

NOTAR Dr. [REDACTED] Reutlingen

Urkundenverzeichnis 2024 Nummer 2495 S

Verhandelt in Reutlingen, am 22. November 2024

- am zweiundzwanzigsten November zweitausendvierundzwanzig -.

Vor mir

Notar [REDACTED]

LL.M. (King's College London)

mit dem Amtssitz in Reutlingen

ist heute, im Notarbüro in 72764 Reutlingen, Wilhelmstraße 40,
anwesend:

[REDACTED] ge-

[REDACTED] handelnd nicht im eigenen Namen, sondern auf Grund [REDACTED] vom 08. November 2024, UVZ 2365/24 S des Notars Dr. J.-C. Stephan mit dem Amtssitz in Reutlingen, welche bei Beurkundung in Kopie vorliegt und unverzüglich in Ausfertigung nachgereicht wird, für die

[REDACTED] a

Amtsgericht Stuttgart [REDACTED]

Der Beteiligte wies sich aus durch Vorlage seines amtlichen Lichtbildausweises.

Teilungserklärung gem. § 8 WEG zur Begründung von Wohnungseigentum

I. Objektbeschreibung

1. Die [REDACTED] ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes (nachfolgend auch als „Grundstück“ bezeichnet):

Grundbuch von Reutlingen Blatt **1657** BV 3

Gemarkung Reutlingen

Flst. 543/3 Konrad-Buhmann-Straße 12

Gebäude- und Freifläche 3.302 m².

Das Grundeigentum ist in Abteilung II und III wie folgt belastet:

Abteilung II:

- Nr. 4 **Grunddienstbarkeit** für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 543/1 - 3136 qm** , derzeit eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Ratshausen (Ratshausen), Blatt Nr. 1290 bis 1313 je BV Nr. 1 bestehend in dem Recht zur **Benutzung und dem Betrieb der Heizungsanlage samt Öltank** mit Betretungsrecht.
- Nr. 5 **Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht** (Heizungs-, Warmwasser- und Ölleitungen samt Steuerungseinrichtungen)) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 543/1 -: 3136 qm**, derzeit eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Ratshausen (Ratshausen), Blatt Nr. 1290 bis 1313 BV Nr. 1.
- Nr. 6 **Vormerkung** zur Sicherung des Anspruchs der **Gemeinde Ratshausen** auf Übertragung des Eigentums ein zweier Teilflächen **a)** von etwa 323 m² und **b)** von etwa 29 m².

Abteilung III:

Nr. 1 EUR 3.000.000,00 Grundschild für die UniCredit Bank
AG, München

Grundbucheinsicht:

Der Notar hat einen Aktualitätsnachweis zu dem o.g. Grundbuchstand, wonach die Eintragungen aus dem vorliegenden Grundbuchabdruck vom 07. November 2024 noch zutreffend sind, heute eingesehen. Offene Anträge liegen nach Einsicht in die elektronische Markentabelle nicht vor. Er weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass er keine Kenntnis hat, ob die Antragsverzeichnisse tagesaktuell gepflegt werden.

2. Es ist vorgesehen das Flst. 543/3 und die darauf befindlichen Baulichkeiten in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt noch nicht vor. Die Aufteilung erfolgt auf Grund der Aufteilungspläne vom 30. Oktober 2024. Wegen der Aufteilung des Gebäudes, der Lage und der Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteilen wird auf diese Aufteilungspläne verwiesen. Diese sind dadurch Bestandteil dieser Niederschrift. Sie wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Sie werden, mit dem Lageplan, dieser Teilungserklärung als Anlage 1 beigelegt. Ausfertigungen und Abschrift sind schwarz / weiß verkleinerte Kopien der Anlage 1 beizufügen.

II. Aufteilung gemäß § 8 WEG

§ 1 Aufteilung

- (1) Die Eigentümer teilen das Eigentum an dem Grundstück in der Weise auf, dass mit dem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentumseinheit) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 29 /1.000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet;
2. Miteigentumsanteil von 44 /1.000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, sowie zwei Abstellräumen im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet;
3. Miteigentumsanteil von 47 /1.000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet;
4. Miteigentumsanteil von 60 /1.000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss samt Balkon im Aufteilungsplan je mit Nr. 4 bezeichnet;
5. Miteigentumsanteil von 59 /1.000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss samt Balkon im Aufteilungsplan je mit Nr. 5 bezeichnet;
6. Miteigentumsanteil von 30 /1.000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 6 bezeichnet;
7. Miteigentumsanteil von 23 /1.000stel
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss samt Balkon im Aufteilungsplan je mit Nr. 7 bezeichnet;
8. Miteigentumsanteil von 37 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 8 bezeichnet;

9. Miteigentumsanteil von 53 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 9 bezeichnet;

10. Miteigentumsanteil von 31 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 10 bezeichnet;

11. Miteigentumsanteil von 90 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 11 bezeichnet;

12. Miteigentumsanteil von 60 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss samt zwei Balkone im Aufteilungsplan je mit Nr. 12 bezeichnet;

13. Miteigentumsanteil von 23 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss samt Balkon im Aufteilungsplan je mit Nr. 13 bezeichnet;

14. Miteigentumsanteil von 47 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss samt zwei Balkone im Aufteilungsplan je mit Nr. 14 bezeichnet;

15. Miteigentumsanteil von 31 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 15 bezeichnet;

16. Miteigentumsanteil von 22 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 16 bezeichnet;

17. Miteigentumsanteil von 21 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 17 bezeichnet;

18. Miteigentumsanteil von 19 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 18 bezeichnet;

19. Miteigentumsanteil von 20 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Kellerraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 19 bezeichnet;

20. Miteigentumsanteil von 37 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 20 bezeichnet;

21. Miteigentumsanteil von 66 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 21 bezeichnet;

22. Miteigentumsanteil von 46 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 22 bezeichnet;

23. Miteigentumsanteil von 32 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 23 bezeichnet;

24. Miteigentumsanteil von 17 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 24 bezeichnet;

25. Miteigentumsanteil von 22 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 25 bezeichnet;

26. Miteigentumsanteil von 14 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 26 bezeichnet;

27. Miteigentumsanteil von 4 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 27 bezeichnet;

28. Miteigentumsanteil von 4 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 28 bezeichnet;

29. Miteigentumsanteil von 4 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 29 bezeichnet;

30. Miteigentumsanteil von 4 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 30 bezeichnet;

31. Miteigentumsanteil von 4 /1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss im Aufteilungsplan je mit Nr. 31 bezeichnet;

Sondereigentum an Stellplätzen (§ 3 Abs. 1, S. 2 WEG) und an außerhalb des Gebäude liegenden Teilen des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 WEG) wird nicht begründet.

