

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Neu renoviertes 3-Zimmer-Wohnung für Kapitalanleger oder Eigennutzer



Objekt-Nr. OM-471062

#### Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:

Paskali

Mobil: 01525 9116287

70197 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	315 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Stuttgart-Giebel.

Diese Wohnung befindet sich in einem 14-stöckigen Mehrfamilienhaus, das 1962 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Gebäude bietet durch zwei Aufzüge und zwei separate Treppenhäuser Komfort und Flexibilität im Alltag.

Die Fenster wurden bereits erneuert, und das Flachdach ist saniert. Die Hauselektrik sowie der Brandschutz wurden im letzten Jahr auf den neuesten Stand gebracht, und die Abschlussarbeiten werden noch in diesem Jahr abgeschlossen. Die Kosten hierfür wurden bereits von den Eigentümern gedeckt.

Im Zuge der Elektriksanie rung wurde auch eine Freisprechanlage mit Bildschirm im Haus installiert. Die zentrale Ölheizung wurde 2016 durch eine effiziente Gas-Niedertemperaturheizung ersetzt, die sowohl energiesparend als auch zukunftssicher ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen dezentralen Warmwasserspeicher, der im Abstellraum platziert ist.

Die Wohnung wurde 2024 - 2025 umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden alle Aspekte, wie Elektrik, Wasserleitungen, Türen, Zargen, Bodenbeläge, Wände, Bad, Küche und Fliesen erneuert.

Die Wohnung ist aktuell für eine Warmmiete von 1.600 € vermietet. Im Falle einer geplanten Eigennutzung kann das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten wegen Eigenbedarfs gekündigt werden.

Anfragen von Maklern, Wertermittlern und Vermittlern sind nicht erwünscht.

Bei Interesse melden Sie sich bitte! Geben Sie bei Anfragen Ihre Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer) an. Anfragen mit einem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung werden bevorzugt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

V&V GmbH

Körnerstr. 18/1

71634 Ludwigsburg

## Lage

Die Wohnung im Schildkrötenweg 2, 70499 Stuttgart befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Stuttgart. Diese Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Stadtbahnlinie U13, die eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum und anderen Stadtteilen ermöglicht. Die Haltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt dafür, dass Sie bequem und unkompliziert Ihre Ziele erreichen können.

Einkaufsmöglichkeiten:

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Dazu gehören:

Supermärkte:

REWE und Aldi sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine große Auswahl an Lebensmitteln.

Drogeriemärkte:

Dm und Rossmann befinden sich ebenfalls in der Nähe, ideal für den Kauf von Drogerieartikeln und Kosmetik.

Fachgeschäfte:

Diverse Bäckereien, Metzgereien und kleine Einzelhändler sorgen für eine persönliche Einkaufsatmosphäre.

- **\*\*Restaurants und Cafés:\*\***

- In der Umgebung gibt es eine Vielzahl von Restaurants und Cafés, die regionale und internationale Küche anbieten.

Diese Lage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen, was sie besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht.

Ärzte:

In der Umgebung finden Sie verschiedene Ärzte und medizinische Einrichtungen, darunter Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte. Diese sind in der Regel innerhalb von 5-10 Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Kindergärten und Kitas:

Für Familien mit kleinen Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Kitas in der Nähe, die eine qualitativ hochwertige Betreuung und frühkindliche Bildung anbieten. Einige der Optionen sind:

Städtische Kindergärten: Diese bieten oft Plätze für verschiedene Altersgruppen und sind gut in das lokale Bildungssystem integriert.

Private Kitas: Es gibt auch private Einrichtungen, die flexible Betreuungszeiten und spezielle Bildungsangebote anbieten.

Die meisten dieser Einrichtungen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar, was den Eltern eine einfache und bequeme Betreuung ihrer Kinder ermöglicht.

Diese Lage ist somit besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit von medizinischen Dienstleistungen und Betreuungsmöglichkeiten für ihre Kinder legen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Bad & WC



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Anhänge

1. Keller
2. Lageplan
3. Energieausweis
4. Teilungserklärung

# Der Aufteilungsplan vom

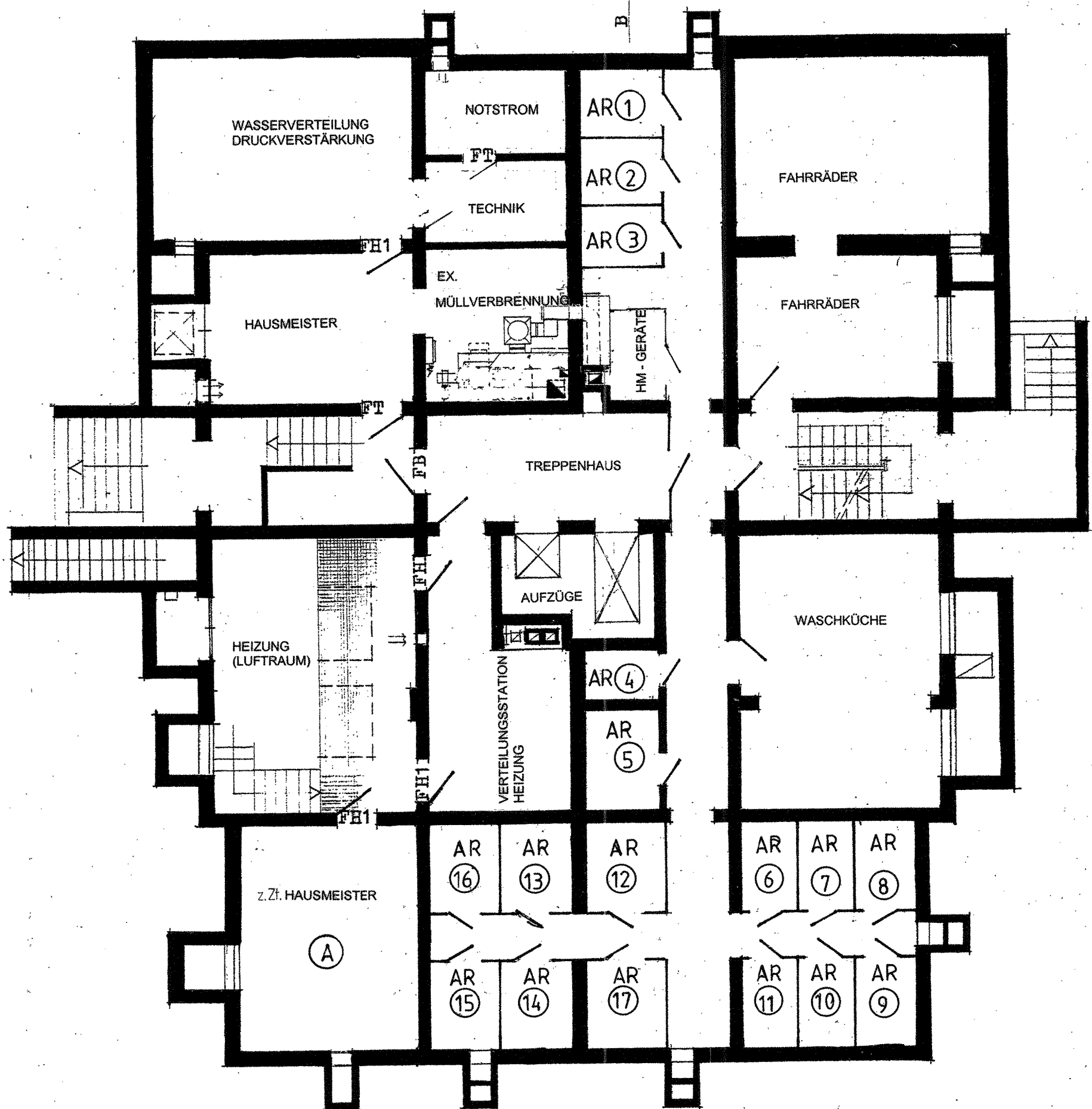
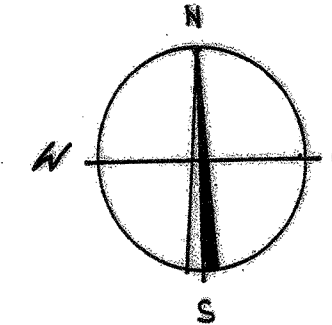
08.08.06

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



Baurechtsamt

Blatt 3



## AUFTEILUNGSPLAN

M 1 : 100

GEMARKUNG STUTTGART-WEILIMDORF

FLST. NR. 6542/2  
SCHILDKRÖTENWEG 2

### 1. UNTERGESCHOSS

Gefertigt:  
Stuttgart, im Juni 2006

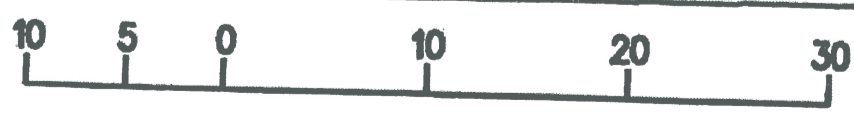
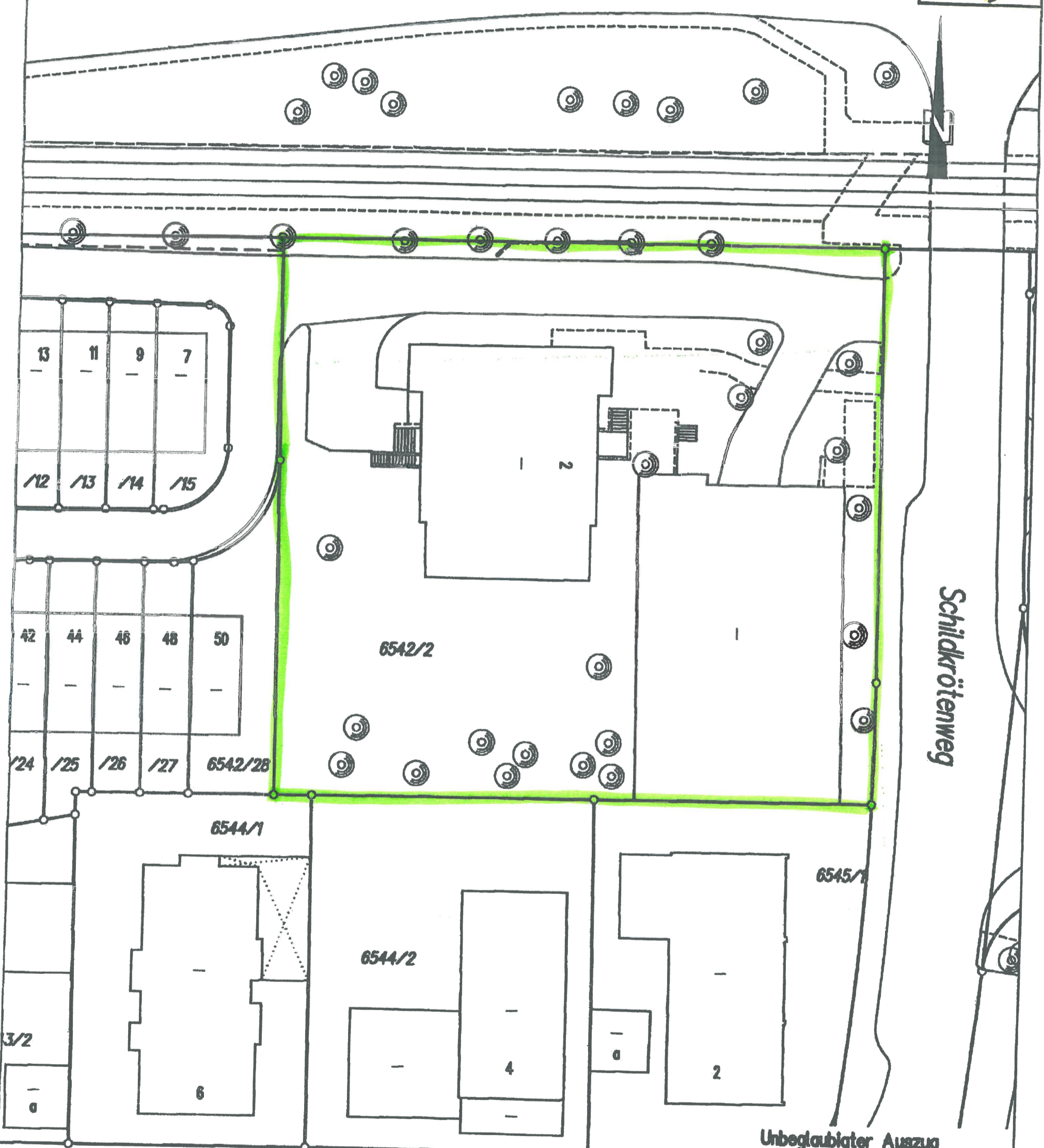
Der Eigentümer:  
GWG GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND  
GEWERBEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG AG  
Hospitalstraße 33 - 70174 Stuttgart

