SCHMID
perfekt bauen.

WOHNEN IM KLOSTERGARTEN

Notarielle Teilungserklärung

UVZ S 132 / 2025 UZ 1387/2024 - KS

Notar Karl Sälzler

Mittelstraße 4 • 88471 Laupheim

Tel.: +49 7392 9638-0 • Fax: +49 7392 9638-27

Laupheim

Beurkundet am 28.01.2025 - achtundzwanzigsten Januar zweitausendfünfundzwanzig -.

Vor mir,

Notar Karl Sälzler

mit dem Amtssitz in Laupheim

erscheint heute in den Kanzleiräumen des Notars:

Herr **Fridolin Schmid**, geb. am 22. März 1973,
geschäftsansässig Hornberg 8, 88487 Mietingen
dem Notar von Person her bekannt.

Herr Fridolin Schmid handelt als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Matthäus Schmid Immobilien Verwaltungs GmbH
mit dem Sitz in Mietingen
(Postanschrift: 88487 Mietingen, Hornberg 8),
eingetragen im Register des Amtsgerichts Ulm, HRB 641805,

diese wiederum handelt als einzelvertretungsberechtigte und persönlich haftende Komplementärin für die

MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Mietingen
(Postanschrift: 88487 Mietingen, Hornberg 8),

Der Erschienene erklärt mit der Bitte um notarielle Beurkundung:

Teilungserklärung nach § 8 WEG

Laupheim, **Am Klostergarten 2 bis 18**

MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG

I. Vorbemerkung

§ 1 Grundstück

Die eingangs näher bezeichnete Beteiligte

MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG - zum Alleineigentum -
- nachfolgend „Eigentümer" oder „Grundstückseigentümer" genannt -

ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg für Laupheim
Gemarkung Laupheim

Flst. 1957/2	Am Klostergarten 2 bis 18 Gebäude- und Freifläche	11.028 m²
Flst. 12/4	Albert-Magg-Straße Gebäude- und Freifläche	74 m²

- nachfolgend „Grundstück" genannt -.

§ 2 Bauerrichtung

Der Grundstückseigentümer **MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG** erstellt als Bauträger und Bauherr auf dem vorstehend genannten Grundstück die Wohnanlage „Am Klostergarten 2 bis 18" mit

- **111 Wohnungseigentumseinheiten in 9 Wohnhäusern** je samt Abstellraum im Untergeschoss
- **91 Kfz-Stellplätzen in 4 Tiefgaragen** im Untergeschoss
- **32 oberirdischen Kfz-Stellplätzen** im Freien.

Die Ausführung des Bauvorhabens durch den Bauträger **MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG** erfolgt nach denjenigen **Bauplänen** auf welche als Aufteilungsplan in der nachfolgenden Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum verwiesen wird.

II. Einräumung Sondereigentum und Sondernutzungsrechte

§ 3 Aufteilung

Der Grundstückseigentümer **MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG** teilt das vorbezeichnete Grundstück in Wohnungs- bzw. Teileigentum in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil gemäß der dieser Urkunde als ***Anlage 1*** beigefügten Auflistung Sondereigentum verbunden ist. Auf die dieser Urkunde als ***Anlage 1*** beigefügte Auflistung wird verwiesen; sie wird damit Bestandteil der Urkunde. Der Erschienene verzichtet auf das Vorlesen der dieser Urkunde als ***Anlage 1*** beigefügten Auflistung. Die Anlage 1 wurde vom Notar dem Erschienenen zur Kenntnisnahme vorgelegt und von ihm genehmigt. Jede Seite der Anlage 1 wurde vom Erschienenen unterzeichnet.

Zum Sondereigentum jeder Wohnung gehört, die jeweils konstruktiven Teile, die zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind insoweit ausgenommen, die bzw. der mit der selben Nummer wie die Wohnung bezeichnete Loggia bzw. Balkon sowie der mit der selben Nummer wie die Wohnung unter Voranstellung des Buchstabens „K“ bezeichnete Abstellraum im Untergeschoss.

Die 91 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und die 32 Kfz-Stellplätze im Freien werden jeweils als eigenständige Teileigentumseinheiten begründet. Der Aufteilungsplan enthält jeweils die nach § 3 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz für die Kfz-Stellplätze erforderlichen Maßgaben.

Die Einzeichnung in den Plänen, welche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage oder im Freien für welches Haus zur Nutzung vorgesehen sind, beinhalten keine Rechtsbindung und sind nur zur Veranschaulichung eingezeichnet

Alle zu einer Sondereigentumseinheit gehörenden Räume sind im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichnet.

Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume sind im Aufteilungsplan mit „G“ bezeichnet.

Verweisung auf den Aufteilungsplan

Die Aufteilung und Begründung von Sondereigentum erfolgt nach dem mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG des Baurechtsamts der Stadt Laupheim vom **19.12.2024** (AZ: A24/016) versehenen Aufteilungsplan. Wegen Aufteilung des Gebäudes, der Lage und der Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume und Stellplätze wird auf diesen Aufteilungsplanmit Abgeschlossenheitsbescheinigung verwiesen. Der Inhalt des Aufteilungsplans mit Abgeschlossenheitsbescheinigung, welcher beu heutiger Beurkundung im beglaubigter Abschrift vorliegt, ist bekannt. Auf die Vorlesung der textlichen Teile und auf die Beifügung zur Urkunde wird verzichtet.

§ 4 Sondernutzungsrechte

1. Terrassen /Gartenflächen

Es werden als Bestimmung im Sinne von § 15 Abs. 1 WEG das Recht zur dauernden, ausschließlichen und unentgeltlichen Benutzung wie folgt eingeräumt:

> jedem nachfolgend aufgeführten Wohnungseigentum an derjenigen Grundstücksfläche als **Terrassenfläche** und als **Gartenfläche**, welche in dem dieser Urkunde als ***Anlage 2*** beigefügten Plan „Sondernutzungen" ***farbig bemalt*** und mit derselben Nummer wie das betreffende Wohnungseigentum unter Voranstellung der Bezeichnung ***„SN"*** bezeichnet ist.

In dieser Weise sind folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt

Bezeichnung des Wohnungseigentums nach dem Aufteilungsplan	Bezeichnung der Sondernutzungsrechtsfläche in der Anlage 2 zur Urkunde
1.01	SN1.1
1.03	SN1.3
1.04	SN1.4
2.01	SN2.1
2.03	SN2.3
2.04	SN2.4
3.01	SN3.1
3.03	SN3.3
4.01	SN4.1
4.03	SN4.3
4.04	SN4.4
5.01	SN5.1
5.02	SN5.2
5.03	SN3.3
6.01	SN6.1

6.02	SN6.2
6.03	SN6.3
7.01	SN7.1
7.02	SN7.2
7.03	SN7.3
8.01	SN8.1
8.02	SN8.2
8.03	SN8.3
9.01	SN9.1

Auf den dieser Urkunde als ***Anlage 2*** beigefügten **Plan „Sondernutzungen**" wird verwiesen. Der Lageplan wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt.

