

Blumberg
VE 5971
Begl. Fotokopie

S t u t t g a r t

Oberlandesgerichtsbezirk Stuttgart

Geschehen am 12. November 1984
zwölften November neunzehnhundertvierundachtzig

Vor mir, dem
Rechtsanwalt Hans Joachim H a u k e
als dem amtlich bestellten Vertreter des
Notars Dr. Eberhard S t r o h m
mit dem Amtssitz in 7000 Stuttgart,
Königstraße 4,

erscheint heute in meinem Amtszimmer,
persönlich bekannt und geschäftsfähig:

Herr Andreas E b n e r , Rechtssachbearbeiter
in 7000 Stuttgart, Katharinenstraße 20,
handelnd als Bevollmächtigter der
Siedlungsgesellschaft für das Doggererzgebiet
Oberbaden GmbH mit dem Sitz in Karlsruhe,
aufgrund Vollmacht vom 1.9.1982,
die in den Grundakten von Blumberg verwahrt ist.

und erklärt zur notariellen Beurkundung
folgende

T E I L U N G S E R K L Ä R U N G

nach § 8 WEG:

16. Okt. 1992

- 2 a -

Vorbemerkung

Der Verkäufer ist Eigentümer der im Grundbuch von Blumberg Heft Nr. 1373 und Heft Nr. 1420 eingetragenen Wohnungseigentumsrechte.

Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 51 in Heft Nr. 1420 gehört gemäß der Teilungserklärung die Garage Nr. 81, verbunden mit 14/10 000stel Miteigentumsanteil am Grundstück.

Zu der Wohnung Nr. 4 in Heft Nr. 1373 gehört gem. § 18 der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 4.

Der Verkäufer tauscht die Garage und den Stellplatz aus, daß künftig zur Wohnung Nr. 4 die Garage Nr. 81 und zur Wohnung Nr. 51 der Stellplatz Nr. 4 gehört.

Die Abschreibung eines Miteigentumsanteils von 14/10 000stel an Flst. 521/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 81 von Heft 1420 und die Zuschreibung zu Heft 1373 wird bewilligt und beantragt.

Der Stellplatz Nr. 4 wird zur Wohnung Nr. 51 übertragen und die Eintragung der Inhaltsänderung bewilligt und beantragt.

§ 2

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

1. Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, die Gebäudeteile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum stehen.

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Teil C dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäude, 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 zum Beispiel:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht ein Sondereigentum von einem anderen oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, die Innenseiten der Fenster und bei Doppelfenstern auch die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Telefon, Antenne usw. von ihrer Abzweigung ab der Hauptleitung,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) die Innenseiten der Rolläden,
- l) die Innenseite der Wohnungsabschlußtüre,
- m) die Innenseite und der Fußbodenbelag von Balkonen, Veranden und Terrassen, Loggien usw.,
- n) der Garagen-Innenraum mit Fußbodenbelag, Decken- und Wandputz und Anstrich sowie den darin befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenständen, soweit sie nicht der Versorgung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, die Garagentore einschließlich ihres Mechanismus mit Ausnahme des Außenanstrichs

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Teile des Gebäudes, Wohnungen, Räume, Anlagen und Einrichtungen, die nicht nach Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden und seine Bestandteile. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene rechtliche und sachliche Verwaltungsvermögen.

II. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 3

Grundsatz

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

§ 4

Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Soweit Räume, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes zum ausschließlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer eines Gebäudes bestimmt sind, ist das Recht zum Mitgebrauch für die übrigen Wohnungseigentümer ausgeschlossen. Im übrigen sind für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnungen maßgebend. Soweit eine Hausordnung nur für ein Gebäude gilt, obliegt die Beschlußfassung den Wohnungseigentümern des betroffenen Gebäudes.
2. Die Ausübung eines bestimmten Berufes oder Gewerbes in den im Sondereigentum stehenden Räumen kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer nur untersagt werden, wenn daraus eine über § 14 WEG hinausführende Belästigung oder Gefährdung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine ins Gewicht fallende erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder erfahrungsgemäß zu erwarten ist.
3. Eine Vermietung oder andersweitige Gebrauchsüberlassung der im Sondereigentum stehenden Räume kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer nur aus wichtigem Grunde untersagt werden, insbesondere dann, wenn
 - a) von den Räumen ein Gebrauch gemacht wird, der im Widerspruch zu den sich aus § 14 WEG ergebenden Pflichten der Wohnungseigentümer steht,
 - b) gegen die Hausordnung verstoßen wird.
4. Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen sowie Aufschriften dürfen nur mit zustimmendem Beschluß der Wohnungseigentümer an dem Gebäude oder auf

dem Grundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe angebracht oder aufgestellt werden, es sei denn, es handle sich um angemessene Vorrichtungen für ein von Anfang an zu gewerblichen Zwecken errichtetes Teileigentum.

