



## Notare Renz & Flum

Schwenninger Str. 2, 78048 Villingen-Schwenningen  
(Stadtbezirk Villingen)  
Tel. 07721/9905094 (Flum)  
Tel. 07721/9905095 (Renz)  
Telefax 07721/4095750  
E-Mail: flum@notare-renz-flum.de

## Öffentliche Urkunde

Beurkundet in Villingen im Amtszimmer des Notars am zweitausendneunzehn

2019

Vor dem unterzeichnenden  
Notar **Dr. Joachim Flum**  
mit Amtssitz in Villingen-Schwenningen

erschieden heute, unbedenklich geschäftsfähig:

1. Herr
2. Herr

Ziffer 1 und 2 handelnd als vertretungsberechtigte Vorstände der

**VR Bank Tübingen** mit Sitz in Tübingen, Postadresse: Herrenberger Straße 1–5, 72070 [Tübingen](#), eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 380064

– **VR Bank Tübingen**, im folgenden **Eigentümer** oder **VR Bank** genannt -

Der Eigentümer erklärt zur notariellen Urkunde folgende

### Teilungserklärung nach § 8 WEG

§ 1

Vorbemerkung

Die VR Bank ist bzw. wird eingetragen im nachfolgend bezeichneten Grundbuch als Alleineigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes

Grundbuch von Wankheim  
Gemeinde Kusterdingen  
Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen  
Blatt Nr. 10114  
Gemarkung Wankheim  
BV 2  
Flst. Nr.: 2/1, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 9 mit 1.713 qm

Die VR Bank ist bzw. wird weiter eingetragen im nachfolgend bezeichneten Grundbuch als Alleineigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes

Grundbuch von Wankheim  
Gemeinde Kusterdingen  
Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen  
Blatt Nr. 1075  
Gemarkung Wankheim

BV 2  
Flst. Nr.: 2645/1, Verkehrsfläche, Im Heckenwert mit 65 qm,

BV 3  
Flst. Nr.: 3/1, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 13 mit 1.566 qm

Die drei Grundstücke werden nachfolgend auch Aufteilungsgrundstück genannt.  
Die Aufteilungsgrundstücke werden vom Verkäufer evtl. noch im Grundbuch zu einer Flst. Nr. verschmolzen.

Die VR Bank wird auf diesem Grundstück eine Wohnanlage mit vier Wohngebäuden und einer Tiefgarage errichten.

Ein Wohngebäude wird als Betreutes Wohnen ausgestaltet. In diesem Gebäude befindet sich ein Gemeinschaftsbereich, der von der Gemeinde Kusterdingen erworben wird. Für dieses Gebäude sind im Folgenden Sonderregelungen bezüglich der Nutzung und Unterhaltung der Sondereigentumseinheiten und des Gemeinschaftseigentums getroffen.

Für die Häuser 1 bis 4 und die Tiefgarage werden nachfolgend jeweils Untereigentümergeinschaften gebildet.

## **Teil I Teilung nach § 8 WEG**

### **§ 2**

#### Teilung

Der Eigentümer nimmt Bezug auf den als Anlage zu dieser Urkunde beigefügten Aufteilungsplan. Zu diesem Aufteilungsplan wurde bislang noch keine

Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baurechtsbehörde erteilt. Diese Bescheinigung wird derzeit vom Eigentümer eingeholt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Bescheinigung Voraussetzung für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch ist.

Der Eigentümer wird dem Notar eine Ausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung übersenden.

Der Notar wird beauftragt, aufgrund der in dieser Urkunde enthaltenen Vollzugsvollmacht für die Bediensteten der Notare Renz & Flum, die Teilungserklärung nach Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung anzupassen und der Teilung den Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugrunde zu legen.

**Etwaige Anpassungen beschränken sich hier auf Änderungen von Grundrissen sowie ggf. Zusammenlegen von WEG-Einheiten oder eine weitere Abteilung der Gewerbeflächen im Haus 1 bzw. um Anpassungen, die sich bei der Einholung der Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der Baurechtsbehörde ergeben können. Ausgeschlossen sind textliche Änderungen der Gemeinschaftsordnung, insbesondere der §§25 und 28. Alle Anpassungen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Kusterdingen.**

Der Eigentümer teilt sodann das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Eigentumseinheit wie folgt verbunden ist:

#### **Haus 1:**

661/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G1.01 bezeichneten Teileinheit (Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume)

414/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W1.01 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

267/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W1.02 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

187/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W1.03 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

227/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W1.04 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

346/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W1.05 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

154/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W1.06 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

329/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W1.07 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

## Haus 2:

265/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.01 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

141/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.02 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

265/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.03 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

272/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.04 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

142/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.05 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

265/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.06 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

414/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.07 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

412/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2.08 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

## Haus 3:

171/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W3.01 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

193/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W3.02 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

171/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W3.03 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

192/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W3.04 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

157/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W3.05 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

296/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W3.06 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

## Haus 4:

241/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G4.01 bezeichneten Teileinheit (Nicht zu Wohnzwecken)

dienende Räume)