Für die vorstehend als **Terrassenfläche** und **Gartenfläche** eingeräumten Sondernutzungsrechte gelten folgende gemeinsame Bestimmungen:

a) Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung der Gartenfläche hat der Sondernutzungsberechtigte zu tragen.

b) Die Gartenfläche darf - vorbehaltlich der Beschränkung in lit. e) – unter Berücksichtigung der einschlägigen nachbarrechtlichen Bestimmungen mit Hecken oder Sträuchern bepflanzt werden. Bei der Bepflanzung darf keine tiefwurzelnde Bepflanzung vorgenommen werden, welche geeignet ist, die unter der Sondernutzungsfläche liegende Tiefgarage oder deren Abdichtung oder deren Isolierung zu beschädigen. Weiterhin dürfen die Bepflanzungen eine maximale Höhe von 3,0 m erreichen, soweit nachfolgend nicht etwas anderes geregelt ist. Jeder gartensondernutzungsberechtigte Eigentümer darf den Bereich des seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden, unbebauten Grundstücks auf eigene Kosten durch eine Hecke oder einen Zaun auf der Grenze zum Sondernutzungsrecht des benachbarten Wohnungseigentümers oder der Grundstücksgrenze einfrieden, soweit nicht baurechtliche oder nachbarrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Für Einfriedungen sind Hecken oder eingegrünte, blickdurchlässige Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zu verwenden.

c) Auf der Sondernutzungsfläche dürfen keine Komposthaufen angelegt und keine Tiere, ausgenommen Haustiere, gehalten werden. Die Verwendung geschlossener Kompostiergefäße kann der Verwalter erlauben und Standort und Größe verbindlich festlegen.

d) Soweit sich auf der Sondernutzungsrechtsfläche Lichtschächte oder Entlüftungsanlagen der Tiefgarage oder sonstige technische Anlagen der Gebäudeversorgung oder nach dem Bebauungsplan vorgeschriebene Bepflanzungen befinden, hat diese der Sondernutzungsberechtigte zu dulden. Den Beauftragten der Eigentümergemeinschaft ist zu diesen Einrichtungen Zutritt zu gewähren, um Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten durchzuführen. Beschädigungen an der Sondernutzungsrechtsfläche sind zu ersetzen.

e) Das Sondernutzungsrecht ist in der Weise eingeschränkt, dass die Grundstücksfläche entsprechend der Einzeichnung in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden kann und nicht mit Gartenhütten, Bäumen, Büschen oder in sonstiger Weise verstellt werden darf.

2. Sondernutzungsrechte Untergemeinschaften

Die in den neun Wohnhäusern gelegenen Räume, die nicht Sondereigentum sind und an denen keine Sondernutzungsrechte bestehen, werden den jeweiligen Sondereigentümern im betreffenden Haus zur ausschließlichen Benützung zugewiesen. Dem Nutzungsrecht unterliegt ferner die gesamte Bausubstanz des jeweiligen Hauses einschließlich der Dachflächen mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen, ausgenommen diejenigen Einrichtungen und Anlagen, die auch der Ver- und Entsorgung der anderen Häuser oder der Tiefgarage dienen. Ausgenommen sind insbesondere die gemeinschaftlichen Flächen im Bereich der Tiefgarage. Die Miteigentümer der anderen Häuser und der Tiefgarage sind jeweils von der Nutzung ausgeschlossen. Den Sondereigentümern jedes Hauses steht das Nutzungsrecht in einer solchen Weise zu, als würde es sich um Sondereigentum eines unabhängigen Hauses handeln.

Die Sondernutzung umfasst auch das Recht, über etwaige bauliche Maßnahmen am eigenen Haus selbst zu entscheiden. Alle Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild berühren, insbesondere auch die Installation von Photovoltaikanlagen, müssen so durchgeführt werden, dass das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird. Im Zweifel ist die Zustimmung des Verwalters einzuholen.

Die Sondernutzung der Gemeinschaftsflächen der Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt steht in entsprechender Weise den Sondereigentümern der Tiefgaragenstellplätze zu.

§ 5 Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die Räume, an welchen in § 3 nebst ***Anlage 1*** dieser Teilungserklärung Sondereigentum eingeräumt ist, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hierzu gehören insbesondere:

a) Balkone und Terrassen mit dem (Platten-)Oberbelag und mit ihren Innenwänden und -teilen (mit Ausnahme der Isolierschichten, tragende Teile);
b) nicht tragende Innenwände zwischen Räumen des Sondereigentums;
c) Türen innerhalb der Sondereigentumsräume;

d) Wandverputz, Tapeten, Wandverkleidungen aller Art;
e) Fußbodenbelag bis Estrich, Deckenverputz;
f) Jalousien, Markisen und Rollläden.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind. Das jeweilige Verwaltungsvermögen, insbesondere die Erhaltungsrücklage, ist wie das gemeinschaftliche Eigentum zu behandeln und zu verwalten. Es darf nicht auseinandergesetzt werden. Einzelne, auch ausscheidende Wohnungseigentümer, haben keinen Anspruch auf Auszahlung von Anteilen dieses Vermögens.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:

a) Fundamente, tragende Mauern, auch soweit sie sich innerhalb des Sondereigentums befinden;
b) Fassaden, die gesamte Bedachung, Treppenhaus, Eingangs- und Vorflure;
c) Installationen aller Art für Wasser, Gas, Strom, Kanalisation, Zentralheizung sowie sämtliche weitere technische Einrichtungen, die ausschließlich dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnanlage dienen;
d) Aufzuganlagen;
e) Balkongitter, -geländer, -brüstungen, -türe, -decke;
f) Bodenplatte und Isolierschicht;
g) Fenster;
h) Hauseingangs- und Wohnungsabschlusstüren;
i) Kamine, Lichtschächte, Müllabwurfanlagen, Schilder;
j) alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Wege, Sitz- und Spielplatzeinrichtungen, Beleuchtungseinrichtungen, Zäune, Abgrenzungen und Zufahrten.

III. Gemeinschaftsordnung

Die für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümergemeinschaft maßgebliche Gemeinschaftsordnung ist dieser Urkunde als ***Anlage 3*** beigefügt. Auf diese Gemeinschaftsordnung wird hiermit verwiesen und sie wird zum Bestandteil der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erklärt.

Die ***Anlage 3*** wurde vom Notar dem Erschienenen vorgelesen und von ihm genehmigt.

IV. Änderung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung

Die **MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG** als teilende Eigentümerin ist berechtigt und ermächtigt und ihr ist vorbehalten,

- die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung in jeder Weise abzuändern, insbesondere Miteigentumsanteile abzuändern, Sondereigentumsanteile abzuändern, zu vereinigen, zu unterteilen und Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum zu überführen;
- Sondernutzungsrechte zu bilden, zuzuordnen und aufzuheben;
- die Zweckbestimmung zu ändern.

Die Vollmacht kann nach dem Verkauf einzelner Einheiten nur insoweit ausgeübt werden, als das Sondereigentum und der Miteigentumsanteil verkaufter Einheiten nicht davon betroffen wird. Untervollmacht kann erteilt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen für die Vollmachten in den jeweiligen Bauträgerverträgen.

