

Notariat R a s t a t t

Referat 1

Öffentliche Urkunde

über

Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG

=====

durch

Firma S + H Baubetreuungs-GmbH
Sitz Rastatt, Kanalstr. 1

vom 5. Juni 1987

Jahr 19 87

Auszuscheiden im Jahre 20 87

Geschehen zu Rastatt im Amtszimmer am fünften Juni neunzehnhundert-
siebenundachtzig

- 5. Juni 1987 -

Vor dem Notariat 1 Rastatt.

Gegenwärtig: Notariatsdirektor Walter S c h i l l in Rastatt als Notar

Es ist erschienen:

Herr Fritz Hofmeister, Kaufmann, wohnhaft in Rastatt,
Kanalstr. 1, handelnd für die Firma
S + H Baubetreuungs- GmbH., Sitz Rastatt, Kanalstr. 1,
als deren allein zur Vertretung berechtigter Geschäftsführer.

Der Erschienene ist unbedenklich voll geschäftsfähig und hat sich durch Vorlage
seines Bundespersonalausweises zur Person ausgewiesen.

Aufgrund heute erfolgter Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts
Rastatt - HRB 710 - wird vom Notar bescheinigt, daß Herr Fritz Hofmeister als
Geschäftsführer allein zur Vertretung der Firma S + H Baubetreuungs- GmbH., Sitz
Rastatt, Kanalstr. 1, berechtigt ist.

Der Erschienene erklärt zur öffentlichen Beurkundung die folgende

Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum
nach § 8 WEG

=====

Teil I

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Grundstück

Die Firma S + H Baubetreuungs- GmbH., Sitz Rastatt, Kanalstr. 1
- nachstehend "Wohnungsunternehmen" bezeichnet -, ist im Grundbuch von
Baden-Baden-Sandweiler Blatt 64 als Eigentümerin des Grundstücks
Flst. Nr. 7540 Ortsetter, Mittelfeld, Bauplatz 7,19 ar
eingetragen.

Auf diesem Grundstück errichtet das Wohnungsunternehmen drei Einfamilienreihenhäuser sowie drei Garagen. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG vom 15. 3. 1951).

§ 2

Teilung

Das Wohnungsunternehmen teilt das Eigentum an dem Grundstück Flst.Nr. 7540 der Gemarkung Baden-Baden-Sandweier gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise daß mit jedem Miteigentumsanteildas Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung nebst einer Garage (Wohnungseigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 463/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-,Ober- und Dachgeschoß des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Hauses und sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Kellergeschoß des Hauses Nr. 1 (Keller, Heiz- und Tankraum, Hobbyraum), sowie verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Garage sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit mit Nr. 1 bezeichneten, rot umrandeten Grundstücksfläche Die Wohnfläche beträgt 150,86 qm.

2. Miteigentumsanteil von 260/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichneten Räumen im Erd-,Ober- und Dachgeschoß des im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Hauses und sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen im Kellergeschoß des Hauses Nr. 2 (Keller, Heiz- und Tankraum, Hobbyraum), sowie verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Garage sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit mit Nr. 2 bezeichneten, grün umrandeten Grundstücksfläche Die Wohnfläche beträgt 146,84 qm.

3. Miteigentumsanteil von

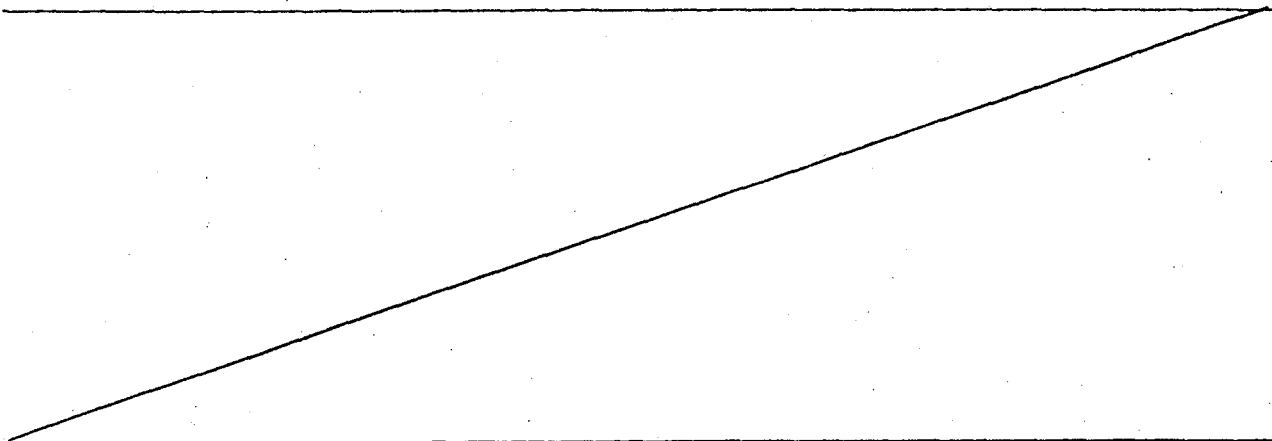
277/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichneten Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoß des im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Hauses und sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen im Kellergeschoß des Hauses Nr. 3 (Keller und Heizraum), sowie verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Garage sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kugeltank im Erdreich vor dem Haus Nr. 3 sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, blau umrandeten Grundstücksfläche. Die Wohnfläche beträgt 144,31 qm.