260/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G4.02 bezeichneten Teileinheit (Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume)

158/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.01 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

141/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.02 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

142/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.03 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

146/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.04 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

158/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.05 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

141/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.06 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

142/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.07 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

142/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.08 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

138/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.09 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

147/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.10 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

243/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.11 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

149/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.12 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

136/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.13 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

136/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.14 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

146/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.15 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

253/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W4.16 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller)

#### **Tiefgaragenstellplätze:**

Es werden 50 Tiefgaragenstellplätze mit den Nummern ST 1 bis ST 50 gebildet mit jeweils einem Miteigentumsanteil von:

**20/10.000**

#### **Motorrad Stellplätze:**

Es werden 8 Motorradstellplätze mit den Nummern MO 01 bis MO 08 als Sondereigentumseinheiten gebildet mit folgenden Miteigentumsanteilen:

**5/10.000**

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

Soweit Balkone zu den Wohnungen gehören, sind diese Teil des Sondereigentums der jeweiligen Wohnung.

Die Eintragung der Aufteilung im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

Bei der Bildung der Miteigentumsquoten wurden bewertet:

Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze mit 50 % der Flächen  
Teileinheiten G1.01, G4.01 **mit 93 %** und G4.02 mit **100 %** der Flächen

**Die oberirdischen Stellplätze und die Carports sind bei der Bildung der Miteigentumsquoten nicht zu berücksichtigen, da es sich um Sondernutzungsrechte handelt. Die oberirdischen Stellplätze und die Carports sind vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten allein zu unterhalten.**

### § 3

#### Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

Soweit in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung die nachfolgenden Begriffe verwendet werden, so werden diese Begriffe wie folgt definiert:

##### Wohnungseigentum:

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

##### Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen

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

#### Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind ebenfalls gemeinschaftliches Eigentum, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Gleiches gilt für die Teile des Gebäudes, die die äußere Gestalt desselben bestimmen.

Hiernach gehören zum Gemeinschaftseigentum, soweit vorhanden, insbesondere:

- die Fundamente einschließlich der Gründung
- die Umfassungswände und tragenden Zwischenwände
- die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragende Wände sind
- das Dach
- die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure und Treppenhäuser einschließlich des Verputzes
- Schließanlage, Klingelanlage, Briefkastenanlage
- sämtliche Fenster, Wohnungsabschlusstüren, Balkon- oder Terrassentüren mit allen Bestandteilen, insbesondere auch Außenjalousien und Rollläden mit der Ausnahme der Bedienelemente innerhalb der Eigentumseinheit (Elektrik, Gurte, Kurbel)
- sämtliche konstruktive Balkon- und Terrassenbauteile, wie Brüstungswände, Geländer einschließlich Abdichtungen, Kiesschüttungen und Entwässerungen
- sämtliche Versorgungsleitungen und Rohre (Fernsehkabel, Klingel- und Haussprechanlage, Telefonleitungen, Entlüftungsrohre, Schornsteine, usw.) bis zur jeweiligen Wohnungsabzweigung
- der Heizungsraum mit Heizzentrale und allen heiztechnischen Einrichtungen und Messeinrichtungen sowie sämtliche Verbrauchsmessgeräte (Wärmemessgeräte, Kaltwasser- und Warmwasser-Verbrauchszählgeräte)
- die Aufzugsanlage mit allen technischen Einrichtungen
- alle entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes vorhandenen Räumlichkeiten und Einrichtungen, z.B. Hausanschluss- und Technikräume, Trockenraum usw.
- Estrich
- das gesamte Grundstück umfassende Einfriedung (Zaun, Hecke).

#### Gegenstand des Sondereigentums:

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Abschnitt Teilung 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 zulässige Maß (§ 14 WEG) hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert

wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
- die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung.
- Innenfenster (Fenster im inneren Bereich des Sondereigentums) und Innentüren.
- Wandputz, Tapeten und Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume innenseitig.
- Wasch- und Badeeinrichtungen mit Armaturen.
- Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Wohnungszähler, einschließlich Stecker und Schalter.
- die Einrichtungen für die gemeinsame Klingel-/Außensprechanlage im jeweiligen Sondereigentum, soweit sie nicht für den Betrieb der Gesamtanlage notwendig sind.
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen (insbesondere Wasch- und Badeeinrichtungen, Einbaumöbel, Heizkörper).

Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, so sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten und Kosten der Erneuerung wie Sondereigentum zu behandeln.

Soweit bei den zu Sondereigentum oder zur Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung/Instandsetzung die Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

## **Teil II Gemeinschaftsordnung**

### § 4

#### Grundsatz

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10-29 WEG, soweit im Folgenden nichts anderes geregelt ist.