IV. Vollzugserklärungen

§ 6 Vollzugsvollmacht

Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit den Notariatsangestellten an der Notarstelle des Notars

Frau **Elisabeth Hallas**, Frau **Anja Speer**, Frau **Carina Braun**,
Frau **Carmen Knapp** und Frau **Katrin Lebherz** - je einzeln -

die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, einen Nachtrag zu dieser Urkunde mit Änderung der neu gebildeten Miteigentumsanteile, Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte sowie der Gemeinschaftsordnung vorzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt.

Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozius oder ihren amtlich bestellten Vertretern oder Nachfolgern im Amt Gebrauch gemacht werden.

Der Notar, sein Sozius sowie ihre jeweiligen Vertreter und Nachfolger im Amt - je einzeln - sind ermächtigt, alle zum Vollzug dieser Urkunde geeignete Erklärungen im Namen der Beteiligten bei jeglichen Behörden, insbesondere beim Grundbuchamt, abzugeben.

§ 7 Anträge an das Grundbuchamt

Der Eigentümer bewilligt und **beantragt** im Grundbuch einzutragen:

- die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum gemäß Abschnitt II § 3 dieser Urkunde,
- die Bestimmungen des Abschnitts II § 4 und § 5 sowie des Abschnitts III dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

§ 8 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten Ausfertigungen und Abschriften:

1	Ausfertigung/Scan	an	Amtsgericht - Grundbuchamt
2	Abschriften/Scan	an	Eigentümer
60	Abschriften	an	Erwerber
1	Abschrift	an	Finanzamt - Grundstückswertstelle

Vorstehende Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

KARL SÄLZLER NOTAR IN LAUPHEIM

(Sälzler)
Notar

Anlage 1 zur Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 28.01.2025

Aufteilung nach § 8 WEG

des Grundstücks **Flst. 1957/1** und **Flst. 12/4** Gemarkung Laupheim in Miteigentumsanteile und deren Verbindung mit Sondereigentum:

Haus	Nummer im Aufteilungsplan	Wohnfläche in m²	Tiefgarage	Stellplatz im Freien	Miteigentumsanteil in 1 / 10.000
1	1.01	49,09			62,99
1	1.02	49,66			63,73
1	1.03	51,14			65,62
1	1.04	49,34			63,31
1	1.05	45,74			58,70
1	1.06	49,66			63,73
1	1.07	47,79			61,33
1	1.08	45,99			59,02
1	1.09	45,74			58,70
1	1.10	49,66			63,73
1	1.11	47,79			61,33
1	1.12	45,99			59,02
2	2.01	49,02			62,90
2	2.02	49,20			63,14
2	2.03	53,94			69,22
2	2.04	49,81			63,92
2	2.05	45,74			58,70
2	2.06	49,66			63,73
2	2.07	47,79			61,33
2	2.08	45,99			59,02
2	2.09	45,74			58,70
2	2.10	49,66			63,73
2	2.11	47,79			61,33
2	2.12	45,99			59,02
2	2.13	45,74			58,70
2	2.14	49,66			63,73
2	2.15	47,79			61,33
2	2.16	45,99			59,02
3	3.01	49,00			62,88
3	3.02	103,58			132,91
3	3.03	49,25			63,20
3	3.04	45,74			58,70
3	3.05	49,66			63,73

Haus	Nummer im Aufteilungs-plan	Wohnflä-che in m²	Tiefga-rage	Stellplatz im Freien	Miteigentumsan-teil in 1 / 10.000
3	3.06	47,80			61,34
3	3.07	45,99			59,02
3	3.08	45,74			58,70
3	3.09	49,66			63,73
3	3.10	47,79			61,33
3	3.11	45,99			59,02
3	3.12	45,74			58,70
3	3.13	49,66			63,73
3	3.14	47,79			61,33
3	3.15	45,99			59,02
4	4.01	49,00			62,88
4	4.02	49,66			63,73
4	4.03	49,78			63,88
4	4.04	49,26			63,21
4	4.05	45,74			58,70
4	4.06	49,66			63,73
4	4.07	47,79			61,33
4	4.08	45,99			59,02
4	4.09	45,74			58,70
4	4.10	49,66			63,73
4	4.11	47,79			61,33
4	4.12	45,99			59,02
4	4.13	45,74			58,70
4	4.14	49,66			63,73
4	4.15	47,79			61,33
4	4.16	45,99			59,02
5	5.01	49,85			63,97
5	5.02	94,16			120,82
5	5.03	62,17			79,78
5	5.04	75,14			96,41
5	5.05	59,45			76,29
5	5.06	58,85			75,52
5	5.07	75,14			96,41
5	5.08	59,45			76,29
5	5.09	58,85			75,52
5	5.10	93,98			120,59
5	5.11	95,31			122,30
6	6.01	81,54			104,62
6	6.02	62,78			80,56
6	6.03	62,62			80,36
6	6.04	75,14			96,41
6	6.05	59,45			76,29
6	6.06	58,85			75,52

Haus	Nummer im Aufteilungs-plan	Wohnflä-che in m²	Tiefga-rage	Stellplatz im Freien	Miteigentumsan-teil in 1 / 10.000
6	6.07	93,98			120,59
6	6.08	95,31			122,30
7	7.01	81,10			104,06
7	7.02	63,21			81,11
7	7.03	62,16			79,77
7	7.04	75,14			96,41
7	7.05	59,45			76,29
7	7.06	58,85			75,52
7	7.07	75,14			96,41
7	7.08	59,45			76,29
7	7.09	58,85			75,52
7	7.10	93,98			120,59
7	7.11	95,31			122,30
8	8.01	83,25			106,82
8	8.02	64,79			83,14
8	8.03	64,47			82,73
8	8.04	75,14			96,41
8	8.05	59,45			76,29
8	8.06	58,85			75,52
8	8.07	75,14			96,41
8	8.08	59,46			76,30
8	8.09	58,85			75,52
8	8.10	93,99			120,60
8	8.11	95,31			122,30
9	9.01	84,85			108,87
9	9.02	59,45			76,29
9	9.03	58,85			75,52
9	9.04	75,14			96,41
9	9.05	59,45			76,29
9	9.06	58,85			75,52
9	9.07	75,14			96,42
9	9.08	59,45			76,29
9	9.09	58,85			75,52
9	9.10	93,99			120,60
9	9.11	95,31			122,30
1			TG A.01		15,00
1			TG A.02		15,00
1			TG A.03		15,00
1			TG A.04		15,00
1			TG A.05		15,00
1			TG A.06		15,00
1			TG A.07		15,00
1			TG A.08		15,00