(2) Soweit Balkone und Loggien in den Plänen eingezeichnet sind, gelten sie als Räumlichkeiten im Sinne dieser Urkunde. Soweit in dieser Urkunde der Begriff „Wohnungseigentum“ verwendet wird, ist hierunter das jeweils betroffene Wohnungs- bzw. Teileigentum zu verstehen, sofern sich nicht aus dem Inhalt einer Regelung etwas anderes ergibt. Der Begriff Sondereigentum bzw. Sondereigentümer bezieht sich sowohl auf Wohnungs- als auch auf Teileigentum.

(3) Bei einer Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil dieser Urkunde ist der Plan maßgeblich, es sei denn, es ist ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen.

§ 2 Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Eine Regelung nach § 5 Abs. 3 WEG, wonach Bestandteile, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören sollen, trifft der Eigentümer nicht. Der Gegenstand des Sondereigentums bestimmt sich daher allein nach gesetzlichen Bestimmungen des WEG.
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 3 Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft Konrad-Buhmann-Straße 12, Ratshausen“.

III. Sondernutzungsrechte

§ 1 Begründung von Sondernutzungsrechten, Zuweisungsvorbehalt für weitere Sondernutzungsrechte

Unter Verweis auf den dieser Niederschrift als **Anlagen 2** beigelegten Sondernutzungsplan „Stellplätze Erdgeschoss“ (Anlage 2) werden an folgenden Flächen zugunsten einzelner Sondereigentümer alleinige und dauernde Sondernutzungsrechte begründet bzw. behält sich der Eigentümer die Begründung solcher Sondernutzungsrechte vor:

- (1) Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung wird das dauernde und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Nr. 2 bezeichneten und grün eingefärbten Terrassenfläche zugewiesen.
- (2) Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung wird das dauernde und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Nr. 4 bezeichneten und blau eingefärbten Terrassenfläche zugewiesen.
- (3) Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung wird das dauernde und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Nr. 5 bezeichneten und gelb eingefärbten Terrassenfläche zugewiesen.
- (4) Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung wird das dauernde und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Nr. 10 bezeichneten und violett eingefärbten Terrassenfläche zugewiesen.
- (5) Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung wird das dauernde und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Nr. 11 bezeichneten und orange eingefärbten Terrassenfläche zugewiesen.
- (6) Der Eigentümer, Projekt Ratshausen Konrad Buhmannstraße 12 GmbH behält sich vor und ist berechtigt, durch notariell beurkundete

oder beglaubigte Erklärung gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt Erwerbern von Einheiten bzw. Sondereigentümern das Sondernutzungsrecht an den nachgenannten Stellplätzen zuzuweisen und dies zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen:

- Stellplätze „**Stellplatz S1**“ bis „**Stellplatz S31**“, im Sondernutzungsplan „Stellplätze Erdgeschoss“ (Anlage 2) so bezeichnet;

Das Sondernutzungsrecht kann auch mehreren Berechtigten als gemeinschaftliches Recht zugewiesen werden. Das Sondernutzungsrecht ist aufschiebend bedingt durch den Eingang dieser Bestimmungserklärung beim zuständigen Grundbuchamt. Das Sondernutzungsrecht steht dem so bestimmten Sondereigentümer zu und kann dann ohne dessen Zustimmung weder geändert noch aufgehoben werden. Das Bestimmungsrecht kann vom Eigentümer Projekt Rathausen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ausgeübt werden, solange er von zumindest einem Wohnung- und Teileigentum im Objekt Eigentümer ist.

Aufschiebend bedingt auf die Eintragung der vorstehenden Zuweisung eines Sondernutzungsrechts im Grundbuch sind alle anderen Eigentümer von der Nutzung vorgenannter Flächen bzw. vorgenannter Räume ausgeschlossen.

- (7) An den Innenseiten der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wohnungseingangstüren und Außenfenster wird dem jeweiligen Sondereigentümer ein umfassendes Sondernutzungsrecht eingeräumt, soweit nicht die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berührt wird (z.B. nach außen sichtbare ungewöhnliche farbliche Gestaltung) oder die Wohnungseingangstür bzw. das Außenfenster mechanisch beeinflusst werden.

§ 2 Sondernutzungsrechte anstelle von Sondereigentum

Sollten die in der gegenwärtigen Urkunde zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile oder etwaige zu Sondereigentum erklärten sonstigen Grundstücksteile nicht sondereigentumsfähig sein oder die Begründung von Sondereigentum aus einem anderen Grund nicht möglich sein, sind die den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Erhaltungspflichten und –kosten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln. Dies gilt insbesondere auch für etwaige im Aufteilungsplan eingezeichnete Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen.

§ 3 Allgemeine Bestimmungen für Sondernutzungsrechte

1. Für die Rechte und Pflichten der Sondernutzungsberechtigten gelten die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechend, soweit keine besonderen Bestimmungen getroffen sind.
2. 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 obliegen ihm auch die alleineige Verkehrssicherungspflicht.
3. Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben und geändert werden.
4. Die der gemeinschaftlichen Versorgung dienenden Anlagen und Einrichtungen (z.B. Leitungen, Abwasserkanal samt Revisionsschächten und ähnliches) dürfen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen. Diesbezügliche Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind vom Sondernutzungsberechtigten auch in seinem Sondernutzungsbereich zu dulden.
5. Der Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, die gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechts einzuhalten, insbesondere auch im Hin-

blick auf Bepflanzungen soweit Sondernutzungsrechte an nicht überbauten Grundstücksflächen eingeräumt sind.

IV. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht etwas anderes verbindlich bestimmt ist.

