

**Notar Josef Altrichter**

**Königstraße 20  
Eingang Marquardt-Passage  
70173 Stuttgart**

**Telefon 0711 / 99 7 99 03  
Telefax 0711 / 2 26 19 14**



**BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT**

**Die Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.**

**Stuttgart, den 18. Dez. 2006**

**Notar**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Altrichter', written over the printed word 'Notar'.

**(Altrichter)**



**Stuttgart**

Geschehen am 14. Dezember 2006  
i.W.: vierzehnten Dezember  
zweitausendundsechs

Vor mir, dem

Notar Josef **Altrichter**  
mit dem Amtssitz in Stuttgart,  
Königstraße 20,

erscheinen heute in meinen Amtsräumen:

1. Herr Dr. Eberhard **Ewert**, geb. am  
31. März 1934, wohnhaft Vogelsang-  
straße 7, 70176 Stuttgart

ausgewiesen durch Personalausweis/  
~~Reisepass~~

2. dessen Ehefrau, Frau Helga **Ewert**  
geb. Dussler, geb. am 25. Dezember 1935,  
wohnhaft daselbst

ausgewiesen durch ~~Personalausweis~~/  
Reisepass

Die Erschienenen erklären folgendes zur notariellen  
Niederschrift:

I.

Teilungserklärung nach § 8 WEG

§ 1

Gegenstand

1. Im Grundbuch von Stuttgart sind

die Ehegatten Dr. Eberhard und Helga **Ewert**  
- je zur Hälfte -  
- nachfolgend als „der Eigentümer“ bezeichnet -

als Eigentümer des in **Heft 11573 Abt. I Nr.1** gebuchten Grundstücks der

**Gemarkung Stuttgart**

Flst. 6895	Vogelsangstraße 7 Hof- und Gebäudefläche Wohnhaus Wohnhaus A Garage Gebäudeteil vgl. Flst. 6893	3 a 37 qm
------------	--	-----------

eingetragen.

2. Auf diesem Grundstück ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit einer separaten PKW-Garage erstellt.

Dieses Grundstück soll gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Grundlage hierfür ist

der **Aufteilungsplan** der Architekten Laufner + Ernst in 70567 Stuttgart vom 8. November 2006, der vom Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart am 16. November 2006 - AZ: GZ:Mitte/We/AB/2006/127 - genehmigt und am gleichen Tag die Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 7 WEG erteilt wurde, wodurch dieser Aufteilungsplan zur öffentlichen Urkunde i. S. des § 13 BeurkG geworden ist.

Auf diesen genehmigten Aufteilungsplan wird hiermit gem. § 13 a BeurkG verwiesen.

Nach Belehrung über die Bedeutung des Verweisens auf eine andere öffentliche Urkunde erklären die Erschienenen, dass der Inhalt dieses genehmigten Aufteilungsplans, welcher heute im Original hier vorliegt, bekannt ist und dass auf das Beifügen zur gegenwärtigen Niederschrift und auch auf Vorlage zur Durchsicht verzichtet wird.

3. Die Eigentümer

**t e i l e n**

hiermit das vorgenannte Grundstück in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil am Grundstück das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Im einzelnen wird verbunden:

3.1	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss	147,10/1.000
3.2	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss	178,66/1.000
3.3	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss und 2. Dachgeschoss	178,66/1.000
3.4	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.4 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss	178,66/1.000
3.5	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss	76,20/1.000
3.6	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss	95,31/1.000
3.7	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 1. Dachgeschoss	61,62/1.000
3.8	mit dem Miteigentumsanteil von das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 1. Dachgeschoss	83,79/1.000

**Maßgebend für die Nummerierung der Sondereigentumsrechte sind jeweils nur die im Kreis angegebenen Ziffern.**

Zu jeder Wohnungseigentumseinheit gehören im übrigen die mit der entsprechenden Nummer dieser Einheit bezeichneten Glasveranden, Veranden und Balkone und Nebenräume, soweit diese nicht als Sondernutzungsflächen zugewiesen wurden..

4. Außerdem werden Sondernutzungsrechte gem. § 15 WEG begründet.

Die Erschienenen übergeben Pläne, aus welchen sich die Sondernutzungsrechte ergeben. Diese Pläne bilden die **Anlagen 1 bis 3** zur gegenwärtigen Urkunde. Sie werden von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar unterschrieben.

§ 2

**Gemeinschaftsordnung**

**A.  
Allgemeines**

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

**B.  
Gegenstand des Sondereigentums (Wohnungseigentums und Teileigentums)  
und des gemeinschaftlichen Eigentums**

1. **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in untrennbarer Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück und am gemeinschaftlichen Eigentum
2. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z. B. Garagen, Hobbyräume, Gewerbeeinheiten) in untrennbarer Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück und am gemeinschaftlichen Eigentum.
3. **Gegenstand des Sondereigentums** sind die zur Wohnung gehörenden Räume beim Wohnungseigentum bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume beim Teileigentum 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 Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere

