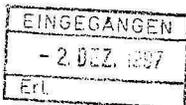


2 Urkundenrolle Nr.: 3581/97



Notariat Rastatt

Öffentliche Urkunde

des

Notars Joachim Körber

über die

TEILUNGSERKLÄRUNG
ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM
GEM. § 8 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

Kuppenheim Favoritenst. 29 + 29a
durch Ecker Wilhelms

die Firma Westermann Bau GmbH,
mit dem Sitz in 76456 Kuppenheim, Friedrichstr. 83

vom 24. November 1997

Ku

Beurkundet zu Kuppenheim im Rathaus an einem Grundbuchtag,
heute am vierundzwanzigsten November
neunzehnhundertsiebenundneunzig

24. November 1997 -

Gegenwärtig: Justizrat Joachim K ö r b e r als Notar
- Notariat 2 Rastatt -

Es ist anwesend, unbedenklich geschäftsfähig und dem Notar
persönlich bekannt:

Herr Armin Westermann, geb. am 25.09.1959, wohnhaft Waldstraße
23, 76456 Kuppenheim-Oberndorf, handelnd für die Firma
Westermann Bau GmbH, mit dem Sitz in Kuppenheim, Friedrichstr.
83, als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer.
Aufgrund heute erfolgter Einsicht in das Handelsregister des
Amtsgerichts Rastatt -HRB 154- wird vom Notar bescheinigt, daß
Herr Armin Westermann als Geschäftsführer zur alleinigen
Vertretung der Firma Westermann Bau GmbH, mit dem Sitz in
Kuppenheim, Friedrichstr. 83, berechtigt ist.

- die Firma Westermann Bau GmbH wird nachstehend auch
„der Eigentümer“ genannt -.

Der Anwesende erklärt zur öffentlichen Beurkundung folgende

T E I L U N G S E R K L Ä R U N G
ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM
GEM. § 8 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

=====

§ 1

Objektbeschreibung

- (1) Die Firma Westermann Bau GmbH, Kuppenheim, ist Eigentümer folgender Grundstücke der Gemarkung Kuppenheim:

Flst.Nr. 5072 Gebäude- und Freifläche mit 4,49 ar
Wilhelmstraße

Flst.Nr. 5073 Gebäude- und Freifläche mit 4,16 ar
Favoritestraße

- eingetragen im Grundbuch von Kuppenheim Blatt 2411 -.

Der Eigentümer beantragt, Flst.Nr. 5073 mit Flst.Nr. 5072 zu vereinigen zur neuen

Flst.Nr. 5072 Gebäude- und Freifläche mit 8,65 ar
Favoritestraße 29, 29 a

Die katastermäßige Verschmelzung ist beim Staatlichen Vermessungsamt veranlaßt.

- (2) Auf diesem Grundstück wird ein Gebäude mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 12 Tiefgaragenstellplätzen errichtet.

§ 2

Teilung des Objektes

- (1) Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an diesem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 151,390/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im
Kellergeschoß, Erdgeschoss und Obergeschoss links und
dem Abstellraum Nr. 1, dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1
sowie den Sondernutzungsrechten an der Terrasse Nr. 1
und an der Grundstücksfläche Nr. 1 und an dem Zugang
zur Wohnung Nr. 1.

2. Miteigentumsanteil von 69,230/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoss Mitte links und dem Abstellraum Nr. 2 im
Kellergeschoß sowie den Sondernutzungsrechten an der
Terrasse Nr. 2 und an der Grundstücksfläche Nr. 2.

3. Miteigentumsanteil von 67,770/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoss Mitte und dem Abstellraum Nr. 3 im
Kellergeschoß sowie den Sondernutzungsrechten an der
Terrasse Nr. 3 und an der Grundstücksfläche Nr. 3.

4. Miteigentumsanteil von 94,135/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoss Mitte rechts und dem Abstellraum Nr. 4 im
Kellergeschoß sowie den Sondernutzungsrechten an der
Terrasse Nr. 4 und an den Grundstücksflächen Nr. 4.