5. In den Fällen des Abs. 2 bis 4 entscheidet zunächst der Verwalter. Ein eventueller Beschluß der Wohnungseigentümer bedarf einer Mehrheit von mindestens der Hälfte aller Stimmberechtigten. In den Fällen des Abs. 2 und 3 entscheiden bei mehreren Gebäuden allein die Wohnungseigentümer des betroffenen Gebäudes unter sich mit gleicher Mehrheit.
In allen Fällen können vom Verwalter oder den Wohnungseigentümern angemessene Auflagen erteilt werden; eine Untersagung soll nur dann ausgesprochen werden, wenn durch Auflagen der Einzelfall nicht geregelt werden kann.
Wird durch einen rechtswirksamen Beschluß der stimmberechtigten Wohnungseigentümer eine vorhergehende Entscheidung des Verwalters in gleicher Sache aufgehoben oder verändert, so haftet der Verwalter für seine Entscheidung nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Ermessensmißbrauch und nur für den unmittelbar entstandenen Schaden.
6. Außerdem ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, diejenigen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums - insbesondere Anlagen und Einrichtungen, die nach ihren technischen oder sonstigen Gegebenheiten so beschaffen sind, daß sie ganz oder überwiegend nur gemeinsam von allen Wohnungseigentümern zweckmäßig und besonders wirtschaftlich sinnvoll gebraucht oder genutzt werden können - zu benutzen und seinen entsprechenden Bedarf ausschließlich und dauernd mittels dieser Einrichtungen und Anlagen zu decken und insoweit auf die Haltung oder den Gebrauch geeigneter gleichartiger Anlagen oder Einrichtungen zu verzichten.
Der Betrieb der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Heizanlage ist auf Verlangen des Verwalters einem fachkundigen Betreiber zu übertragen. Die Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, alle hierzu erforderlichen Verträge abzuschließen bzw. in bestehende Verträge einzutreten.
7. Wegen eventueller Bestimmungen über alleinige Gebrauchsrechte einzelner oder mehrerer Wohnungseigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum wird auf Teil C dieser Teilungserklärung verwiesen.

§ 5

Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der erstmaligen Veräußerung durch die Grundstückseigentümerin, der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter sowie im Falle der §§ 18, 19 WEG.
2. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden, insbesondere dann, wenn

- a) Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird,
- b) der Erwerber es ablehnt, in die etwaigen Verpflichtungen, die sich aus dem Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, einzutreten,
- c) Zweifel daran bestehen, ob sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen wird,
- d) in der Person des Erwerbers Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums berechtigen würden.

3. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer des betroffenen Gebäudes mit 3/4 Mehrheit der stimmberechtigten Sondereigentumsrechte ersetzt werden. Der Verwalter ist seinerseits berechtigt, seine Zustimmung von einem solchen Beschluß abhängig zu machen. Der betroffene Wohnungseigentümer kann innerhalb einer Frist von 2 Wochen seit Empfang der schriftlichen Entscheidung des Verwalters die Beschlußfassung der Wohnungseigentümer beantragen. Gegen den Beschluß ist der Rechtsweg gemäß §§ 43 ff. WEG gegeben. § 4 Abs. 5 letzter Satz gilt entsprechend.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Soweit es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung einzelner Gebäude handelt, obliegt sie den Wohnungseigentümern des betroffenen Gebäudes. Darüberhinaus ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Außerdem hat er die sein Sondereigentum durchlaufenden gemeinschaftlichen Versorgungsleitungen aller Art auf seine Kosten instandzuhalten. Die Pflicht zur Instandsetzung und Erneuerung verbleibt der Gemeinschaft.
2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum so instandzuhalten und instandzusetzen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus sowie dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Nachteil erwächst.
3. Die Behebung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
4. Soweit zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Sondereigentum betreten oder benutzt werden muß, hat dies der betreffende Wohnungseigentümer zu dulden. Verhindert oder verzögert er solche Maßnahmen schuldhaft, so hat er die hieraus entstehenden Mehrkosten zu tragen. Ein an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist im Umfang des vorher bestehenden Zustands zu beheben oder zu ersetzen. Darüber hinausgehende Ansprüche werden nicht ersetzt.