- die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums
- der Fußbodenbelag ohne Unterkonstruktion und der Deckenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume, der Belag der in sich abgeschlossenen Loggien und Balkone sowie die Innenseiten deren äußeren Umfassungen, soweit diese nicht zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind
- der Wandbelag und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume
- Die Türen, Türrahmen und die Innenfenster sowie der Innenanstrich der Fensterrahmen und die Innenseiten der Wohnungseingangstüren der im Sondereigentum stehenden Räume

- sämtliche der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören
  - die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an
  - die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab dem Anschluss am Stromzähler bis einschließlich zur Endverbraucherstelle
  - die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fall- bzw. Steigleitung
  - die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an die Heizkörper sowie diese selbst
4. **Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums** 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 Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur zum Gebrauch eines Eigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Gemeinschaftliches Eigentum bildet auch das aus Rücklagen gebildete Geldvermögen, dessen Auseinandersetzung und Rückzahlung nicht verlangt werden kann.

### **C. Gebrauchsregelung**

Gemäß § 10 Abs. 1 WEG wird hiermit als weiterer Inhalt des Wohnungseigentums folgendes bestimmt:

#### **1. Zweckbestimmung, Nutzung**

- 1.1. Grundsätzlich dürfen Wohnungen samt Nebenräumen nur zu Wohnzwecken, benutzt werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung der Wohnungen als Büro durch Angehörige der freien Berufe oder vergleichbarer gewerblicher Tätigkeit erlaubt, soweit nicht die Rechte der übrigen Eigentümer unzumutbar beeinträchtigt werden.

Eine Änderung des Gebrauchs ist ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zulässig, sofern der Verwalter dies in schriftlicher Form genehmigt. Die Genehmigung des Verwalters kann nur aus wichtigem Grund, insbesondere wenn für die übrigen Eigentümer eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung zu befürchten ist, verweigert werden.

Die Zweckbestimmung kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden.

- 1.2 Ausgenommen ist die Ausübung von störenden Gewerbebetrieben, z. B. Spielhallen, Sexkinos, Saunaclubs und ähnliches.

- 1.3 Das einheitliche Gesamtbild der Anlage muss gewährleistet bleiben und darf nicht durch einzelne Eigentümer verändert oder beeinträchtigt werden. Änderungen an der äußeren Gestalt und Farbe des Gebäudes sowie der Gestalt und Farbgebung des Treppenhauses einschließlich der Wohnungsabschlusstüren bedürfen eines Beschlusses durch die Eigentümerversammlung.

Das Anbringen einer Funkantenne am Gebäude ist ausgeschlossen. Diese Regelung kann nur durch einstimmigen Beschluss der Eigentümerversammlung geändert werden.

## 2. Sondernutzungsrechte

Im Wege der Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG werden Sondernutzungsrechte (alleinige, ausschließliche, dauernde und unentgeltliche Rechte auf Benutzung) begründet wie folgt:

### 2.1. **betr. Grundstücksfläche mit PKW-Garage/Abstellräume/Zugang zum Bühnenraum**

Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums - **Aufteilungsplan Nr. 3** -- wird das Sondernutzungsrecht an

- der im beiliegenden Lageplan - **Anlage 1 dieser Urkunde** -- mit **Ziffer 3** bezeichneten und schwarz schraffierten Grundstücksfläche samt darauf befindlicher PKW-Garage
- den im beiliegenden Lageplan **Anlage 2 dieser Urkunde** -- mit **Ziffer 3** bezeichneten Abstellräumen im Untergeschoss
- der im beiliegenden Lageplan in **Anlage 3 dieser Urkunde** -- mit **Ziffer 3** bezeichneten und schwarz karierten Podestfläche im
  1. Dachgeschoss samt Treppe vom 1. Dachgeschoss zum
  2. Dachgeschoss

zugewiesen.

### 2.2. **betreffend Abstellräume im Untergeschoss**

Bei der Beurkundung der Verträge über die rechtsgeschäftliche Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten wird vereinbart, ob dem betreffenden Erwerber und künftigen Eigentümer eines Wohnungseigentums einer oder mehrere der im beiliegenden Plan -- **Anlage 2 dieser Urkunde** -- mit

**Ziffer 1 A**  
**Ziffer 1 B**  
**Ziffer 2 A**  
**Ziffer 2 B**  
**Ziffer 3 A**  
**Ziffer 3 B**  
**Ziffer 4**  
**Ziffer 5**  
**Ziffer 6**  
**Ziffer 7 A**  
**Ziffer 7 B**  
**Ziffer 8**

bezeichneten Abstellräume im Untergeschoss zugewiesen wird/werden.