§ 1 Zweckbestimmungen

1. Die Räumlichkeiten der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 bis 26 dienen zu Wohnzwecken.
2. Die im Aufteilungsplan mit „TG-Stellplatz“ gekennzeichneten Stellplätze im Untergeschoss dürfen im Hauptzweck nur zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden. Im Übrigen sind die Zweckbezeichnungen der einzelnen Räumlichkeiten im Aufteilungsplan (z.B. „Küche“ oder „Schlafzimmer“) nach dem Willen des Erschienenen unverbindlich und damit ausdrücklich nicht Teil der gegenwärtigen Gemeinschaftsordnung.

§ 2 Ausübung eines Berufes oder Gewerbes

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnungseigentumseinheit bedarf der Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters – sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist -; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. 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

re Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder Auflagen nicht beachtet werden. Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung korrigiert werden.

§ 3 Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. § 23 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (2) Die Mehrheitserfordernisse bestimmen sich nach dem WEG, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine eigenen Bestimmungen trifft.
- (3) Der Verwalter hat eine Wohnungseigentümerversammlung in den vom Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung bestimmten Fällen einzuberufen. Ist kein Verwalter bestellt, ist jeder Sondereigentümer einberufungsberechtigt. In den Fällen des § 2 Abs. 3 muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
- (4) Jeder Sondereigentümer hat dem Verwalter eine zustellfähige Anschrift sowie – soweit vorhanden – eine Email-Adresse mitzuteilen. Diese gelten als zustellfähige Anschriften bzw. Email, bis der Verwalter anderweitige Kenntnis erlangt.
- (5) Der einberufende Verwalter, im Fall des Abs. 3 S. 2 der einberufende Sondereigentümer, kann vorsehen, dass Sondereigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG bleibt unberührt.
- (6) Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten, ein Elternteil, einen Abköm-

ling, einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft, eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, einen Angestellten oder bei der Bestellung eines dinglich gesicherten Nutzungsrechtes durch den Nutzungsberechtigten, oder nach Abschluss eines Veräußerungsvertrags durch den Erwerber aufgrund zumindest in Textform erteilter Vollmacht vertreten lassen oder eine solche Person als Begleitperson hinzuziehen.

(7) Das Stimmrecht bestimmt sich abweichend vom WEG nach Miteigentumsanteilen.

(8) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist die ordnungsmäßige Einberufung festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer und Stimmenthaltungen nicht gerechnet.

§ 4 Versicherungen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen und dauernd aufrecht zu erhalten:

- a) Versicherungen gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Haus- und Grundbesitzer;
- b) Brand- und Elementarschadensversicherung zum Neuwert;
- c) Versicherungen gegen Sturm- und Wasserschäden, einschließlich Leitungswasserschäden.

Die Eigentümerversammlung kann den Abschluss weiterer Versicherungen beschließen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter.

§ 5 Wiederaufbauverpflichtung

Für den Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung eines Gebäudes gilt Folgendes:

1. Das zerstörte Gebäude ist wiederaufzubauen, wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise voll gedeckt ist.
2. Der Wiederaufbau kann mit Dreiviertelmehrheit aller Wohnungseigentümer und aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, falls das Gebäude weniger als zur Hälfte seines Wertes zerstört ist, auch wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise nicht voll gedeckt ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsbruchteile zu tragen.
3. Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.
4. Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so kann jeder Eigentümer von den übrigen Eigentümern die Mitwirkung an der Auflösung der Gemeinschaft verlangen.

§ 6 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Gebrauch:
Die Wohnungseigentümer dürfen von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer Nachteile erwachsen, die über das bei einem geordneten Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer Nachteile erwachsen, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen.
2. Erhaltungsmaßnahmen:
Jeder Eigentümer ist verpflichtet und berechtigt
 - a) Die Gegenstände seines Sondereigentums und

- b) Die im inneren und/oder äußeren räumlichen Bereich seines Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, nämlich
 - aa) die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür,
 - bb) die Fenster, einschließlich der Glasscheibe, sowie die Rolläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums,
 - cc) soweit vorhanden bei Balkonen, Terrassen und Loggias deren Türen und deren Oberbelag sowie etwaige Markisen,
 - dd) Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Heizung, Gas, Strom, Kabelfernsehen, Telefon, EDV u.ä. soweit diese allein dem Gebrauch des Sondereigentümers dienen sowie die dazugehörigen Bestandteile (z.B. Zähler),
 - ee) Heizkörper samt ihren wesentlichen Bestandteilen, Thermostate und Ventile und
 - ff) Schließzylinder sowie Schließgarnituren

auf seine Kosten so instand zu halten und instand zu setzen (Erhaltung), wie es einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht und dabei zu gewährleisten, dass keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Bezogen auf das gemeinschaftliche Eigentum darf die Erhaltungsmaßnahme das äußere Erscheinungsbild nicht wesentlich verändern; hiervon abweichende Maßnahmen können durch Mehrheitsbeschluss gestattet werden. Bestehen Zweifel, ob eine wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes droht, hat der Eigentümer eine Entscheidung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

Die vorstehenden Rechte und Pflichten eines jeden Eigentümers lassen die gesetzliche Entscheidungskompetenz der Gemeinschaft

der Wohnungseigentümer betreffend die ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums unberührt. Die Gemeinschaft kann auch beschließen, dass sie anstelle eines Eigentümers über die Erhaltungsmaßnahmen entscheidet; die Kostentragungspflicht verbleibt auch in diesem Fall bei dem betroffenen Eigentümer.

Zur Erhaltung im Sinne dieser Gemeinschaftsordnung zählt auch eine sog. „modernisierende Erhaltung“.

3. Anzeigepflicht und weitere Pflichten:

- a) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Eigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.
- b) Jeder Eigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
- c) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Benutzung ihres Sondereigentums zu dulden, insbesondere das Betreten von Räumen und die Durchführung notwendiger Arbeiten. Ein hierdurch entstehender Schaden ist ihnen von der Gemeinschaft zu erstatten.