### § 5

#### Sondernutzungsrechte Carports

In dem Aufteilungsplan für das Erdgeschoss sind die Carport-Stellplätze im Freien Nr. ST 51 bis 53 eingezeichnet:

Von Nutzen und Gebrauch dieser Carports sind alle Wohnungs- und Teileigentümer ausgeschlossen mit Ausnahme der VR Bank, solange diese auch nur Eigentümer einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit ist. Die VR Bank ist berechtigt, an diesen

Carports, an denen das Mitgebrauchsrecht aller übrigen Eigentümer ausgeschlossen ist, Sondernutzungsrechte durch Vereinbarung zu Gunsten einzelner Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu begründen bzw. auf diese zu übertragen. Dies ist dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachzuweisen und im Grundbuch einzutragen. Der jeweilige Nutzungsberechtigte hat auf seine alleinigen Kosten den ihm zugewiesenen Carport zu unterhalten.

## § 6

### Sondernutzungsrechte Stellplätze oberirdisch

In dem Aufteilungsplan für das Erdgeschoss sind die Stellplätze im Freien Nr. ST 54 bis 62 eingezeichnet:

Von Nutzen und Gebrauch dieser Stellplätze sind alle Wohnungs- und Teileigentümer ausgeschlossen mit Ausnahme der VR Bank, solange diese auch nur Eigentümer einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit ist. Die VR Bank ist berechtigt, an diesen Stellplätzen, an denen das Mitgebrauchsrecht aller übrigen Eigentümer ausgeschlossen ist, Sondernutzungsrechte durch Vereinbarung zu Gunsten einzelner Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu begründen bzw. auf diese zu übertragen. Dies ist dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachzuweisen und im Grundbuch einzutragen. Der jeweilige Nutzungsberechtigte hat auf seine alleinigen Kosten den ihm zugewiesenen Stellplatz zu unterhalten.

#### **Stellplatz für Carsharing:**

Auf dem Grundstück ist ein Kfz-Stellplatz für ein Fahrzeug eines Carsharing-Betreibers (nachfolgend kurz Betreiber genannt) dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Eine Änderung der Zweckbestimmung ohne Zustimmung der Gemeinde Kusterdingen ist nicht möglich.

Der Stellplatz ist im Aufteilungsplan für das EG mit "Stellplatz für Pkw Carsharing" eingezeichnet.

Dieser Stellplatz ist Gemeinschaftseigentum und wird von der Wohnungseigentümergeinschaft dem Betreiber kostenlos zum Abstellen eines Fahrzeugs des Betreibers überlassen.

~~Die Verwaltung der WEG wird nach einem entsprechenden Beschluss der Eigentümergeinschaft einen Nutzungsvertrag mit einem Betreiber abschließen, in dem insbesondere die Dauer der Nutzung festzulegen ist.~~

**Die Eigentümer verpflichten sich einen Nutzungsvertrag mit einem Betreiber abzuschließen. Die Auflösung eines solchen Nutzungsvertrages bedarf der Zustimmung der Gemeinde.**

## § 7

### Sondernutzungsrechte Terrassen

Es werden zu Lasten des Gemeinschaftseigentums folgende Sondernutzungsrechte bestellt:

**Haus 1:**

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W1.01 erhält das Sondernutzungsrecht an den beiden Terrassen, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet sind.

**Haus 2:**

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W2.01 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W2.02 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W2.03 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

**Haus 3:**

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W3.01 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W3.02 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

**Haus 4:**

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W4.01 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W4.02 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W4.03 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. W4.04 erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die im Aufteilungsplan für das EG entsprechend eingezeichnet ist.

Der Sondernutzungsberechtigte hat die der Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile selbst zu unterhalten und trägt die Verkehrssicherungspflicht insoweit allein.

Die Eintragung der Sondernutzungsrechte wird bewilligt und beantragt.

## § 8

### Gebrauchsregelungen

1. Die berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen bedarf der vorherigen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann vorbehaltlich öffentlich rechtlicher Genehmigung erteilt werden, auch unter Auflagen und widerruflich. Sie kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Verweigert der Verwalter die Zustimmung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit korrigiert werden.
2. Der 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.
3. Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume dürfen nur entsprechend ihrer im Aufteilungsplan angegebenen Nutzungsart (z. B. Waschküche, Keller, Abstellraum usw.) verwendet werden, sofern nicht die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit eine andere gemeinschaftliche Verwendung beschließt.
4. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden, haftet der Wohnungseigentümer. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
5. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs- und Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden.

## § 9

### Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.
2. Der Veräußerer von Sondereigentum ist jedoch verpflichtet, die Veräußerung dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und den Erwerber in alle Rechte und Pflichten dieser Teilungserklärung eintreten zu lassen.

## § 10

### Instandhaltung/Instandsetzung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren. Unberührt hiervon bleiben die gesonderten Kostentragungspflichten der jeweiligen Sondereigentümer.
2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
3. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums sowie an den Balkonbrüstungen der jeweiligen Einheit obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Der vollständige Austausch von Fensterelementen im Rahmen einer Unterhaltungsmaßnahme des Gemeinschaftseigentums ist Sache der Gemeinschaft und wird von dieser getragen, auch soweit die Innenseiten der Fenster Sondereigentum sind. Jeder Eigentümer hat die Rollläden- und Jalousienmechanik und den Oberflächenbelag von Terrassen und Loggien im Bereich seines Sondereigentums selbst zu unterhalten.
4. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten. Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung zu anderen Zwecken als für die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Im Falle der Veräußerung gehen Anteile an der Instandhaltungsrücklage auf den Erwerber über.

