

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

Die

HAUSBAU WÜSTENROT, gemeinnützige
Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Ludwigsburg,
Hohenzollernstr. 12/14,

- nachstehend als "Wohnungsunternehmen" bezeichnet -

ist Eigentümerin des Grundstücks

Grundbuch von Garmisch Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen
Band 93 Blatt 4573 Abt. I Nr. 1

Gemarkung G a r m i s c h

Flst. 1407/1 ²⁰⁷³ An der Zugspitzstraße
Gartenland (Bauplatz) 16 a 32 qm

Auf diesem Grundstück errichtete das Wohnungsunternehmen
1 Gebäude mit 15 Wohnungen und 14 Garagen.

§ 2

Teilung

Das Wohnungsunternehmen teilt das Eigentum an den vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG unter Bezugnahme auf den dieser Urkunde beigelegten Aufteilungsplan in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einer Garage (Teileigentum) verbunden ist wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

64/1000

Nr. 1

bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung im
Erdgeschoß links von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 54,06 qm.

Übertrag:

64/1000

- Übertrag: 64/1000
52/1000 ✓
2. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit
Nr. 2
bezeichneten 1-Zimmer-Wohnung im
Erdgeschoß Mitte von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 43,59 qm.
3. Miteigentumsanteil von 39/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit
Nr. 3
bezeichneten 1-Zimmer-Wohnung im
Erdgeschoß rechts von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 35,92 qm.
4. Miteigentumsanteil von 66/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit
Nr. 4
bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung im
I. Obergeschoß links von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 54,06 qm.
5. Miteigentumsanteil von 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit
Nr. 5
bezeichneten 1-Zimmer-Wohnung im
I. Obergeschoß Mitte von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 43,59 qm.
6. Miteigentumsanteil von 40/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit
Nr. 6
bezeichneten 1-Zimmer-Wohnung im
I. Obergeschoß rechts von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 35,92 qm.
7. Miteigentumsanteil von 67/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit
Nr. 7
bezeichneten 2-Zimmer-Wohnung im
II. Obergeschoß links von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 54,06 qm.
8. Miteigentumsanteil von 55/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit
Nr. 8
bezeichneten 1-Zimmer-Wohnung im
II. Obergeschoß Mitte von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 43,59 qm.

Übertrag: 436/1000

Übertrag:

436/1000
41/1000

9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

Nr. 9

bezeichneten 1-Zimmer-Wohnung im
II. Obergeschoß rechts von Geb. 136 a Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 35,92 qm.

10. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

Nr. 10

bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung im
Erdgeschoß links von Geb. 136 Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 72,24 qm.

11. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

Nr. 11

bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung im
Erdgeschoß rechts von Geb. 136 Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 60,83 qm.

12. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

Nr. 12

bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung im
I. Obergeschoß links von Geb. 136 Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 72,24 qm.

13. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

Nr. 13

bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung im
I. Obergeschoß rechts von Geb. 136 Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 60,83 qm.

14. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

Nr. 14

bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung im
II. Obergeschoß links von Geb. 136 Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 72,24 qm.

15. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit

Nr. 15

bezeichneten 2 1/2-Zimmer-Wohnung im
II. Obergeschoß rechts von Geb. 136 Zugspitzstraße
Die Wohnfläche beträgt 60,83 qm.

Übertrag:

958/1000

	Übertrag:	958/1000
4852	16. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 1	3/1000
4853	17. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2	3/1000
4854	18. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 3	3/1000
4855	19. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 4	3/1000
4856	20. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 5	3/1000
4857	21. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 6	3/1000
4858	22. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 7	3/1000
4859	23. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 8	3/1000
4860	24. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 9	3/1000
4861	25. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 10	3/1000
4862	26. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 11	3/1000
4863	27. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 12	3/1000
4864	28. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 13	3/1000
4865	29. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 14	3/1000

1000/1000

Die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Keller- und Speicherräume sind mit derselben Nummer versehen wie die Wohnungen, zu denen sie gehören.