4. Haftung für Dritte:

Die Wohnungseigentümer haften dafür, dass die Bestimmungen der Gemeinschafts- und einer etwaig erlassenen Hausordnung von allen Personen beachtet werden, denen die Benutzung oder Mitbenutzung des Sondereigentums unmittelbar oder mittelbar überlassen haben. Sie haften auch für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch diese Personen. Die Haftung besteht insoweit nicht, als der Schaden durch Versicherungen gedeckt ist oder nur deshalb nicht durch Versicherungen gedeckt ist, weil die Gemeinschaft eine etwaige ihr obliegende Pflicht zum Abschluss einer Versicherung verletzt hat.

§ 7 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haften sie als Gesamtschuldner. Auf Verlangen des Verwalters haben sie einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 8 Bauliche Maßnahmen

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum zu teilen oder mit einem weiteren zu verbinden und sein Wohnungseigentum nebst Sondernutzungsrecht nach seinen Wünschen um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird (etwa durch den Bau einer weiteren Eingangstür, den Durchbruch von tragenden Wänden oder von Decken), sofern die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer benachteiligt werden.

- a) Er ist befugt, hierzu Gemeinschaftsleitungen und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu verstärken oder in anderer Weise zu verändern.
- b) Die Kosten für derartige bauliche Maßnahmen werden von dem jeweiligen Wohnungseigentümer getragen.
- c) Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen ist, dass diese baurechtlich zulässig sind (insb. Baugenehmigungen vorliegen, soweit erforderlich), keine Schäden an anderen Wohnungen und am Gemeinschaftseigentum entstehen und die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik zügig und zu üblichen Zeiten durchgeführt werden. Statischen Erfordernissen, den Brandschutzvorschriften sowie dem Gebot der Rücksichtnahme ist Rechnung zu tragen. Die Veränderungen haben sich in das einheitliche Bild der Gesamtanlage einzufügen.

- d) Dem Verwalter ist unter Vorlage entsprechender Unterlagen mindestens einen Monat vor Baubeginn Nachricht zu geben. Der Verwalter ist nach freiem Ermessen berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers einen Sachverständigen beizuziehen.

(2) Jeder Eigentümer eines Stellplatzes darf eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug installieren, soweit sichergestellt wird, dass diese über einen eigenen Stromzähler verfügt. Die Installations- und Unterhaltungs- sowie die Stromkosten trägt der installierende Eigentümer; dem Verwalter ist Maßnahme vorab anzuzeigen.

(3) Geringfügige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, wie zB das Anbringen von Antennen, 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.

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

(6) Die Regelungen in diesem § 8 dienen ausschließlich der Erweiterung der Rechte der Miteigentümer. Im WEG getroffene weitere Regelungen zu Maßnahmen, die über die Erhaltung des Sondereigentums hinausgehen und zu baulichen Veränderungen bleiben unberührt.

§ 9 Lasten und Kosten

1. Die Gemeinschaft hat die Lasten und Kosten nach dem Grund ihrer Entstehung oder der Art ihrer Berechnung aufzuteilen, wenn und soweit der Anteil der einzelnen Wohnungseigentümer durch Ver-

brauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden kann.

2. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten seiner ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung und die Betriebskosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen (insbesondere für Heizung, Wasser, Abwasser und Strom) haben die Eigentümer untereinander wie folgt zu tragen, soweit nichts Abweichendes vereinbart oder beschlossen wurde:
 - a) Soweit Kosten durch die Messeinrichtungen oder auf anderem Wege zweifelsfrei getrennt erfasst werden, trägt jeder Eigentümer (bzw. jeder Sondernutzungsberechtigte) die auf seine Einheit (bzw. seinen Nutzungsbereich) entfallenden Kosten.
 - b) Soweit bei einem mit der Gemeinschaft bestehenden Vertragsverhältnis der Vertragspartner einen Verteilungsmaßstab vorgibt (z.B. Kabelanschlussgebühr pro Wohneinheit), ist dieser für die Kostenverteilung unter den Eigentümern entsprechend heranzuziehen.
 - c) Die Kosten für die zentrale Heizungs- und Wärmeversorgung werden entsprechend den jeweils maßgeblichen Regelungen der Heizkostenverordnung zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt. Für die Berechnung ist die Wohnflächenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung maßgeblich. Außenflächen wie Balkone, Loggien oder Dachgärten bleiben unberücksichtigt.
 - d) Die für die Verwaltungstätigkeit zu leistenden Zahlungen werden entsprechend der Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten verteilt, sofern im Verwaltervertrag kein anderer Maßstab bestimmt ist.
 - e) Im Übrigen haben die Eigentümer die vorgenannten Lasten und Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.
3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Rücklagen für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anzusammeln. Die Eigen-

tümerversammlung entscheidet über die Höhe, die Anlagen und die Verwendung der Rücklagen. Die Verwendung zu einem anderen Zweck oder die Rückzahlung an die Wohnungseigentümer kann nur mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

§ 10 Hausgeld und Wirtschaftsplan

1. Vorbehaltlich künftiger Beschlussfassungen vereinbaren die Eigentümer Folgendes:
 - a) Das Hausgeld ist monatlich – spätestens zum 03. eines jeden Monats – zu zahlen.
 - b) Zur Vereinfachung und Sicherstellung der Zahlung per Lastschrift ist jeder Eigentümer verpflichtet, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
 - c) Bei Verzug mit Hausgeldzahlungen ist der Rückstand mit dem gesetzlichen Verzugszinssatz zu verzinsen.
 - d) Gerät ein Eigentümer für zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Hausgeldzahlung ganz oder zum Teil in Verzug oder ist er mit einem Betrag, der zwei Hausgeldzahlungen übersteigt, im Verzug, so hat er unverzüglich das gesamte Hausgeld für das laufende Wirtschaftsjahr zu zahlen, Wird während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet oder wechselt der Eigentümer, so lebt der monatliche Zahlungsanspruch wieder auf.
 - e) Eine Aufrechnung mit Hausgeldansprüchen oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts sind ausgeschlossen, es sei denn mit Ansprüchen aus Notgeschäftsführung oder mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen.
2. Ein Wirtschaftsplan bleibt solange gültig, bis durch Beschluss der Wohnungseigentümer ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

§ 11 Veräußerung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum kann ohne Zustimmung des Verwalters oder eines Miteigentümers veräußert werden. Ein Eigentumswechsel ist jedoch dem Verwalter anzuzeigen.

