Begl. Abschrift

Urkundenrolle Nr. 967/1987

Herrn
Andreas A m b r u s
Schellingstraße 6

7100 Heilbronn a.N.

URKUNDE

des Notars

Walter Rosi

7140 Ludwigsburg
Schulgasse 2 T. 07141-20851

Urkundenrolle Nr. 967 / 1987 R
==========

Ludwigsburg

Geschehen am 19.02.1987 - neunzehnten Februar
Neunzehnhundertsiebenundachtzig -.

Vor mir,

Notariatspraktikant Albrecht Knöll, als amtlich bestellter Vertreter des
Notars Walter R o s i

mit dem Amtssitz in Ludwigsburg, erscheinen heute im Amtszimmer von Herrn Notar Rosi, Schulgasse 2:

1 . Herr Andreas Josef A m b r u s,
Dachdeckermeister, geb. am 14.05.1956,
7100 Heilbronn a.N., Schellingstraße 6,

2 . Herr Hans-Jörg D e l l e, Bautechniker,
geb. am 03.03.1952,
7140 Ludwigsburg, Landhausstraße 4,

Herr Delle ist mir persönlich bekannt,Herr Ambrus weist sich aus durch seinen Personalausweis.

Sie erklären mit der Bitte um Beurkundung:

...

I.

Übertragungsvertrag

§ 1

Im Grundbuch von Freiberg a.N. Nr. G 5530 BV Nr. 1

Gemarkung Geisingen

Flst.61 Ringstraße 14
Hof- und Gebäudefläche
Wohnhaus, Scheuer, Schuppen 2,29 a
Anteil an
Flst.62 Ringstraße
Hof- und Gebäudefläche
gemeinchaftlich 1,33 a

sind als Eigentümer eingetragen:

1. Herr Andreas Ambrus, Dachdeckermeister in 7100 Heilbronn a.N. zu 2/3,

2. Herr Hans-Jörg Delle, Bautechniker in 7140 Ludwigsburg zu 1/3.

Das Grundstück ist nach Abt. II und III des Grundbuchs unbelastet.

§ 2

Übertragung, Auflassung

1. Herr Andreas Ambrus, Dachdecker in Heilbronn a.N.

verpflichtet sich,

auf

...

Herrn Hans-Jörg Delle, Bautechniker
in Ludwigsburg,

von seinem Miteigentumsanteil von 2/3 einen Miteigentumsanteil von 29/3.000 an dem in § 1 näher bezeichneten Grundstück zu übertragen, so daß Herr Delle künftig Miteigentümer zu 343/1.000 ist.

Eine Gegenleistung für diese Übertragung ist nicht zu entrichten. Schon beim Kauf des in§ 1 näher bezeichneten Grundstücks durch Kaufvertrag vom 16.4.1986, UR.Nr. 638/1986 des beurkundenden Notars, durch die jetzigen Eigentümer herrschte zwischen Herrn Ambrus und Herrn Delle bereits Einigkeit darüber, daß das Grundstück wie nachstehend in Abschn. II dieser Urkunde ausgeführt,in Wohnungseigentum aufgeteilt werden soll. Jedoch konnten beim damaligen Kauf die exakten Miteigentumsanteile, wie sie zum Wohnungseigentumsvertrag in Abschn.II dieser Urkunde nach § 3 WEG notwendig sind, nicht festgestellt werden.

Deshalb wurde im Kaufvertrag als Erwerbsverhältnis vorläufig 2/3 für Herrn Ambrus und 1/3 für Herrn Delle vereinbart. Die Miteigentumsquoten müssen jetzt den künftigen /1.000-Anteilen angepaßt werden.

2. Die Übergabe des Miteigentumsanteils erfolgt sofort. Mit der Übergabe gehen Nutzen, Lasten, Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht, und die laufenden und einmaligen öffentlichen Abgaben auf Herrn Hans-Jörg Delle über.

Die Auflassung wird sofort anschließend erklärt.

Die Gewährleistung für Rechtsmängel richtet sich nach dem Gesetz. Die Gewährleistung für Sachmängel wird, soweit möglich, ausgeschlossen.

Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt informiert; er wird von seiner Verpflichtung zur persönlichen Grundbucheinsicht befreit.

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch sowie eine etwaige Grunderwerb- oder Schenkungssteuer für den jetzigen Erwerb trägt Herr Hans-Jörg Delle.

...

3. Sodann erklären die Vertragschließenden bei gleichzeitiger Anwesenheit sofort die folgende

Auflassung

Herr Andreas Ambrus und Herr Hans-Jörg Delle sind sich darüber einig, daß das Eigentum an dem Miteigentumsanteil von 29/3.000 an dem in § 1 näher bezeichneten Grundstück von Herrn Ambrus auf

Herrn Hans-Jörg Delle, Bautechniker
in 7140 Ludwigsburg,

übergeht.