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 Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 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.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, was zum Sondereigentum gehört:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Fenster, Fenster(klapp-) Läden, Korridortüren, Rolläden, Balkone und Loggien,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- 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 Steig- bzw. Falleitung,
- i) alle Etagenheizungsanlagen.

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4

Grundsatz

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

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer (Teileigentümer) 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. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die vom Verwalter aufzustellende Hausordnung maßgebend. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden.
2. Erstreckt sich das gemeinschaftliche Eigentum auf mehrere baulich getrennte Gebäude, so ist die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume den Wohnungseigentümern vorbehalten, die ihr Sondereigentum in dem betreffenden Gebäude haben.
3. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen stehen den Wohnungseigentümern der betreffenden Gebäude und deren Haushaltsangehörigen zum gemeinschaftlichen gleichen Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf Wertverschiedenheit der einzelnen Eigentumswohnungen.
4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.
5. Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden. Im übrigen kann die Zustimmung nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufs oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine erhebliche Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist.
6. Entsprechendes gilt bei Vermietung und Verpachtung einer Wohnung. Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
7. Nach Erteilung der Zustimmung durch den Verwalter stehen dem Mieter einer ganzen Wohnung – nicht jedoch dem Mieter bzw. Untermieter einzelner Räume – der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wie dem Wohnungseigentümer zu. Der Wohnungseigentümer hat dem Mieter eine Abschrift dieser Urkunde und eine Hausordnung auszuhändigen.
8. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, nur mit Zustimmung des Verwalters am Hause oder auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden.
9. Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach Ziff. 5 und 6 dieses Paragraphen nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Antragsteller einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG. herbeiführen.
10. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen, die bei Übertragung des Wohnungseigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden. Zur Anbringung von Außenantennen ist gleichfalls die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

11. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernseh-, Rundfunk-, Fernsprech- oder Energie-Versorgungsanlage zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an einem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgt.
12. Beschließt die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die auch die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertritt, bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung des Wertes und der Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden und sich an den Kosten beteiligen. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus §§ 4, 5, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle
- a) der Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,
 - b) der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,
 - c) der erstmaligen Veräußerung durch das Wohnungsunternehmen.
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) Zweifel bestehen, ob der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
3. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit $\frac{2}{3}$ -Mehrheit ersetzt werden.

§ 7

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.
2. Klappläden und Rolläden, Loggien, Balkone und Balkontüren sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Anstrich bzw. Verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
4. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
5. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum, für andere Sondereigentumsrechte oder für Bewohner des Hauses, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der betroffene Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten

den übrigen Wohnungseigentümern zu erstatten. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten schuldhaft, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Anlässlich der Durchführung solcher Maßnahmen kann ein Wohnungseigentümer weder Schadenersatz fordern noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden Pauschalzahlungen mindern oder insoweit ein Rückbehaltungsrecht ausüben. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

6. Die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der im Sondereigentum stehenden Räume hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Instandhaltungskosten für den Neuanstrich bzw. Neuverputz der Fenster, Roll- und Klappläden, Loggien, Balkone und Balkontüren gemäß der Regelung oben Ziff. 2 gehen zu Lasten der Instandhaltungsrückstellung.
7. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
8. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwei Jahren nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 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 Bruchteils 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 Wohnungseigentums 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. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Ziff. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB und 180 ZVG.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Eine Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit gelten als gegenüber der Personenmehrheit abgegeben. Erklärungen eines Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und gegen die Personenmehrheit.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate im Verzug ist. 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.

§ 12

Nutzungen, Lasten und Kosten

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

a) Die Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind – soweit nichts anderes vereinbart – von den jeweiligen Wohnungseigentümern über den Verwalter an den Gläubiger zu zahlen.

b) Betriebskosten: Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuer, öffentliche Abgaben usw. – soweit nicht eine gesonderte Veranlagung erfolgt – gemeinsam tragen. Die Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt und sind an den Verwalter zu zahlen. Die Verwaltungskosten werden je Wohnung umgelegt.

c) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

(1) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,

(2) eine Gebäudefeuerversicherung,

*) (3) eine Leitungswasserschadenversicherung,

*) (4) eine Sturmschadenversicherung.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen. Die Umlage der Versicherungskosten erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

d) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Sie beträgt für das Gebäude mindestens DM 1.50 je qm Wohnfläche der Wohnungseigentumsrechte bzw. Nutzfläche der Teileigentumsrechte im Jahr. Der aufzubringende Teil zur Instandhaltungsrückstellung bestimmt sich nach der Größe des Miteigentumsanteils.