§ 7

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers
Besichtigungsrecht des Verwalters

1. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch ohne vorherige Anmeldung zulässig.

§ 8

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen

1. Bauliche oder sonstige Veränderungen des Sondereigentums bedürfen der Zustimmung des Verwalters, wenn sie auf anderes Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum einwirken, auch wenn diese Einwirkung nicht über das auf § 14 WEG gesetzte Maß hinausgeht. Eine darüber hinausgehende Veränderung bedarf außerdem der Zustimmung der Mehrheit von mindestens der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.
2. Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums und Aufwendungen hierfür, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer. Die Beschlußfassung bedarf einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer.
3. Ist von den baulichen Veränderungen und Aufwendungen nur ein Gebäude von mehreren betroffen, so entscheiden lediglich die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen sich in dem betreffenden Gebäude befinden, und zwar mit dem in Abs. 1 und 2 angegebenen Stimmenverhältnis.
4. Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach Abs. 2 jedoch nicht zugestimmt hat, muß gleichwohl deren Durchführung dulden. Er ist entgegen § 16 Abs. 3 WEG zur gemeinschaftlichen Lasten und Kostentragung verpflichtet, es sei denn, er hat gegen den zugrunde liegenden Beschluß der Wohnungseigentümer im Verfahren nach § 43 Abs. 1 WEG eine andere rechtskräftige Entscheidung oder Einigung erwirkt.

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung einzelner oder aller Gebäude zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder durch Entschädigungszahlungen von dritter Seite voll gedeckt sind.

Von den Wohnungseigentümern ist über den Wiederaufbau einzelner oder der Gebäude mit Stimmenmehrheit gemäß § 25 WEG zu beschließen, wenn

- a) einzelne oder die Gebäude bis zur Hälfte des Wertes zerstört werden, aber die Kosten des Wiederaufbaus weder durch Versicherung noch durch Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt sind,
- b) einzelne oder die Gebäude zwar mehr als zur Hälfte des Wertes zerstört werden, aber die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder die Entschädigungszahlung von dritter Seite mindestens zur Hälfte des Wertes der einzelnen oder der Gebäude unmittelbar vor ihrer Zerstörung gedeckt sind.

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.

§ 10

Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, wenn
 - a) der Wiederaufbau einzelner oder der Gebäude in den Fällen des § 9 Abs. 2 von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wird,
 - b) nach § 9 Abs. 2 die Voraussetzungen für Beschlußfassung über den Wiederaufbau fehlen.
2. Das Recht eines Wohnungseigentümers in den Fällen des Abs. 1 die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn sich die anderen Wohnungseigentümer, einer von ihnen oder ein Dritter bereit erklären, die Anteile des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Ist Eigentümer eines Wohnungseigentumes eine Personenmehrheit, so sind diese den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, einen Beauftragten zu bevollmächtigen, die Gesamtheit der mehreren Eigentümer verbindlich zu vertreten.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentumes

Ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate und mit mindestens dem dreifachen monatlichen Hausgeld (vgl. § 13) in Verzug ist.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Lasten und Kosten - Hausgeld

1. In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

Das Hausgeld setzt sich zusammen aus

a) Bewirtschaftungskosten

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich eines vom Verwalter festzusetzenden Beitrags zur Bildung einer Instandhaltungsrückstellung sowie die Kosten der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums werden grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Der Verwalter ist berechtigt, den vorstehenden Kostenverteilungsschlüssel nach seinem billigen Ermessen zu ändern.

Auch die Wohnungseigentümer sind mit einstimmigem Beschluß berechtigt, eine solche Änderung auszusprechen. Erfolgt die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Beschlußfassung, ist sie dinglicher Inhalt, ohne daß es hierzu einer Änderung der Teilungserklärung und des Eintrags im Grundbuch bedarf (§ 10 Abs. 3 WEG).

b) Das Entgelt für den Verwalter ist für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

2. Das Hausgeld ist im voraus in monatlichen Raten von je ein Zwölftel des voraussichtlichen Jahresbetrages an den Verwalter zu entrichten.