Landeshauptstadt  
Stuttgart  
Gemarkung: Weilimdorf

STUTTGART



STADT  
MESSUNGS  
AMT



Maßstab 1:500

Kartengrundlage Stadtmessungsamt

Kreuzotterweg

Schildkrötenweg

Unbeglaubigter Auszug  
aus dem Liegenschaftskataster

gefertigt am 27.4.2006

Landeshauptstadt Stuttgart  
Stadtmessungsamt

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Schildkrötenweg 2**  
**70499 Stuttgart**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **03.08.2028**

Registriernummer: **BW-2018-002092346**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	1965 / 2014
Anzahl Wohnungen	59
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	5070,00 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art:Keine      Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

<sup>1</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

03.08.2018

Datum



Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

# Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

**Energiebedarf**

Registriernummer:

CO <sub>2</sub> -Emissionen <sup>1</sup> kg/(m <sup>2</sup> ·a)									
A+	A	B	C	D	E	F	G	H	
0	25	50	75	100	125	150	175	200	>250
<p>Für Energieausweisberechnungen verwendetes Verfahren</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599</p> <p><input type="checkbox"/> Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV</p> <p><input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV</p> <p>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten</p>									
<b>Endenergiebedarf dieses Gebäudes</b> (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)								kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>2</sup>**

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert		Gebäude Ist-Wert H <sub>T</sub> '	
EnEV-Anforderungswert		EnEV-Anforderungswert H <sub>T</sub> '	

**Angaben zum EEWärmeG<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsbeitrag	%

**Vergleichswerte Energieausweis<sup>5</sup>**



**Ersatzmaßnahmen<sup>4</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärferten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärferten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>': W/(m<sup>2</sup>·K)

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

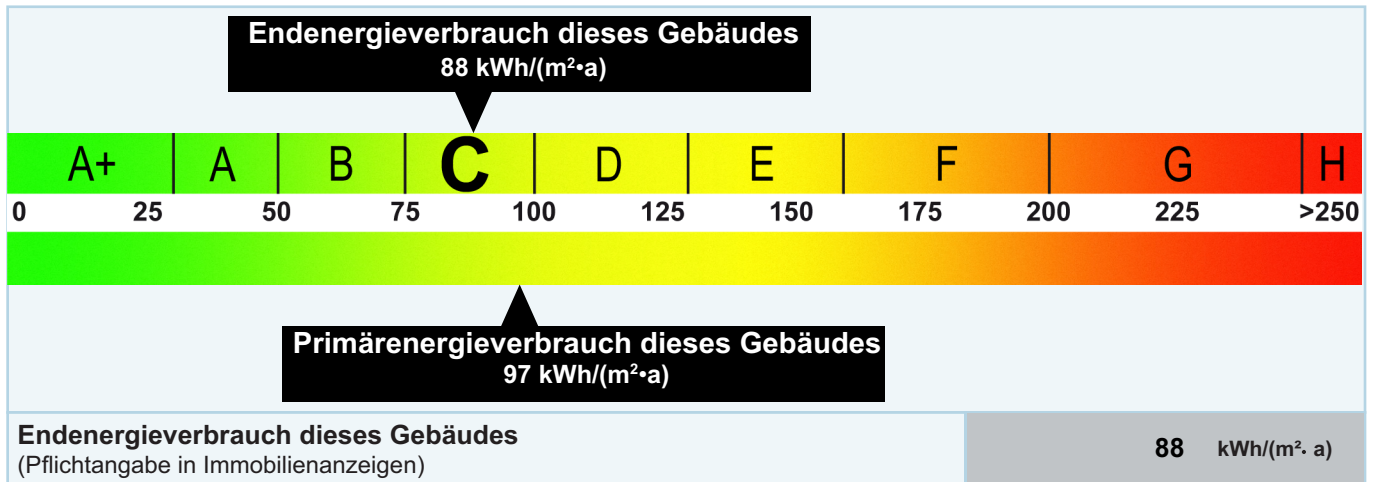
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedardswerte der Skala sind spezifische Werte nach der ENEC pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energie-WärmeG 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

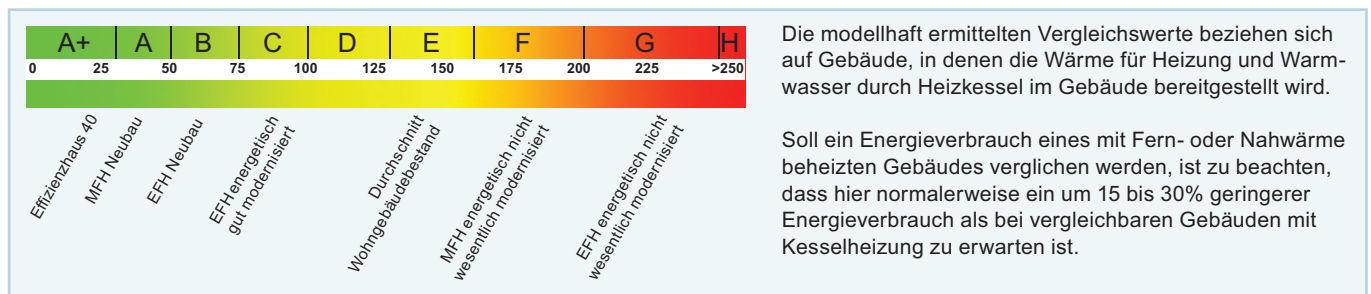
Registriernummer: **BW-2018-002092346**



## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	281340	0	281340	1,09
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	347924	0	347924	1,06
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	337897	0	337897	1,06
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	304478	304478	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

## Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

## Empfehlungen des Ausstellers

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**      **Registriernummer: BW-2018-002092346**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind       möglich       nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			<a href="http://www.bbsr-energieeinsparung.de">http://www.bbsr-energieeinsparung.de</a>			

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

## Erläuterungen

**Angabe Gebäudeteil – Seite 1** Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen §22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

**Erneuerbare Energien – Seite 1** Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

**Energiebedarf – Seite 2** Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarf – Seite 2** Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2** Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

**Endenergiebedarf – Seite 2** Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2** Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärfte Anforderungswerte der EnEV.

**Endenergieverbrauch – Seite 3** Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrundegelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch – Seite 3** Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

**Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3** Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3** Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

### Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude- wohnfläche		Faktor (*1)	Gebäude- nutzfläche
1.	365	4225,00	x	1,20	= 5070,00
2.	366	4225,00	x	1,20	= 5070,00
3.	365	4225,00	x	1,20	= 5070,00

Berechnung Kennwert Warmwasser				
Jahr	Warmwasser- menge in m <sup>3</sup>	Warmwasser- Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (zeit- bereinigt) (*4)
1.				20
2.				20
3.				20
			Ø	20

Leerstandzuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*11)
0	0,000	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
312601,000	x	0,90	= 281340
386583,000	x	0,90	= 347924
375442,000	x	0,90	= 337897

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)		Kennwert für Heizung in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (klima- bereinigt) (*7)
281340	1,09		60
347924	1,06		73
337897	1,06		71
Ø	1,07	Ø	68

Kühlung	
m <sup>2</sup> gek. Gebäu- denutz- fläche	Kenn- wert Kühlung (16)
0	0
0	0
0	0
Ø	Ø

Leerstandzuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*14)
967161	0,000	0	0

Gesamt Energiekennwert (zeit-, klima-, leer- standsbereinigt) in kWh/ (m <sup>2</sup> ·a) (*15)	
88	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (\*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder  $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \cdot A_{\text{Wohn}} \cdot A_{\text{Wohn}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum \* 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandzuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (\*10) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandzuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (\*13) \* Klimafaktor (Durchschnitt) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m<sup>2</sup> gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Beglaubigte Abschrift

# URKUNDE

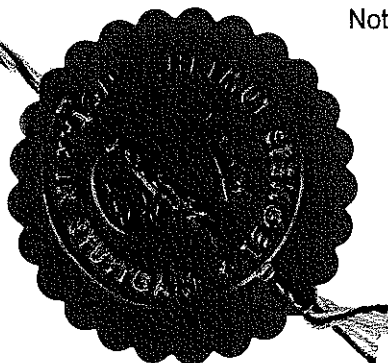


NOTAR HELMUT STENGEL

Königstraße 1 A 70173 Stuttgart  
Telefon (0711) 22 98 50  
Telefax (0711) 22 98 510

Die Übereinstimmung der beigehefteten Abschrift  
mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

Stuttgart, den 22. August 2006



Notar

- Stengel -

**Urkundenrolle Nr. 3863/2006**

Teilungserklärung gem. § 8 WEG,  
Objekt Stuttgart-Weilimdorf, Schildkrötenweg 2

**Stuttgart**

Geschehen am 22.08.2006  
(i.W. zweiundzwanzigsten August zweitausendsechs)

-----

Vor mir, dem

Notar Helmut STENGEL  
mit dem Amtssitz in 70173 Stuttgart, Königstraße 1A,

erscheint heute in den Amtsräumen, persönlich bekannt:

Herr **Volker T e k o l f**, Württ. Notariatsassessor,  
geschäftsansässig Hospitalstrasse 33 in 70174 Stuttgart,  
welcher erklärt, er handle als Bevollmächtigter der Firma

**GWG**  
**Gesellschaft für Wohnungs- und**  
**Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft**  
**mit dem Sitz in Stuttgart**

(Postanschrift: Hospitalstrasse 33 in 70174 Stuttgart),  
aufgrund Vollmacht vom 22.07.2003 – UR Nr. 2629/2003  
des Notars Hans G. Hervol in Stuttgart) -, von welcher  
während der Beurkundung eine Ausfertigung vorlag.