Es wird klargestellt, dass der Eigentümer die Auszahlung seines (ideellen) Anteils an dem Gemeinschaftsvermögen (z.B. Erhaltungsrücklagen) und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen nicht verlangen kann.

§ 12 Öffnungsklausel

Die Gemeinschaftsordnung kann vorbehaltlich der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen mit Dreiviertelmehrheit aller Wohnungseigentümer und aller Miteigentumsanteile abgeändert werden, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelnen Wohnungseigentümer durch die Neuregelung nicht unbillig benachteiligt werden. Dieselben Erfordernisse gelten für die Aufhebung entsprechend gefasster Beschlüsse. Im WEG selbst vorgesehene Beschlusskompetenzen werden durch diese Regelungen nicht berührt. Sie dient ausschließlich der Erweiterung gesetzlicher Beschlusskompetenzen.

§ 13 Bestellung des ersten Verwalters

Ein Verwalter wird heute noch **nicht** bestellt. Dieser wird in der ersten Eigentümerversammlung bestellt.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt.

2. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von den Wohnungseigentümern durch eine wirksame und durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung möglichst nahe kommt.

V. Vollzug und Kosten

§ 1 Genehmigungserfordernisse

Einer Genehmigung, insbesondere nach Maßgabe des BauGB (z.B. aufgrund Fremdenverkehrssatzung, einer Milieuschutzsatzung oder einer Landesverordnung zum Schutz von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) oder nach sonstigen allgemeinen gesetzlichen Regelungen bedarf die gegenwärtige Teilung nicht.

§ 2 Grundbucheintragungen

Der Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

1. Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum gemäß Abschnitt II § 1 dieser Urkunde;
2. Die weiteren Bestimmungen des Abschnitt II, sowie die Bestimmungen der Abschnitte III und IV dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

§ 3 Vollzugsauftrag und –vollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen - je einzeln – die Notarangestellten

Simone Deutsche, Rebecca Mazourov, Gina Gorsanski,

Rebecca Haspel, Henora Jackson, Semiha Kaderli,

Marina Altenburg und Janine Scozzarella,

Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte oder Verfahrenshandlungen beliebigen Inhalts in Bezug auf die heutige Niederschrift vorzunehmen und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieser Urkunde unabhängig, nach außen unbeschränkt erteilt und übertragbar. Sie erlischt nicht mit dem Tode der Vollmachtgeber. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; sie dürfen Untervollmacht erteilen.

Von der vorstehenden Vollmacht darf nur zu Urkunden des amtierenden Notars oder seines Vertreters Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten sind zum Handeln nicht verpflichtet, sie übernehmen keinen Auftrag.

§ 4 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs trägt der Eigentümer. Zum Zwecke der Kostenberechnung geben die Beteiligten den Verkehrswert mit EUR 1.500.000,00 an.

§ 5 Abschriften

Von dieser Urkunde sollen erteilt werden:

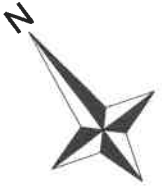
- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| - Grundbuchamt | elektronisch beglaubigte Abschrift, |
| - Eigentümer | 31 begl. Abschriften |
| - Finanzamt | 1 einfache Abschrift |

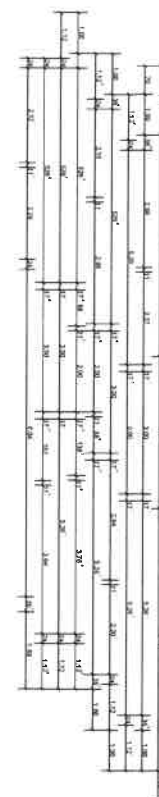
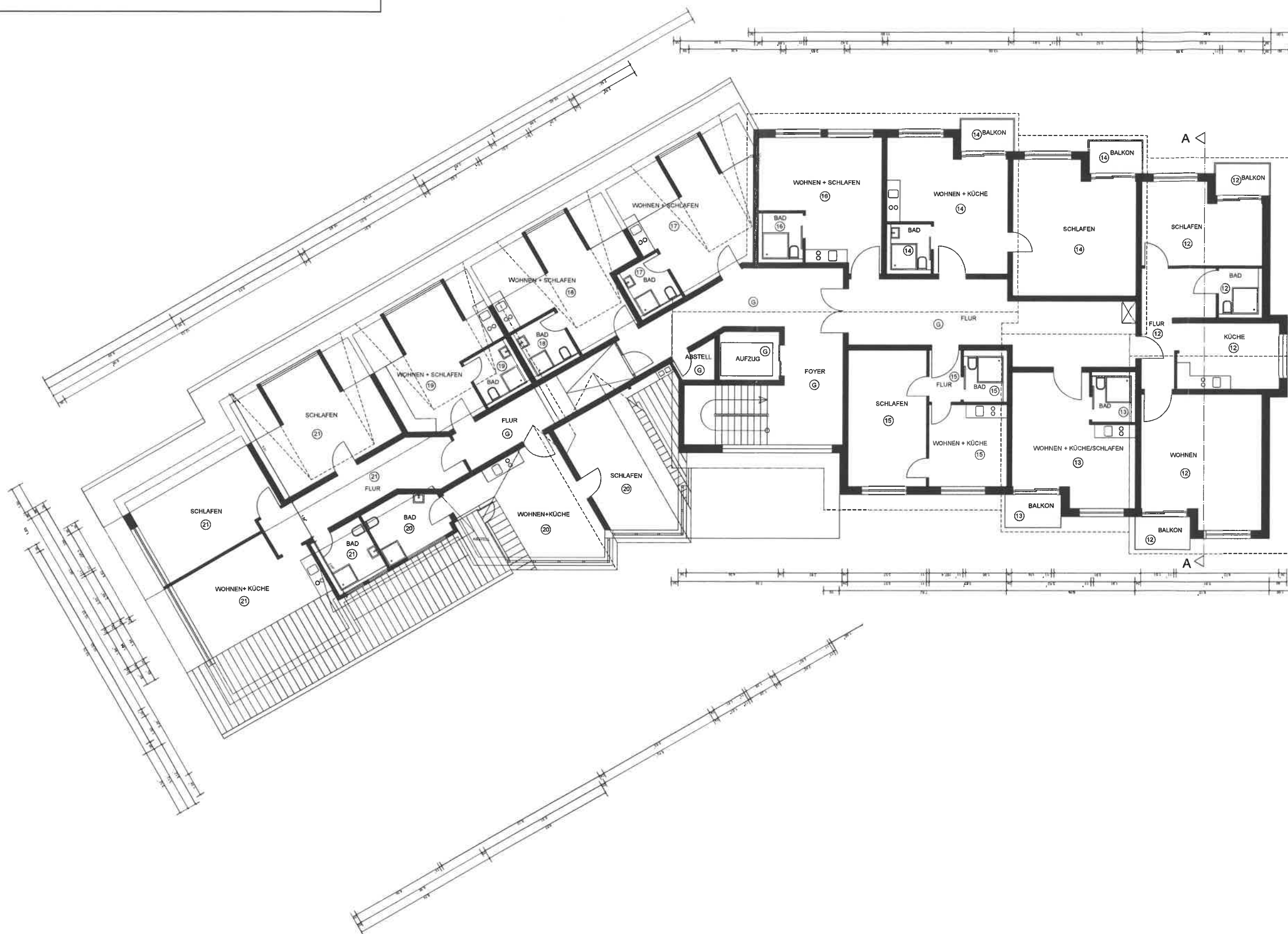
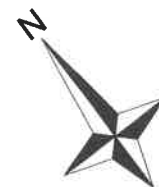
Vom Notar vorgelesen, die Anlagen jeweils zur
Durchsicht vorgelegt, von dem Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