3. Die Bestimmungen des Verwalters über die Kostentragung und -verteilung können von den betroffenen Wohnungseigentümern mit 2/3 Mehrheit der Stimmberechtigten geändert werden.

§ 14

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

2. Der Verwalter beruft die Wohnungseigentümerversammlung in den in dieser Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Fällen ein. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 4 Abs. 2 bis 4 und des § 5 Abs. 3 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

4. Die Wohnungseigentümersversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Die Versammlung bleibt beschlußfähig, bis eine Beschlußunfähigkeit gerügt und festgestellt wird. Ein Wohnungseigentümer kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten, volljährige Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen, diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

5. Jedes Wohnungseigentum gewährt seinem Eigentümer eine Stimme.

Das Stimmrecht eines Miteigentümers, dessen Miteigentumsanteil nur mit dem Teileigentum an einer Garage verbunden ist, beschränkt sich ausschließlich auf Garagen-Angelegenheiten.

Wenn der Teileigentümer gleichzeitig als Wohnungseigentümer stimmberechtigt ist, steht ihm nur eine Stimme zu.

6. Beschlußfassungen aller Wohnungseigentümer sind auch in der Weise möglich, daß die Wohnungseigentümer in Teilversammlungen nach den vorstehenden Grundsätzen abstimmen. Ein Beschluß ist dann zustandegekommen, wenn die Summe aller in den Teilversammlungen abgegebenen Stimmen die erforderliche Mehrheit aller Stimmen erreicht. Die Beschlußfähigkeit der einzelnen Teilversammlung ist auch dann gegeben, wenn zwar in der einzelnen Teilversammlung nicht die für diese Versammlung erforderliche Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten ist, in der Summe aller Teilversammlungen jedoch mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten waren.

7. In den Fällen, in denen nach dieser Teilungserklärung nur ein Teil der Wohnungseigentümer zu einer Beschlußfassung berechtigt ist, gelten die Bestimmungen der Abs. 2 und 4 entsprechend.

Die Feststellung der Beschlußfähigkeit und Stimmenmehrheit bezieht sich hierbei nur auf diesen Teil der Wohnungseigentümer, der zur Beschlußfassung berechtigt ist.

~~8. In Abänderung von § 23 Abs. 3 WEG ist ein schriftlicher Beschluß auch dann gültig, wenn er nicht einstimmig erfolgt, sondern die für den Beschlußgegenstand erforderliche Mehrheit erreicht.~~

§ 15

Verwalter

1. Als erster Verwalter ist die

Landesentwicklungsgesellschaft
Baden-Württemberg
für Städtebau und Wohnungswesen mbH
mit dem Sitz in Stuttgart

bestellt, und zwar auf die Dauer von 5 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums. Für die wiederholte Bestellung gelten die Bestimmungen des WEG.

2. Die Wohnungseigentümer sind gegenseitig verpflichtet, stets einen Verwalter zu bestellen.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und des Verwaltervertrages.
4. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu tragenden Lasten und Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) und sonstige fällige Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
 - c) Ansprüche der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, ohne daß es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedarf.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

§ 16

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden.

Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude ein Verwaltungsbeirat zu wählen. Die jeweiligen Vorsitzenden der einzelnen Beiräte bilden den Gesamtverwaltungsbeirat, der aus seiner Mitte wiederum einen Vorsitzenden wählt.

§ 17

Teileigentum

Für das Teileigentum gelten die vorstehenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum entsprechend.

§ 18

G e b r a u c h s r e g e l u n g

Gemäß § 15 WEG wird der Gebrauch der 54 Pkw-Abstellplätze, welche im Lageplan zum Aufteilungsplan näher bezeichnet sind, wie folgt geregelt:

Zu den Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 73, 74,

gehört je 1 Pkw-Abstellplatz, welcher mit der gleichen Nummer wie die jeweilige Wohnung bezeichnet ist.

Die Abstellplätze stehen dem jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich zum Abstellen von Personenkraftwagen zur Verfügung. Der jeweilige Nutzungsberechtigte hat die ausschließliche Unterhaltungs- und Instandsetzungspflicht.