- 2.3 Der Eigentümer oder ein von ihm benannter Dritter kann eine solche Bestimmung bei jeder der genannten Eigentumseinheiten auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem Grundbuchamt nach dem WEG abzugeben ist.
- 2.4 Die Sondernutzungsrechte Ziffer 2.2 sind schon heute unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der jeweils allein nutzungsberechtigte Eigentümer in vorstehender Weise bestimmt wird.
- 2.5 Die übrigen Eigentümer sind von der Nutzung dieser Sondernutzungsflächen ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.
- 2.6 Für die Sondernutzungsrechte gilt im übrigen noch folgendes:
- 2.6.1 Dem jeweiligen Nutzungsberechtigten obliegt die Pflicht zur Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung des ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Bereichs allein.
- 2.6.2 Ein Sondernutzungsrecht kann nur mit Zustimmung des betroffenen Eigentümers aufgehoben oder inhaltlich verändert werden.
- 2.6.3 Die Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen anderen Eigentümer oder Eigentümergemeinschaft oder der Tausch von Sondernutzungsrechten bedarf keiner Zustimmung durch die übrigen Eigentümer oder den Verwalter.
- 2.6.4 Der jeweilige Verwalter und die von diesem beauftragten Personen dürfen die zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen zur Unterhaltung bzw. Wartung, zur Instandhaltung und gegebenenfalls auch zur Erneuerung betreten oder durch Dritte betreten lassen. Diese Flächen müssen jederzeit für Instandsetzungs-/Reparatur/Wartungs- und Kontrollarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum begehbar sein.

### **3. Hausordnung**

Eine Hausordnung wird vom Verwalter bzw. der ersten Wohnungseigentümerversammlung aufgestellt.

### **4. Veräußerungsbeschränkung**

Eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG wird nicht festgelegt. Auch die Teilung und/oder Zusammenlegung einzelner Wohnungseigentumsrechte bedarf keiner Zustimmung nach § 12 WEG.

## **5. Kosten- und Lastentragung**

Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich Verwaltungskosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit Ausnahme folgender Kosten und Lasten:

- 5.1 Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum/Sondernutzungsrecht entfallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können. Dies gilt insbesondere für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Jeder Eigentümer hat unbeschadet der §§ 26 und 27 WEG die alleinige Verwaltung der seinem Sondereigentum/Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums.

- 5.2 Von den Verwalterkosten entfällt auf jedes Wohnungseigentum ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils.

Eine Änderung der in dieser Urkunde festgelegten Verteilungsschlüssel sowie die jeweilige Festsetzung der Höhe der Bemessungsgrundlage für die Instandhaltungsrücklage kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

## **6. Eigentümerversammlung, Stimmrecht**

Je ein Tausendstel Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme. Stimmenthaltungen in der Wohnungseigentümerversammlung gelten als Nichtabgabe der Stimme.

### § 3

## **Verwalterbestellung**

Für die Bestellung und Abberufung des Verwalters gelten die Bestimmungen des § 26 WEG. Der Eigentümer behält sich die Bestellung des ersten Verwalters auf die Dauer von 5 Jahren vor. Er kann sich auch selbst bestellen.

### § 4

## **Wiederaufbau**

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteils entsprechenden Bruchteils zu tragen.

2. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau durch freihändige Veräußerung seines Wohnungseigentums bzw. des Miteigentumsanteils zum marktüblichen Wert befreien oder diesen nach Maßgabe der §§ 53 ff WEG versteigern lassen.
3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Miteigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Aufhebung kann abgewandt werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung Verlangenden zum Schätzwert zu erwerben.

## § 5

### Eintragungsbewilligung und –antrag

1. Der Eigentümer bewilligt und **beantragt** im Grundbuch  
die Teilung des Grundstücks und die Bestimmungen §§ 1, 2, 3  
und 4 als Inhalt des Sondereigentums  
einzutragen.
2. Anstelle einer Nachricht nach § 55 GBO **beantragt** der Eigentümer die Erteilung je einer unbeglaubigten Grundbuchabschrift eines jeden Wohnungseigentumsgrundbuchs und Übersendung an den beurkundenden Notar.

## II.

### Vollmacht/Vollzugsauftrag

1. Die Eigentümer erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den Notar-  
sekretärinnen

1. Frau Monika H i r t
  2. Frau Simone R o m e r
  3. Frau Veronika H a i s t
  4. Frau Birgitta Z i e h m
- in 70173 Stuttgart, Königstraße 20

- je einzeln -

die - soweit gesetzlich möglich - von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, von der Wirksamkeit und dem Bestand des übrigen Urkundeninhalts unabhängige

**V o l l m a c h t**

zu ihrer Vertretung bei allen Rechtsgeschäften, Erklärungen und Maßnahmen, die nach dem Ermessen der Bevollmächtigten mit der Rechtswirksamkeit dieser Urkunde, ihrer etwaigen Änderung und/oder Ergänzung sowie ihrem Vollzug zusammenhängen.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere auch befugt, Eintragungsbewilligungen und -anträge jeglichen Inhalts zu stellen sowie Anträge zurückzunehmen.

Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Von der Vollmacht kann nur vor Notar Altrichter oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

Eine Pflicht oder Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht. Bei auftragsgemäßer Ausübung der Vertretungsmacht ist die Haftung der Bevollmächtigten ausgeschlossen.

