

Teilungserklärung  
zur Begründung von Wohnungseigentum


T e i l I

§ 1

Grundbuchverhältnisse

Im Grundbuch von Kuppenheim, Amtsgerichtsbezirk Rastatt, Band Heft wird als Eigentümerin des Grundstücks:

Flst.Nr. 792/13 - 11,67 ar Bauplatz im Gewinn Im Mühlengrund  
der Gemarkung Kuppenheim  
eingetragen die Firma

  
in Kuppenheim

- im folgenden Bauunternehmung bezeichnet -.

§ 2

Gegenstände des Sondereigentums

Die Bauunternehmung teilt das genannte Grundstück gemäß § WEG in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum verbunden ist wie folgt:

- 1) Miteigentumsanteil von 83,117/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 1  
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß  
links, bestehend aus Wohn-, EB- und  
Kochraum, Schlafzimmer, Bad mit WC,  
Diele und Loggia.  
Wohnfläche 63,10 qm.  
Keller Nr. 1 im Kellergeschoß.
- 2) Miteigentumsanteil von 103,283/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 2  
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß  
mitte, bestehend aus Wohn-, EB- und Schlafrum  
Küche, Bad mit WC, Diele und Balkon.  
Wohnfläche 78,41 qm.  
Keller Nr. 2 im Kellergeschoß

- 3) Miteigentumsanteil von 83,117/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 3  
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß rechts,  
bestehend aus Wohn-, Eß- und Kochraum, Schlaf-  
zimmer, Bad mit WC, Diele und Loggia.  
Wohnfläche 63,10 qm.  
Keller Nr. 3 im Kellergeschoß.
- 4) Miteigentumsanteil von 83,117/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 4  
bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß links,  
bestehend aus Wohn-, Eß- und Kochraum,  
Schlafzimmer, Bad mit WC, Diele und Loggia.  
Wohnfläche 63,10 qm.  
Keller Nr. 4 im Kellergeschoß.
- 5) Miteigentumsanteil von 103,283/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 5  
bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß mitte,  
bestehend aus Wohn-, Eß- und Schlafräum,  
Küche, Bad mit WC, Diele und Balkon.  
Wohnfläche 78,41 qm.  
Keller Nr. 5 im Kellergeschoß.
- 6) Miteigentumsanteil von 83,117/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 6  
bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß rechts,  
bestehend aus Wohn-, Eß- und Kochraum, Schlaf-  
zimmer, Bad mit WC, Diele und Loggia.  
Wohnfläche 63,10 qm.  
Keller Nr. 6 im Kellergeschoß.
- 7) Miteigentumsanteil von 83,117/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 7  
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß links,  
bestehend aus Wohn-, Eß- und Kochraum,  
Schlafzimmer, Bad mit WC, Diele und Loggia.  
Wohnfläche 63,10 qm.  
Keller Nr. 7 im Kellergeschoß.

- 8) Miteigentumsanteil von 103,283/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8  
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß mitte,  
bestehend aus Wohn-, Eß- und Schlafzimmer,  
Küche, Bad mit WC, Diele und Balkon.  
Wohnfläche 78,41 qm.  
Keller Nr. 8 im Kellergeschoß.
- 9) Miteigentumsanteil von 83,117/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9  
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß rechts,  
bestehend aus Wohn-, Eß- und Kochraum, Schlaf-  
zimmer, Bad mit WC, Diele und Loggia.  
Wohnfläche 63,10 qm.  
Keller Nr. 9 im Kellergeschoß.
- 10) Miteigentumsanteil von 103,773/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10  
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß links,  
bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer,  
Küche, Bad mit WC, Zimmer, Zimmer und Diele.  
Wohnfläche 78,78 qm.  
Keller Nr. 10 im Kellergeschoß.
- 11) Miteigentumsanteil von 87,676/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11  
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß rechts,  
bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche,  
Bad mit WC, Zimmer und Diele.  
Wohnfläche 66,56 qm.  
Keller Nr. 11 im Kellergeschoß.

---

1000/1000

Jedem Wohnungseigentümer steht die ausschließliche Nutzung eines im Aufteilungsplan bezeichneten Garagenplatzes zu.

Die Bezeichnungen links bzw. rechts gehen aus von der Lage der Wohnung, vom Treppenhaus aus betrachtet.

Die Wohnungen und die nicht Wohnzwecken dienenden Räume sind jeweils in sich abgeschlossen.

Aufteilungsplan und Bescheinigung des Landratsamtes Rastatt gem. § 7 WEG liegen vor.