5. Miteigentumsanteil von 68,596/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoss Mitte links und dem Abstellraum Nr. 5 im
Kellergeschoß.

6. Miteigentumsanteil von 81,555/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoss Mitte und dem Abstellraum Nr. 6 im
Kellergeschoß und dem Tiefgaragen-Stellplatz Nr. K.

7. Miteigentumsanteil von 91,450/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoss Mitte rechts und dem Abstellraum Nr. 7 im
Kellergeschoß.

8. Miteigentumsanteil von 81,505/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im
Dachgeschoss links und dem Abstellraum Nr. 8 im
Kellergeschoß sowie dem Speicher Nr. 8.

9. Miteigentumsanteil von 84,641/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im
Dachgeschoss Mitte und dem Abstellraum Nr. 9 im
Kellergeschoß sowie dem Speicher Nr. 9 und dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. J.

10. Miteigentumsanteil von 91,285/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im
Dachgeschoss rechts und dem Abstellraum Nr. 10 im
Kellergeschoß sowie dem Speicher Nr. 10.
11. Miteigentumsanteil von 14,052/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. A.
12. Miteigentumsanteil von 14,052/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. B.
13. Miteigentumsanteil von 13,490/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. C.
14. Miteigentumsanteil von 13,490/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. D.
15. Miteigentumsanteil von 12,774/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. E.
16. Miteigentumsanteil von 12,774/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. F.

17. Miteigentumsanteil von 12,263/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. G.

18. Miteigentumsanteil von 12,774/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. H.

19. Miteigentumsanteil von 12,774/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragen-Stellplatz Nr. I.

- (2) Das Wohnungs- und Teileigentum ist in sich abgeschlossen
im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG.
Der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung
der zuständigen Behörde sind angesiegelt.
Auf den Aufteilungsplan wird Bezug genommen.
Er ist wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde.

§ 3

Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

- (1) Begriffsbestimmungen:

a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an Wohnzwecken
dienenden Räumen, verbunden mit dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen, verbunden mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum sind Grundstück sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht Sondereigentum sind.

(2) Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- Die Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizungen vom bzw. bis zum Anschluß an die gemeinsamen Steig- bzw. Falleleitungen.
- Die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler.
- Die Balkone.
- Die Rolläden.
- Die Heizkörper in den einzelnen Einheiten.
- Alle nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums.
- Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz, Verkleidung der Wände der im Sondereigentum stehenden Räume, letztere auch soweit die putztragenden oder verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
- Die Fenster und Türen.
- Sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.

(3) 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.

Das gilt nicht für die Außenseite der äußeren Fenster, für die tragenden Teile des Gebäudes sowie die Außenseiten und etwaige Geländer der Balkone. Deren Instandhaltung obliegt der Gemeinschaft.

- (4) 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 Wohnungseigentümer untereinander

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist. Weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums sind in der Hausordnung festzulegen.

Die Hausordnung wird von der Eigentümerversammlung beschlossen.

Eine Änderung der Hausordnung kann die Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschließen.

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 und Sat-Anlagen dürfen vom Wohnungseigentümer nicht separat am Gebäude angebracht werden. Für Rundfunk- und Fernsehempfang steht eine Gemeinschaftsanlage zur Verfügung.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 8, 9 und 10 haben dem Verwalter oder von diesem beauftragten Dritten sowie dem Kaminfeger das Betreten des Dachgeschosses und Speichers zur Wartung und Vornahme von Reparaturarbeiten an der Gemeinschaftsanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang sowie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Daches und des Kamins und zur Kaminreinigung zu gestatten und zu gewährleisten.

§ 5

Veräußerung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung.
- (3) Jede Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums ist dem Verwalter innerhalb einer Frist von drei Wochen ab Beurkundung des Veräußerungsgeschäfts schriftlich mitzuteilen.

§ 6

Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft.