5. Die Instandhaltungskosten der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, tragen die jeweils Sondernutzungsberechtigten. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

## § 11

### Bauliche Veränderungen

#### 1. Geringfügige Veränderungen:

a) Geringfügige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, wie z. B. das Anbringen von Markisen, Schutzgittern, Schildern oder ähnlichen Vorrichtungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen genehmigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das einheitliche Bild der Gesamtanlage nicht gestört werden darf.

b) Die Eigentümerversammlung kann eine erteilte Genehmigung mit Stimmenmehrheit innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Veränderung widerrufen. Im Fall des Widerrufs hat der Wohnungseigentümer, der die Maßnahme vorgenommen hat, oder sein Rechtsnachfolger, auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

c) Die mit der Veränderung dem Gemeinschaftseigentum hinzugefügten Gegenstände verbleiben im Eigentum des die Maßnahme durchführenden Wohnungseigentümers (schlichtes Eigentum). Bei Entfernung der Gegenstände ist der ursprüngliche Zustand des Gemeinschaftseigentums auf Kosten des Wohnungseigentümers, der die Maßnahme vorgenommen hat, oder seines Rechtsnachfolgers, wiederherzustellen.

#### 2. Nicht geringfügige Veränderungen:

a) Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, welche über dessen ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen und die allen Wohnungseigentümern zu Gute kommen, wie z. B. eine Umstellung der Heizungsanlage oder der Anschluss an das Breitbandkabelnetz die Umstellung auf einzelne Wasseruhren, können in einer Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden. Solche Beschlüsse sind nur zulässig, wenn die bauliche Maßnahme der Erhaltung des Werts der Gesamtanlage dient, oder nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erforderlich erscheint, oder infolge des technischen Fortschritts bzw. des gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandards geraten ist.

b) Wird eine solche Maßnahme beschlossen und durchgeführt, so müssen auch diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung der Baumaßnahme dulden und sich an sämtlichen damit verbundenen Kosten beteiligen.

#### 3. Bauliche Veränderung im Interesse Einzelner:

a) Sollen bauliche Veränderungen durchgeführt werden, die nur einem beschränkten oder beschränkbareren Kreis von Raumeigentümern zu dienen geeignet sind, wie z. B.

die Errichtung von Garagen, so sind solche Maßnahmen nur zulässig, wenn alle diejenigen Wohnungseigentümer zugestimmt haben, deren Rechte über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

b) Die Kosten einer solchen Maßnahme haben diejenigen Wohnungseigentümer zu tragen, die die Durchführung der Baumaßnahme beschlossen haben und denen die Nutzungen zustehen. Hierunter fallen sowohl die Investitionskosten als auch die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gesamten baulichen Veränderung einschließlich der Bauteile, die bei der Bildung von Sondereigentum dem Gemeinschaftseigentum zugehörig sind (gesondertes Eigentum).

c) Im Falle der späteren Beseitigung der baulichen Veränderung gilt Ziff. 1 c) entsprechend.

d) Sämtliche Rechte und Pflichten dieser Bestimmung gehen auf Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers über. Der die Baumaßnahme beschließende Wohnungseigentümer oder sein Rechtsnachfolger hat den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er später die Anlage nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer, die die Maßnahme beschlossen haben bzw. als deren Rechtsnachfolger.

#### 4. Zusammenlegung und Trennung von Einheiten:

Den Sondereigentümern steht das Recht zu, mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen und das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) oder Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Ein Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters, nicht jedoch der übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

#### 5. Markisen:

Die Anbringung von Markisen ist gestattet: Farbe und Ausführung sind vom Verwalter vor der Ausführung zu genehmigen.

#### 6. Allgemeines:

Jede bauliche Veränderung ist nur zulässig, wenn evtl. erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so kann jeder Wohnungseigentümer von allen anderen Wohnungseigentümern Mitwirkung bei der Wiederherstellung des vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustandes verlangen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

Andernfalls ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wenn sich nicht einer der anderen Wohnungseigentümer bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

### § 13

#### Entziehung des Wohnungseigentums

Ergänzend zu der gesetzlichen Regelung in § 18 WEG wird bestimmt:

- Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate mit mehr als zwei Monatsbeträgen in Verzug ist. Eine Änderung dieser Bestimmung kann die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschließen.
- 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.

Die gesetzliche Einziehungsmöglichkeit nach § 18 Abs. 2 Ziffer 2 WEG bleibt unberührt.

### § 14

#### Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

### § 15

#### Besichtigungsrecht

Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen, zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

## § 16

### Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

## § 17

### Lasten und Kosten

1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus:

- a) den Bewirtschaftungskosten; das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage;
- b) den Heizungs- und Warmwasserkosten;
- c) den Verwaltungskosten.

2) Die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten errechnen sich wie folgt:

- a) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft,
- b) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten.

3) Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.