Haus	Nummer im Aufteilungs-plan	Wohnflä-che in m²	Tiefga-rage	Stellplatz im Freien	Miteigentumsan-teil in 1 / 10.000
2			TG A.09		15,00
2			TG A.10		15,00
2			TG A.11		15,00
2			TG A.12		15,00
2			TG A.13		15,00
2			TG A.14		15,00
2			TG A.15		15,00
2			TG A.16		15,00
2			TG A.17		15,00
2			TG A.18		15,00
2			TG A.19		15,00
3			TG B.07		15,00
3			TG B.08		15,00
3			TG B.09		15,00
3			TG B.10		15,00
3			TG B.11		15,00
3			TG B.12		15,00
3			TG B.13		15,00
3			TG B.14		15,00
3			TG B.15		15,00
4			TG B.01		15,00
4			TG B.02		15,00
4			TG B.03		15,00
4			TG B.04		15,00
4			TG B.05		15,00
4			TG B.06		15,00
4			TG B.16		15,00
4			TG B.17		15,00
4			TG B.18		15,00
4			TG B.19		15,00
4			TG B.20		15,00
4			TG B.21		15,00
5			TG C.05		15,00
5			TG C.06		15,00
5			TG C.07		15,00
5			TG C.08		15,00
5			TG C.09		15,00
5			TG C.10		15,00
5			TG C.11		15,00
5			TG C.12		15,00
5			TG C.13		15,00
5			TG C.14		15,00
5			TG C.15		15,00

Haus	Nummer im Aufteilungs-plan	Wohnflä-che in m²	Tiefga-rage	Stellplatz im Freien	Miteigentumsan-teil in 1 / 10.000
5			TG C.16		15,00
6			TG C.01		15,00
6			TG C.02		15,00
6			TG C.03		15,00
6			TG C.04		15,00
6			TG C.17		15,00
6			TG C.18		15,00
6			TG C.19		15,00
6			TG C.20		15,00
6			TG C.21		15,00
7			TG C.22		15,00
7			TG C.23		15,00
7			TG C.24		15,00
7			TG C.25		15,00
7			TG C.26		15,00
7			TG C.27		15,00
7			TG C.28		15,00
7			TG C.29		15,00
7			TG C.30		15,00
7			TG C.31		15,00
7			TG C.32		15,00
7			TG C.33		15,00
8			TG D.01		15,00
8			TG D.02		15,00
8			TG D.03		15,00
8			TG D.04		15,00
8			TG D.14		15,00
8			TG D.15		15,00
8			TG D.16		15,00
8			TG D.17		15,00
8			TG D.18		15,00
9			TG D.05		15,00
9			TG D.06		15,00
9			TG D.07		15,00
9			TG D.08		15,00
9			TG D.09		15,00
9			TG D.10		15,00
9			TG D.11		15,00
9			TG D.12		15,00
9			TG D.13		15,00
1				ST A.03	5,00
1				ST A.04	5,00
1				ST A.05	5,00

Haus	Nummer im Aufteilungs-plan	Wohnflä-che in m²	Tiefga-rage	Stellplatz im Freien	Miteigentumsan-teil in 1 / 10.000
1				ST A.06	5,00
2				ST A.01	5,00
2				ST A.02	5,00
3				ST B.01	5,00
3				ST B.02	5,00
3				ST B.03	5,00
3				ST B.04	5,00
3				ST B.05	5,00
4				ST B.06	5,00
4				ST B.07	5,00
4				ST B.08	5,00
5				ST C.01	5,00
5				ST C.02	5,00
5				ST C.03	5,00
6				ST C.04	5,00
6				ST C.05	5,00
7				ST C.06	5,00
7				ST C.07	5,00
7				ST C.08	5,00
8				ST D.01	5,00
8				ST D.02	5,00
8				ST D.03	5,00
8				ST D.04	5,00
8				ST D.05	5,00
9				ST D.06	5,00
9				ST B.07	5,00
9				ST B.08	5,00
9				ST B.09	5,00
9				ST B.10	5,00
	111,00	6.604,41	91,00	32,00	10.000,00

Gesamtübersicht

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m²	TG-STP	STP	in % der Gesamt-wohnfläche	Summe Miteigentumsanteile
Haus 1:	12	577,59	8	4	8,81%	741,21
Haus 2:	16	769,51	11	2	11,62%	987,52
Haus 3:	15	769,38	9	5	11,47%	987,34
Haus 4:	16	765,24	12	3	11,77%	982,04
Haus 5:	11	782,35	12	3	11,99%	1.003,90
Haus 6:	8	589,67	9	2	9,02%	756,65
Haus 7:	11	782,64	12	3	11,99%	1.004,27
Haus 8:	11	788,70	9	5	11,72%	1.012,04
Haus 9:	11	779,33	9	5	11,60%	1.000,03
	111	6.604,41	91	32	100,00%	8.475,00

1 / 10.000:		15,00	5,00		
		1.365,00	160,00		
			Stellplätze:	1.525,00	1.525,00
			Wohnfläche:	8.475,00	8.475,00

Anlage 2 zur Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 28.01.2025
UVZ S 132 / 2025