§ 3

Gegenstand des Sondereigentums

Zu den nach § 5 WEG im Sondereigentum stehenden Räume gehören insbesondere folgende Bestandteile des Gebäudes:

- a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen
- b) Der Innenputz (die Innenverkleidung) und die Wandbeläge sämtlicher Wände,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenverputz (die Deckenverkleidung),
- d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) die Leitungen für Wasser, Strom, Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen u.a. sowie für Kanalisation von Ihren Abzweigen von der Hauptleitung an, einschl. der Abschluß- und Zapfhähne von Wasserleitungen, elektrische Steckdosen und Schalter,
- f) die Zählereinrichtungen für Wasser und elektrischen Strom soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehen,
- g) die sanitären Gegenstände wie Waschbecken, Ausgüsse, Badewannen und WC,
- h) die Warmwasserbereiter,
- i) die Heizkörper,
- j) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der in Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 4 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 4

Gegenstand des gemeinschaftliches Eigentums

- (1) Gemeinschaftliches Eigentum sind: Das Grundstück sowie die Teilanlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- (2) Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind demnach gemeinschaftliches Eigentum.

## T e i l   I I

Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung.

### § 5

#### Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

- (1) Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Vorschriften des WEG, soweit nicht nachstehend eine abweichende Regelung getroffen ist:
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigen und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgt. Rundfunk- und Fernsehantennen dürfen vom Wohnungseigentümer nicht separat am Gebäude angebracht werden. Für Rundfunk- und Fernsehempfang steht eine Gemeinschaftsantenne zur Verfügung.

### § 6

#### Gebrauchsregelung

- (1) Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über § 4 hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist. Die Zustimmung kann nur widerruflich erteilt werden.



- (2) Werden Räume innerhalb des Sondereigentums gewerblich oder beruflich genutzt, so verpflichtet sich der betreffende Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern ausdrücklich, alle Maßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, etwaigen Maschinenlärm während der allgemeinen üblichen Arbeitszeit so zu dämmen, daß andere Wohnungseigentümer hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Außerhalb der üblichen Arbeitszeit dürfen Maschinen, die der Fertigung eines gewerblichen Erzeugnisses dienen, nur dann betrieben werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer zu besorgen ist.
- (3) Wohnungseigentümer, die ihr Sondereigentum nicht selbst bewohnen, verpflichten sich, dafür zu sorgen, daß von Ihren Mietern die Bestimmungen der § 5 und 6, Abs. 1 und 2 eingehalten werden.

## § 7

### Instandhaltung des Sondereigentums

- (1) Jeder Wohnungseigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung instandzuhalten. Er ist insbesondere verpflichtet, alle Versorgungs- und Abflußleitungen, Klosett- und Heizungsanlagen sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen. Ebenso hat jeder Wohnungseigentümer Schäden innerhalb seines Sondereigentums, durch die die übrigen Wohnungseigentümer, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen oder erforderlichenfalls durch die vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.
- (2) Im Interesse der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, in den Fällen des Abs. 1 Satz 3 dem Verwalter unverzüglich Anzeige zu erstatten.
- (3) Instandhaltungsarbeiten an der Außenseite des Gebäudes, insbesondere der Rolläden, Balkone (Terrassen), Blumentröge, Brüstungen, Balkontüren sowie Fenster, werden zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf Veranlassung des Verwalters durchgeführt.
- (4) Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamteindruckes, dürfen an im Sondereigentum der Miteigentümer stehenden Gebäudeteilen Sonnenmarkisen, Pergolen u.ä. nur in der vom Verwalter zu bestimmenden Art und Farbe angebracht werden.
- (5) Jegliche Arbeiten und Veränderungen an den Terrassen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- (6) Wäsche darf nur auf den Terrassen unterhalb der Brüstungen so aufgehängt werden, daß sie von außen nicht sichtbar ist.

§ 8

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Jeder Wohnungseigentümer hat das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Schäden daran hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter oder dessen örtlichen Vertreter anzuzeigen, ebenso das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zu Abhilfe durch den Verwalter, durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
- (3) Soweit sich aus den vorstehenden Bestimmungen nicht anderes ergibt, obliegt die Unterhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.

§ 9

Versicherungen

- (1) Neben der gesetzlichen Gebäudeversicherung ist eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Haus- und Grundbesitzer und eine Versicherung gegen Leitungswasser- und Sturmschäden abgeschlossen. Diese Versicherungen werden von den Wohnungseigentümern übernommen.
- (2) Über den Abschluß weiterer Versicherungen beschließt die Wohnungseigentümerversammlung.

§ 10

Veräußerungsbeschränkungen

wie die zu erwartenden Kosten des Wiederaufbaus gedeckt werden können.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den nichtgedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

§ 13

Aufhebung der Gemeinschaft

Für den Fall, daß die Wohnungseigentümergeinschaft aufgelöst oder aufgehoben werden sollte, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, daß

- a) zunächst eine noch vorhandene oder beantragte persönliche oder



- (2) Zur Herbeiführung eines Beschlusses nach Absatz 1 hat der Wohnungseigentümer innerhalb zwei Wochen nach Empfang der schriftlichen Ablehnung des Verwalters die Einberufung der Wohnungseigenterversammlung zu beantragen. Bei ablehnendem Beschluß dieser Versammlung kann er nach § 42 ff WEG den Richter anrufen.
- (3) Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei Veräußerungen an den Ehegatten oder an Verwandte auf- und absteigender Linie, sowie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege einer Zwangsvollstreckung.
- (4) Die Veräußerungszustimmung des Verwalters ist nicht erforderlich bei der erstmaligen Veräußerung von Wohnungseigentum durch den im § 1 genannten Eigentümer.