Der Erschienene erklärt mit der Bitte um Beurkundung  
folgendes zu meinem Protokoll:

I.

**Vorbemerkung**

1. Die Firma

**GWG  
Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg  
Aktiengesellschaft  
mit dem Sitz in Stuttgart**

(Postanschrift: Hospitalstrasse 33, 70174 Stuttgart)

- nachstehend bezeichnet als „**GWG**„ oder „**Wohnungsunternehmen**“ -  
ist Eigentümerin des Grundstücks der

Gemarkung Stuttgart-Weilimdorf

Flst. 6542/2 Schildkrötenweg 2,  
Gebäude- und Freifläche -: 31 a 33 qm

- eingetragen im Grundbuch von Stuttgart-Weilimdorf Heft 4351 Abt. I Nr. 2 -.

Dieses Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs wie folgt belastet:

- Nr. 2 lit. d): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Technische Werke der Stadt Stuttgart AG in Stuttgart betreffend Errichtung und Betreiben einer Netztransformatorenstation, Duldung der erforderlichen Arbeiten hieran und Duldung des Zugangs. Das Recht umfasst auch die Einlegung und das Betreiben der erforderlichen Kabel in das Grundstück.
- Nr. 2 lit. e) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Landeshauptstadt Stuttgart bestehend in einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit,
- Nr. 2 lit. f) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Neckarwerke Stuttgart Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Stuttgart bestehend in einem Leitungsrecht (Stromkabeltrasse) mit Benützungsbefugnis.

Derzeit ist das vorgenannte Grundstück in Abteilung III des Grundbuchs noch mit folgenden Grundpfandrechten belastet:

- Nr. 12: Buchhypothek über DM 672.100,-- (entspricht jetzt € 343.639,27) für die Württembergische Landeskreditanstalt in Stuttgart (jetzige Gläubigerbezeichnung: Landeskreditbank Baden-Württemberg),
- Nr. 18 und Nr. 19: Briefgrundschulden über DM 1.400.000,-- (entspricht jetzt: € 715.808,63) und DM 3.000.000,-- (entspricht jetzt: € 1.533.875,64) jeweils für die Genossenschaftliche Zentralbank AG Stuttgart in Stuttgart (jetzige Gläubigerbezeichnung: DZ Bank AG Deutsche Zentralgenossenschaftsbank, Frankfurt am Main) - mitbelastet ist das Grundstück Abt. I Nr. 1 -,
- Nr. 20: Buchgrundschuld über DM 1.269.300,-- (entspricht jetzt: € 648.982,78) für die Landeskreditbank Baden-Württemberg in Karlsruhe.

Die GWG wird bei den vorgenannten Gläubigern Löschungsbewilligungen bzw. Freigabeerklärungen zur Löschung dieser Grundpfandrechte an dem vorgenannten Grundstück einholen; sie stimmt diesen Löschungen am Grundstück Abt. I Nr. 2 wie auch insgesamt zu.

2. Auf dem in vorstehender Ziffer 1 bezeichneten Grundstück, welches nachstehend auch kurz als „**Grundstück**“ bezeichnet wird, hat die GWG ein Gebäude mit der Gebäudebezeichnung

### **Schildkrötenweg 2**

errichtet, welches umfasst:

- a) 59 Eigentumswohnungen, welche in dem in nachstehender Ziffer 3 genannten Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 59 bezeichnet sind;
  - b) 18 Garagen in der in einem separaten Bauwerk befindlichen Tiefgarage, welche in dem nachstehend genannten Aufteilungsplan mit Nr. 501 bis 518 bezeichnet sind;
  - c) 22 Pkw-Stellplätze auf dem Parkdeck, welches das Dach der Tiefgarage bildet; diese sind in dem nachstehend genannten Aufteilungsplan und im Plan Anlage 2 zu dieser Urkunde mit Nr. 601 bis 622 bezeichnet.
3. Das vorstehend bezeichnete Baugrundstück soll durch die nachstehende Teilungserklärung gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden, und zwar unter Zugrundelegung des vom Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart am 08. August 2006 erteilten Aufteilungsplans, der mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung dieses Amtes gemäss § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG versehen ist, und auf welchen der Erschienene hiermit verweist. Eine Fertigung des Aufteilungsplans und der Abgeschlossenheitsbescheinigung lag dem Erschienenen heute zur Durchsicht vor. Nach Belehrung gemäss § 13 a BeurkG verzichtet er auf die Beifügung des Aufteilungsplans als Anlage zu dieser Niederschrift.

## **II.**

Unter Bezugnahme auf die in vorstehendem Abschnitt I getroffenen Feststellungen gibt das Wohnungsunternehmen folgende

### **Teilungserklärung gemäß § 8 WEG**

für das in Abschnitt I Ziffer 1 dieser Urkunde bezeichnete Baugrundstück ab:

#### **A. Teilung nach WEG**

Auf der Grundlage des in vorstehendem Abschnitt I Ziffer 3 bezeichneten amtlichen Aufteilungsplans vom 08. August 2006

#### **teilt**

das Wohnungsunternehmen das in Abschnitt I Ziffer 1 bezeichnete Baugrundstück in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass die in der **Anlage 1** zu dieser Urkunde bezeichneten Miteigentumsanteile mit dem dort bezeichneten Sondereigentum an einer Wohnung oder an einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage verbunden werden.

## B. Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

### 1. Begriffsbestimmungen

- a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- b) Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Garage in der Tiefgarage in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- c) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- d) Die nachstehenden Regelungen für das Wohnungseigentum und die Wohnungseigentümer oder für das Teileigentum und die Teileigentümer oder für den oder die Eigentümer gelten sinngemäß für alle Wohnungs- und Teileigentumsrechte und für alle Wohnungs- und Teileigentümer, sofern nachstehend nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist.

### 2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Aufteilungsplan jeweils mit derselben Nummer bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung zu dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht Sondereigentum von Gemeinschaftseigentum oder anderem Sondereigentum trennen, sowie die Türen innerhalb des Sondereigentums (nicht jedoch die Wohnungsabschlusstüren, die Balkon- und Terrassentüren sowie die Tore der Garagen in der Tiefgarage),
- c) der Innenputz (Wand- und Deckenputz) und die Wand- und Deckenverkleidungen sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden,
- e) die Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- f) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,

- g) die Versorgungsleitungen für Strom, Rundfunk und Fernsehen, Klingelanlage u.a. von der Abzweigung (Hauptleitung bzw. Zähler) an, soweit sie nicht dem Gebrauch aller oder mehrerer Eigentümer gemeinschaftlich dienen,
  - h) die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an, soweit sie nicht dem Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer gemeinschaftlich dienen,
  - i) die Messeinrichtungen für Wasser und Strom innerhalb des Sondereigentums, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungsunternehmens stehen und soweit sie nicht dem Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer gemeinschaftlich dienen,
  - j) bei den Balkonen der durch die Umfassung gebildete Raum, die Innenseiten der äußeren Umfassungsbrüstungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.
3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums
- Ausdrücklich bestimmt wird, dass zum Gemeinschaftseigentum gehören:
- a) die tragenden Teile des Gebäudes;
  - b) die Trennwände zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, sowie zwischen Sondereigentum und Sondereigentum;
  - c) die Abschlusstüren des Sondereigentums, die Fenster, die Balkontüren, die Rollläden sowie sämtliche Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Tore der Garagen in der Tiefgarage;
  - d) Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht ausschließlich einem Sondereigentümer dienen, aber durch zum Sondereigentum gehörende Räume führen. Diese sind von jeweiligen Sondereigentümer dauernd und unentgeltlich zu dulden.
- Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.
4. Satellitenanlagen gehören nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum; ihre Unterhaltung, Instandhaltung und die Kostentragung obliegt allein den betroffenen Eigentümern.
5. Ohne Zustimmung der anderen Eigentümer darf Wohnungseigentum in Teileigentum und Teileigentum in Wohnungseigentum umgewandelt werden. Öffentliches Recht ist zu beachten.

### **C. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung (GEMEINSCHAFTSORDNUNG)**

#### **§ 1**

##### **Grundsatz**

- 1. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.
- 2. Grundsätzlich sind die nachstehenden Bestimmungen auf das Wohngebäude und die Tiefgarage gemeinschaftlich anzuwenden.

3. Es werden, soweit rechtlich und tatsächlich möglich, die nachstehenden **Untergemeinschaften** gebildet, für welche die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung in § 5 für die Instandhaltung und Instandsetzung, in § 7 für die Kosten- und Lastentragung und in § 9 auf die Abstimmungen innerhalb dieser Untergemeinschaften getrennt anzuwenden sind:
- a) bezüglich des Wohngebäudes Schildkrötenweg 2 bestehend aus den Eigentümern der Wohnungen Aufteilungsplan Nr. 1 bis 59 und aus dem Sondernutzungsberechtigten für den Raum A,
  - b) bezüglich des Tiefgaragenbauwerks mit 18 Garagen in der Rechtsform des Teileigentums und 22 weiteren Stellplätzen auf dem Parkdeck, welches das Dach der Tiefgarage bildet, bestehend aus den Eigentümern der Teileigentumsrechte Aufteilungsplan Nr. 501 bis 518 und aus den Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze auf dem Parkdeck Aufteilungsplan Nr. 601 bis 622 sowie dem Sondernutzungsberechtigten für den Raum B; hiervon ausgenommen ist der im Grundrissplan des amtlichen Aufteilungsplans für die Tiefgarage mit "Geräte" bezeichnete Raum.

## § 2

### Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und Hausordnung

1. Jeder Eigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Teilungserklärung (z.B. § 3) oder der Hausordnung ergeben und soweit dadurch nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.
2. Bauliche Veränderungen, insbesondere An-, Um- und Einbauten, sowie Installationen, auch soweit sie das Sondereigentum oder ein Nutzungsrecht gemäss nachstehendem § 3 betreffen, und das Anbringen von Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, wenn sie geeignet sind, auf das Gemeinschaftseigentum und dessen Benutzung einzuwirken oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach Absatz 1 zulässige Maß hinaus zu beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild des Gebäudes zu verändern.

Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Außenantennen, Abschlusstüren, Fenstern, Balkonen, Rollläden, Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen, Verglasungen sowie auch für eine Veränderung der Installationen Abschnitt II Teil B Abs. 2 lit. e) - i). Außerdem müssen solche Maßnahmen den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der zuständigen Baurechtsbehörde sowie den öffentlichrechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Zustimmungserfordernis gilt für die Beseitigung von Einrichtungen, die bei der Begründung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden, entsprechend.

3. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung bedarf der Eigentümer der schriftlichen Zustimmung des Verwalters; diese kann unter Auflagen und widerruflich erteilt werden.