Jedem Wohnungseigentümer steht das alleinige und ausschliessliche Recht auf Nutzung der in seinem Reihenhause befindlichen, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile zu.

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Der Aufteilungsplan mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauordnungsamts der Stadt Baden-Baden vom 18. 5. 1987 gemäß § 7 Abs. 4 WEG lag bei der heutigen Beurkundung vor und wurde von dem Erschienenen eingesehen. Gemäß § 13 a Beurkundungsgesetz wird auf die Beifügung dieses Aufteilungsplans als Anlage zu dieser Niederschrift verzichtet.



Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) Wohnungsabschlußtür und Innentüren, Fenster und Lichtkuppeln der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an,
- k) Klapppladen und Rolläden,
- l) bei Balkonen und Loggien der durch die Balkon-/Loggienumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau,

m)

n)

o)

(2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.

§ 5

Berufsausübung / Gebrauchsüberlassung

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht. ~~Die Nutzung ergibt sich ferner aus der Hausordnung.~~

- (2) Eine Nutzung der Wohnungen bzw. Reihenhäuser zu Büro- oder Praxisräumen ist gestattet.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
Eine Veräußerungsbeschränkung besteht nicht.

§ 7

Instandhaltung

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie das Gemeinschaftseigentum, soweit es seinem Sondernutzungsrecht unterliegt, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Er hat alle hierdurch entstehenden Kosten und sonstigen auf sein Reihnhaus entfallenden laufenden Lasten und Kosten allein zu tragen.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer hat unbeschadet der §§26 und 27 WEG die alleinige Verwaltung der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. In diesem Fall erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

- Seite 6 -
§ 9
Lasten und Kosten

- (1) Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung allein für sein Reihnhaus, da jedes Reihnhaus eine getrennte Heizungsanlage hat.
- (2) Die Kosten für Wasser trägt jeder Wohnungseigentümer entsprechend seinem Verbrauch, da jedes Reihnhaus eine eigene Wasseruhr hat.
- (3) Sonstige Betriebskosten werden nach der Größe der Miteigentumsanteile umgelegt.
- (4) Eine Instandhaltungsrücklage wird nicht gebildet.

§ 10
Eigentümerversammlung und Verwaltung

- (1) Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt. Den Beteiligten ist bekannt, daß die Bestellung eines Verwalters nicht auf Dauer ausgeschlossen werden kann.
- (2) Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt. Jeder Wohnungseigentümer kann die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen wenn er hierzu einen triftigen Grund angibt.

Teil III
§ 11
Eintragungsbewilligung und -antrag

Die Firma S.+ H. Baubetreuungs-GmbH Sitz Rastatt, bewilligt und beantragt daß im Grundbuch von Baden-Baden-Sandweiler Blatt 64

- a) die Teilung des Grundstücks Flst. Nr. 7540 in drei Wohnungseigentumsrechte gem. § 2 der Teilungserklärung.
- b) die Bestimmungen gem. §§ 3 bis 10 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden.

§ 12
Kosten

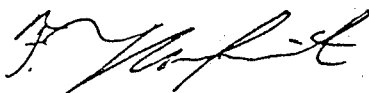
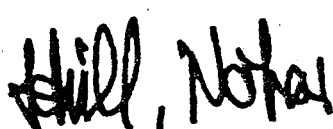
Die Kosten trägt das Wohnungsunternehmen.
Für den Grundbuchvollzug wird Gebührenbefreiung nach § 1 des Gesetzes vom 30. 5. 1953 über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau beantragt und das Vorliegen der Voraussetzungen versichert.

S c h l u s s
=====

Beantragt werden:

- a) Zwei begl. Abschriften für das Finanzamt - Bewertungsstelle - Baden-Baden zur Kenntnisnahme.
- b) Ausfertigung für das Grundbuchamt Baden-Baden zum Vollzug unter Anschluß des Aufteilungsplanes.
- c) Drei begl. Abschriften für das Wohnungsunternehmen.

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

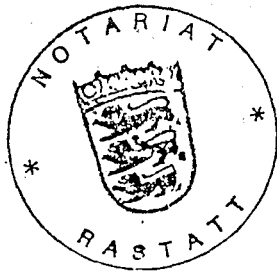
Vorstehende Abschrift, deren Obereinstimmung mit der Urschrift hiermit
beglaubigt wird, erhält:

Firma S + H Baubetreuungs-GmbH, Sitz Rastatt,
Kanalstr. 1

=====

Rastatt, den 9. Juni 1987

Notariat 1 Rastatt




(Schill)

Notariatsdirektor als Notar