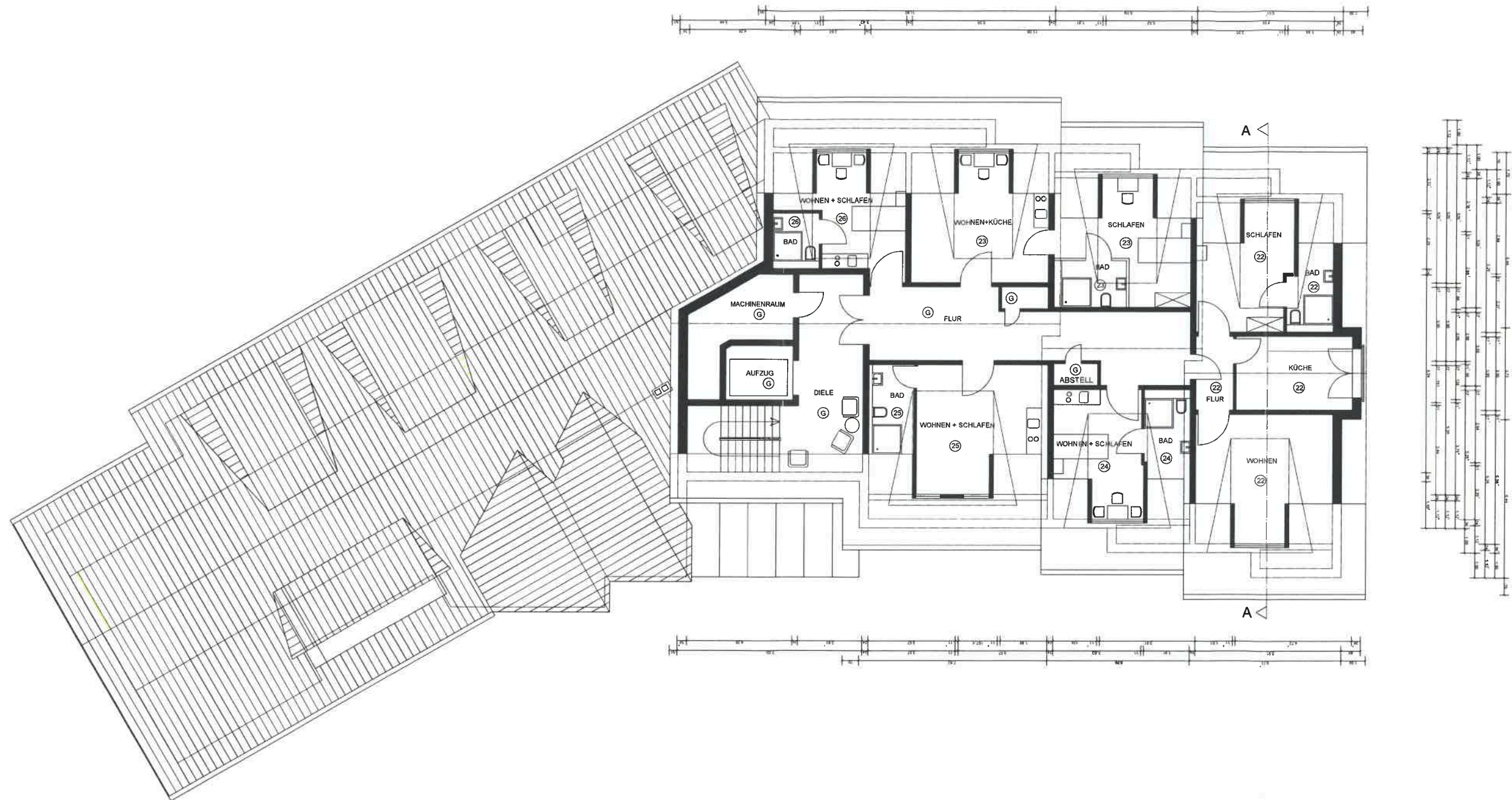
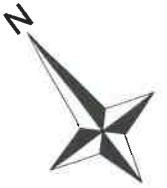