4. Der Verwalter kann eine Zustimmung gemäß den vorstehenden Absätzen 2 und 3 aus wichtigem Grund verweigern sowie unter Bedingungen und Auflagen erteilen oder widerrufen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Maßnahmen gemäß Abs. 2 oder die Ausübung der Tätigkeit gemäß Abs. 3 eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner befürchten lassen oder wenn sie den Charakter oder die Gestaltung des Hauses verändern. Diese Bestimmung gilt auch für Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte. Hinsichtlich von Wohnungs- und Teileigentumsrechten, bei denen die Besitzübergabe durch das Wohnungsunternehmen noch nicht erfolgt ist, stehen die Zustimmungsbefugnisse statt dem Verwalter dem Wohnungsunternehmen zu. Der Verwalter bzw. das Wohnungsunternehmen können nach ihrem billigen Ermessen die Zustimmung gemäß vorstehenden Absätzen 2 und 3 der Eigentümergemeinschaft überlassen. Die vorstehenden Sätze 1 bis 3 gelten in diesem Fall entsprechend.
5. Erteilt der Verwalter (oder das Wohnungsunternehmen) eine beantragte Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft der Verwalter bzw. das Wohnungsunternehmen eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
6. Bei Gebrauchsüberlassung eines Wohnungseigentums oder eines Teileigentums an Dritte oder einer Änderung derselben ist der Verwalter unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Der Eigentümer hat in den Überlassungsverträgen die einschlägigen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung dieser Teilungserklärung, die Vereinbarungen der Eigentümer sowie die Beschlüsse der Eigentümerversammlung und die Hausordnung zum Vertragsgegenstand zu machen. Der Eigentümer haftet für Verstöße seiner Nutzungsberechtigten gegen diese Vereinbarungen oder bestandskräftige Beschlüsse der Eigentümer wie für eigene Verstöße.
7. Der Gebrauch und die Ausübung der den Eigentümern zustehenden Rechte und Pflichten werden in einer vom Verwalter aufzustellenden Hausordnung geregelt. Bis zur Beschlussfassung ist der Verwalter berechtigt, eine Hausordnung aufzustellen und sonstige zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderliche Maßnahmen und Anordnungen zu treffen. Die Bestimmungen der maßgebenden Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer geändert werden.
8. Soweit sich im Bereich des Sondereigentums sowie im Bereich der gemäß § 3 zum ausschließlichen oder gemeinschaftlichen Gebrauch zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums Einrichtungen und Anlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Zähler) sowie Kontroll- und Absperreinrichtungen befinden, sind diese dauernd zu belassen. Weiter ist das Betreten des Sondereigentums sowie der zum ausschließlichen oder gemeinschaftlichen Gebrauch zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums durch den Verwalter oder dessen Beauftragte nach vorheriger Anmeldung im Rahmen des Betriebs, der Instandsetzung, Erneuerung, Kontrolle, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht jederzeit zu dulden. Lüftungsöffnungen, Gitter- bzw. Lattentrennwände dürfen nicht verändert oder geschlossen werden.

### § 3

#### Einräumung von ausschließlichen Benutzungsrechten durch Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG

1. Die in § 1 Ziffer 3 lit. a) und b) aufgeführten Einrichtungen, Räume, Anlagen, Gebäudeteile und Grundstücksteile sind zum Gebrauch durch die Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten bestimmt, deren Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht Teil der dort bezeichneten Untergemeinschaft ist.
2. Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 bis 59 wird - jedem für sich - das ausschließliche Benutzungsrecht an den zu dem jeweiligen Sondereigentum gehörenden Wohnungsabschlusstüren, Fenstern und Balkontüren, an den Rollläden sowie sämtlichen Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen an den Fenstern und an den Balkontüren der im Sondereigentum stehenden Räume eingeräumt. Dasselbe gilt für die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumsrechte Nr. 501 bis 518, denen jeweils das ausschließliche Benutzungsrecht an dem Tor der im Sondereigentum stehenden Garage eingeräumt wird.
3. Dem Wohnungsunternehmen stehen - solange es als derzeitiger Grundstückseigentümer zur Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft gehört - zur alleinigen und ausschließlichen Benützung zu:
  - a) die 22 Pkw-Stellplätze auf dem Parkdeck, welche in dem die **Anlage 2** zu dieser Urkunde bildenden Lageplan des Parkdecks auf dem Dach der Tiefgarage mit **Nr. 601 bis 622** bezeichnet sind,
  - b) demjenigen Raum im 1. Untergeschoss des Gebäudes Schildkrötenweg 2, welcher in der die **Anlage 3** zu dieser Urkunde bildenden auszugsweisen Kopie aus dem Grundrissplan des amtlichen Aufteilungsplans für das 1. Untergeschoss mit "A" gekennzeichnet ist,
  - c) demjenigen Raum in der Tiefgarage, welcher in der die **Anlage 4** zu dieser Urkunde bildenden auszugsweisen Kopie aus dem Grundrissplan des amtlichen Aufteilungsplans für die Tiefgarage mit "B" gekennzeichnet ist,und zwar auch dann, wenn das Wohnungsunternehmen nicht mehr Alleineigentümerin des Grundstücks ist. Das Wohnungsunternehmen ist befugt, sein ausschließliches Nutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen Nr. 601 bis 622 bzw. an den Räumen A und B ganz oder teilweise einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumsrechten zuzuweisen. Diese Zuweisung in notarieller Urkunde bedarf nicht der Zustimmung anderer Wohnungs- und Teileigentümer oder von in deren Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbüchern eingetragener dinglich Berechtigter.
4. Veränderungen in den Sondernutzungsrechten, insbesondere baulicher Art, bedürfen vor ihrer Durchführung der Zustimmung des Verwalters. Bis zur Besitzübergabe steht das Zustimmungsbefugnis dem Wohnungsunternehmen zu. Vorstehender § 2 Absätze 4 und 5 gelten entsprechend.

### § 4

#### Übertragung von Wohnungs- und Teileigentum

1. Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich. Bei der Veräußerung bzw. Vererbung geht der dem Verkäufer bzw. Erblasser gehörende Anteil

am Verwaltungsvermögen und an der Instandhaltungsrücklage auf den Käufer bzw. Erben über; eine Erstattung dieses Anteiles ist ausgeschlossen.

Eine Zwischenabrechnung kann vom Verwalter nicht verlangt werden.

2. Eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 12 WEG wird nicht festgelegt.
3. Der Eigentümer ist verpflichtet, jede Veräußerung unverzüglich dem Verwalter durch schriftliche Mitteilung mit Angabe des Besitzübergangs anzuzeigen und den Rechtsnachfolger zum Eintritt in die mit dem jeweiligen Verwalter und den übrigen Eigentümern bestehenden Rechtsverhältnisse zu verpflichten und diesem die Weitergabe wiederum aufzuerlegen. Der Eigentümer ist außerdem verpflichtet, den Verwalter über die Eigentumsänderung im Grundbuch schriftlich zu informieren.

## **§ 5**

### **Instandhaltung und Instandsetzung**

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht unterliegenden Einrichtungen, Räume, Anlagen, Gebäudeteile und Grundstücksteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.
2. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks (Räume, Einrichtungen und Anlagen) obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft. Sie ist vom Verwalter durchzuführen. Die Gegenstände Teil B Abs. 2 lit. j) und die Abstellräume im Untergeschoss sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf Material und Außengestaltung wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

Die Behebung von Schäden an Fenstern, Abschlusstüren der Wohnungen und Garagen sowie an Balkontüren, an Fenster-, Balkon- und Terrassenverglasungen sowie an Rolläden bzw. sonstigen Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens demjenigen Eigentümer, in dessen Bereich diese fallen (auch soweit sie Gemeinschaftseigentum sind), ebenso die Unterhaltung und Instandsetzung derselben. Ansprüche aus den §§ 823 ff. BGB bleiben unberührt.

3. Räume, Einrichtungen, Anlagen, Gebäude- und Grundstücksteile die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Eigentümer im Rahmen seines Sondereigentums oder Nutzungsrechts (vgl. vorstehend § 3) bestimmt sind, sind von ihm auf eigene Kosten zu unterhalten und erforderlichenfalls instandzusetzen.
4. Stehen einzelne Räume, Einrichtungen, Anlagen, Gebäude- und Grundstücksteile mehreren Eigentümern gemeinschaftlich zu, so tragen diese hierfür die Lasten und Kosten, die Instandhaltung und Unterhaltung gegenüber den übrigen Wohnungs- und Teileigentümern. Hinsichtlich dieser Kosten gilt § 7 Abs. 5 entsprechend.

## § 6

### **Anzeigepflicht des Eigentümers Besichtigung durch den Verwalter Durchführung von Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten**

1. Der Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
3. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich und zweckmäßig sind.
4. Der Verwalter hat die Vornahme von Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten und sonstiger baulicher Veränderungen den Eigentümern, deren Sondereigentum betroffen wird, rechtzeitig anzukündigen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
5. Jeder Eigentümer hat Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum, sowie das Betreten und die Nutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der in vorstehenden Ziffern 1 bis 4 bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Maßnahmen, so hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen und ist für Schäden verantwortlich.
6. Jeder Eigentümer kann von der Eigentümergemeinschaft die Beseitigung der durch die vorstehend aufgeführten Maßnahmen entstandenen Schäden am Sondereigentum verlangen. Ansonsten kann ein Eigentümer wegen der Durchführung der vorstehenden Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft weder Schadensersatz fordern, noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden Beiträge mindern oder insoweit ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

## § 7

### **Lastentragung, Wirtschaftsplan, Abrechnung**

1. Die Lasten und Kosten der Gemeinschaft sind grundsätzlich und ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang der einzelne Sondereigentümer einen Nutzen zieht, von den Eigentümern zu tragen.
2. Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung zu erstellen. Diese sind von der Eigentümerversammlung zu beschließen. Den Beginn des 1. Wirtschaftsjahres bestimmt der Verwalter. Beginnt die Verwaltertätigkeit erst im Laufe eines Kalenderjahres so kann die Erstabrechnung für das begonnene Jahr zusammen mit dem darauffolgenden Wirtschaftsjahr erfolgen.

3. Die Vorauszahlungen auf die laufenden Lasten und Kosten werden aufgrund des Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil (Hausgeld) ist am 3. Werktag eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Er wird zinslos gestundet und ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen. Die Bezahlung des Hausgeldes soll grundsätzlich im Wege des Bankeinzugsverfahrens abgewickelt werden. Im Verzugsfall sind Fälligkeitsszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verlangen.

Kommt der Eigentümer mit der Hausgeldzahlung für einen Monat in Verzug, sind die restlichen gestundeten Raten des Hausgeldes für das betroffene Wirtschaftsjahr sofort zur Zahlung fällig.

