

285

1 Urkundenrolle-Nr. 1683/96

GRUNDBUCHAMT BADEN-BADEN	
Eing.:	12. AUG. 1996
GRG 92 6/96	
.....ANL.....	BRIEF

g 20
Müller

Notariat Bühl / Baden

Referat 1

Öffentliche Urkunde

über

Änderung einer Teilungserklärung

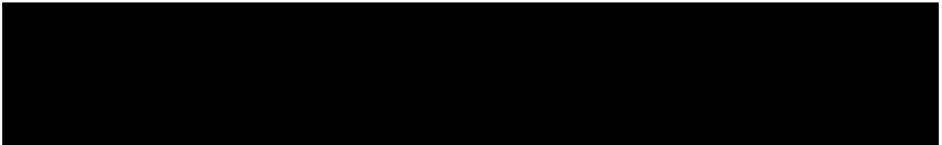


Geschehen zu Bühl im Amtszimmer des Notariats am achten August
neunzehnhundertsechsunneunzig

- 08. August 1996 -

Gegenwärtig: Oberjustizrat Schilfarth als Notar,
Notariat 1 Bühl.

Es ist erschienen und unbedenklich voll geschäftsfähig:



handelnd im eigenen Namen und zugleich als Bevollmächtigter
für



aufgrund der in der Urkunde des Notars 
mit dem Amtssitz in Oberhausen vom 22. April 1996, Urkunden-
Nr. 77/1996 enthaltenen Vereinbarung und zugleich als dessen
Vertreter ohne Vertretungsmacht, mit dem Versprechen Genehmi-
gungserklärung des Vertretenen nachzureichen. Diese soll das
Notariat entwerfen und entgegennehmen. Sie gilt mit Eingang !
beim Notariat als allseits zugegangen.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte:

Es wird Bezug genommen auf die Urkunden des Notariats Baden-
Baden vom 14. April 1988, 1 UR 501/88 und des Notariats Bühl
vom 09. Januar 1989, 1 UR 49/89, durch die das Grundstück der
Gemarkung Baden-Baden Flst. Nr. 2318/7 in Wohnungs- und
Teileigentum aufgeteilt wurden.
Dieses ist eingetragen in den Wohnungs- und Teileigentums-
grundbüchern von Baden-Baden Blatt 5271 bis 5280.

Von diesen Einheiten hat Herr [REDACTED] das in Blatt 5277, 5278 und 5279 gebuchte Wohnungseigentum an Herrn [REDACTED] verkauft mit der Maßgabe, daß die Teilungserklärung im Zuge der Abwicklung dieses Vertrages geändert wird

Die im neuen Aufteilungsplan, welchem die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Baden-Baden vom 22.05.1996 angesiegelt ist, mit Nr. 11 und 12 bezeichneten Wohnräume im Dachgeschoß werden zu diesem Nutzungszweck ausgebaut. Sie werden als neue Wohnungseigentumseinheit Nr. 11 gebildet.

Im übrigen werden folgende räumliche Änderungen vorgenommen:

1. a) Der Speicherraum Nr. 10 wird der Einheit Nr. 11 als Sondereigentum zugeordnet.
b) Die mit Nr. 11 und 12 bezeichneten Kammern im Dachgeschoß werden der neugebildeten Einheit Nr. 11 als Sondereigentum zugeordnet.
c) Der Treppenaufgang vom 4. Obergeschoß in das Dachgeschoß und der zu diesem Teil des Treppenhauses gehörende Vorraum im Dachgeschoß wird der Einheit Nr. 11 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.
2. a) Die im neuen Aufteilungsplan mit P 2 und P 3 bezeichneten Garagen sowie die mit P 4, P 5 und P 6 bezeichneten Kfz-Stellplätze sowie der Stellplatz P 1 werden der in Blatt Nr. 5280 gebuchten Einheit Nr. 10 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

- Die im alten Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten beiden Garagen sind im neuen Aufteilungsplan mit P 8 und P 7 bezeichnet. Sie sind weiterhin Gegenstand des Sondereigentums der Wohnung Nr. 10 -

b) Die im alten Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten nördlichen Räume im Kellergeschoß werden von der in Blatt 5275 gebuchten Einheit Nr. 5 abgetrennt - 2 Kellerräume und die Werkstatt - und als Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 zugeordnet.