Teilungsplan
Untergeschoß
Bauherr und Planverfasser
Ort/Datum den 30.10.2024









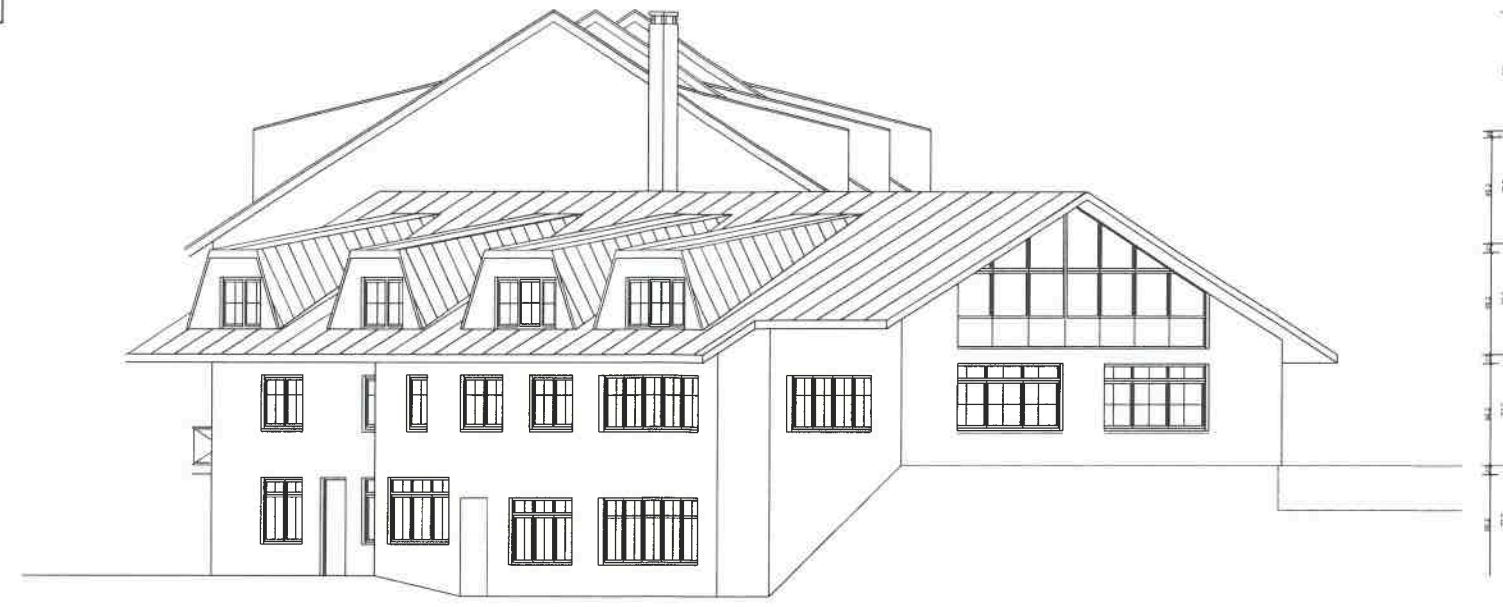
Teilungsplan

Ansicht Nordwesten und Südosten / A-A Schnitt

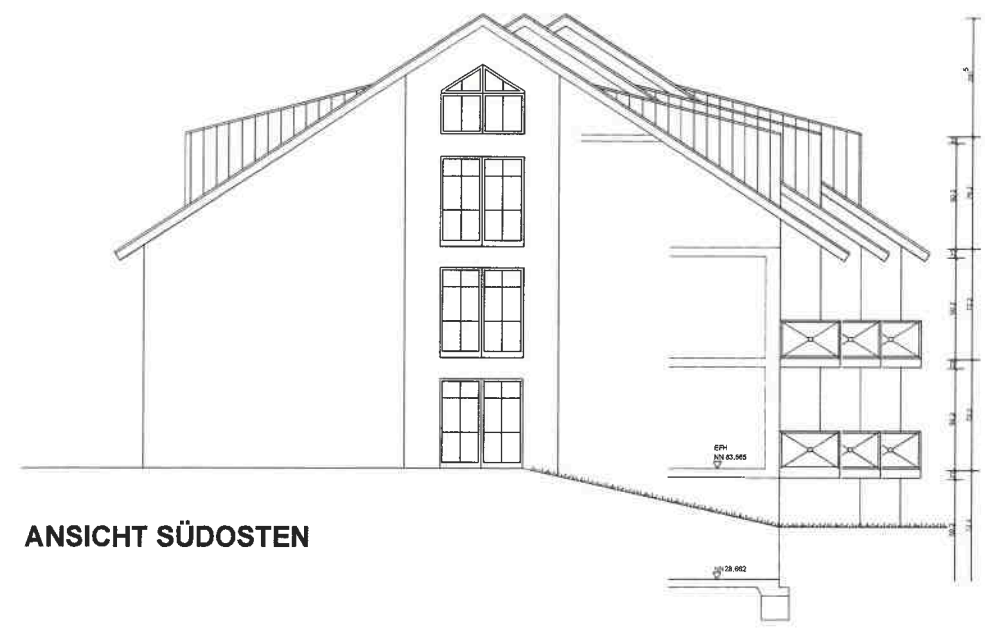
Bauherr und Planverfasser

Ort/Datum

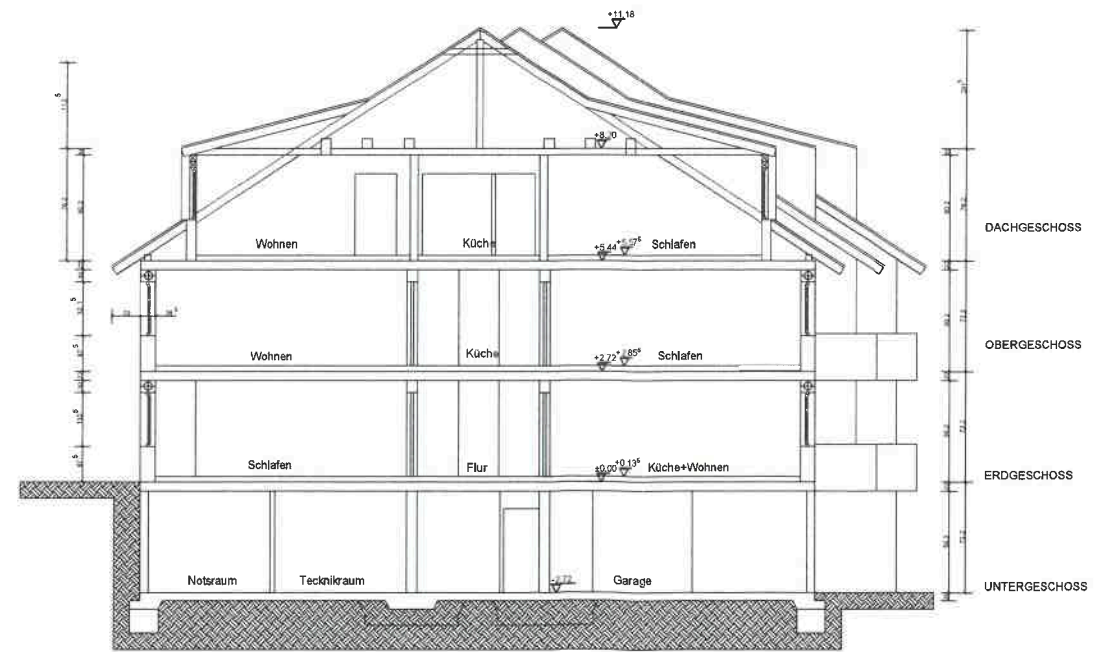
den 30.10.2024



ANSICHT NORDWESTEN



ANSICHT SÜDOSTEN



A-A SCHNITT

Teilungsplan

Ansicht Südwesten und Nordosten

Bauherr und Planverfasser

Ort/Datum

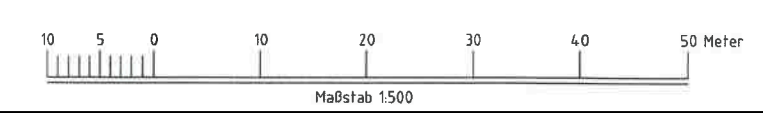