4. Jeder beschlossene Wirtschaftsplan gilt als Anspruchsgrundlage über das Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.
5. Für die Ermittlung und Abrechnung des Hausgeldes gelten folgende Verteilerschlüssel:
  - a) Die Kosten der Beheizung werden zu 50 % nach Grundkosten und zu 50 % nach Verbrauchskosten aufgeteilt. Die Grundkosten werden im Verhältnis der beheizbaren Wohnfläche umgelegt. Der Heizungsverbrauch wird durch geeignete Messgeräte festgestellt.
  - b) Die Kosten der Wasserver- und -entsorgung werden nach dem Verbrauch, der durch geeignete Messgeräte festgestellt wird, umgelegt.
  - c) Die Kosten des Betriebs der Antennenanlage bzw. der Einrichtungen für den Kabelanschluss werden, soweit keine direkte Verrechnung mit einem etwaigen Anlagenbetreiber erfolgt, im Verhältnis der angeschlossenen Wohnungseigentumsrechte umgelegt.
  - d) Im übrigen werden die Betriebs- und Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der Untergemeinschaften im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Dies gilt auch für die Hausmüllabfuhrgebühren, sofern nicht aufgrund der örtlichen Gebührensatzung die Kosten gesondert von jedem einzelnen Wohnungseigentümer direkt zu begleichen sind.
  - e) Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird aufgrund eines Vorschlags des Verwalters durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit festgelegt. Der auf jedes Wohnungs- und Teileigentum entfallende Anteil an der Instandhaltung einschließlich Instandhaltungsrücklage errechnet sich ebenfalls nach den Miteigentumsanteilen.
  - f) Die Höhe und die Verteilung der Verwaltungskosten werden im Verwaltervertrag festgelegt.

Der Abrechnungszeitraum beginnt jeweils am 01.01. und endet am 31.12. eines Jahres. Der Abrechnungszeitraum für die Kosten der Beheizung wird für das laufende Jahr 2006 auf 01.06.2006 bis 31.12.2006 und ab 01.01.2007 jeweils auf den 01.01. bis 31.12. eines Kalenderjahres festgelegt.

6. Eine Änderung der vorgesehenen Verteilerschlüssel und Abrechnungszeiträume kann von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit der anwesenden bzw. ver-

tretenen Eigentümer beschlossen werden. Eine Änderung ist nur für künftige Zeiträume zulässig.

7. Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet; Fehlbeträge sind von den Miteigentümern unverzüglich auszugleichen. Für den Verzugsfall gelten die Bestimmungen des Abs. 3 vorletzter Satz entsprechend. Überzahlungen können mit laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden. Eine Verzinsung erfolgt insoweit nicht.
8. Eine Aufrechnung durch die Eigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.
9. Im Falle der Weiterveräußerung eines Wohnungs- bzw. Teileigentums hat der künftige Eigentümer die Verteilung der Lasten, Kosten sowie der Beiträge zum Hausgeld intern zwischen sich und dem bisherigen Eigentümer abzurechnen. Der Verwalter ist in diesem Fall nicht zu einer Abrechnung mit dem bisherigen Eigentümer verpflichtet. Der Käufer haftet für Hausgeldrückstände des Voreigentümers gesamtschuldnerisch mit diesem. Dies gilt nicht für Ersteher im Wege der Zwangsversteigerung.

## § 8

### Versicherungen

Vom Verwalter sind für die Gesamtanlage folgende Versicherungen abzuschließen bzw. schon bestehende Versicherungen weiterzuführen:

- a) Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Eigentümergemeinschaft aus dem gemeinschaftlichen Eigentum,
- b) eine Gebäude- und Elementarschadensversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.

## § 9

### Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer geordnet.

Die Eigentümer können über die Regelungen nach vorstehenden §§ 2 Abs. 7 und 7 Abs. 6 hinaus mit einer Mehrheit von 2/3 gemäß Absatz 4 einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbares Recht durch Beschluss ändern bzw. aufheben, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Eigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Auch solche Beschlüsse können nur mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit und unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder abgeändert werden.

2. Der Verwalter hat einmal im Jahr die Eigentümerversammlung – unter Bekanntgabe der Tagesordnung – einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als  $\frac{1}{4}$  der Eigentümer, berechnet nach der Anzahl der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile, die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Gleiches gilt für die Aufnahme bestimmter, geforderter Tagesordnungspunkte in die Einladung. In den Fällen des vorstehenden § 2 Abs. 2 bis 5 muss der Verwalter die Eigentümerversammlung auf Verlangen und Kosten der betreffenden Eigentümer einberufen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist unter Einhaltung der gesetzlichen Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 WEG.

3. Jede Eigentümerversammlung ist unabhängig von der Zahl der anwesenden bzw. vertretenden Wohnungs- und Teileigentumsrechte stets beschlussfähig.
4. Jedes Wohnungseigentum gewährt eine Stimme, jedes Teileigentumsrecht an einer Garage in der Tiefgarage eine Stimme. Steht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausgeübt werden. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

Ist ein Eigentümer im Sinne des § 18 WEG verurteilt, so ruht sein Stimmrecht auch schon vor Rechtskraft des Urteils. In diesem Fall ist so zu verfahren, als ob die Gemeinschaft nur aus den übrigen Eigentümern bestehen würde.

5. Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Beschlüsse sind zu protokollieren.
6. Schriftliche Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlasst werden. Ein schriftlicher Beschluss muss durch alle Eigentümer gefasst sein. Der Wortlaut der zu fassenden Beschlüsse ist an die Eigentümer schriftlich zu übermitteln, unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festgesetzten Tag. Zwischen Absendung des Übermittlungsschreibens und dem Ende der Frist soll mindestens ein Zeitraum von 2 Wochen liegen. Der Verwalter kann diese Frist in Eilfällen verkürzen. Der Beschluss über die Entziehung des Sondereigentums kann nicht durch schriftliche Abstimmung gefasst werden.

## § 10

### **Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs- und Teileigentum**

1. Steht das Wohnungs- und Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs- und Teileigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Der Bevollmächtigte darf sie in der Eigentümerversammlung vertreten.
2. Vorstehendes Vollmachtserfordernis gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Miteigentümer sind; sie gelten bis zum Zeitpunkt gegenseitiger Erklärung als gegenseitig bevollmächtigt.
3. Mehrere Berechtigte an einem Wohnungs- und Teileigentum haften für alle Verpflichtungen aus dieser Teilungserklärung als Gesamtschuldner.

## § 11

### Verwaltung

1. Als erster Verwalter wird hiermit die

**WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH  
Hospitalstrasse 33 in 70174 Stuttgart**

bestellt. Die Bestellung gilt auf die Dauer von 5 Jahren, gerechnet vom Ersten des Monats an, in welchem die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher beim Grundbuchamt angelegt werden. Die erneute Bestellung ist zulässig, sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Eigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellung gefasst werden kann. Über die Bestellung beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit.

Jeder Eigentümer hat mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen und diesem auf sein Verlangen eine Verwaltervollmacht - erforderlichenfalls in öffentlich beglaubigter Form - auszustellen.

2. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer jederzeit mit einfacher Stimmenmehrheit aller Eigentümer die Abberufung des Verwalters beschließen.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.
4. In Erweiterung der gesetzlichen hat der Verwalter folgende Befugnisse:
  - a) mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
  - b) die von den Eigentümern nach den §§ 5 und 7 zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer namens der übrigen Eigentümer oder in eigenen Namen als Treuhänder der Eigentümergemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
  - c) Anstellung eines Hausmeisters bzw. sonstiger Personalkräfte für die Reinigung o.ä. und mit diesen Dienst- bzw. Arbeitsverträge abzuschließen sowie das Entgelt und die Verfügung festzulegen.
5. Jeder Eigentümer hat im Falle der ganzen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Käufer zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
6. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.

### **D. Bewilligungen und Anträge an das Grundbuchamt; Schlusserklärungen**

1. Das Wohnungsunternehmen bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen:
  - a) die **Teilung des Grundstücks** und die Verbindung der Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum gemäß vorstehend Teil A i.V. mit der **Anlage 1** zu dieser Urkunde,
  - b) die Bestimmungen der Teile B und C samt **Anlagen 2 bis 4** (ohne Teil C § 4 Abs. 3 und ohne die Person des Verwalters in Teil C § 11 Abs. 1) als **Inhalt des Sondereigentums**.

2. Soweit nicht in dieser Teilungserklärung etwas anderes bestimmt wurde, bleibt es im übrigen bei den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Falls eine oder mehrere der in dieser Teilungserklärung enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein sollten, sind die übrigen in dieser Teilungserklärung getroffenen Bestimmungen trotzdem wirksam; insoweit ist die Vermutung des § 139 BGB ausgeschlossen. Unwirksame Bestimmungen sind durch eine Regelung zu ergänzen, die dem beabsichtigten Zweck derselben möglichst nahe kommt.
4. Sollte es sich herausstellen, dass eine oder mehrere der vorstehend getroffenen Bestimmungen nicht Inhalt des Sondereigentums sein können, so gelten sie schuldrechtlich weiter, und jeder Eigentümer ist verpflichtet, diese Bestimmungen seinem Rechtsnachfolger im Wohnungs- bzw. Teileigentum anzubedingen mit gleicher Weitergabeverpflichtung.

### III.

#### **Verwaltervertrag**

In § 11 der Teilungserklärung (Abschnitt II Teil C dieser Urkunde) hat die BWG die Firma

**WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH,  
Hospitalstraße 33, 70174 Stuttgart**

zum ersten Verwalter nach dem WEG bestellt.

Das Wohnungsunternehmen hat mit dem Verwalter am 10.08.2006 einen Verwaltervertrag abgeschlossen; eine Fertigung dieses Verwaltervertrages mit Leistungskatalog und der Verwaltervollmacht ist der heutigen Urkunde als **Anlage 5** beigelegt.

Jeder Käufer eines Wohnungs- oder Teileigentums ist verpflichtet, bezüglich des erworbenen Vertragsgegenstandes anstelle des Wohnungsunternehmens mit Abschluss des Kaufvertrages in diesen Verwaltervertrag einzutreten. Er ist ferner verpflichtet, dem Verwalter auf dessen Verlangen eine Verwaltervollmacht mit dem sich aus der Anlage 5 ergebenden Inhalt zu erteilen.

### IV.

#### **Vollzugsvollmacht**

Das Wohnungsunternehmen erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der Notare Decker, Stengel und Krzywon in Stuttgart, nämlich

1. Frau Doris H o p p a c h - M ü h r ,
  2. Frau Madeleine K a i s e r ,
  3. Frau Silke M e t z g e r ,
  4. Herrn Friedrich-Wilhelm S c h w a r t e ,
- alle Königstraße 1 A in 70173 Stuttgart,

je einzeln, die unbedingte - d.h. insbesondere von der Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde unabhängige - Vollmacht, sie beim Vollzug des Rechtsgeschäfts sowie bei Ergänzungen in jeder Hinsicht zu vertreten.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Einigungserklärungen, Eintragungs- und Löschungsbewilligungen abzugeben oder zu ergänzen, Anträge an das Grundbuchamt zu stellen und zurückzunehmen, Genehmigungen zu beantragen, entgegenzunehmen und mitzuteilen und überhaupt alles zu tun, was nach ihrem Ermessen zur vollständigen Erledigung der Angelegenheit noch erforderlich ist.

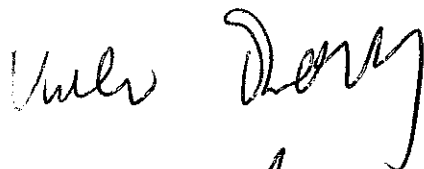
Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und haben das Recht zur Vollmachtsübertragung.