- (2) Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum und die von ihm instand zu haltenden Teile des Gemeinschaftseigentums so instand zu halten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist, und dabei zu gewährleisten, daß keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Glasschäden an Türen und Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu beheben. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
- (4) Die Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

§ 7

Lasten und Kosten

- (1) Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen enthalten sind.

Dies gilt auch für die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas, soweit keine getrennten Meßvorrichtungen vorhanden sind.

- (2) Für folgende Gemeinschaftseinrichtungen werden besondere Verteilerschlüssel festgelegt:

K E I N E.

- (3) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich hoch. Über die Höhe sowie über etwaige Abweichungen für Sondereigentum an Garagen oder gewerblichen Räumen entscheidet die Eigentümerversammlung.
- (4) Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
- Gebäudeversicherung
 - Haftpflichtversicherung gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus der gesetzlichen Haftpflicht wegen vom Eigentum ausgehender Schäden
 - Leitungswasserschadenversicherung.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften oder die Aufgabe bestimmter Versicherungen beschließen.

- (5) 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 Miteigentumsanteile.

§ 8

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.

- (2) Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, tragen sie die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, daß er sein Wohnungseigentum innerhalb eines Jahres nach Beschlußfassung über den Wiederaufbau veräußert.
Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.
- (4) Steht dem Wiederaufbau ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
- (5) Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

§ 9

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, daß die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums auch dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung sechs Monate in Verzug ist.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung gem. § 18 WEG auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung auch nur in der Person eines der Miteigentümer begründet sind.

§ 10

Eigentümerversammlung

- (1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können.
- (2) Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüberhinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn Wohnungseigentümer mit mehr als 25 % aller Stimmen die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen.

Ferner kann jeder Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen, wenn er für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.

- (3) Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen.
- (4) Die Einberufung erfolgt schriftlich. Für die Ordnungsgemäßheit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift eines Wohnungseigentümers.
Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von vier Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.
- (5) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten sind. Ist dies nicht der Fall, so kann im Anschluß daran eine erneute Eigentümerversammlung mit derselben Tagesordnung einberufen werden, die in jedem Fall beschlußfähig ist; hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
- (6) Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.

- (7) Vertretung in der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.
- (8) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen.
- (9) In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, daß es zur Gültigkeit eines Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 11

Wirtschaftsplan

- (1) Für ein Kalenderjahr ist jeweils ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der von der Eigentümerversammlung zu beschließen ist.

Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen.

- (2) Die Aufstellung erfolgt durch den Verwalter.
- (3) In den Wirtschaftsplan sind die nach dieser Teilungserklärung von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe aufzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag für spätere größere Instandhaltungsarbeiten zurückzulegen ist.

§ 12

Mehrheit von Wohnungseigentümern

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder einzelne als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer Organe abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 13

Verwalter

- (1) Zum ersten Verwalter wird bestimmt:
Firma Westermann Bau GmbH, Friedrichstr. 83,
76456 Kuppenheim.

Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von fünf Jahren.

Der Firma Westermann Bau GmbH wird das Recht eingeräumt, vor Ablauf ihrer Verwalterbestellung die Hausverwaltung einem von ihr zu bestimmenden Dritten zu übertragen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt demgemäß die Firma Westermann Bau GmbH unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB, zum gegebenen Zeitpunkt die Hausverwaltung auf einen von ihr noch zu bestimmenden Dritten zu übertragen und alle hierzu erforderlichen Erklärungen auch im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abzugeben und entgegenzunehmen.

- (2) Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- (3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Darüberhinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

- Mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.
- Im eigenen Namen, aber als Treuhänder und somit für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozeßstandschaft).
- Von den Wohnungseigentümern die nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und sie ggf. im eigenen Namen, aber als Treuhänder und somit für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozeßstandschaft).
- Einen Hausmeister anzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen.
- Die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlußfassung vorzulegen.

§ 14

Verwaltungsbeirat

- (1) Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.
- (2) Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern, von denen einer zum Vorsitzenden zu bestimmen ist.
- (3) Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, alle Bücher und sonstigen Unterlagen des Verwalters einzusehen.