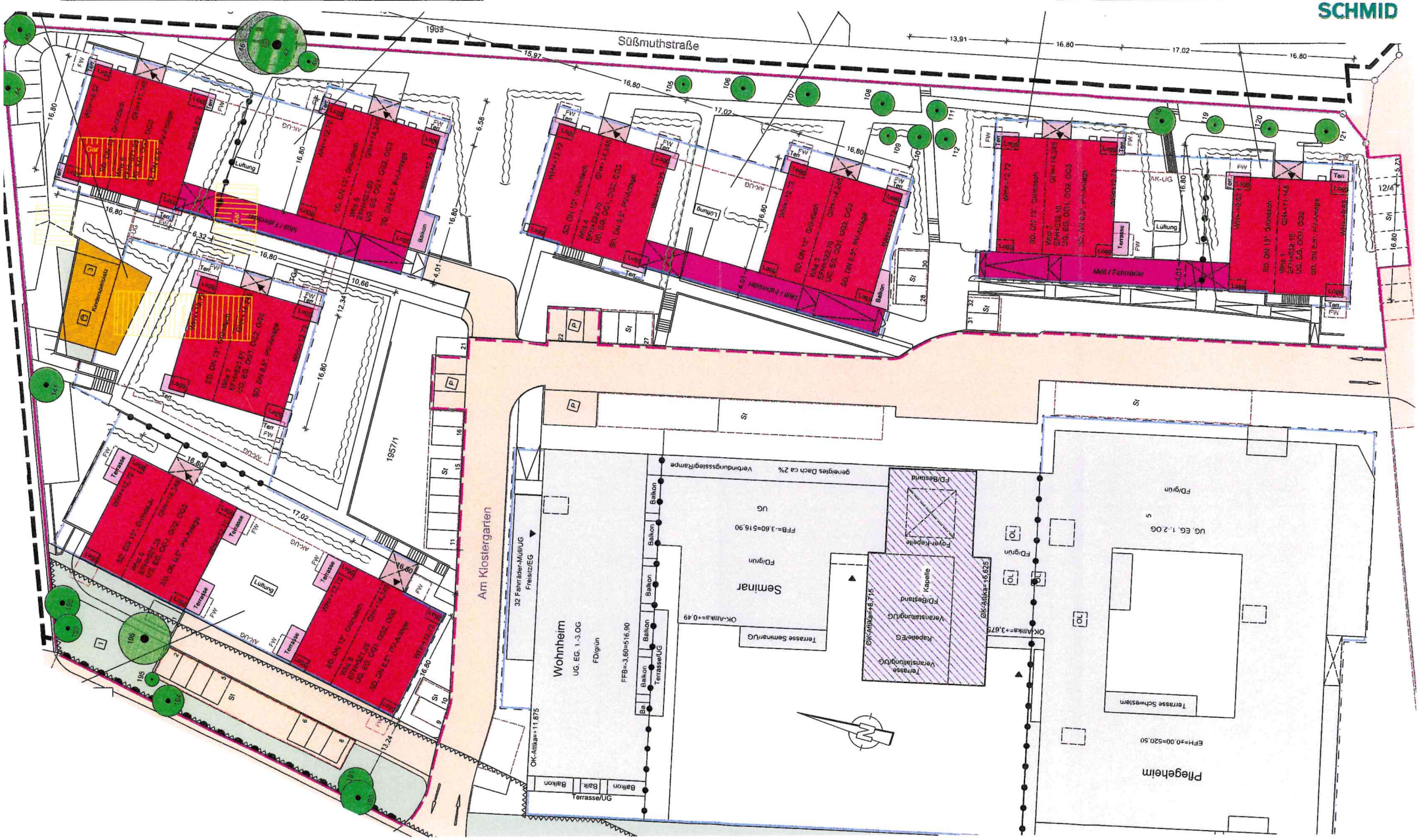
Plan für Sondernutzungen

Sondernutzungsrechte (mit Feuerwehraufstellflächen)

Projekt	
Klostergarten Laupheim Am Klostergarten 2-18 88471 Laupheim	Neubau einer Wohnanlage mit 111 Wohnungen verteilt auf 9 Einzelgebäude, incl. vier Tiefgaragen mit insgesamt 91 Stellplätzen

Bauherr
MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG vertreten durch Herrn Fridolin Schmid Hornberg 8 - 88487 Baltringen

SCHMID

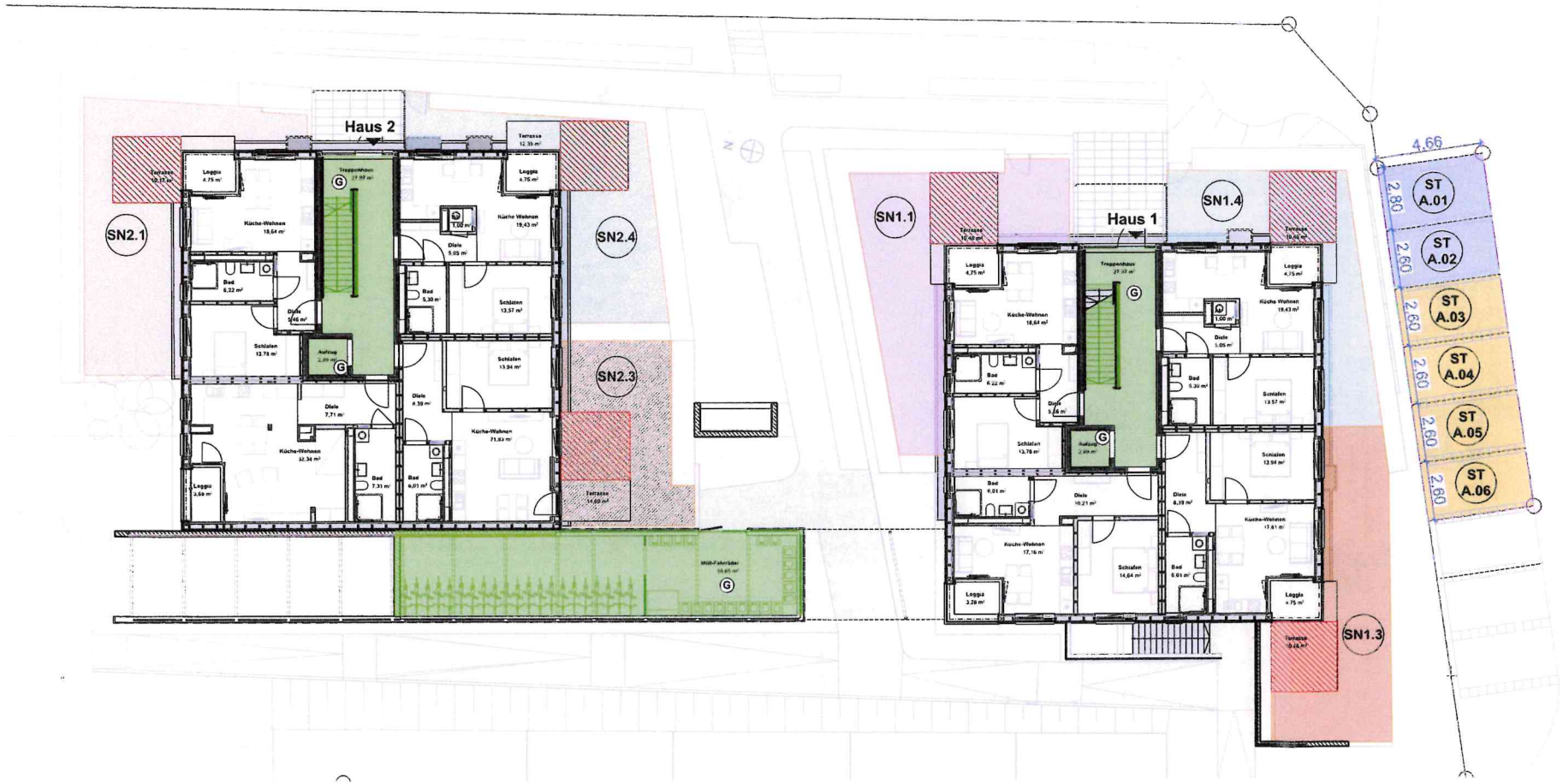


Lageplan Haus 1-9	M 1:500
FFB Ebene EG +/- 0.00 = 523,10 m ü.NN FFB Ebene UG -3,60 = 519,50 m ü.NN	15.12.2024

Projekt	
Klostergarten Laupheim Am Klostergarten 2-18 88471 Laupheim	Neubau einer Wohnanlage mit 111 Wohnungen verteilt auf 9 Einzelgebäude, incl. vier Tiefgaragen mit insgesamt 91 Stellplätzen

Bauherr
MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG vertreten durch Herrn Fridolin Schmid Hornberg 8 - 88487 Baltringen

SCHMID



Haus 1

- Sondernutzung Wohneinheit 1.1
- Sondernutzung Wohneinheit 1.3
- Sondernutzung Wohneinheit 1.4

Haus 2

- Sondernutzung Wohneinheit 2.1
- Sondernutzung Wohneinheit 2.3
- Sondernutzung Wohneinheit 2.4

Haus 1+2

- Gemeinschaftsflächen
- Feuerwehraufstellfläche

Stellplätze (ST)