2. Notar Altrichter und sein Vertreter werden mit dem Vollzug der Aufteilung beauftragt und zu diesem Zweck ermächtigt, sämtliche erforderlichen Erklärungen und Bescheinigungen zu dieser Urkunde für alle Beteiligten einzuholen und entgegenzunehmen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig unterschrieben wie folgt:

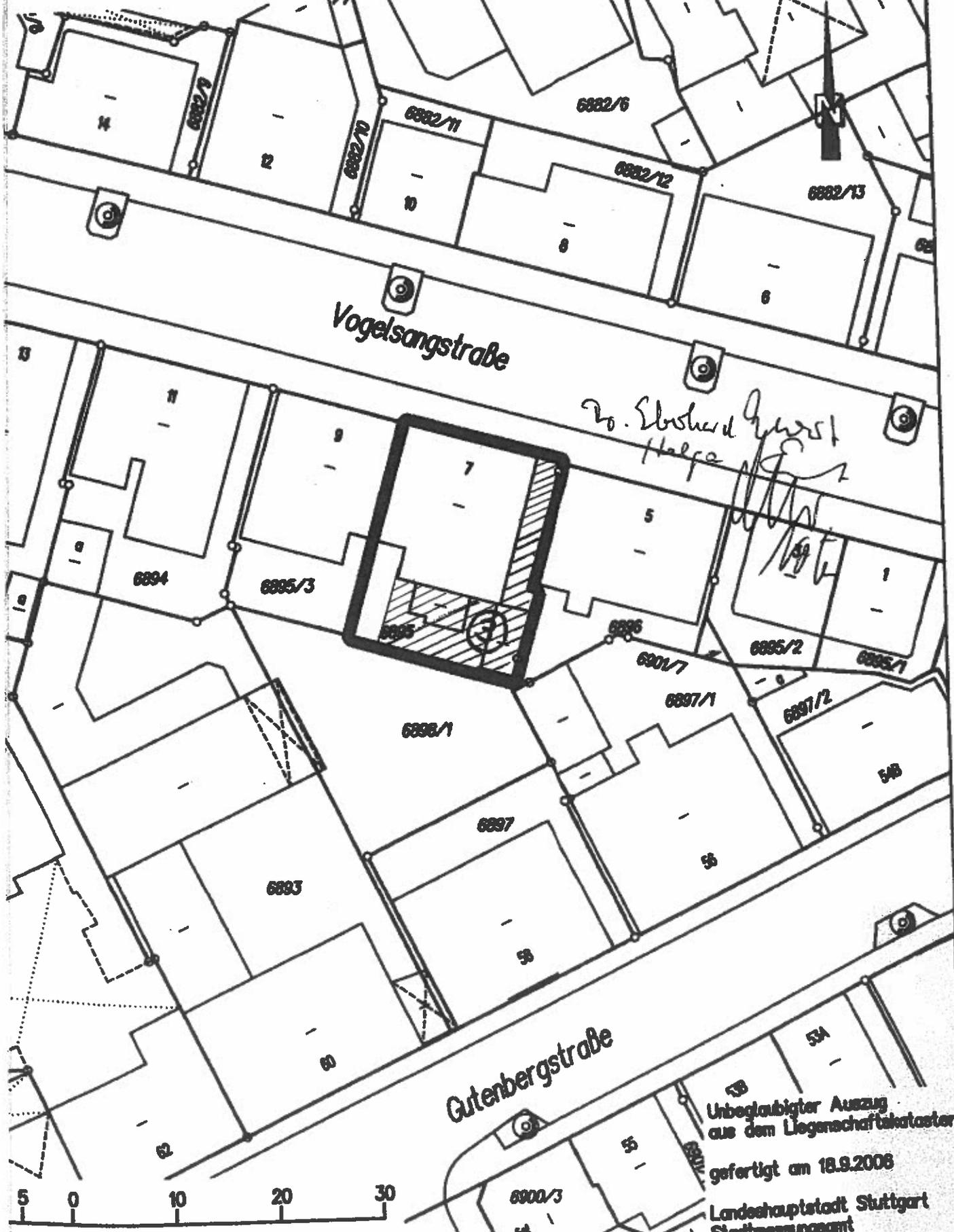
Dr. Gerhard Ewert  
Helga E



Notar

**Anlagen zur Teilungserklärung gem. § 8 WEG vom 14. Dezember 2006  
– Urkundenrolle 2006 Nr. 4273 des Notars Josef Altrichter in Stuttgart -**

- Anlage 1**                    **Lageplan betr. Sondernutzungsrechte gem. § 15 WEG  
an der Grundstücksfläche samt PKW-Garage**
- Anlage 2**                    **Lageplan betr. Sondernutzungsrechte gem. § 15 WEG  
an den Abstellräumen im Untergeschoss**
- Anlage 3**                    **Lageplan betr. Sondernutzungsrecht gem. § 15 WEG  
an der Podestfläche samt Treppe vom 1. Dachgeschoss  
zum Bühnengeschoss**