## § 11

### Nutzen, Lasten und Kosten

Für die Beteiligung an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gilt § 16 WEG.

## § 12

### Wiederaufbaupflicht

- (1) Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch die Versicherung oder Entschädigungszahlungen von dritter Seite voll gedeckt sind.
- (2) Sind die Kosten des Wiederaufbaus nicht oder nur zum Teil gedeckt, so entscheidet die Gemeinschafterversammlung mit Stimmenmehrheit gem. § 25 WEG. Der Beschlußfassung soll ein vom Verwalter zu fertigender Aufbauplan zugrunde gelegt werden, aus dem sich ergibt, wie die zu erwartenden Kosten des Wiederaufbaus gedeckt werden können.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den nichtgedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

## § 13

### Aufhebung der Gemeinschaft

Für den Fall, daß die Wohnungseigentümergeinschaft aufgelöst oder aufgehoben werden sollte, kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, daß

- a) zunächst eine noch vorhandene oder beantragte persönliche oder



dingliche Grundschuld aus dem Gesamtwert des Grundstückes abgelöst wird,

- b) Forderungen, die einem bisherigen Wohnungseigentümer aufgrund der bisherigen Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen anderen ehemaligen Wohnungseigentümer zustehen, aus dem auf den Schuldner entfallenden Teil des bisherigen gemeinschaftlichen Vermögens befriedigt werden.

## § 14

### Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Neben den in § 18 WEG genannten Voraussetzungen kann die Veräußerung des Sondereigentums verlangt werden, wenn
  - a) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für die er einzustehen hat, ohne schriftliche Zustimmung des Verwalters bauliche Änderungen vornimmt.
  - b) Gegen § 6 Abs. 1, 2 und 3 verstößt, wer sich weiterhin einer erheblichen Belästigung von Hausbewohnern, des Verwalters oder dessen Beauftragten schuldig macht.
  - c) Ein Wohnungseigentümer trotz mehrfacher schriftlicher Aufforderung und Androhung der Entziehung des Sondereigentums bei der Erfüllung seiner Verpflichtung zu Lasten- u. Kostentragung mit einem Betrag im Rückstand ist, der das für zwei Monate zu entrichtende laufende Nutzungsgeld (Hauskosten) übersteigt.
- (2) Entsteht in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren an einem Wohnungseigentum beteiligten ein Grund zur Entziehung, so muß jeder von Ihnen diesen Grund gegen sich gelten lassen.
- (3) Der Beschluß über die Entziehung ist dem betreffenden Wohnungseigentümer unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen, verbunden mit der Aufforderung, bei Verteidigung der Klageerhebung
  - a) innerhalb 2 Monaten sein Wohnungseigentum unter Beachtung des § 9 zu veräußern,
  - b) innerhalb der bezeichneten Frist die zu seinem Wohnungseigentum gehörenden Räume, sowie die benutzen gemeinschaftlichen Räume freizugeben.

## § 15

### Versammlung der Wohnungseigentümer

Soweit nicht durch Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach § 21 bis § 25 WEG zu.

§ 16

Verwalter

- (1) Zum Verwalter gemäß § 20 und 29 WEG wird bis zum 31.12.1978 Herr Anton Westermann, Bauunternehmer, 7554 Kuppenheim-2, Waldstr. 21, bestellt, mit dem Recht, die Verwaltung jederzeit auf einen Dritten zu übertragen.
- (2) Nach Ablauf der Bestellungszeit erfolgt Wieder- oder Neuwahl des Verwalters durch die Wohnungseigentümersversammlung.
- (3) Die Verwaltergebühren werden der Höhe nach im Verwaltervertrag festgelegt. Bei einer wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ist die Vergütung von dem Verwalter in angemessener Weise neu festzusetzen.
- (4) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, sofort nach Übernahme ihres Sondereigentums durch Beschluß einen ordnungsgemäßen Verwaltervertrag abzuschließen. Sie verpflichten sich ferner dafür, zu sorgen, daß den zuständigen Behörden u. Kreditinstituten der Name des Verwalters unverzüglich nach Bestellung bekanntgegeben wird.
- (5) Dem Verwalter ist auf Verlangen Vollmacht in beglaubigter Form zu erteilen.
- (6) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Sondereigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Antrag an das Grundbuchamt

Wir bewilligen und beantragen, in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung des Grundstückes nach § 2
2. Den sich aus den Bestimmungen der §§ 3 FF ergebenden Inhalt des Sondereigentums, ausgenommen § 16 (Verwalter)

Wir beantragen Befreiung von den Gebühren nach dem Gesetz vom 30.5.1953. Wir versichern, daß die Voraussetzungen vorliegen. Die erforderlichen Bescheinigungen werden nachgereicht. Wir bitten um Bekanntgabe gem. § 55 GBO für uns.