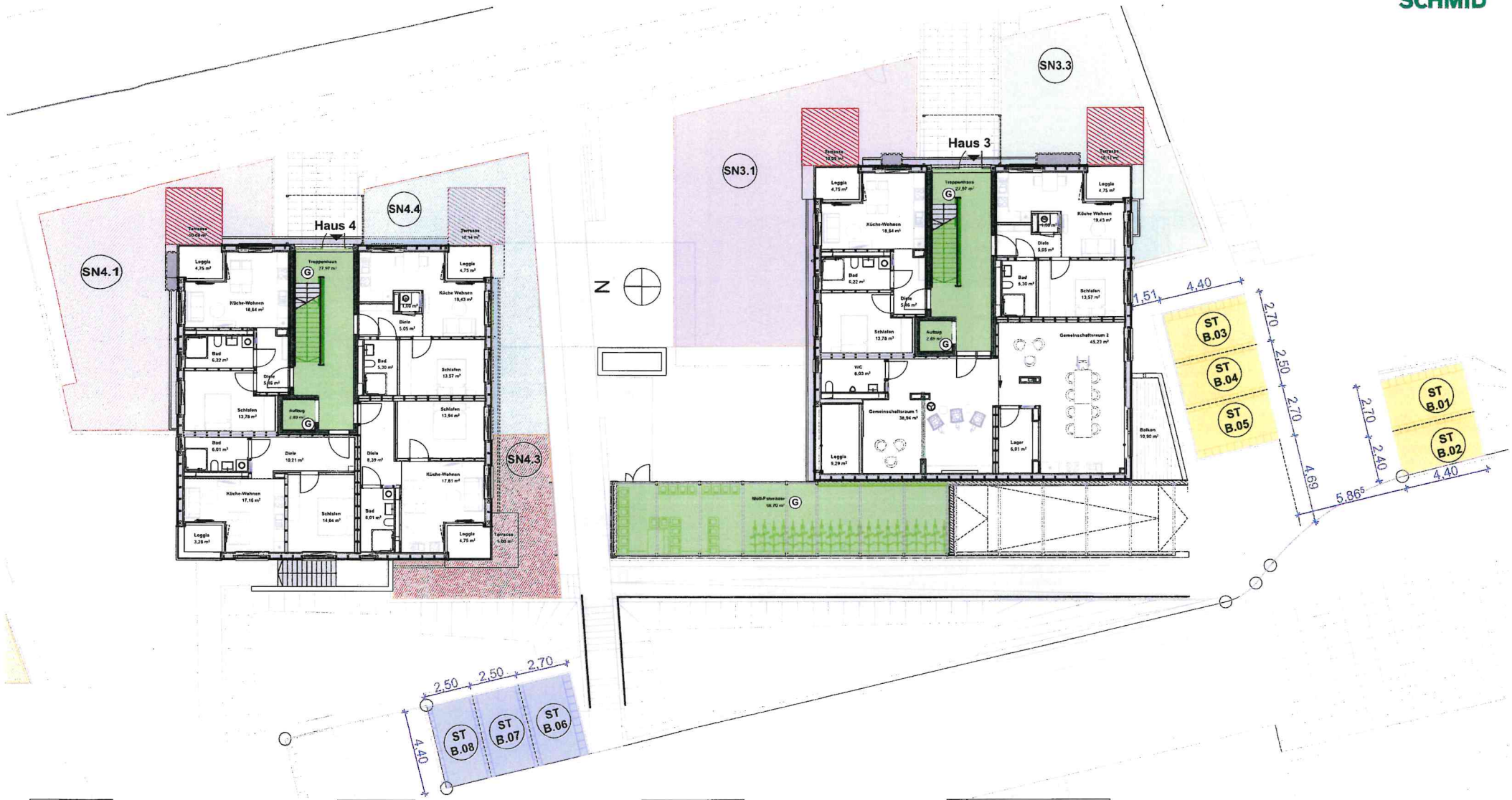
- Sondernutzung Stellplätze Haus 1
- Sondernutzung Stellplätze Haus 2

Sondernutzungen Haus 1+2 - EG	M 1:200
FFB Ebene EG +/- 0.00 = 523,10 m ü.NN FFB Ebene UG -3,60 = 519,50 m ü.NN	15.12.2024

Projekt	
Klostergarten Laupheim Am Klostergarten 2-18 88471 Laupheim	Neubau einer Wohnanlage mit 111 Wohnungen verteilt auf 9 Einzelgebäude, incl. vier Tiefgaragen mit insgesamt 91 Stellplätzen

Bauherr
MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG vertreten durch Herrn Fridolin Schmid Hornberg 8 - 88487 Baltringen

SCHMID



Haus 3

- Sondernutzung Wohneinheit 3.1
- Sondernutzung Wohneinheit 3.3

Haus 4

- Sondernutzung Wohneinheit 4.1
- Sondernutzung Wohneinheit 4.3
- Sondernutzung Wohneinheit 4.4

Haus 3+4

- Gemeinschaftsflächen
- Feuerwehraufstellfläche

Stellplätze (ST)

- Sondernutzung Stellplätze Haus 3
- Sondernutzung Stellplätze Haus 4

Sondernutzungen Haus 3+4 - EG	M 1:200
FFB Ebene EG +/- 0.00 = 522,70 m ü.NN FFB Ebene UG -3,60 = 519,10 m ü.NN	15.12.2024

Projekt	
Klostergarten Laupheim Am Klostergarten 2-18 88471 Laupheim	Neubau einer Wohnanlage mit 111 Wohnungen verteilt auf 9 Einzelgebäude, incl. vier Tiefgaragen mit insgesamt 91 Stellplätzen

Bauherr
MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG vertreten durch Herrn Fridolin Schmid Hornberg 8 - 88487 Baltringen

SCHMID

Haus 5

- Sondernutzung Wohneinheit 5.1
- Sondernutzung Wohneinheit 5.2
- Sondernutzung Wohneinheit 5.3

Haus 6

- Sondernutzung Wohneinheit 6.1
- Sondernutzung Wohneinheit 6.2
- Sondernutzung Wohneinheit 6.3

Haus 7

- Sondernutzung Wohneinheit 7.1
- Sondernutzung Wohneinheit 7.2
- Sondernutzung Wohneinheit 7.3

Haus 5+6+7

- Gemeinschaftsflächen
- Feuerwehraufstellfläche

Stellplätze (ST)

- Sondernutzung Stellplätze Haus 5
- Sondernutzung Stellplätze Haus 6
- Sondernutzung Stellplätze Haus 7

Sondernutzungen Haus 5-7 EG	M 1:300
FFB Ebene EG +/- 0.00 = 521,80 m ü.NN FFB Ebene UG -3,60 = 518,20 m ü.NN	15.12.2024

Projekt	
Klostergarten Laupheim Am Klostergarten 2-18 88471 Laupheim	Neubau einer Wohnanlage mit 111 Wohnungen verteilt auf 9 Einzelgebäude, incl. vier Tiefgaragen mit insgesamt 91 Stellplätzen

Bauherr
MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG vertreten durch Herrn Fridolin Schmid Hornberg 8 - 88487 Baltringen

SCHMID

Haus 8

- Sondernutzung Wohneinheit 8.1
- Sondernutzung Wohneinheit 8.2
- Sondernutzung Wohneinheit 8.3

Haus 9

- Sondernutzung Wohneinheit 9.1

Haus 8+9

- Gemeinschaftsflächen
- Feuerwehraufstellfläche

Stellplätze (ST)