Die Instandhaltungsrückstellung steht nur der Gemeinschaft zu; ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümers besteht nicht. Bei einer Weiterveräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums gehen die Rechte des Veräußernden an der angesammelten Instandhaltungsrückstellung ohne Auseinandersetzung auf den Erwerber über.

2. Die Betriebskosten für Zentralheizung werden nach einem vom Verwalter aufzustellenden Schlüssel umgelegt.

3. Alle durch vorstehende Regelung nicht erfaßten Kosten und Lasten sind von den Wohnungseigentümern entsprechend den Miteigentumsanteilen zu tragen.

4. Bei laufendem Mehrverbrauch von Wasser zum Betrieb eines Gewerbes ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, einen Zwischenzähler auf eigene Kosten einrichten zu lassen.

5. Die Abwesenheit eines Wohnungseigentümers oder die Tatsache, daß seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu den Kosten und Lasten.

*) (nicht Zutreffendes streichen.)

6. Die Kostendeckung erfolgt durch Erhebung einer monatlichen Pauschale, deren Berechnung durch den Verwalter erfolgt. Die Pauschalbeträge sind bis zum 3. Werktag jeden Monats an den Verwalter zu entrichten. Im Falle der Überweisung gilt die Bezahlung als erfolgt, sobald der Betrag dem vom Verwalter angegebenen Konto gutgeschrieben ist.
7. Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Kalenderjahres eine Abrechnung zu erteilen. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb vier Wochen nach Absendung dieser schriftlich widersprochen wird. Die Abrechnung der Heizungskosten gemäß Ziffer 2 erfolgt jährlich gesondert nach Abschluß der Heizperiode.

Überzahlungen sind dem Pauschalkonto des Wohnungseigentümers gutzuschreiben, Fehlbeträge sind innerhalb vier Wochen nach Absendung der Abrechnung nachzuzahlen.
8. Der Wohnungseigentümer kann – abgesehen von dem Fall einer Überzahlung gemäß Ziff. 7 Abs. 2 – Forderungen nicht gegen die Monatspauschale aufrechnen. Er kann ferner kein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben.
9. Die Pauschalzahlungen für die Zeit bis zum Ablauf des auf die Endabrechnung über die Gesamtgestehungskosten des Gebäudes einschließlich Grundstück folgenden Kalenderjahres werden vom Verwalter auf Grund eines Wirtschaftsplanes festgelegt. Die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in der Jahresabrechnung gilt als Wirtschaftsplan für das anschließende Kalenderjahr, es sei denn, daß in Aussicht stehende besondere Maßnahmen die Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplanes erfordern.
10. Eine Änderung des Verteilungsschlüssels kann von der Wohnungseigentümerversammlung nur einstimmig beschlossen werden.

§ 13

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 hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat – sofern ein solcher gebildet ist – oder mehr als $\frac{1}{4}$ der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. In den Fällen des § 5 Ziff. 5, 6 und 9 und des § 6 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

Die Einberufung der Versammlung erfolgt durch den Verwalter. Sie soll schriftlich erfolgen und Ort, Zeit und Gegenstand der Versammlung bezeichnen. Die Frist der Einberufung soll mindestens eine Woche betragen. Die Nichtbeachtung dieser Formalitäten hat jedoch auf die Gültigkeit von Beschlüssen keinen Einfluß. Ein Antrag auf richterliche Entscheidung über die Ungültigkeit von Beschlüssen wegen Nichtbeachtung dieser Formalitäten ist ausgeschlossen, wenn diese Beschlüsse von mehr als der Hälfte aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer gefaßt wurden.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund 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. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, in seiner Abwesenheit der Hauswart. Der Verwalter ist zur Teilnahme an den Wohnungseigentümerversammlungen nicht verpflichtet, wenn er vor der Versammlung schriftlich zu der Tagesordnung Stellung nimmt. Diese Stellungnahme ist in der Versammlung zu verlesen. Hat der Verwalter an einer Versammlung nicht teilgenommen, und hat die Versammlung Beschlüsse gefaßt, die der schriftlichen Stellungnahme des Verwalters widersprechen, so ist der Verwalter berechtigt, innerhalb zwei Wochen nach Kenntnisnahme dieser Beschlüsse eine neue Versammlung zum Zwecke der nochmaligen Beratung dieser Beschlüsse einzuberufen. In diesem Falle ist der Verwalter zur Teilnahme an der Versammlung verpflichtet.