Nach Belehrung des beurkundenden Notars über die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG und in Kenntnis der Möglichkeit, selbst tätig werden zu können, wünscht das Wohnungsunternehmen ausdrücklich die Abgabe aller weiteren Erklärungen durch die vorgenannten Vollzugsbevollmächtigten.

V.

Die **Anlagen 1 bis 5** zu dieser Urkunde, auf welche der Erschienene hiermit verweist, bilden einen Bestandteil dieser Niederschrift. Der Pläne **Anlagen 2 bis 4** haben dem Erschienenen heute zur Durchsicht vorgelegen.

Vorstehende Niederschrift samt den **Anlagen 1 und 5** wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:



- Stengel -  
Notar

VE 69, Stuttgart-Weilmordorf, Schildkrötenweg 2

Zusammenstellung der Miteigentumsanteile

A. Wohnungseigentumsrechte

Nr. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil im 10.000stel	Verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung im	und den im Aufteilungsplan mit der selben Nummer bezeichneten Abstellräumen	ca. Wohnfläche
1	219	EG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	96,50 m <sup>2</sup>
2	140	EG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	61,50 m <sup>2</sup>
3	141	EG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	62,00 m <sup>2</sup>
4	178	1. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
5	178	1. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
6	145	1. OG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m <sup>2</sup>
7	145	1. OG Nordost	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m <sup>2</sup>
8	178	2. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
9	178	2. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
10	145	2. OG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m <sup>2</sup>
11	145	2. OG Nordost	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m <sup>2</sup>
12	178	3. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
13	178	3. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
14	145	3. OG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m <sup>2</sup>
15	145	3. OG Nordost	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m <sup>2</sup>
16	178	4. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
17	178	4. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m <sup>2</sup>
18	145	4. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
19	145	4. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
20	178	5. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
21	178	5. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
22	145	5. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
23	145	5. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
24	178	6. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
25	178	6. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
26	145	6. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>

VE 69, Stuttgart-Weilmordorf, Schildkrötenweg 2

## Zusammenstellung der Miteigentumsanteile

## A. Wohnungseigentumsrechte

Nr. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000stel	verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung im	und den im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Abstellräumen	ca. Wohnfläche
27	145	6. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
28	178	7. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
29	178	7. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
30	145	7. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
31	145	7. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
32	178	8. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
33	178	8. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
34	145	8. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
35	145	8. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
36	178	9. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
37	178	9. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
38	145	9. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
39	145	9. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
40	178	10. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
41	178	10. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
42	145	10. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
43	145	10. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
44	178	11. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
45	178	11. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
46	145	11. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
47	145	11. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
48	178	12. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
49	178	12. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
50	145	12. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
51	145	12. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>

## VE 69, Stuttgart-Weilimdorf, Schildkrötenweg 2

## Zusammenstellung der Miteigentumsanteile

## A. Wohnungseigentumsrechte

Nr.-Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000stel	verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung im	und den im Aufteilungsplan mit der selben Nummer bezeichneten Abstellräumen	ca. Wohnfläche
52	178	13. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
53	178	13. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m <sup>2</sup>
54	145	13. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
55	145	13. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
56	181	14. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,50 m <sup>2</sup>
57	181	14. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,50 m <sup>2</sup>
58	145	14. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
59	145	14. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m <sup>2</sup>
				<b>4.225,00 m<sup>2</sup></b>

Miteigentumsanteile Teil A:

9.550 /10.000

## B. Teileigentumsrechte

## 18 Teileigentumsrechte (Aufteilungsplan Nr. 501 bis 518)

Je Miteigentumsanteile von 25/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage im Tiefgaragegebäude

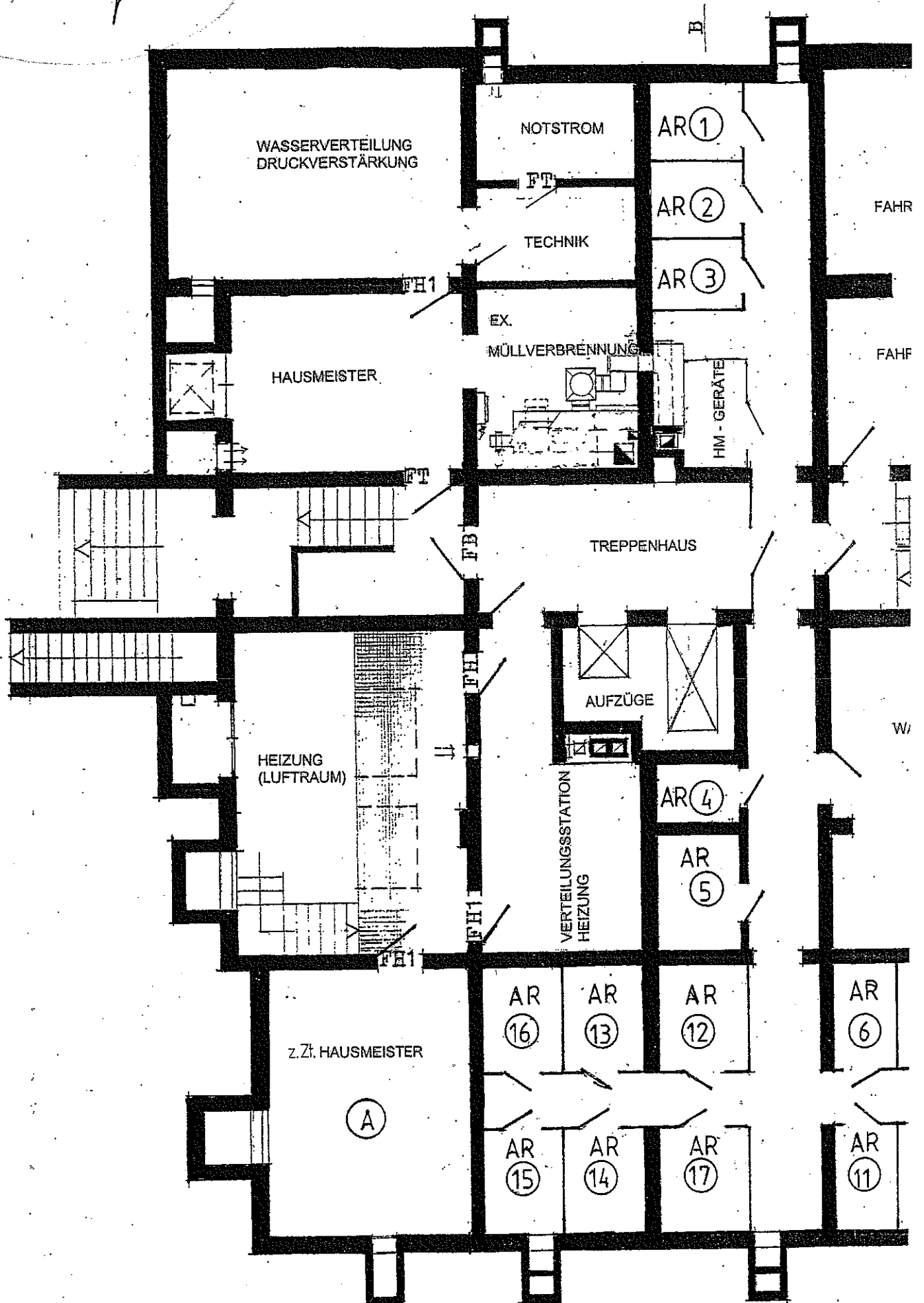
Miteigentumsanteile Teil B:

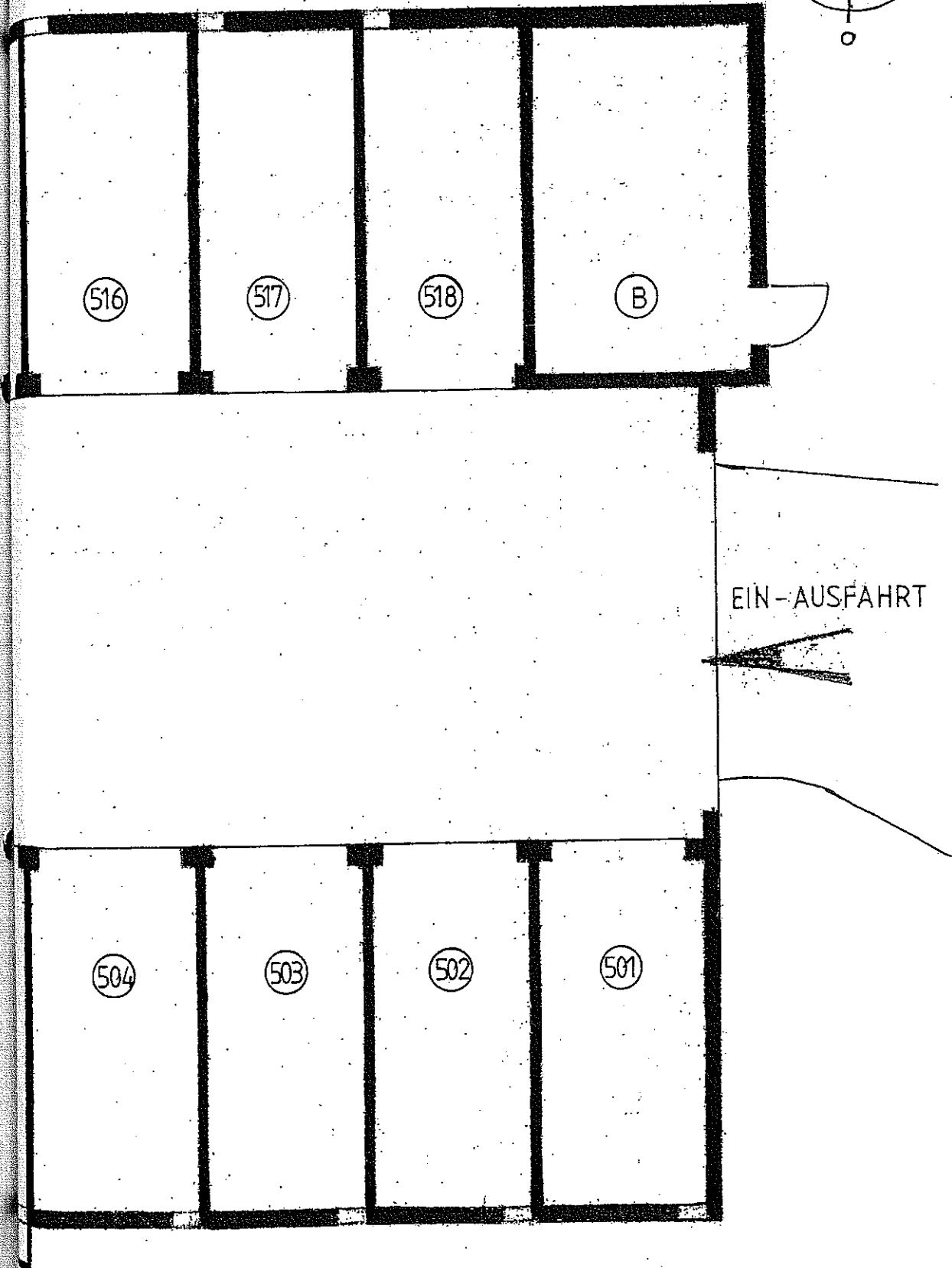
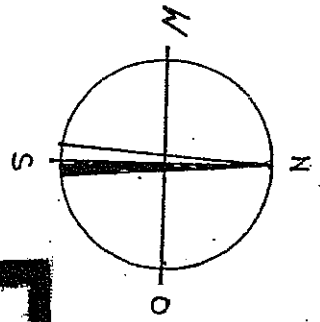
450 /10.000