- Sondernutzung Stellplätze Haus 9
- Sondernutzung Stellplätze Haus 8

Sondernutzungen Haus 8+9 EG	M 1:200
FFB Ebene EG +/- 0.00 = 521,25 m ü.NN FFB Ebene UG -3,60 = 517,65 m ü.NN	15.12.2024

Anlage 3 zur Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 28.01.2025
UVZ S 132 / 2025

Gemeinschaftsordnung

§ 1 Grundsatz

(1) Soweit in dieser Teilungserklärung keine Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

(2) Die Sondereigentümer ermächtigen die Eigentümerversammlung gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen anstelle gesetzlicher Regelungen Vereinbarungen festzulegen oder Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung aufzuheben oder abzuändern. Dies bedarf einer Mehrheit von 2/3 aller durch die Änderung betroffenen Sondereigentümer. Ein solcher Beschluss ist nur zulässig, soweit er nicht gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt und für die Neuregelung sachliche Gründe vorliegen und einzelne Sondereigentümer gegenüber dem bis dahin geltenden Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

(3) Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

(4) Unberührt von der vorstehenden Regelung bleiben die durch das Wohnungseigentumsgesetz eingeräumten Möglichkeiten zur Änderung der Teilungserklärung.

§ 2 Veräußerung von Sondereigentum

(1) Jedes Sondereigentum ist uneingeschränkt veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung von Sondereigentum bedarf keiner Zustimmung eines anderen Sondereigentümers oder des Verwalters.

(2) Im Falle der Veräußerung von Sondereigentum ist der veräußernde Eigentümer jedoch verpflichtet, die Veräußerung dem Verwalter anzuzeigen.

§ 3 Gebrauchsregelung

(1) Die Wohnanlage hat den Charakter einer Wohnanlage in mehreren Häusern mit der Nutzung zu privaten Wohnwecken als auch zur Nutzung im Sinne des sogenannten betreuten Wohnens mit begleitender Infra- und Betreuungsstruktur. Neben der Nutzung zu Wohnzwecken im beschriebenen Sinn ist für jede Wohnungseigentumseinheit auch die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes ohne Besucherverkehr zulässig, soweit hierdurch keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer verbunden ist. Kfz-Stellplätze dürfen nur zum Abstellen von zum Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeugen verwendet werden. Das Abstellen weiterer Gegenstände auf den KFZ-Stellplätzen, die nicht mit der dem Gebrauch eines zugelassenen Kraftfahrzeuges üblichen Nutzung zusammenhängen, ist nicht gestattet, mit Ausnahme von Fahrrädern und Lastenrädern.

(2) Die Ausübung eines mit Besucherverkehr verbundenen Gewerbes oder Berufes in einer Wohnungseigentumseinheit bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Zustimmung der Eigentümerversammlung ersetzt werden, wobei ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt.
Unberührt hiervon bleiben bauordnungsrechtliche Bestimmungen.

(3) Zustimmungen können widerruflich erteilt und mit Auflagen verbunden werden. Diese Regelungen gelten auch bei Überlassung der betreffenden Wohnung an Dritte.

(4) Erteilt der Verwalter eine beantragte Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann die Wohnungseigentümergemeinschaft hierzu einen Mehrheitsbeschluss nach § 25 WEG herbeiführen.

(5) Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum - und auch umgekehrt - gegenüber dem Grundbuchamt einseitig zu erklären. Im Verhältnis zu den weiteren Wohnungs- und Teileigentümern sowie im Verhältnis zum Verwalter darf der betreffende Sondereigentümer eine solche Erklärung nur unter Beachtung der vorstehenden Bestimmungen erklären. Das Erfordernis eventuell baurechtlicher oder sonstiger behördlicher Genehmigungen wird hiervon nicht berührt.

(6) Weitere Regelungen zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums werden in einer Hausordnung geregelt. Die Hausordnung sowie ihre Änderungen werden durch die Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossen.

(7) Jeder Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum vermieten oder verpachten. Garagen und Stellplätze können vermietet werden.

(8) Falls die Dachflächen jedes Hauses nicht über Dienstbarkeiten oder sonstige Nutzungsgestattungen Dritten zur Nutzung überlassen sind, stehen die Dachflächen den Eigentümern jedes Hauses zur eigenen Nutzung, insbesondere zur Anbringung und zum Betrieb von Photovoltaikanlagen, zur Verfügung. Die Eigentümer jedes Hauses sind berechtigt, die über Photovoltaikanlagen erzeugte elektrische Energie entsprechend ihrer Beschlussfassung in das öffentliche Versorgungsnetz einzuspeisen oder zum Eigenverbrauch zu speichern und zu verwenden. Im Fall der Speicherung und des Eigenverbrauchs besteht für alle Eigentümer im Haus eine gemeinschaftliche Abnahmeverpflichtung zu marktüblichen Preisen.

§ 4 Bildung von eigenständigen Anlagen Untergemeinschaften

(1) Es werden folgende einzeln zu betrachtende Anlagen gebildet:

Anlage A:	**Haus 1** und **Haus 2** mit der **Tiefgarage 1** (TGA)
Anlage B	**Haus 3** und **Haus 4**mit der **Tiefgarage 2** (TGB)
Anlage C	**Haus 5**, **Haus 6** und **Haus 7** mit der **Tiefgarage 3** (TGC)
Anlage D	**Haus 8** und **Haus 9**mit der **Tiefgarage 4** (TGD)

Diese Anlagen sind, soweit gesetzlich zulässig, sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Verwaltung als eigenständige und voneinander unabhängige Anlagen auszugestalten.

(2) Über Angelegenheiten, welche nur eine eigenständige Anlage betreffen, entscheiden ausschließlich die Wohnungseigentümer der betreffenden Anlage, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entgegenstehen oder Belange der Gesamteigentümergemeinschaft betroffen sind.

Jede Anlage verfügt als Untergemeinschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft über eine separate Beschlusskompetenz für solche Angelegenheiten, welche nur die betreffende Anlage betreffen.

(3) Die betreffende Eigentümerversammlung jeder Untergemeinschaft entscheidet über die der Untergemeinschaft nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung zugeordneten Maßnahmen und Kosten, soweit dem nicht Belange der Gesamt-Wohnungseigentümergemeinschaft entgegenstehen.

(4) Alle von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten sind, soweit dies möglich und rechtlich zulässig und ihrer Natur nach wirtschaftlich sinnvoll ist, für jede eigenständige Anlage getrennt zu ermitteln und von der betreffenden Anlage getrennt zu tragen.

(5) Die Kosten der Unterhaltung, Pflege, Erhaltung, Erneuerung und Instandsetzung der jeweiligen eigenständigen Anlage sind gesondert abzurechnen und es ist eine größtmögliche Kostentrennung zwischen den eigenständigen Anlagen bzw. Gebäuden herbeizuführen. Innerhalb einer getrennten Anlage sind die betreffenden Kosten von den betreffenden Wohnungseigentümern unter Beachtung der Regelungen in § 5, § 6 und § 7 zu tragen. Für jede der genannten eigenständigen Anlagen sind innerhalb des Verwaltungsvermögens eigene und, vom sonstigen Verwaltungsvermögen getrennte, Rücklagen zu bilden.