*No. Elisabeth Gurst  
Halbe*

5 0 10 20 30

Maßstab 1:500

Kartengrundlage Stadtmessungsamt

Unbeglaubigter Auszug  
aus dem Liegenschaftskataster

gefertigt am 18.9.2006

Landeshauptstadt Stuttgart  
Stadtmessungsamt

Anlage 2

Dr. Ewert  
Langstr. 7 Stuttgart West

- Aufteilungsplan - Untergeschoss M 1: 100

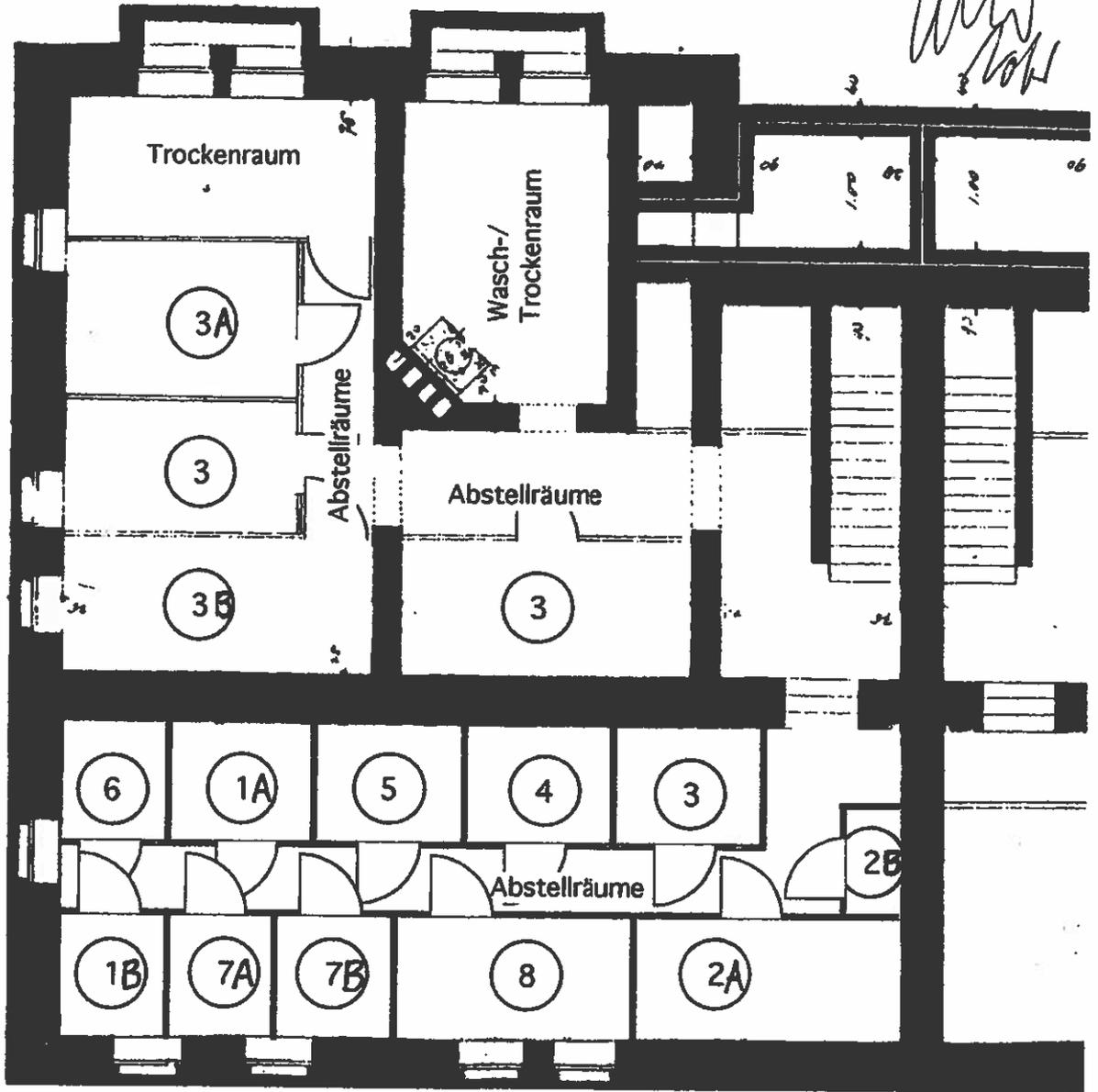
er + Ernst

Architekten u. Stadtplanerinnen FOPA BDA Oberdorfplatz 11 70567 Stuttgart Tel. + 49. 711. 687 36 -50 Fax. -51 mail @ LaufferErnst.de

08.11.2006

PlanNr. 1.0

Dr. Ewald Ernst  
Hege E  
[Signature]