Miteigentumsanteile Teil A + B:

10.000 /10.000

Anlage 3





## Verwaltervertrag

Zwischen der Eigentümergemeinschaft

70499 Stuttgart, Schildkrötenweg 2 <sup>Garagen</sup>  
(bestehend aus 59 Wohnungen und 18 ~~Pkw-Stellplätzen~~ in der Tiefgarage)

und der

WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs-  
und Servicegesellschaft mbH,  
Hospitalstr. 33, 70174 Stuttgart

wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Gemäss Teilungserklärung des Notars Helmut Stengel in Stuttgart, vom 22.08. 2006, UR-Nr. 3863 /06 wurde die WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart, zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft Stuttgart, Schildkrötenweg 2 für die Dauer von 5 Jahren bestellt.
- (2) Die Verwaltungstätigkeit beginnt an dem der ersten Wohnungsübergabe folgenden Monatsersten, sie endet nach Ablauf von 5 Jahren (sofern nicht erneute Bestellung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt).
- (3) Eine vorzeitige Abberufung und ausserordentliche Kündigung des Vertrags durch die Eigentümer ist vor Ablauf der unter Absatz (2) bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund und mit einfacher Mehrheit aller Wohnungs- und Teileigentümer möglich.
- (4) Der Verwalter kann diesen Vertrag auf den Schluss eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten kündigen.

### § 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich:
  - a) aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den unabdingbaren / zwingenden §§ 27 und 28),
  - b) aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung,
  - c) aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer,
  - d) u. U. auch aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen und
  - e) aus dem Inhalt dieses Vertrages einschl. beiliegendem Leistungskatalog.
- (2) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemässen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemässen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer/bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist.  
Er ist verpflichtet, die Anlage (d. h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen, vertraglichen Vereinbarungen und bestandskräftig gefassten Eigentümerbeschlüsse sowie rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen zu beachten.
- (3) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:
  - a) Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
  - b) die für die ordnungsgemässe Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen zu treffen;
  - c) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- (4) Der Verwalter ist ferner berechtigt, im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:
  - a) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- c) Massnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind;
- d) die Eigentümer gerichtlich und aussergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und aussergerichtlich geltend zu machen und dazu nach seinem Ermessen einen Rechtsanwalt zu Lasten der Eigentümergemeinschaft einzuschalten;  
Mit Wirkung für und gegen die Eigentümer kann der Verwalter Hausgeldrückstände (einschliesslich Sonderumlagen) auch im eigenen Namen geltend machen – in seinem Ermessen steht die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zu Lasten der Eigentümergemeinschaft;
- e) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind;
- f) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen, Hofbenutzung usw., soweit ein Beschluss mit einfacher Mehrheit der vorhandenen Stimmen nicht zustandegekommen ist, zu entscheiden;
- g) das zur Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen notwendige Personal zu verpflichten und das Entgelt für dieses festzusetzen;
- h) die jährlich einmal durchzuführende Eigentümerversammlung während der üblichen Geschäftszeit des Verwalters abzuhalten.

### § 3 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

- (1) Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

- a) Die Vergütung des Verwalters richtet sich nach den Bestimmungen des § 41, Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung, derzeit Euro 230,00 je Wohnungseigentum/Jahr zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.

*1 = Garagen*      *eine Garage*  
In der Gebühr für das Wohnungseigentum ist die Gebühr für ~~einen Pkw-Stellplatz~~ *eine Garage* in der Tiefgarage enthalten. Wenn sich im Eigentum noch weitere ~~Pkw-Stellplätze~~ *Garagen* in der Tiefgarage befinden und/oder ein Eigentümer ~~eines TG-Stellplatzes~~ *einer* nicht gleichzeitig Eigentümer einer Wohnung ist, beträgt die Vergütung für jeden monatlich € 5,00 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Diesen Betrag darf der Verwalter in Gesamtheit (als Gesamtsumme) zu Beginn eines jeden Monats dem Bankkonto der Gemeinschaft entnehmen. Mit dieser Vergütung sind alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemässen WEG-Verwaltung / Geschäftsbesorgung abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete oder Kosten für Hilfsmittel zur ordnungsgemässen Durchführung von Eigentümerversammlungen, nicht auch etwaiger Sonderaufwand (Arbeitszeit- und Bürokostenaufwand), der mit der laufenden Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und -vermögens nichts zu tun hat.

- (2) Durch die Vergütung nach vorgenanntem Absatz (2) wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Eigentümer, zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten.  
Für jede weitere einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende Eigentümerversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von pauschal 1/1 der monatlichen Verwaltergebühr zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
- (3) Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäss erforderliche, anfängliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem Absatz (2) abgegolten.
- (4) Nicht mit der Pauschalvergütung nach Absatz (2) abgegolten - und damit als Sonderhonorar ausdrücklich vereinbart - sind die im Leistungskatalog aufgeführten Sonderleistungen und Vergütungssätze.
- (5) Der Leistungskatalog vom 10. 8. 2006 wird als ergänzender Bestandteil des Vertrages festgelegt.
- (6) Vorstehende Honorarsätze nach Absatz (3) bis (6) sind fest vereinbart bis Ablauf der Verwalterbestellung / Beendigung des Verwaltervertrages nach § 1 Abs. (2).
- (7) Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner. Für Honorarausfälle haften die restlichen Eigentümer dem Verwalter gesamtschuldnerisch.

## § 4 Kontenführung

- (1) Der Verwalter hat die Pflicht, Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt zu halten.
- (2) Die Festlegung der Bank oder des Geldinstituts, bei dem die gemeinschaftlichen Geschäfts-, Giro- und Instandhaltungsrückstellungskonten geführt werden, obliegt dem Verwalter.

## § 5 Veräußerung eines Wohnungseigentums

- (1) Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.
- (2) Der einzelne Eigentümer ist bei Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums ferner verpflichtet, dem Verwalter den Rechtsnachfolger unmittelbar bekanntzugeben und einen geeigneten Nachweis hierüber zu führen.

## § 6 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsänderungen

- (1) Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.
- (2) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Änderungen und / oder Ergänzungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümer durch Mehrheitsbeschluß und der Genehmigung des Verwalters.

## § 7 Sonstige Bestimmungen

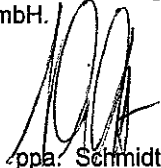
- (1) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit gesetzlich zulässig, befreit.
- (2) Der Verwalter kann jederzeit Untervollmachten an einen Dritten, z.B. einen seiner Mitarbeiter, erteilen.
- (3) Über den Umfang der Vertretungsvollmacht ist dem Verwalter eine Bestellsurkunde auszuhändigen. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Bestellsurkunde der Gemeinschaft der Eigentümer zu Händen eines von dem Verwalter auszuwählenden Eigentümers unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
- (4) Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertrags- und Nebenpflichtverletzung gegen den Verwalter verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes. Hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des § 852 BGB. Ausgenommen sind Ansprüche, die auf der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit beruhen.

Stuttgart, den 10. 8. 2006

WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs-  
und Servicegesellschaft mbH.



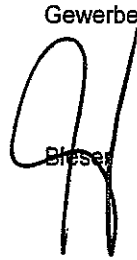
Holz



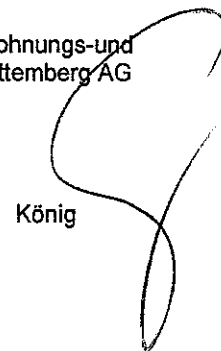
ppa. Schmidt

Für die Eigentümer-Gemeinschaft

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und  
Gewerbebau Baden-Württemberg AG



Blaser



König

# Vollmacht

Eigentümer-Gemeinschaft

70499 Stuttgart, Schildkrötenweg 2

Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft

WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs-  
und Servicegesellschaft mbH,  
Hospitalstr. 33, 70174 Stuttgart

wird bis zum Erlöschen der Vollmacht berechtigt, im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

1. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
3. Massnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder eines sonstigen Rechtsmittels erforderlich sind;
4. die Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;

Auch im eigenen Namen kann der Verwalter mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Hausgeldrückstände einschließlich Sonderumlagen geltend machen mit dem Recht, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

5. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind;
6. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen zu treffen;
7. über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Anlagen (Hofbenutzung und dergleichen) zu entscheiden, falls ein Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt;
8. sonstiges zur Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage notwendiges Personal zu verpflichten und das Entgelt für dieses festzusetzen;
9. Der Verwalter kann desweiteren insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:
  - a) Rechte der Eigentümer gegenüber Dritten regeln und wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren,
  - b) die Eigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten,
  - c) Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs- und Lieferungsverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Vereinbarungen, Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft oder einer ordnungsgemässen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind.

10. Der Verwalter kann Untervollmachten für alle Handlungen an einen Dritten, z.B. an einen seiner Mitarbeiter, erteilen. Dieser Unterbevollmächtigte hat dieselben Befugnisse und Pflichten wie der Verwalter selbst.

11. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers. Erlischt die Vollmacht aus irgendwelchem Grunde, insbesondere durch Ablauf des Verwaltervertrages, so ist die Vollmachtsurkunde unverzüglich der Eigentümergemeinschaft zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde besteht nicht.

12. Er ist verpflichtet, im Falle anstehender größerer und schwierigerer technischer oder rechtlicher Massnahmen der Gemeinschaft rechtzeitig zu empfehlen, durch einfachen Mehrheitsbeschluss Sonderfachleute einzuschalten; im begründeten Eilfall kann er dies selbst (ohne vorausgehende Beschlussfassung) veranlassen.

13. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen und -firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Eigentümergemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten.

Bei anhängigen Prozessen gegen die Eigentümergemeinschaft (-Passivprozesse-) - einschließlich Verfahren nach § 43 WEG - insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren, besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschliesslich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung; die betroffenen Eigentümer sind entsprechend zu informieren.

Im Falle eines unzweifelhaften Interessenskonfliktes des Verwalters ist dessen Vertretung (auch bei Zustellungsvertretung) ausgeschlossen.

~~14. Der Verwalter ist berechtigt, direkt im Anschluss an die Eigentümerversammlung eine Ersatzversammlung einzuberufen, sofern die anwesenden und vertretenen Eigentümer nicht die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten. Die Ersatzversammlung ist ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig; ferner verpflichtet sich der Verwalter, hierauf in der Einladung zur Einberufung der Versammlung gesondert hinzuweisen.~~

15. Bei der gerichtlichen Geltendmachung rückständigen Hausgeldes gegenüber einem Eigentümer werden sofort die gesamten noch offenen Hausgeldbeträge des laufenden Wirtschaftsjahres zur Zahlung fällig. Der Verwalter hat somit die Befugnis, diesen Betrag gegenüber dem betreffenden Eigentümer auch im eigenen Namen geltend zu machen.