Die Verwaltungskosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt, die Verwalterkosten jedoch entsprechend der im Verwaltervertrag vorgesehenen Art und Weise.

Soweit ausscheidbare Betriebskosten durch den Betrieb von Anlagen entstehen, die nur einem Teil der Gesamtanlage zu dienen bestimmt sind (z.B. Aufzug), werden diese nur auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt, deren Sondereigentum in dem entsprechenden Teil der Anlage liegt.

4) Kommt ein Wohnungseigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen i.H.v. fünf vom Hundert über dem jeweiligen Basiszins zu zahlen.

5) Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.

6) Eine Änderung der Verteilungsschlüssel kann von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

7) Abweichend von der gesetzlichen Regelung haftet ein rechtsgeschäftlicher Erwerber einer Einheit als Rechtsnachfolger für die Wohngeldrückstände und für sonstige Zahlungsverpflichtungen im Rahmen des § 16 Abs. 2 WEG. Ein rechtsgeschäftlicher Erwerber haftet ab dem im notariellen Kaufvertrag bestimmten Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten, im Fall der Besitzerlangung zu einem früheren Zeitpunkt ab diesem, unbeschadet der Haftung des Übereigners für die laufenden Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums.

## § 18

### Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen. Diese sind von den Wohnungseigentümern zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr umfasst 12 Monate. Es ist das Kalenderjahr, soweit die Eigentümerversammlung nichts anderes festlegt.

2. In den Wirtschaftsplan sind die nach der Teilungserklärung von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil (Hausgeld) ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen.

3. Eine Aufrechnung durch die Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

## § 19

### Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum werden Versicherungen abgeschlossen, die von der Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit zu beschließen sind.

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
- eine Gebäudefeuer- und Elementarschadensversicherung,
- eine Leitungswasserversicherung.

2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

3. Eine Änderung der Bestimmungen Ziff. 1 und 2 kann von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

## § 20

### Eigentümerversammlung

1. Die Eigentümerversammlung entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung, die Wohnungseigentümer entscheiden können.

2. Grundsätzlich hat jeder Eigentümer abweichend von dem WEG in der Eigentümerversammlung so viele Stimmen, wie er Miteigentumsanteile hat.

3. Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüber hinaus hat eine außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen.

4. Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen. Hierzu ist er auch noch nach Ablauf seiner Amtszeit befugt, es sei denn, er ist abgewählt oder durch einen neuen Verwalter ersetzt worden. Bei der Einladung ist die Tagesordnung mitzuteilen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist. Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von 2 Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.

5. Die Wohnungseigentümerversammlung ist abweichend von § 25 Abs. 3 WEG ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer und ihrer Stimmrechte beschlussfähig, wenn in der Einladung zur Versammlung darauf hingewiesen wurde.

6. Bei der Beschlussfassung ist die Mehrheit nur nach der Zahl der abgegebenen Ja- und Nein- Stimmen zu berechnen; Enthaltungen werden nicht mitgezählt.

7. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und einem von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

8. Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen.

9. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen.

## § 21

### Verwalter

1. Zum ersten Verwalter der Eigentümergemeinschaft wird bestellt:

#### **Wohnplus GmbH & Co. KG, Im Heges 5, 72127 Kusterdingen**

Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von drei Jahren gerechnet ab der Entstehung der Eigentümergemeinschaft, d.h. ab der Eintragung des ersten weiteren Eigentümers im Grundbuch. Im Übrigen gilt § 26 WEG.

2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.

Darüber hinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

- mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge auch im eigenen Namen abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen;
- im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft oder im eigenem Namen, aber für Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft, Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft);
- die von den Wohnungseigentümern nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer im Namen der übrigen Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen außergerichtlich oder gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft);
- einen Hausmeister einzustellen sowie mit dem Hausmeister einen Dienstvertrag im eigenen Namen abzuschließen;
- die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.

3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

4. Bei der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung eines Wohnungseigentums tritt der

Erwerber in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag ein. Hilfsweise ist er hierzu von dem veräußernden Wohnungseigentümer zu verpflichten.

## § 22

### Begriffsbestimmung

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

## § 23

### Änderungen der Teilungserklärung

Änderungen, Ergänzungen und auch die Aufhebung

dispositiver gesetzlicher Regelungen oder

in der Gemeinschaftsordnung getroffener einzelner Vereinbarungen,

die das Gemeinschaftsverhältnis unter den Eigentümern und die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im weitesten Sinne betreffen, können in rechtsgültiger Form in Eigentümersammlungen grundsätzlich auch mit zwei Drittel Mehrheit der Anwesenden und vertretenen Eigentümer beschlossen werden, soweit solche Beschlüsse

- nicht als von Anfang an nichtig anzusehen sind, und
- sachliche Gründe für eine solche beschlussweise Neuregelung vorliegen und dadurch keine unbillige Benachteiligung überstimmter Eigentümer eintritt.

Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

## **Teil III**

### **Untereigentümergeinschaften**

## § 24

### Untereigentümer- gemeinschaften

Es werden folgende Untereigentümergeinschaft gebildet:

Haus 1  
Haus 2  
Haus 3  
Haus 4  
Tiefgarage

Die Gebäude und die Tiefgarage sollen in jeder Beziehung, soweit als rechtlich

möglich, getrennt behandelt werden. Danach gilt insbesondere:

1. Den jeweiligen Eigentümern der Untereigentümergeinschaften wird das Nutzungsrecht an dem Gemeinschaftseigentum im Bereich der Untereigentümergeinschaft zugewiesen, bei der Tiefgarage einschließlich Tiefgaragenzufahrt. Die anderen Miteigentümer sind zur Mitbenutzung der Wege im Bereich der Untereigentümergeinschaft nur berechtigt, soweit es um den Zugang zu den Gemeinschaftsanlagen geht. Ansonsten sind die anderen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen.
2. Die Instandhaltung/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich der Untereigentümergeinschaft obliegt allein den Eigentümern der Untereigentümergeinschaft. Soweit eine eindeutige Zuordnung von Gebäudeteilen zur Untereigentümergeinschaft nicht möglich ist, trägt die gesamte Eigentümergeinschaft die Instandhaltungskosten. Jede Untereigentümergeinschaft hat das gemeinschaftliche Eigentum in seinem Bereich so zu unterhalten, dass der anderen Untereigentümergeinschaft kein Schaden entsteht.
3. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich der Untereigentümergeinschaft ist die Untereigentümergeinschaft zuständig. Die Gesamteigentümergeinschaft und die Untereigentümergeinschaften halten je eigene Eigentümerversammlungen ab, die jedoch ungeachtet ihrer rechtlichen Verselbständigung gemeinsam stattfinden können. Die Untereigentümergeinschaften sind zuständig für alle Angelegenheiten ihres Bereichs. Die Gesamteigentümergeinschaft ist für alle anderen Angelegenheiten zuständig, für die keine Zuständigkeit der Untereigentümergeinschaften besteht. Sie ist auch dann zuständig, wenn es sich um Angelegenheiten handelt, die sämtliche Miteigentümer betreffen. Für die Untereigentümergeinschaft gelten die Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung entsprechend, insbesondere in dem Abschnitt „Eigentümerversammlung“. Bei Untereigentümerversammlungen sind jeweils nur die dazugehörigen Miteigentümer stimmberechtigt.
4. Die Untereigentümergeinschaften entscheiden auch über etwaige bauliche Änderungen in dem Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums ihres Bereichs. Alle Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen oder wesentliche Auswirkungen auf den Bereich der anderen Gemeinschaft haben, sind von der Gesamteigentümergeinschaft zu beschließen.
5. Die Untereigentümergeinschaften tragen sämtliche Kosten und Lasten ihres Bereichs, wie wenn sie eigene echte Eigentümergeinschaften wären. Für die Kostenverteilung gelten die Bestimmungen der Gesamteigentümergeinschaft entsprechend. Alle Kosten, die nicht einer Untereigentümergeinschaft zugeordnet werden können, tragen sämtliche Miteigentümer. Die Kosten der Heizungsanlage werden von allen Sondereigentümern getragen, die an diese angeschlossen sind.
6. Auf dem Aufteilungsgrundstück werden zwei Spielplätze errichtet. Diese beiden Spielplätze werden nur von den Untereigentümergeinschaften Haus 1 bis 3 zu gleichen Teilen unterhalten.

## Teil IV Regelungen zu Haus 4

### § 25

#### Nutzung

Der Nutzungszweck des auf dem Aufteilungsgrundstück zu errichtenden Hauses 4 besteht vorrangig in der Errichtung von betreuten Wohnungen für ältere und behinderte Menschen. Demzufolge ist der Gebrauch der zu errichtenden Wohnungen in Haus 4 in der Gestalt eingeschränkt, dass die Wohnungen W4.01 bis W4.16 nur von Personen bezogen werden dürfen, die entweder mindestens einen Pflegegrad 1 gem. § 15 Abs. 2 Nr. 1 SGB XI nachweisen können oder die, soweit sie Eigentümer sind, mindestens das 50. Lebensjahr vollendet haben oder, soweit sie auf schuldrechtlicher Grundlage den Wohnraum nutzen, mindestens das 60. Lebensjahr vollendet haben. Sind mehrere Personen Erwerber oder berechtigte Nutzer einer Wohnung, so ist die Zweckbestimmung eingehalten, wenn eine Person die genannten Voraussetzungen erfüllt.

Der Nutzungszweck der Wohnungseigentumseinheiten in Haus Nr. 4 wird weiter dahingehend eingeschränkt, dass alle Eigentümer von Wohnungen in Haus 4 verpflichtet sind, einen Betreuungsträgervertrag abzuschließen. Die Nutzung einer Wohnung in Haus 4 ist nur zulässig, wenn ein entsprechender Betreuungsvertrag für die Betreuung der Wohnung besteht. Über Dauer und Ausgestaltung des Betreuungsvertrages entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

Der oben bezeichnete Nutzungszweck kann nicht geändert werden ohne Zustimmung der Gemeinde Kusterdingen, solange diese Eigentümerin einer Eigentumseinheit ist.