T e i l B

Eintragungsbewilligung - Eintragungsantrag

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung des Grundstücks nach Teil A, § 1, Ziff. 2, in Verbindung mit Teil C dieser Urkunde.
2. Den sich aus den Bestimmungen der §§ 2 ff. des Teils A dieser Urkunde ergebenden Inhalt des Sondereigentums, ohne § 15, Abs. 1.

Die Grundstückseigentümerin beantragt als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Befreiung von den in der Kostenordnung bestimmten Gerichtsgebühren aufgrund § 2 des Gesetzes über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953.

T e i l C

Gemäß oben Teil A § 1 geschieht die Grundstücksteilung nach § 8 WEG im einzelnen wie folgt:

Auft. Plan Nr.	Miteigentumsanteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohnfläche ca. m ²
----------------	--	---	-------------------------------

Blumberg, Goethestraße 2

1	97	Sockelgeschoß links, 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Hochkeller, Freisitz.	63,30
2	97	Sockelgeschoß rechts, 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Hochkeller, Freisitz.	63,30

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
3	143	Erdgeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00
4	158	Erdgeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
5	100	Erdgeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
6	100	Erdgeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
7	158	Erdgeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
8	143	Erdgeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
9	157	1. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 75	86,00
10	158	1. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
11	114	1. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 79	69,60
12	100	1. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
13	158	1. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
14	143	1. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
15	143	2. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00
16	158	2. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
17	100	2. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
18	100	2. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
19	158	2. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
20	143	2. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
21	143	3. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00
22	158	3. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
23	114	3. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 83	69,60
24	114	3. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 93	69,60
25	158	3. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
26	143	3. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
27	143	4. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00
28	172	4. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 85	95,30
29	114	4. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 78	69,60
30	100	4. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
31	158	4. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum	95,30
32	157	4. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 88	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
33	143	5. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00
34	158	5. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
35	100	5. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
36	114	5. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 89	69,60
37	158	5. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
38	157	5. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr.94	86,00

Kfz.- Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe 1/1000 /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
39	143	6. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	86,00
40	172	6. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 82	95,30
41	100	6. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
42	100	6. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	69,60
43	158	6. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
44	143	6. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
45	143	7. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00
46	158	7. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
47	114	7. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 77	69,60
48	100	7. Obergeschoß 2 1,2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	69,60
49	172	7. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 86	95,30
50	143	7. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
51	157	8. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 81	86,00
52	158	8. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
53	114	8. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 87	69,60
54	100	8. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	69,60
55	158	8. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
56	143	8. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
57	143	9. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00
58	172	9. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 80	95,30
59	100	9. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	69,60
60	114	9. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 92	69,60
61	158	9. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
62	143	9. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentumsanteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohnfläche ca. m ²
63	143	10. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	86,00
64	158	10. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	95,30
65	114	10. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 84	69,60
66	100	10. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	69,60
67	158	10. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Kellergeschoß.	95,30
68	143	10. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	86,00

Wo. Nr.	Miteigentums- anteil in Höhe von /10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung	Wohn- fläche ca. m ²
69	100	11. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	69,60
70	114	11. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 91	69,60
71	173	11. Obergeschoß 4 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 76	95,30
72	157	11. Obergeschoß 3 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß. 1 Garage Aufteilungsplan Nr. 90	86,00
73	101	12. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	69,60
74	101	12. Obergeschoß 2 1/2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Freisitz, 1 Abstellraum im Sockelgeschoß.	69,60

10.000/10.000stel

Die am 24. September 1984 errichtete Teilungserklärung,
UR.Nr. 3567/1984 des Notars Dr. Eberhard Strohm ist gegen-
standslos und wird hiermit aufgehoben.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen
vom Notarvertreter vorgelesen, von ihm ge-
nehmigt und wie folgt eigenhändig unter-
schrieben:

Andreas Lorenz
Euse, Notarvertreter

Kosten

Wert: DM 3.000.000,--

Gebühr gem. § 36 I KostO. DM 4.575,--

**Beglaubigte Abschrift
der Urschrift**

Stuttgart, den 15. NOV. 1984



Rechtsanwalt
als amtlich bestellter Vertreter
des Notars Dr. Eberhard Strohm
in Stuttgart