6. Bei der Abstimmung hat jeder Wohnungs- und jeder Teileigentümer je eine Stimme. Gehören jedoch einem Wohnungs- bzw. Teileigentümer mehrere Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte, so hat er gleichwohl nur eine Stimme. Steht das Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist. § 25 Abs. 5 WEG findet insoweit keine Anwendung.
7. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung sind vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
8. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
9. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
10. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den in § 23 genannten Bestimmungen die Protokollierung erforderlich ist.
11. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, sofern in dieser Teilungserklärung keine anderen Bestimmungen getroffen sind. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als nicht beschlossen.

§ 14

Verwalter

1. Als erster Verwalter wird die

HAUSBAU WUSTENROT

gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Sitz Stuttgart,
(Verwaltung in Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 12/14)

bestellt. Die Bestellung gilt zunächst auf die Dauer von acht Jahren, gerechnet vom 31.12. des Jahres an, in welchem die Teilung im Grundbuch eingetragen wird. Sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Frist mit $\frac{2}{3}$ -Mehrheit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.

2. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
3. Der Verwalter kann – insbesondere auf Wunsch der Wohnungseigentümergeinschaft – die Verwaltung mit 6-monatiger Frist auf den Schluß des Kalenderjahres kündigen. Er ist zur ordnungsmäßigen Übergabe der Verwaltung an den Nachfolger verpflichtet.
4. Zu jeder Änderung in der Person des Verwalters ist die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger erforderlich.
5. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Zur Wahrnehmung dieser Rechte und Ausübung der Pflichten ist dem Verwalter – soweit erforderlich – eine entsprechende Vollmacht zu erteilen.
6. 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 nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen,
 - c) eine Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen,
 - d) einen Hauswart anzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen.