### § 26

#### Einheit GW4.02

Die Teileigentumseinheit

#### Einheit GW4.02

soll den Bewohnern des Hauses 4 als Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Die Einheit wird von der Gemeinde Kusterdingen zu diesem Zweck von der VR Bank erworben.

Der Eigentümer dieser Eigentumseinheit hat sich an keinerlei Kosten von Haus 4 und der Gesamteigentümergeinschaft zu beteiligen. Ihn treffen selbstverständlich auch keine Verpflichtungen aus einem Betreuungsträgervertrag. Die Einheit wird so behandelt, als wäre sie Gemeinschaftseigentum im Bereich des Hauses 4. Demgemäß hat der Eigentümer der Einheit in Bezug auf die Lastenverteilung kein Stimmrecht in der Gemeinschaft. Diese Regelungen gelten solange, wie die Einheit den Bewohnern des Hauses 4 zur Verfügung steht.

Eine Änderung der oben bezeichneten Zweckbindung ist ohne Zustimmung der

Gemeinde Kusterdingen nicht zulässig.

## § 27

### Einheit GW4.01

Die Teileigentumseinheit

### Einheit GW4.01

darf nur als Arztpraxis genutzt werden.

Diese Zweckbindung gilt mindestens für die Dauer von 10 Jahren seit Bezugsfertigkeit der Einheiten in Haus 4. Nach Ablauf der Zweckbindung kann der Nutzungszweck vom Eigentümer geändert werden, wenn eine Vermietung an einen Arzt zu einer ortsüblichen Miete nicht mehr möglich ist.

Nach Ablauf der Zweckbindung sind nur Nutzungen zulässig, die sich mit einem betreuten Wohnen vereinbaren lassen. Zulässig sind also z.B. medizinische Dienstleister.

Nach Ablauf der Zweckbindung sind nur Nutzungen zulässig in Anlehnung gem. § 13 BauNVO, also Gebäude und Räume für freie Berufe sowie nicht störendes Gewerbe.

Eine Änderung der oben bezeichneten Zweckbindung ist ohne Zustimmung der Gemeinde Kusterdingen nicht zulässig.

## § 28

### Betreuungsträger

#### Haus 4

Haus 4 des zu errichtenden Bauvorhabens wird mit dem Zweck errichtet, den Bewohnern der Einheiten die Dienstleistungen eines "Betreutes Wohnen" zu gewährleisten. Dies setzt neben den besonderen baulichen Voraussetzungen auch die Betreuung der Wohnanlage durch einen Betreuungsträger voraus, der eine Vergütung erhält.

Zur Gewährleistung dieses bestimmungsgemäßen Gebrauchs wird die VR Bank mit einem geeigneten Betreuungsträger einen sogenannten Betreuungsträgervertrag abschließen, der inhaltlich die Betreuung der Bewohner des Hauses 4 erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme von Hilfestellungen im Sinne von Betreutem Wohnen regelt. Dabei wird die VR Bank diesen Betreuungsträgervertrag als Vertrag zugunsten Dritter, nämlich zugunsten der zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft Haus 4, abschließen. Dementsprechend wird die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter, nach ihrem Entstehen, d.h. mit Eintragung eines weiteren Eigentümers neben der VR Bank bei zumindest einer Einheit im Grundbuch, diesen Vertrag übernehmen.

Die VR Bank weist darauf hin, dass sie bei dem Abschluss dieses Betreuungsträgervertrages die Grenzen beachten wird, die die Rechtsprechung (Urteil

des BGH vom 13.10.2006, NJW 2007, Seite 213 ff) setzt. Danach ist ein Kontrahierungszwang in der Teilungserklärung, wonach für die Wohnungseigentümer die Verpflichtung festgeschrieben wird, einen Betreuungsträgervertrag abzuschließen, zulässig, darf die Wohnungseigentümer jedoch nicht zum Abschluss von Verträgen mit einer Bindung von mehr als zwei Jahren verpflichtet. Der Betreuungsträgervertrag wird eine Mindestvertragslaufzeit von zwei Jahren haben und kann zu diesem Zeitpunkt erstmals gekündigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass jede spätere Änderung, die Kündigung sowie der Neuabschluss eines Betreuungsträgervertrages eine Verwaltungsmaßnahme darstellt, so dass die diesbezüglichen Entscheidungen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und hier der betroffenen Untergemeinschaft Haus 4 getroffen wird, die bei ihrer Umsetzung dann wiederum durch den Verwalter vertreten wird. Höchstvorsorglich übertragen jedoch alle Sondereigentümer der Untergemeinschaft Haus 4 ausdrücklich die ihnen etwa zustehenden Rechte im Hinblick auf die Bestimmung welche Organisation oder welches Unternehmen und zu welchen Konditionen die Betreuung in der Wohnanlage künftig erbringen soll, auf die Untergemeinschaft Haus 4, die hierüber entsprechend den Regelungen in Gemeinschaftsordnung abstimmen darf.