Herr Andreas Ambrus bewilligt und Herr Hans-Jörg Delle beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch in der Weise, daß Herr Andreas Ambrus Eigentümer zu 657/1.000 und Herr Hans-Jörg Delle Eigentümer zu 343/1.000 ist.

II.

Vertrag gemäß § 3 Wohnungseigentumsgesetz

§ 1

Gegenstand der Teilung

1.

Eigentümer des im Grundbuch von Freiberg a.N. Nr. G 5530 BV Nr. 1 eingetragenen Grundstücks

Gemarkung Geisingen

Flst. 61	Ringstraße 14 Hof- und Gebäudefläche, Wohnhaus, Scheuer, Schuppen	2,29 a

...

Anteil an
Flst. 62 Ringstraße
Hof- und Gebäudefläche
gemeinschaftlich 1,33 a

sind nach Vollzug des vorgenannten Übertragungsvertrags oben Abschn. I

1. Herr Andreas Ambrus, Dachdeckermeister in 7100 Heilbronn a.N. zu 657/1.000,

2. Herr Hans-Jörg Delle, Bautechniker in 7140 Ludwigsburg zu 343/1.000.

Auf dem vorgenannten Grundstück wird das bestehende Wohngebäude nach den Plänen der Architekten Mössner und Wallmersperger in 7140 Ludwigsburg, in zwei Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt.

2.

Unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan der Architekten Mössner und Wallmersperger in Ludwigsburg vom 26.6.1986, zu dem die Stadt Freiberg a.N. am 7.10.1986 die Bescheinigung gemäß § 7 Abs.4 Nr.2 WEG erteilt hat,

<u>beschränken</u>

die Miteigentümer ihr Miteigentum an dem vorstehend näher bezeichneten Grundstück gemäß § 3 WEG in der Weise, daß für die einzelnen Miteigentümer das Sondereigentum an bestimmten Raumeinheiten eingeräumt wird wie folgt:

1. Mit dem <u>Miteigentumsanteil von 343/1.000</u> von Herrn Hans-Jörg Delle das Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der

   Wohnung Aufteilungsplan Nr. 1

   bestehend aus 1 Wohn-/Esszimmer, 1 Elternzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Diele,

   sowie einem Abstellraum (Gewölbekeller) im Untergeschoß;

2. mit dem <u>Miteigentumsanteil von 657/1.000</u> von Herrn Andreas Ambrus das Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der

   Wohnung Aufteilungsplan Nr. 2

...

bestehend aus

im Untergeschoß:	1 Abstellraum (Gewölbekeller),
im Erdgeschoß:	2 Abstellräume, 1 Garage (2 Pkw-Einstellplätze), 1 Diele, 1 WC,
im Dachgeschoß:	1 Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Spielzimmer, 1 Essküche, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Loggia,

Treppenaufgang vom Erdgeschoß zum Dachgeschoß.

Die Räume im Dachgeschoß des Wohnungseigentums APl. Nr. 2 gehen bis zum Dachfirst. Es ist also keine Zwischendecke vorhanden.

Der Umfang der Sondereigentumsrechte sowie die Lage der Räume ergeben sich im einzelnen aus dem Aufteilungsplan.

Die zu demselben Sondereigentum gehörenden Räume sind jeweils mit der gleichen Aufteilungsplan-Nummer versehen.

§ 2

Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 dieser Erklärung bestimmten Räume und die zu diesen Räumen im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 WEG gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

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

...

dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Sondereigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

Für das Sondereigentum, das gemeinschaftliche Eigentum, das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten im übrigen die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, soweit diese Teilungserklärung keine abweichende Regelung enthält.

Die Unterteilung eines Sondereigentums und die Abtrennung einzelner Räume mit oder ohne Miteigentumsanteil an einen anderen Sondereigentümer sind ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer möglich.

Eine Veräusserungsbeschränkung i.S. von § 12 WEG wird nicht vereinbart. Jeder Eigentümerwechsel ist jedoch vom Veräusserer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 3

Instandhaltung Gemeinschaftseigentum

In Bezug auf die Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung werden

> Fenster, Wohnungsabschlußtüren, Loggiatüre, Sichtblenden, Rolläden, Bodenbeläge innerhalb der Räume und auf der Loggia jeweils einschließlich Estrich und Unterbau mit Isolier- und Dämmschichten,

wie Sondereigentum des betreffenden Sondereigentümers behandelt. Dafür entstehende Kosten trägt also der betreffende Sondereigentümer allein. Ansprüche aus schuldhafter Schadensverursachung bleiben unberührt.

Die äußere Gestaltung wird jedoch stets einheitlich vom Verwalter festgelegt, insbesondere was Art, Materialien, Farbgebung, Zeitpunkt und Vergabe der durchzuführenden äusseren Arbeiten betrifft.