§ 15

Begriffsbestimmung

Die vorstehenden Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit hierfür keine besonderen Regelungen getroffen worden sind.

§ 16

Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum:

Es wird den jeweiligen Eigentümern einzelner Sondereigentumsrechte das ausschließliche Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums wie folgt zugewiesen:

Siehe § 2 und § 17 dieser Urkunde.

Nutzungsbeschränkungen des Sondereigentums:

a) Gewerbliche Nutzung

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

b) Nutzungsänderung

Die Änderung der bei den einzelnen Sondereigentumsrechten angegebenen Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sie kann auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere vor, wenn die beabsichtigte Nutzungsänderung für die anderen Wohnungseigentümer oder die Hausbewohner eine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge haben könnte oder sie den Charakter des Hauses nicht nur unwesentlich verändert.

Die gewerbliche Nutzung einer Wohnung ist gestattet, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer und Hausbewohner eintritt und der Charakter des Hauses nicht gestört wird.

c) Abweichend hiervon ist die Nutzung der Wohneinheiten Nr. 1 bis 4 ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft jederzeit zulässig.

§ 17

Zusätzliche Vereinbarungen

Von dem Nutzen und Gebrauch der im Aufteilungsplan mit Nr. 2, 3 und 4 bezeichneten PKW-Abstellplätze im Freien sind alle Wohnungs- und Teileigentümer mit Ausnahme der Firma Westermann Bau GmbH mit dem Sitz in Kuppenheim, solange diese noch Eigentümerin eines Wohnungs- oder Teileigentums ist, ausgeschlossen.

Die Firma ist berechtigt, an diesen Stellplätzen im Freien, an denen das Mitbenutzungs- und Mitgebrauchsrecht der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer ausgeschlossen ist, Sondernutzungsrechte zu Gunsten einzelner Wohnungs- und Teileigentümer zu begründen und auf diese zu übertragen.

§ 18

Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder nicht durchgeführt werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt.
2. Eine unwirksame Bestimmung ist von der Wohnungseigentümergeinschaft mit Mehrheitsbeschluß durch eine wirksame Regelung zu ersetzen.
3. Flächenberechnungen und Größenangaben, die dieser Teilungserklärung eventuell beigelegt sind, sind nicht verbindlich; sie haben weder Hinweischarakter noch sind sie geeignet, zur Auslegung der Teilungserklärung zu dienen.

§ 19

Eintragungsbewilligung- und antrag

Soweit im einzelnen nichts anderes bestimmt ist, sind Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs in die einzelnen Wohnungsgrundbücher mitzuübertragen.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

1. die Grundstücksvereinigung gem. § 1 dieser Urkunde,
2. die Teilung des Grundstücks gem. § 2 der Teilungserklärung,
3. die Bestimmungen der §§ 3 bis 18 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Kosten

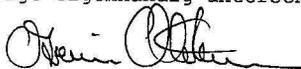
Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt die Eigentümerin, die Firma Westermann Bau GmbH in Kuppenheim.

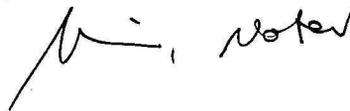
S C H L U S S :

Beantragt werden:

- a) Ausfertigungen:
- Ausfertigung dem Grundbuchamt Kuppenheim zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige
- b) Beglaubigte Abschriften (ohne Pläne):
- dem Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - Rastatt
- dem Eigentümer

Vorstehende Niederschrift wurde vorgelesen, genehmigt und zusammen mit dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:



 Mi, Notar

Vorstehende Abschrift, deren Übereinstimmung mit der Urschrift
hiermit beglaubigt wird, wird erteilt an:

Fa.

Westermann Bau GmbH

Friedrichstr. 83

76456 Kuppenheim



Rastatt, 25. November 1997

Notariat 2 Rastatt

(Körber)

Justizrat als Notar