### Der Aufteilungsplan vom

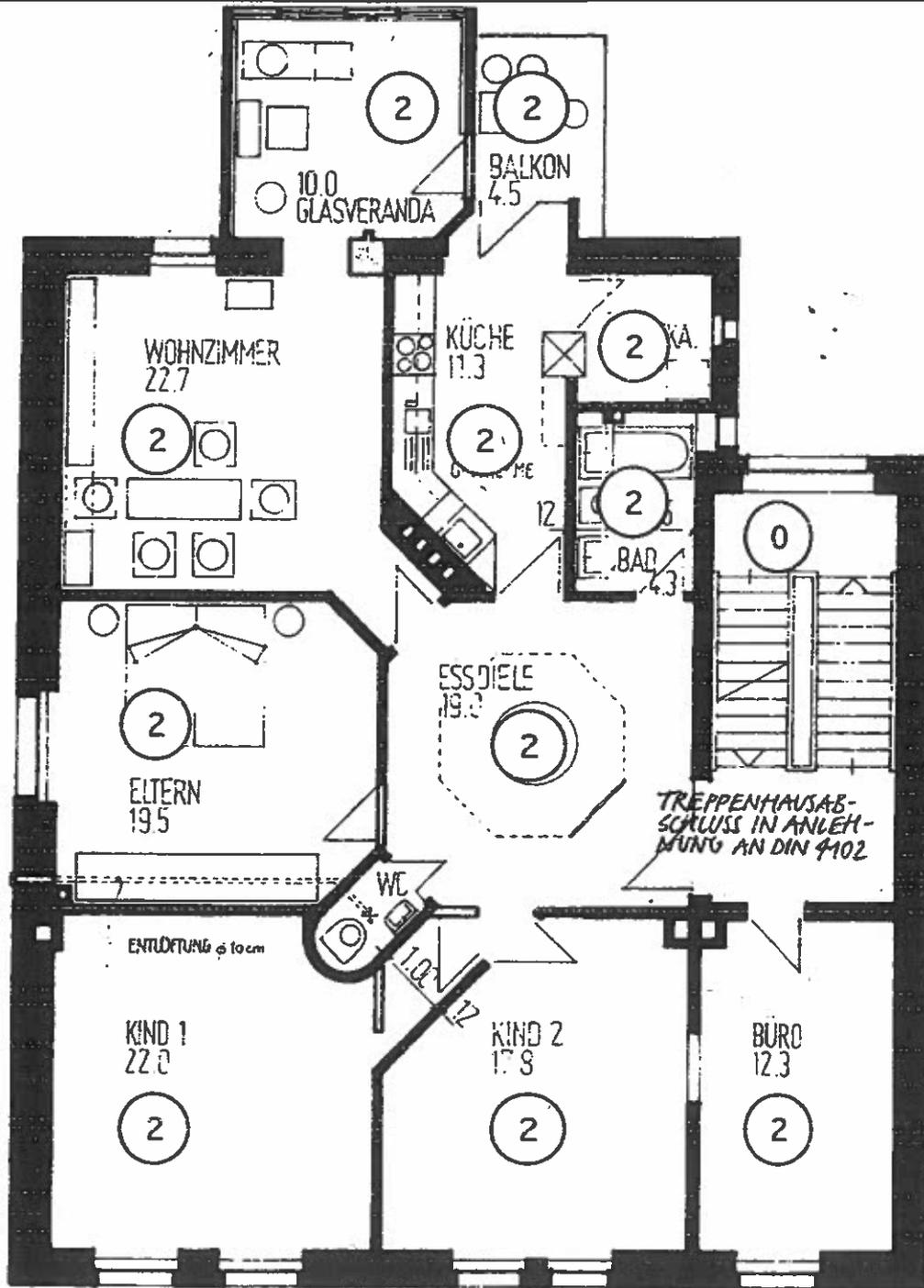
15. 11. 06 G. Z.: 63 Rev. 3

ist nur gültig in Verbindung mit der  
Bescheinigung gleichen Datums  
Landeshauptstadt Stuttgart