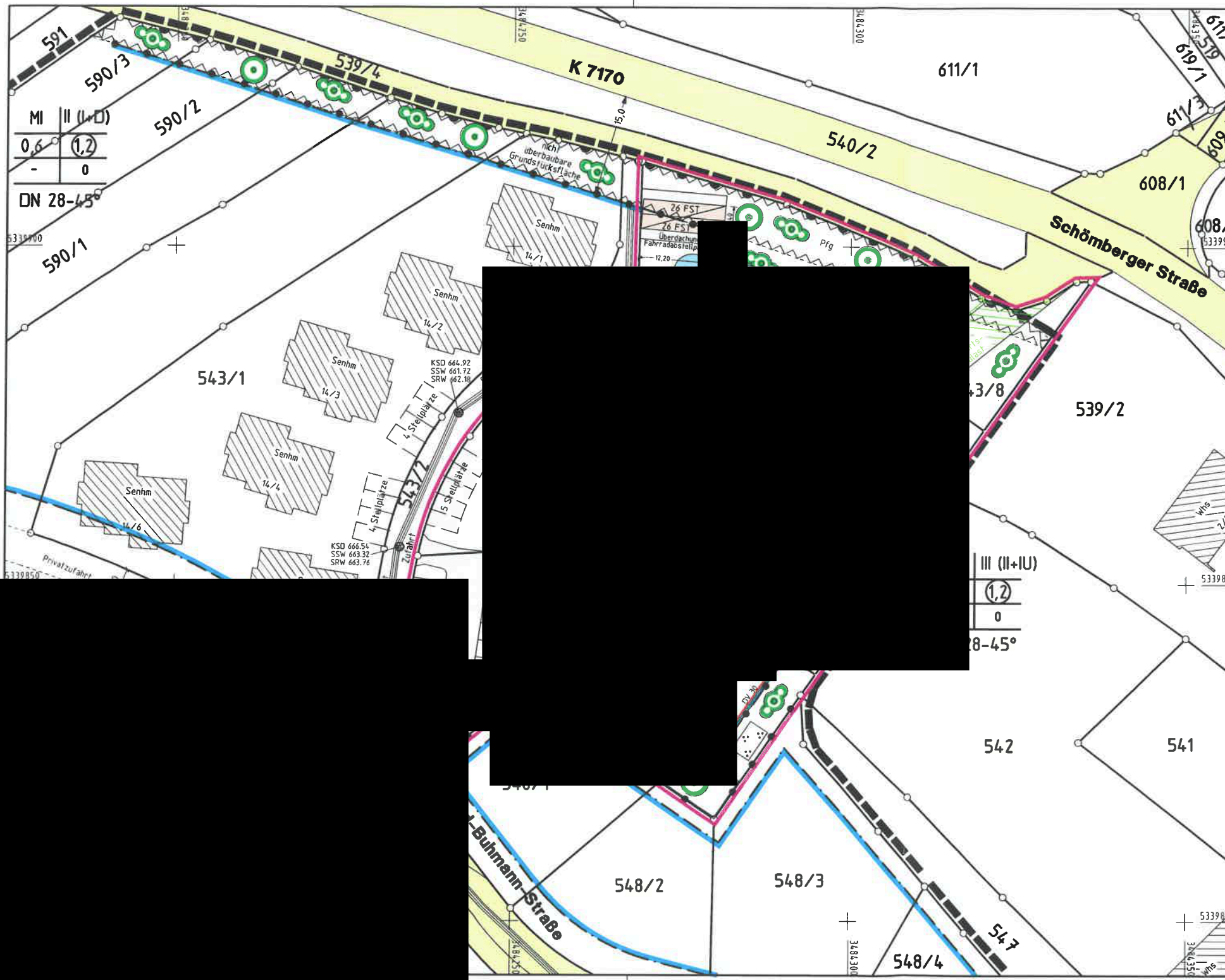
den 30.10.2024



ANSICHT SÜDWESTEN



ANSICHT NORDOSTEN



BAUHERR:		Leibnizstraße 3 72740 Reutlingen	
PROJEKT:		[Redacted]	
PLAN:		LAGEPLAN	
ORT:		Ratshausen	
Anerkannt:		Gefertigt: Balingen, den 09.07.2024	
Der Bauherr		[Redacted] -Ing.(FH) f. Vermessung	
□		Maßstab: 1:500 Neues Höhensystem	
		Ratshausen Alkis 2024 01 Sen.PLT	

Sondernutzungsrechte

Projekt Rathaus

Metzingen, den 20.11.2024

RATSHAUSEN KONRAD BUHMANNSTRASSE 12