfandgläubiger, soweit von diesen verlangt.
5. Gesetzlich zwingendes vorzeitiges Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bleibt unberührt und die Abberufung des Verwalters insoweit unabdingbar.
6. Der Verwaltervertrag wird als Dienstvertrag abgeschlossen.
7. Die Rechte und Pflichten eines Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG aus diesem Statut und aus dem Inhalt des noch abzuschliessenden Verwaltervertrages.
8. Der Verwalter hat die ihm obliegenden Pflichten und Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümerversammlung Rechnung zu legen.

Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen den Betrag anzusammeln, der nach § 6 Abs. 1 dieses Statutes nach Ablauf des Geschäftsjahres an die Instandhaltungsrückstellung abzuführen ist. Die Instandhaltungsrückstellung ist auf separatem Bankkonto, abgetrennt von laufender Verwaltung anzulegen. Der Verwalter ist weiter zur Führung eines Beschlussbuches über die Eigentümerversammlung verpflichtet.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind nur wirksam, wenn sie in diesem Beschlussbuch zusammengefasst bzw. eingetragen sind. (§ 23 Abs. 4 WEG).

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, diese Niederschrift einzusehen. (§ 24 Abs. 5 WEG).

9. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse, hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschliessen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
 - b) Die von den Wohnungseigentümern nach § 1 dieses Statutes zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer, namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.
10. Über den Umfang der Vertretermacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

- 15 -
11. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums, den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Vertrag zu verpflichten. Der Verwalter ist unter Befreiung von der Vorschrift ermächtigt, Zustellungen, Kündigungen und sonstige Willenserklärungen, sowie Zahlungen der Realgläubiger mit Wirkung gegenüber den Darlehnsnehmern und Wohnungseigentümern entgegenzunehmen.

§ 13.

1. Zu jeder Wohnung soll der Sondernutzen an einem PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück gehören. Die Abstellplatzanlage soll nach der vorgesehenen Tieferlegung der Gaistalstr. und nach den erforderlichen behördlichen Genehmigungen erstellt werden, wobei Lage, Flächenmaß, Linienführung und Ausgestaltung der Anlage und der einzelnen Plätze und die Zuweisung jeweils eines Platzes zu einer Wohnung durch den sodann amtierenden Verwalter bestimmt werden. Dieser bestimmt im Streitfall endgültig unter Ausschluss des Rechtsweges, soweit erforderlich und angängig als Schiedsgutachter.
2. Sofern - auch zu einem späteren Zeitpunkt - die zuständige Behörde die Errichtung von Garagen auf der Abstellplatzanlage genehmigen sollte, ist jeder Wohnungseigentümer zu solcher Errichtung grundsätzlich berechtigt, aber nicht verpflichtet. Falls nicht auf allen Abstellplätzen Garagen erstellt oder errichtet werden dürfen, sind die Eigentümer der Wohnungen Aufteilungsplan Nr. 001, 102, 202, 101, 103, 201 und zwar in dieser Rangfolge zur Errichtung berechtigt.

Die Wohnung 001 erhält die Berechtigung zur Erstellung von 4 Garagen im Bereich der ausgewiesenen Sondernutzung gem. den Pläne des Teilungsstatuts.

Die Wohnung 202 erhält 2 Garagen oder Abstellplätze.

Werden nicht auf allen Abstellplätzen Garagen errichtet, oder will später ein Wohnungseigentümer - behördliche Genehmigung vorausgesetzt - eine Garage errichten, so sind die Abstellplätze (Sondernutzungsplätze) um einen einheitlichen Baukörper zu ermöglichen, vom Verwalter soweit erforderlich auszutauschen, wobei ebenfalls Abs. 1 Satz 3 oben gilt.

Die Errichtung der Garagen erfolgt auf eigene Kosten und Gefahr der Bauherren, die auch alle mit diesen Bauwerken zusammenhängenden Unterhaltungskosten, Steuern und sonstige Lasten, Versicherungen usw. tragen.

3. Sobald die endgültige Verteilung der Abstell - bzw. Garagenplätze unter den Wohnungseigentümern feststeht, spätestens 5 Jahre nach der Bezugsfertigkeit des Hauses, ist die sodann bestehende endgültige Verteilung mit dinglicher Wirkung als Ergänzung der vorliegenden Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung festzulegen und in den Wohnungsgrundbüchern einzutragen, wobei mitzuwirken alle Wohnungseigentümer verpflichtet sind.

- 16. -
§ 14.

Gerichtsstand für alle Klagen aus dieser Teilungserklärung ist

K A R L S R U H E.

§ 15.

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung ungültig sein, so sollten die übrigen Bestimmungen dennoch gelten.

IV-

(Eintragungsbewilligung und Antrag).

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt beim Grundbuchamt

- 1.) die Teilung des unter I. 1 bezeichneten Grundstücks nach dem Teil II oben, im Grundbuch einzutragen.
- 2.) Die Bestimmungen des Teiles III oben als Inhalt des Sonder-
eigentums in das Grundbuch einzutragen.

Eintragungsbekanntmachung wird erbeten an den Grundstückseigentümer und den beglaubigenden Notar.

Der Eigentümer beantragt Freistellung von Grundbuchamtsgebühren, da die Rechtsgeschäfte ausschliesslich der Schaffung und erstmaligen Weiterveräußerung von steuerbegünstigten Wohnungen dient.

Karlsruhe, den 21. Mai 1969

gez. Bernd Gutmann

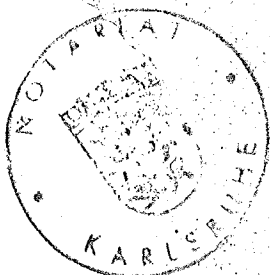
Unterschriftsbeglaubigung

Vorstehende Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn Bernhard Gutmann, Architekt in Karlsruhe, Kantstr. 6, beglaubige ich.

Karlsruhe, den 21. Mai 1969
Notariat 2 Karlsruhe

Justizrat

Dr. Erdlich
(Dr. Erdlich) Notar



Beglaubigung

Die Abschrift stimmt mit der Urschrift wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.

Karlsruhe, den 21. Mai 1969
Notariat 2 Karlsruhe

Justizrat

Dr. Erdlich
(Dr. Erdlich) Notar