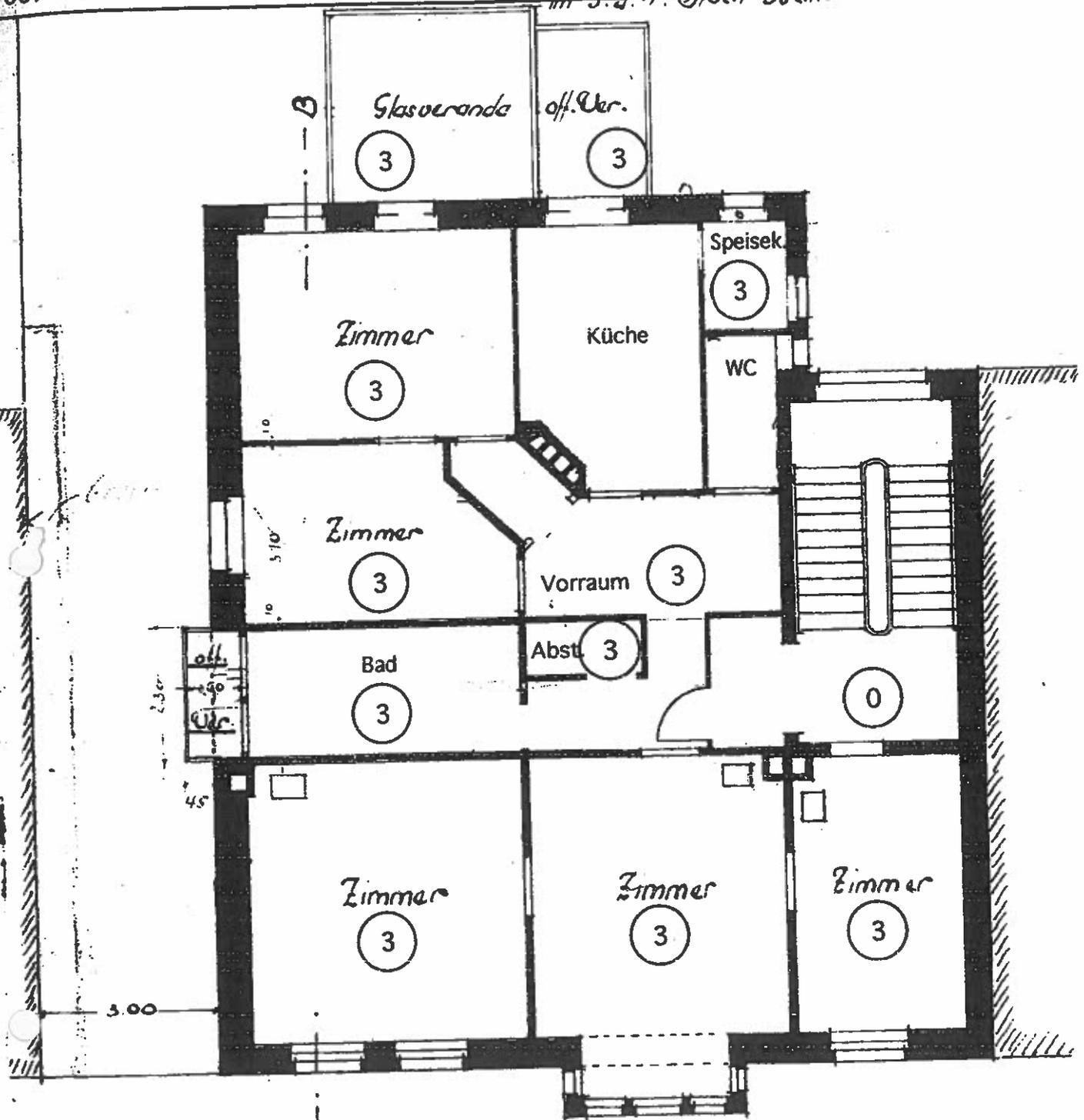


3. rechtsamt

[Signature]