§ 15

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungs-

eigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

§ 16

Änderungen

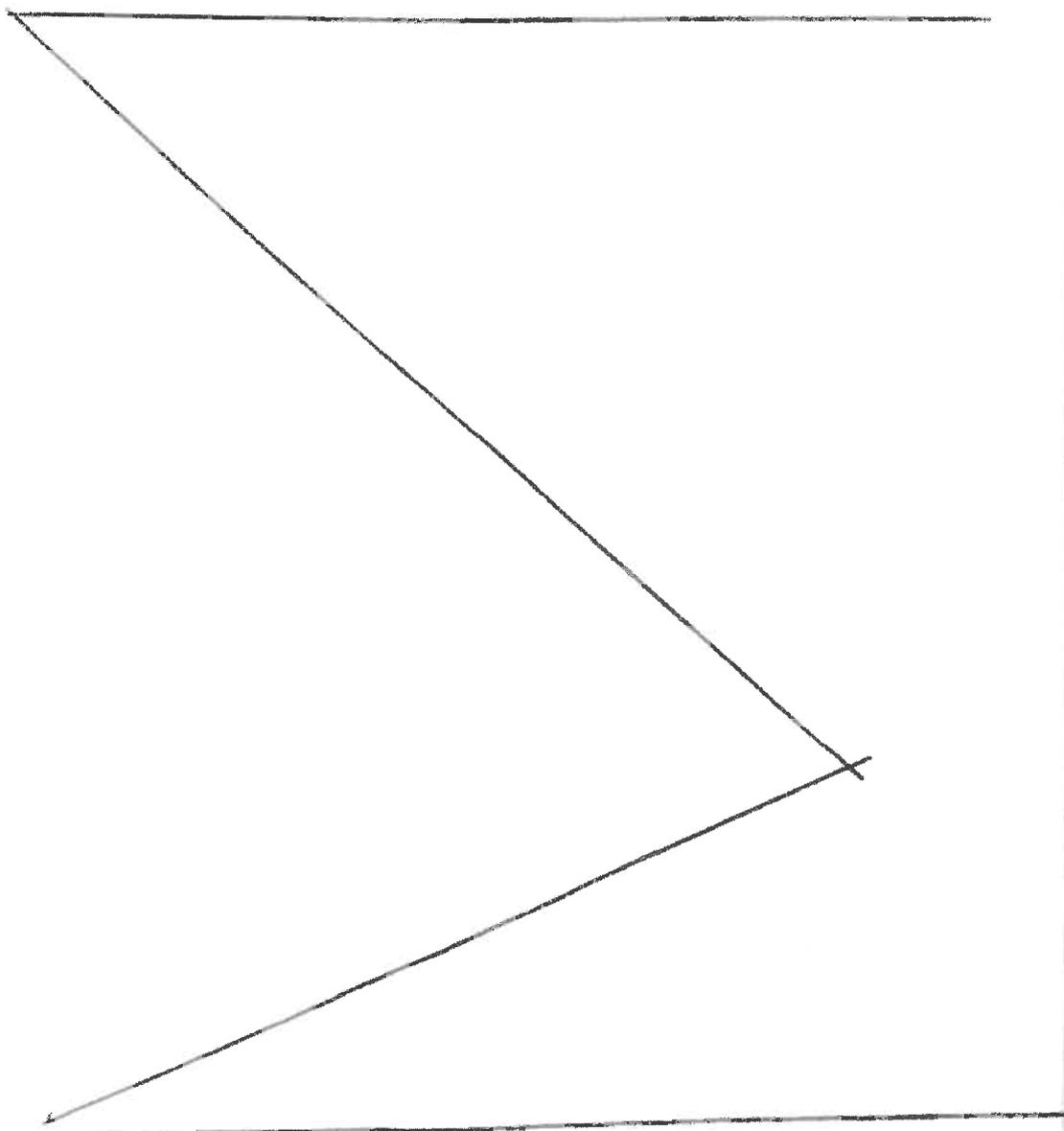
Änderungen dieser Urkunde können – soweit dies gesetzlich zulässig ist – von den Wohnungseigentümern grundsätzlich mit einer Mehrheit von mindestens $\frac{2}{3}$ aller Stimmberechtigten beschlossen werden. Einstimmigkeit ist erforderlich zur Abänderung der Bestimmungen §§ 2, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14 und 17.

Änderungen dieser Teilungserklärung bedürfen der Eintragung im Grundbuch.

§ 17

Teileigentum

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



Teil III
Anträge zum Grundbuch

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

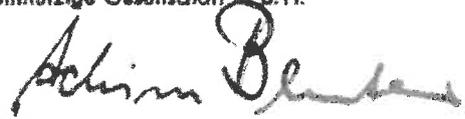
Wir bewilligen und beantragen, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks gemäß § 2 dieser Urkunde,
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 6-17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Wir beantragen ferner die Erteilung je einer beglaubigten Abschrift der neu anzulegenden Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher anstelle einer Vollzugsnachricht gem. § 55 GBO.
Als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen beantragen wir Freistellung von den in der Kostenordnung vorgesehenen Gerichtsgebühren.

Ludwigsburg, den 7. 11. 1966

Für die
HAUSBAU WUSTENROT
gemeinnützige Gesellschaft m. b. H.



aufgrund Vollmacht vom 12.2.1964
(UR.Nr. 1004/64 des Notars KOPP)

Die vorstehende Unterschrift von

Herrn Achim B e t t e r, Notar. Prakt.
in Ludwigsburg, Ernst-Kauffmann-Str. 43,

beglaubige ich.

Ludwigsburg, den 7. November 1966.

Notar: 

Geb. gem. §§ 45, 144 Kost. 0.
DM 28,80 (WERT: DM 350.000.--)
UR.Nr. 6102/1966.