~~Diese Regelung lässt die grundsätzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsleistungen gem. § 25 unberührt~~

**Diese Regelung berührt die grundsätzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsleistungen gem. § 25 nicht.**

## Teil V Allgemeines

### § 29

#### Schuldrechtlicher Änderungsvorbehalt

Die VR Bank wird mit den Käufern der oben gebildeten Eigentumseinheiten in den Kaufverträgen folgenden Änderungsvorbehalt vereinbaren:

*Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, bei den nachfolgend bezeichneten Vorgängen mitzuwirken.*

*Voraussetzung ist jeweils*

*dass das Sondereigentum und die Sondernutzungsrechte des Käufers unangetastet bleiben und*

*dass dem Käufer keine nennenswerten wirtschaftlichen Nachteile durch die Maßnahmen erwachsen, insbesondere ihm keine weiteren Verpflichtungen auferlegt werden, oder behördliche Auflagen die Erklärungen unabdingbar machen.*

Die Mitwirkungspflicht besteht:

1. Bei allen Änderungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, insbesondere bei Veränderungen oder Neubegründung von Sondernutzungsrechten sowie der Überführung von Räume und Flächen aus dem Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder umgekehrt. Sie besteht auch bei baulichen Veränderungen und Berichtigungen oder Veränderungen von Miteigentumsanteilen.
2. Bei Änderungen der Grundstücksgröße, insbesondere im Zusammenhang mit der Abtretung von Straßengrund und sonstiger öffentlicher Flächen, bei Veräußerung und dem Erwerb von Flächen zur Abrundung des Grundbesitzes, wobei die Gegenleistung den Wohnungseigentümern zusteht.
3. Bei der Bestellung von Grunddienstbarkeiten aller Art, Reallasten, Baulasten und ähnlichen Rechten, die das Sondereigentum nicht beeinträchtigen und im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundbesitzes und der Nachbargrundstücke zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Benutzung durch die Bewohner erforderlich werden. Hierzu gehören insbesondere Versorgungsleitungen und Zu- bzw. Abgangswege.

Bei allen Maßnahmen ist der Käufer durch den Verkäufer von Kosten freizustellen.

Der Käufer bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB für sich und seine Rechtsnachfolger den Verkäufer zu allen Rechtshandlungen und Erklärungen, zu deren Vornahme der Käufer nach diesem Abschnitt verpflichtet ist. Diese Vollmacht ist nach außen, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, unbeschränkt. Im Innenverhältnis gelten die oben bezeichneten Einschränkungen.

Die Mitwirkungspflicht endet ein Jahr nach Übergabe der letzten Einheit der Gemeinschaft an einen Käufer durch den Verkäufer.

## § 30

### Baubeschreibung

Der Eigentümer legt der Errichtung der Gebäude eine Baubeschreibung zu Grunde.

Die Baubeschreibung ist als Anlage dieser Urkunde beigelegt.  
(wird später bei der Beurkundung beigelegt)

## § 31

### Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam oder nicht durchführbar sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Eine solche Bestimmung ist von der Wohnungseigentümergeinschaft mit Mehrheitsbeschluss durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

Flächenberechnungen und Größenangaben, die dieser Erklärung evtl. beigelegt sind,

sind nicht verbindlich. Sie haben weder Hinweischarakter noch sind sie geeignet, zur Auslegung der Teilungserklärung zu dienen.

## § 32

### Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Ausschluss der Haftung der Bevollmächtigten die Bediensteten der Notare Renz & Flum

Frau Schober, Frau Evren, Frau Riesle, Frau Baumann, Frau Mühle, Frau Moßbacher,  
Frau Bürk, je **einzel**n,

ihn bei allen Erklärungen und Rechtshandlungen zu vertreten, die zur Berichtigung, Ergänzung oder Änderung dieser Urkunde und zu ihrem Vollzug im Grundbuch erforderlich und zweckmäßig sind oder sonst damit zusammenhängen.

## § 33

### Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

## § 34

### Grundbuchantrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

- die Grundstücksteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Teil I der Teilungserklärung
- die Bestimmungen in Teil I und Teil II, III und IV dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums, soweit nichts anderes bestimmt ist.

## § 35

### Abschriften/Ausfertigungen

Beantragt werden:

- 1 Abschrift dem Finanzamt Bewertungsstelle.
- 2 begl. Abschriften an Eigentümer.
- 40 begl. Abschriften für Käufer

Nach Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung:

- 1 Ausfertigung dem Grundbuchamt mit Nachtragsurkunde

**Die Ausfertigung für das Grundbuchamt mit Anlage Aufteilungsplan. Alle anderen Abschriften und Ausfertigungen ohne Aufteilungsplan.**

Anlagen zu diesem Vertrag gelten als wesentliche Bestandteile dieser Urkunde, sind mit verlesen, soweit es sich um Pläne handelt, sind diese anstelle des Vorlesens den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt worden.

Anlage 1 Aufteilungsplan  
Anlage 2 Baubeschreibung  
Anlage 3 Baubeschreibung

Diese Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars d. Ersch. vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