Wärme- und schalldämmende Elemente (z.B. Estrich, Isolierungen) dürfen, auch soweit sie Sondereigentum sind, nicht entfernt oder durch weniger gut isolierende Materialien ersetzt werden.

§ 4

Pkw-Abstellplatz

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung APl.Nr. 2 duldet die Errichtung und Anlegung des im Erdgeschoß-Grundrißplans eingezeichneten Pkw-Abstellplatzes Nr. 1 im Freien durch den Eigentümer des Wohnungseigentums Aufteilungsplan Nr. 1, soweit nicht Rechte Dritter (andere Miteigentümer des Flst. 62 Ringstraße mit 1,33 a) entgegenstehen und die sonstigen behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung APl.Nr. 2 ist von der Mitbenutzung dieses Pkw-Abstellplatzes ausgeschlossen.

Im Falle der Benutzung des Pkw-Abstellplatzes durch den jeweiligen Eigentümer der Wohnung APl.Nr. 1 trägt dieser die gesamten Kosten dieses Abstellplatzes, also insbesondere der Herstellung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Verkehrssicherungspflicht.

§ 4

Beschlußfassung

Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmberechtigten gefaßt, soweit nichts abweichendes vereinbart oder vorgeschrieben ist. Jedes Sondereigentum

...

hat eine Stimme, unabhängig von der Höhe der aus dem Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsquote.

Bevollmächtigte haben eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Mehrere Eigentümer eines Sondereigentums haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen zur Wahrnehmung aller die Gemeinschaft der Sondereigentümer betreffenden Angelegenheiten. Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ruht das Stimmrecht des betreffenden Sondereigentums. Sind Ehegatten Eigentümer eines Sondereigentums und ist nur ein Ehegatte anwesend, so gilt der anwesende Ehegatte als ermächtigt, das Stimmrecht zugleich für den abwesenden Ehegatten auszuüben.

§ 5

Verwalter

Der Verwalter wird durch Beschluß der Eigentümerversammlung bestellt und abberufen.

Die Bestellung erfolgt mindestens auf die Dauer von einem Jahr. Die Bestellung kann auf längstens 5 Jahre erfolgen.

Der Verwalter ist ermächtigt, im eigenen Namen und für Rechnung der Sondereigentümer Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Sondereigentümern außergerichtlich und gerichtlich in Prozeßstandschaft geltend zu machen.

§ 6

Einigung und Anträge

Die Eigentümer sind sich über die Einräumung des Sondereigentums nach § 1 und den sich aus den Bestimmungen der §§ 1 bis 5 ergebenden Inhalt einig und

...

bewilligen und beantragen

die Eintragung dieser Rechtsänderung im Grundbuch.

§ 7

Sonstiges

Die durch die Begründung von Wohnungseigentum entstehenden Kosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Der Geschäftswert für die Begründung in Wohnungseigentum beträgt gemäß § 21 Abs.2 KostO DM [redacted]

III.

Vollmacht

Alle Beteiligten bevollmächtigen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger die Mitarbeiter des Notars,

Frau Elisabeth Hohnecker, Frau Monika Baumann,
Frau Elke Klennert und Frau Christa Schwendner

- je einzeln -, alle zum Vollzug dieser Urkunde und zu ihrer Berichtigung, Änderung oder Ergänzung nach dem Ermessen der Bevollmächtigten erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen, insbesondere auch zur Abgabe von Eintragungsbewilligungen und Stellung oder Rücknahme von Anträgen jeder Art beim Grundbuchamt und bei Behörden.

Die Vollmacht ist unbedingt erteilt und von der Wirksamkeit dieses Vertrags nicht abhängig. Jede Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und kann die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Ein Auftrag ist mit dieser Vollmacht nicht verbunden.

...

Bei Erklärungen in notariell beurkundeter oder beglaubigter Form kann von dieser Vollmacht nur vor den Notaren Thumm und Rosi oder einem ihrer Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

IV.

Ausfertigung, Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

Ausfertigung

eine dem Grundbuchamt Freiberg a.N. für Geisingen

Abschriften

zwei dem Finanzamt Ludwigsburg
Grunderwerbsteuerstelle-
eine Herrn Ambrus
eine Herrn Delle

Jeder Erwerber eines Sondereigentums ist ab dem Abschluß des Verpflichtungsvertrags berechtigt, sich auszugsweise Abschriften und Ausfertigungen dieser Urkunde (ohne Abschnitt I) auf eigene Kosten erteilen zu lassen.

Diese Niederschrift....-/-

...wurde den Erschienenen vom Notarvertreter vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Andreas Abs

Hans-Jörg Gelle

Köll
Notarvertreter

Vorstehende

A b s c h r i f t

von der Urschrift wird beglaubigt!

Ludwigsburg, den 20. Februar 1987

Stellv. d. Notars W. Rosi:
Notar.Prakt.Albrecht Knöll

Knöll