Ebenfalls dieser Einheit als Sondereigentum zugeordnet wird der bisher in Gemeinschaftseigentum stehende Vorraum im Kellergeschoß.

Die der Wohnung Nr. 10 zugeordneten Räume im Kellergeschoß sind im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 10 und 11 bezeichnet. (Der der Wohnung Nr. 10 bislang zustehende Kellerraum ist im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet).

Bei der Wohnung Nr. 5 verbleibt der im südlichen Teil des Gebäudes befindliche Kellerraum Nr. 5.

3. Der im alten Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnete Kellerraum ist nunmehr der Wohnung Nr. 7 zugeordnet (im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet) und von der Wohnung Nr. 6 abgetrennt.

Der im alten Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnete Kellerraum ist nunmehr der Wohnung Nr. 6 zugeordnet und von der Wohnung Nr. 7 abgetrennt (im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet).

Die Miteigentumsanteile an den einzelnen Sondereigentumseinheiten ändern sich.

Insgesamt wird die Teilungserklärung hiernach wie folgt neu gefaßt:

1. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5271 gebuchten Teileigentums beträgt nunmehr 66,008/1.000.
2. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5272 gebuchten Teileigentums beträgt nunmehr 267,494/1.000.

3. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5273 gebuchten Wohnungseigentums beträgt nunmehr 74,169/1.000.
- Der Nutzungszweck dieser Wohnung ist und bleibt unverändert Wohnraum -.
4. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5274 gebuchten Wohnungseigentum beträgt nunmehr 68,741/1.000.
5. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5275 gebuchten Wohnungseigentums beträgt nunmehr 74,867/1.000.
Die im alten Aufteilungsplan im nördlichen Teil des Gebäudes gelegenen beiden mit Nr. 5 bezeichneten Kellerräume und die Werkstatt Nr. 5 im Kellergeschoß sind von dieser Einheit abgetrennt.
6. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5276 gebuchten Wohnungseigentum beträgt nunmehr 68,886/1.000.
Die Zuordnung des Kellerraums hat sich, wie vorstehend ausgeführt, geändert.
7. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5277 gebuchten Wohnungseigentum beträgt nunmehr 75,267/1.000.
Die Zuordnung des Kellerraums hat sich, wie vorstehend ausgeführt, geändert.
8. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5278 gebuchten Wohnungseigentum beträgt nunmehr 68,657/1.000.
9. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5279 gebuchten Wohnungseigentums beträgt nunmehr 66,085/1.000.
10. Der Miteigentumsanteil des in Blatt 5280 gebuchten Wohnungseigentum beträgt nunmehr 77,631/1.000.
Gegenstand des Sondereigentums dieser Wohnung sind nunmehr sämtliche mit Nr. 10 und 11 bezeichneten Räume im Kellergeschoß. Dazu Sondernutzungsrechte an den beiden mit P 2 und P 3 bezeichnetene Garagen, und den Kfz-Stellplätzen P 1, P 4, P 5 und P 6.

Gegenstand des Sondereigenen [REDACTED] die Doppelgarage, welche im neuen Aufteilungsplan mit P 8 und P 7 bezeichnet ist.

11. 92,195/1.000 Miteigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im Dachgeschoß - mit Nr. 11 und 12 bezeichnet -, den mit Nr. 11 und 12 bezeichneten Kammern im Dachgeschoß und dem mit Nr. 10 bezeichneten Speicher im Dachgeschoß. Dazu Sondernutzungsrecht an dem Treppenaufgang vom 4. Obergeschoß in das Dachgeschoß und dem zu diesem Teil des Treppenhauses gehörenden Vorraum im Dachgeschoß.

Die im Eingang dieser Urkunde aufgeführten Beteiligten sind sich über alle vorstehenden Rechtsänderungen einig und bewilligen und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

Ferner besteht zwischen den Vertragsteilen darüber Einigkeit, daß das Eigentum an den in Blatt 5277, 5278 und 5279 gebuchten vorstehend geänderten Einheiten auf [REDACTED] zu Alleineigentum übergeht. Unter Abänderung bereits anderweitig gestellter Anträge wird der entsprechende Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch bewilligt und beantragt.