Stuttgart, den 10. 8. 2006

Für die Eigentümer-Gemeinschaft:

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und  
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

  
Hieser

  
König

# Leistungskatalog

Der Leistungskatalog zeigt auf, welche Grundleistungen von der Verwaltung erbracht werden und welche Pflichten die Eigentümergemeinschaft hat.

## A) Grundleistungen:

Zu den Grundleistungen gehören die unabdingbaren, in den §§ 27 und 28 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Nachfolgend aufgeführte Grundleistungen sind mit der pauschalen Verwaltervergütung abgegolten.

Dazu gehören insbesondere:

### 1. Wirtschaftsplan:

Aufstellen eines Wirtschaftsplanes je Kalenderjahr einschliesslich Ausweis der Verteilung je Kostenart, in Form Einzelwirtschaftsplänen je Sondereigentum. Über die Annahme des Wirtschaftsplanes entscheidet die nächste Eigentümerversammlung durch Stimmenmehrheit, sofern nicht in der Gemeinschaftsordnung eine andere Regelung getroffen ist.

### 2. Jahresabrechnung:

Erstellen einer jährlichen Abrechnung über die Hausgeldeinnahmen und Ausgaben während des Vertragszeitraumes als Gesamt- und Einzelabrechnungen je Sondereigentum.

### 3. Eigentümerversammlung:

- a) Einladen und durchführen einer Jahresversammlung einschl. der dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten.
- b) Die Einladung der Eigentümerversammlung wird jedem Eigentümer mit gesetzlicher Einladungsfrist ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zugestellt, sofern in der Teilungserklärung oder durch Beschluss keine andere Regelung getroffen wurde.
- c) Termin der Eigentümerversammlung, Tagesordnung und Beschlusvorlagen sind vorher mit dem Beirat abzustimmen.
- d) Protokoll erstellen und versenden.

### 4. Hausordnung:

Die Hausordnung wird von der Verwaltung aufgestellt. Bei schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung mahnt die Verwaltung die verantwortlichen Miteigentümer mündlich oder schriftlich ab. Bei der nächsten Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb.

### 5. Verträge für die Gemeinschaft:

Abschließen und Kündigen von Wartungs-, Lieferanten- und Dienstleistungsverträgen im Namen der Eigentümergemeinschaft und im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat.

### 6. Überwachen der Dienstkräfte:

Betreuen, Überwachen sowie Beraten des Hausmeisters und anderer Dienstkräfte der Eigentümergemeinschaft.

### 7. Geldverwaltung:

Einrichten und Führen der auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Rücklagensparkonten).

### 8. Rechnungskontrolle und -anweisung:

Rechnerische und sachliche Prüfung der Lieferanten-, Dienstleistungs- und Instandhaltungsrechnungen, Hauswart- und Waschmünzenkassen.

### 9. Buchführung:

Einrichten einer übersichtlichen, ordnungsgemäß kaufmännisch geführten Buchhaltung über den Verwaltungszeitraum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bzw. der jeweiligen Gemeinschaftsordnung, getrennt für jede Eigentümergemeinschaft.

Hierzu zählen insbesondere das Führen und Abrechnen von:

- Hausgeldkonten je Sondereigentum
- Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlungen gemäß Beschluß der Versammlung
- Einnahmekonto für Erträge
- Ausgabekonten je Kostenart, ohne Ausweis der Mehrwertsteuer
- Rückstellungskonten einschl. Anlage der Rückstellungen
- Sonderverrechnungskonten über Forderungen und Verbindlichkeiten
- Personalkonten für die Mitarbeiter der Gemeinschaft einschl. Berechnen und Abführen der Lohnsteuer und Sozialabgaben
- Veranlassen der jährlichen Ablesen des Wärmeverbrauches, melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Service-Unternehmen, Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sondereigentum in die Jahresabrechnung.

10. Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum:

- a) Zur Werterhaltung und um sich anbahnende Schäden frühzeitig zu erkennen, technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch eine protokollierte Begehung des Gesamtobjektes jährlich (nach Bedarf unter der zusätzlichen Teilnahme eines technischen Mitarbeiters des Verwalters bei zusätzlicher Stundenvergütung).
- b) Anfertigen eines Begehungsprotokolls, welches als Basis für die Planung der Instandhaltung und -setzung dient. Zusätzliche Beratung über den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Instandhaltung und Instandsetzung einschliesslich Berechnen der dazu notwendigen Finanzmittel.

11. Öffentliche Belange:

Gegenüber öffentlich-rechtlichen sowie privaten Belangen Massnahmen treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles für die Gemeinschaft erforderlich sind (im Regelfall gemäss Mehrheitsbeschluss).

12. Ausschreibungen:

Erstellen von Ausschreibungen von routinemässigen Instandhaltungsmaßnahmen mit bekannten Massen.

13. Beratung zur Auftragsvergabe:

Beraten bei der Auswahl der technischen Lösungen und Auftragsvergabe einschl. Preisverhandlungen.

14. Auftragsvergabe:

Erstellen der schriftlichen Verträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft.

15. Überwachung:

- a) Terminüberwachung bei Angeboten, Vergaben, Ausführungen, Schlußrechnungen
- b) Veranlassen der Bauverträge, Bauleitung und -überwachung einschl. Aufmaß und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- c) Überwachung und Abnahme von Reparaturarbeiten.

16. Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen:

- a) Einleiten von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch, Brand- und Sturmschäden etc.
- b) Bei Versicherungsschäden am Gemeinschaftseigentum Schadensmeldung an die Versicherung
- c) Klärung der sachlichen Zuständigkeiten bei Schäden am Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum
- d) Beratung der Eigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.
- e) Abrechnen mit der zuständigen Versicherung und den bestellten Handwerkern aus der Regulierung von Schäden am Gemeinschaftseigentum.

17. Sicherheitseinrichtungen:

Veranlassen der Überwachung von Sicherheitseinrichtungen durch Fachleute an:

- der Heizung
- den Aufzügen (TÜV-Hauptprüfung, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter)
- den Blitzschutzanlagen (TÜV-Hauptprüfungen, Reparatur und Dachsanierung)
- den Lüftungsanlagen (TÜV-Prüfung in Tiefgaragen)
- den Notbeleuchtungen (TÜV-Prüfungen in Haus und Tiefgaragen)
- den kraftbetätigten Garagentoren
- den Brandschutzeinrichtungen einschl. Feuerwehrezufahrten und freien Fluchtwegen, Funktions- und Druckprüfungen der Feuerlöscher, Löschwassersteigleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugklappen in den Treppenhäusern etc.
- Terminvereinbarungen und Abrechnung mit den Handwerkern, dem TÜV und sonstigen Fachleuten.

18. Allgemeine Verwaltung:

Telefon und Schriftverkehr mit den Eigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, soweit es die gemeinschaftlichen Belange betrifft.

Büroleistungen, wie z.B. Porto, Telefon, Kopien und Dienstfahrten, soweit sie von der Verwaltung und im Rahmen der o. g. Grundleistungen veranlaßt wurden, sind in der Pauschalverwaltungsvergütung enthalten und werden nicht gesondert berechnet.

**B) Pflichten der Eigentümer:**

Die Eigentümer sind verpflichtet:

1. Der Verwaltung rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemässen Verwaltung erforderlich sind, auszuhändigen insbesondere:

- Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohnflächenberechnung etc.)
- alle gerichtlichen Entscheidungen, insbesondere aus WEG-Verfahren
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Massen
- alle z.Zt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzten Jahresabrechnung
- vom Verwaltungsbeirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschl. Geldbestandsnachweis über das Vermögen der Gemeinschaft und gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Aufstellung.

2. Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums der Verwaltung sofort anzuzeigen.
3. Den Zutritt zum Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung durch die Verwaltung oder Dritte für Ablese-, Überprüfung- und Instandsetzungsmaßnahmen für Sonder- /Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.
4. Für die Einhaltung der jeweiligen Hausordnung zu sorgen, insbesondere bei Vermietung. Die Hausordnung ist als Bestandteil des Mietvertrages aufzunehmen.
5. Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer mit dem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass mit dem Eigentumsübergang alle Ansprüche und Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft einschl. dem Anteil der Instandhaltungsrücklage auf diesen übergehen.  
Erwerber und Veräußerer haben sich untereinander über die Wahrnehmung des Stimmrechtes sowie den Zahlungsausgleich nach Vorlage der Jahresabrechnung zu einigen und dies sowie den Zeitpunkt der Übernahme von Lasten und Kosten der Gemeinschaft zu Händen der Verwaltung schriftlich mitzuteilen. Ein Anspruch auf zeitanteilige Abrechnung besteht grundsätzlich nicht. Der Veräußerer hat seinem Rechtsnachfolger die Verwaltungsunterlagen (z.B. Versammlungsprotokolle, Abrechnungen, Wirtschaftspläne etc.) auszuhändigen.
6. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums (Erbengemeinschaft usw.), so ist die Miteigentümergruppe ohne weitere Aufforderung verpflichtet, der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Eigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

**C) Zusatzleistungen Verwaltungsvertrag (mit zusätzlichen Honorar verbunden)**

1. Honorare für grössere, technisch schwierige oder aufwendige Sanierungs- und Baubetreuungsmaßnahmen (ohne Planungsleistung):
  - a) bei einem Auftragsvolumen zwischen € 5.000,00 und € 25.000,00 in Höhe von 5 % der Bausumme / des Auftragsvolumens zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
  - b) bei einem Auftragsvolumen über € 25.000,00 einschl. der Abwicklung von Ausschreibung, Vergabe, Grundlagenermittlung, Planungsleistung, Bauleitung und Abnahme nach Massgabe der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
2. Gebühren für die Schadensuche, -beseitigung und -abwicklung von Versicherungsschäden im Sondereigentum in Höhe von 3 % der Schadensumme zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
3. Mehraufwandsgebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Eigentümer von € 8,00 je Mahnung (bei Versand als Brief – sonst zzgl. Porti) zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
4. Kostenerstattung für eigentümergeit erwünschte Kopien aus den Verwaltungsunterlagen in Höhe von € 0,50 /Kopie für bis zu 50 Kopien und € 0,40 /Kopie für mehr als 50 Kopien zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer und Porti.
5. Bearbeitungsgebühr für Schlüssel- und Zylindernachbestellungen für den Bereich des Sondereigentums in Höhe von € 15,00 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
6. Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern nach Stundenhonorierung.
7. Bearbeitungskostenpauschale für zu erteilende Verwalterzustimmungen von € 150,00 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
8. Weitere Ortstermine nach Stundenhonorierung.
9. Pauschalvergütung für das Führen und Abrechnen von Lohnkonten für Dienstkräfte, die für die Gemeinschaft angestellt sind, in Höhe von € 55,00 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, jährlich pro Person.

Stuttgart, den 10. 8. 2006

BS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs-  
Servicegesellschaft mbH