1.06

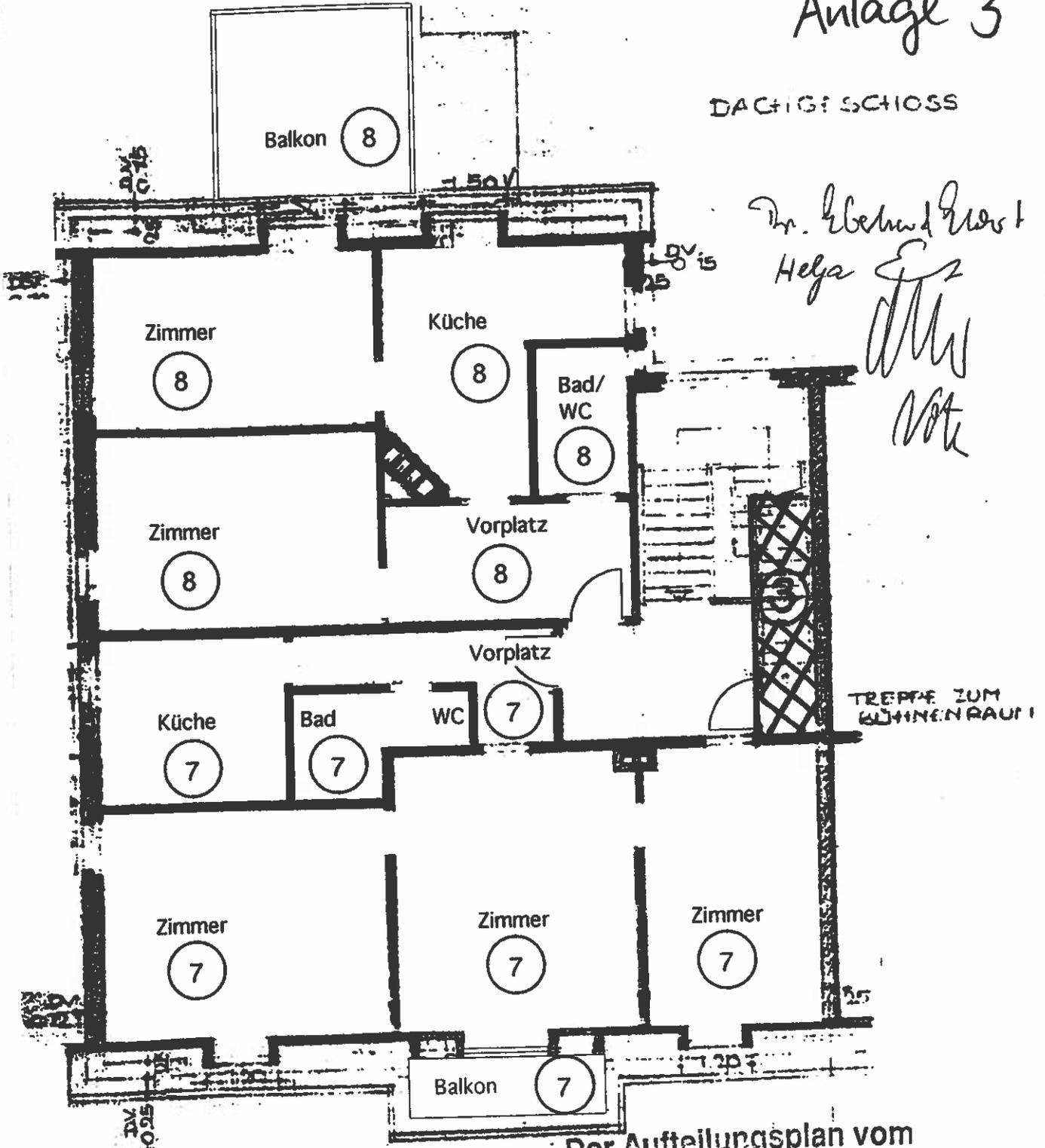


Vogelsang-Strasse

2.0G

# Anlage 3

DACHGESCHOSS



Dr. Eberhard Ernst  
Helga Esz  
[Signature]

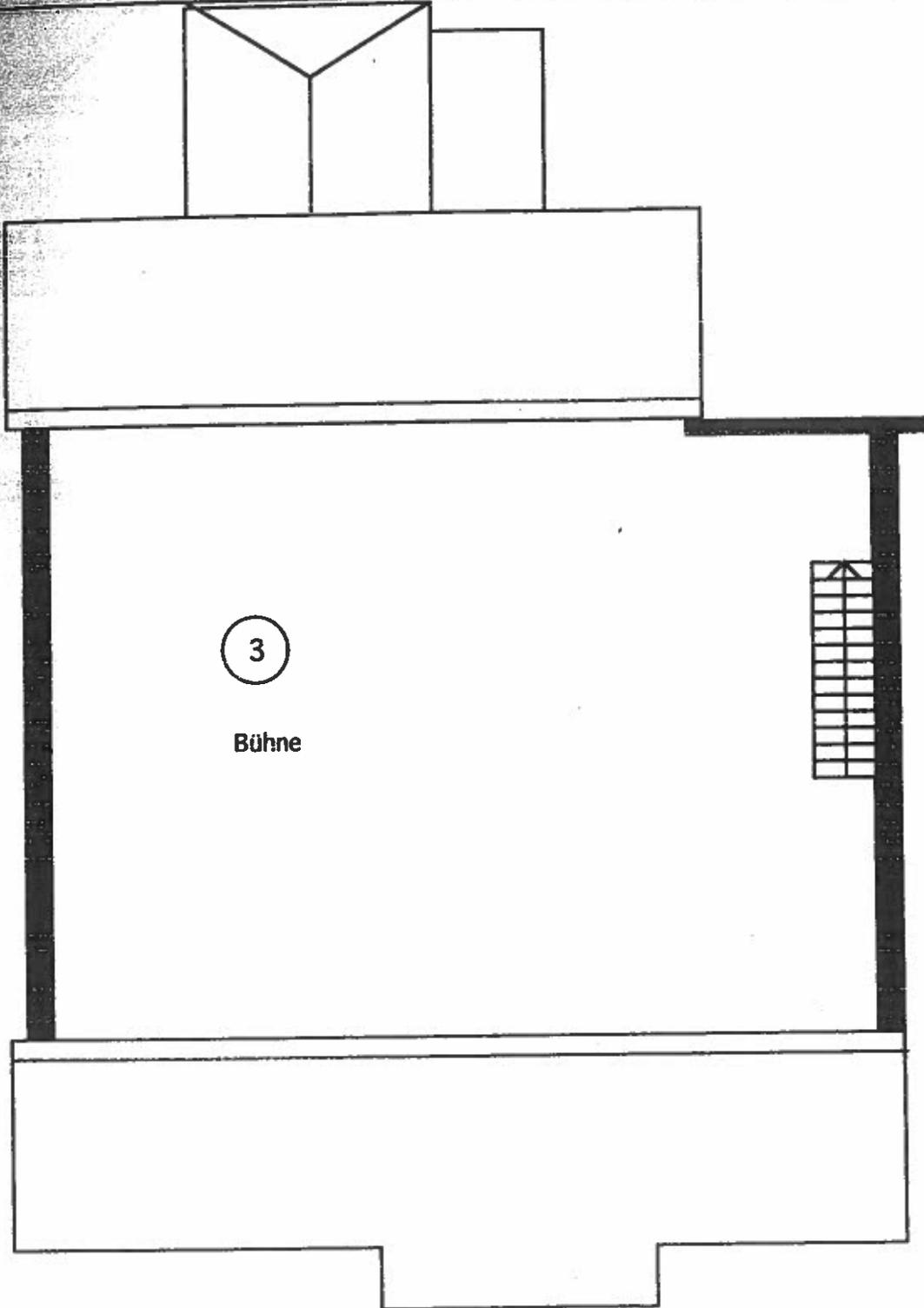
Der Aufteilungsplan vom

15. 11. 06 G.Z.: 63 Rev 3

ist nur gültig in Verbindung mit der  
Bescheinigung gleichen Datums  
Landeshauptstadt Stuttgart



faurechtsamt  
[Signature]



Dal