Ferner besteht Einigkeit zwischen den Vertragsteilen, daß das Eigentum an dem neugebildete Wohnungseigentum Nr. 11 in das Alleineigentum von [REDACTED] übergeht. Die entsprechende Eintragung im Grundbuch wird allseits bewilligt und beantragt.

Soweit nach dieser Urkunde Miteigentumsanteile, Räume und Räumlichkeiten einer bereits bestehenden Einheit neu zugeordnet werden, erfolgt diese Zuordnung im Wege der Bestandteilszuschreibung.

Sämtliche in den Wohnungsgrundbüchern in Abt. III eingetragenen dinglich Berechtigten müssen dieser Urkunde zu ihrer Durchführung im Grundbuch zustimmen. Sie werden dem

Grundbuchamt nachgereicht. Mit ihrer Einholung ist der beurkundende Notar beauftragt.

Klarstellend und ausdrücklich wird hierzu vermerkt, daß diese Zustimmungserklärungen zugleich die Entlassung einer Mithaftung einer sich aufgrund dieser Urkunde ergebenden oder bereits bestehenden Mitbelastung der anderen mit diesen Belastungen nach dieser Urkunde nicht vorgesehenen Wohnungen beinhaltet. Die Zustimmung der Deutschen Bank AG - Filiale Essen - beinhaltet also zugleich eine Entlassung der Mithaftung aller von den in Blatt 5277, 5278 und 5279 abgetrennten Miteigentumsanteile, des alten Kellerraumes Nr. 7 und aller nach dieser Urkunde aus dem Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum überführte Räume und Räumlichkeiten und für die Gebäude- und Grundstücksteile, an denen nach dieser Urkunde Sondernutzungsrechte für andere Einheiten gebildet wurden.

Gleiches gilt für die Zustimmungserklärung der Stadtsparkasse Rastatt, namentlich bezüglich des alten Kellerraumes Nr. 6. Entsprechender Vollzug im Grundbuch wird bereits jetzt unter Zustimmung beantragt.

Soweit vorstehend Sondereigentum mit Wohnungseigentum verbunden wird, erstrecken diese Wohnungseigentümer die Lasten auch auf das hinzuerworbene Sondereigentum bzw. auch auf den nach dieser Urkunde vergrößerten jeweiligen Miteigentumsanteil, und zwar

- a) Der Eigentümer der in Blatt 5271 bis 5276 und 5280 gebuchten Einheiten sowie der neugebildeten Einheit Nr. 11 sämtliche gegenwärtig für die Sparkasse Rastatt in den Grundbüchern eingetragenen Grundpfandrechte auf die vergrößerten Miteigentumsanteile, die hinzuerworbenen Räume und auf die gesamte neugebildete Einheit Nr. 11, sowie auf den neuen Kellerraum Nr. 6.

- b) Der Eigentümer der in Blatt 5277 gebuchten Einheit die Grundschuld für die Deutsche Bank AG - Filiale Essen - auf den neu hinzuerworbenen Kellerraum Nr. 7.
- c) Bei dem Gegenstand des in Blatt 5280 eingetragenen Wohnungsrechtes verbleibt es; der im alten Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnete Keller trägt nunmehr die Bezeichnung Nr. 11. Insoweit wird eine Berichtigung des Grundbuchs beantragt.