(6) Soweit vorstehend keine ausdrückliche Bestimmung getroffen ist, steht es im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters, ob eine getrennte Kostenermittlung oder eine getrennte Rücklagenbildung erfolgt.

(7) Vorstehende Regelungen und Vereinbarungen gehen den allgemeinen und sonstigen Regelungen dieser Teilungserklärung vor.

§ 5 Erhaltungsmaßnahmen

(1) Die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Wohnungseigentümergemeinschaft.

(2) Die Regelungen in § 4 zur Bildung der einzelnen Häuser sowie der Tiefgaragen als selbständige Anlagen gelten im Sinne der getrennten Zuständigkeiten für Erhaltungsmaßnahmen durch die betreffenden Sondereigentümer dieser Anlage.

(3) Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten in einer solchen Weise zu erhalten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist. Er hat dabei zu gewährleisten, dass keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(4) Die Unterhaltung, Pflege und Instandhaltung der Grundstücksflächen und Anlagen, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten im gleichen Umfang, wie wenn es sein Sondereigentum wäre.

(5) Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Ausführung von Erhaltungsmaßnahmen die Eigentümergemeinschaft nach den für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln. Die Verpflichtung zur Tragung der Erhaltungskosten richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des WEG unter Berücksichtigung der jeweiligen Rechtsprechung.

(6) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zur Erhaltung erforderlich oder zweckmäßig sind.

(7) Der Verwalter hat die Vornahme von Maßnahmen den betroffenen Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn Maßnahmen notwendig sind, um drohende Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner des Gebäudes abzuwenden.

(8) Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Absätze 6 und 7 die entsprechenden notwendigen Einwirkungen in sein Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zu dulden. Er hat im notwendigen Umfang das Betreten und die Benutzung seiner Räumlichkeiten zu gestatten.

(9) Die Beschriftung der Klingel und Briefkastenanlage hat einheitlich zu erfolgen und wird über den Verwalter veranlasst. Dies gilt auch für etwaige Werbeverbotsschilder. Die erstmalige Beschriftung der Klingel- und Briefkastenanlage geht zu Lasten der Gemeinschaft, nachfolgende Änderungen werden dem verursachenden Eigentümer über die Jahresabrechnung in Rechnung gestellt.

§ 6 Erhaltungsrücklage

(1) Die Wohnungseigentümer sind gegenseitig verpflichtet, zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums jährlich einen Betrag entsprechend der Größe ihres Miteigentumsanteils auf ein Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft einzuzahlen.

(2) Die Regelungen in § 4 zur Bildung der einzelnen Anlagen gelten im Sinne einer getrennt zu bildenden Erhaltungsrücklage für Erhaltungsmaßnahmen der betreffenden Anlage.

(3) Die Höhe der Beiträge wird durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der betreffenden Anlage beziehungsweise durch Beschluss der Gesamt-Wohnungseigentümergemeinschaft festgelegt.

(4) Bei Veräußerung eines Wohnungseigentums kann der ausscheidende Eigentümer keine Rückzahlung seines Anteils verlangen.

§ 7 Kosten und Lasten

(1) Die Wohnungseigentümer haben alle mit der Erhaltung, Instandsetzung und der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums verbundenen Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander zu tragen, soweit dies nicht nachfolgend oder durch gesetzliche Bestimmungen abweichend geregelt ist

(2) Die verbrauchsabhängigen Kosten, insbesondere für Heizung und Warmwasser, sind durch Messgeräte zu erfassen.

(3) Die Aufteilung der verbrauchsabhängigen Kosten auf die Wohnungseigentümer erfolgt nach dem erfassten Verbrauch unter Berücksichtigung der zwingenden Bestimmungen der Verordnung über Heizungskostenabrechnung in der jeweils gültigen Fassung sowie unter Berücksichtigung sonstiger zwingender gesetzlicher Bestimmungen.

(4) Die Regelungen in § 4 zur Bildung der einzelnen Anlagen gelten im Sinne einer getrennt abzurechnenden Kosten- und Lastentragung jeder betreffenden Anlage.

(5) Unter mehreren gesetzlich zulässigen Abrechnungsarten beschließt die für die Abrechnung zuständige Wohnungseigentümerversammlung den konkret anzuwendenden Abrechnungsschlüssel. Soweit kein anders lautender Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft vorliegt, sind die Gemeinschaftskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

(6) Die Wohnungseigentümer können im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelungen beschließen.

§ 8 Eigentümerversammlung

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können.

(2) Angelegenheiten, die ausschließlich nur eine eigenständige Anlage im Sinne des § 4 betreffen, unterliegen entsprechend der Regelung in § 4 Abs. 3 nur der Beschlusskompetenz der Eigentümer von Sondereigentumseinheiten dieser eigenständigen Anlage. Der Verwalter ist befugt, festzustellen, ob eine Angelegenheit ausschließlich eigenständige Anlage im Sinne des § 4 betrifft.

(3) Der Verwalter ist verpflichtet, eine Eigentümerversammlung für die Wohnungseigentumsanlage insgesamt sowie für jede eigenständige Anlage im Sinne des § 4 einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. In den Fällen des § 3 Ziffer (4) dieser Gemeinschaftsordnung muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

(4) Zu einer Eigentümerversammlung, die ausschließlich eine eigenständige Anlage im Sinne des § 4 betrifft, müssen und dürfen auch nur die Eigentümer von Sondereigentumseinheiten dieser entsprechenden Anlage unter Angabe der Tagesordnung geladen werden. Für die Einberufung gelten im Übrigen die gesetzlichen Vorgaben.

(5) Das Stimmrecht jedes Wohnungs- und Teileigentümers bestimmt sich nach der Höhe seines Miteigentumsanteils. Für jedes Wohnungs- und Teileigentumsrecht kann jeweils nur einheitlich abgestimmt werden.

(6) Beschlüsse der Eigentümerversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht diese Teilungserklärung oder das Wohnungseigentumsgesetz weitergehende Bestimmungen enthalten.

(7) Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit zählen nur die abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

(8) Die Teilnahme und das Stimmrecht kann durch Vertreter ausgeübt werden. Auf Verlangen des Versammlungsleiters ist ein Vertretungsnachweis vorzulegen. Wird der Vertretungsnachweis auf Verlangen nicht vorgelegt, kann der Vertreter von der Teilnahme und von der Abgabe des Stimmrechts ausgeschlossen werden.

(9) Außerhalb einer Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer in Textform zugestimmt haben.

(10) Die Wohnungseigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern oder aufheben, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Eigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

(11) Die Begründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung aller vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Eigentümer, soweit nach der Gemeinschaftsordnung oder aufgrund erteilter Ermächtigung nichts anderes bestimmt ist.

(12) Die Wohnungseigentümer unter Einschluss derjenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder dem Beschluss widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

§ 9 Verwalter

(1) Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt durch Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft.

(2) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

§ 10 Teileigentum

Für Teileigentum gelten die vorstehenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum entsprechend.