Der Eigentümer der in Blatt 5271 bis 5276 und 5280 gebuchten Einheiten sowie der neugebildeten Einheit Nr. 11 unterwirft den jeweiligen Wohnungseigentümer jeweils auch in Ansehung der vorstehend aufgeführten hinzuerworbenen Räume bzw. des vergrößerten Miteigentumsanteils bzw. der neugebildeten Einheit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde wegen aller Zahlungsverpflichtungen nebst Zins und Nebenleistungen bezüglich der im Grundbuch zu Lasten dieser Einheiten eingetragenen gem. § 800 ZPO vollstreckbaren Grundpfandlasten für die Sparkasse Rastatt und ermächtigt die Gläubigerin (Sparkasse Rastatt) sich jederzeit auf einseitigen Antrag vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen

Gleiches gilt für den der Einheit Blatt 5277 zugeordneten neuen Kellerraum Nr. 7. Hier unterwirft sich der Eigentümer in Ansehung des vorstehend aufgeführten neu hinzu erworbenen Raumes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde wegen aller Zahlungsverpflichtungen nebst Zins und Nebenleistungen bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Grundschuld für die Deutsche Bank AG - Filiale Essen - und ermächtigt die Gläubigerin, sich jederzeit auf einseitigen Antrag vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

Die betreffenden Wohnungseigentümer bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Lastenerstreckung in den Wohnungsgrundbüchern.

_____ bewilligt und beantragt hiermit die Berichtigung der für ihn in den Grundbüchern eingetragenen Vormerkungen entsprechend den Änderungen dieser Urkunde.

Sämtliche Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung trägt _____

Alle Beteiligten verpflichten sich, bei allen Erklärungen und Handlungen mitzuwirken, die zum Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch notwendig und zweckdienlich sind.

Alle Beteiligten - und zwar jeder für sich - bevollmächtigen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug der Teilungserklärung und dieser Urkunde insgesamt im Grundbuch notwendig und zweckdienlich sind.

Die Vollmacht ist jedoch beschränkt auf den Gebrauch vor dem beurkundenden Notar oder seinem Stellvertreter im Amt oder seinen Amtsnachfolger. Die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Inhalt und Umfang des erworbenen Sondereigentums dürfen jedoch nicht verändert werden. Die Vollmacht erlischt mit dem Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch.

_____ erteilt ferner _____ mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Vollmacht, die Teilungserklärung in der nunmehr heutigen Fassung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen sowie sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt; im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, daß Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums von _____ oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung

zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigen dürfen.

Kosten dürfen [REDACTED] durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

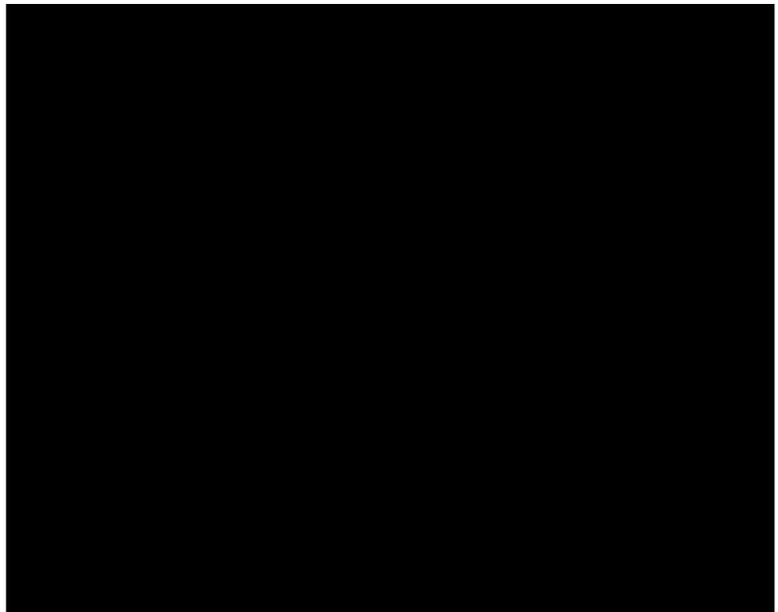
Die Vollmacht erlischt, wenn sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen von [REDACTED] verkauft sind.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen hat.

Vollmacht

Der amtierende Notar wird bevollmächtigt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht (§ 15 GBO).

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



Ausgefertigt in Übereinstimmung
mit der Urschrift für das

Grundbuchamt Baden-Baden

zum Vollzug im Grundbuch gegen Voll-
zugsanzeige. Veräußerungsanzeige wurde
erstattet. Erforderliche Genehmigungen
werden nachgereicht.

Bühl, den - 8. Aug. 1996

Notariat 1 Bühl

(Schilfarth)

Notar