

Nummer

der Urkundenrolle für 1996



Verhandelt

am

Von mir, dem unterzeichnenden Notar

Herr Kaufmann XXX, hier handelnd für die XXX GmbH, XXXstraße X, XXXXX XXX,
als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer,
persönlich bekannt,

-Der Notar hat sich von der Vertretungsberechtigung durch heutige Einsichtnahme in das
Handelsregister des Amtsgerichts XXX -HRB XXX- überzeugt-

Auf sein Ansuchen beurkunde ich seinen Erklärungen gemäß folgende

Teilungserklärung

zu notariellem Protokoll:

§1 Grundstück

1 .

Die XXX GmbH wird alleinige Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts XXX
von XXX Blatt XXX unter laufender Nr. XX des Bestandsverzeichnisses eingetragenen
Grundbesitzes Gemarkung XXX, Flur XX, Flurstück X, Hof- und Gebäudefläche
XXXXXstraße, XXXX m² groß

und

des im Grundbuch des Amtsgerichts XXX von XXX Blatt XXXX im Bestandsverzeichnis
unter laufender Nr. XXX verzeichneten Grundbesitzes Gemarkung XXX, Flur XX,
Flurstück XXX, Gartenland, XXXstraße, XXX m² groß.

Die Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt. Die XXX GmbH vereinigt hiermit die
vorbezeichneten Parzellen zu einem Grundstück im Rechtssinne.

2 .

Auf diesem Grundbesitz wird ein Wohnhaus in der Form von sechs jeweils hausweise
nebeneinander liegenden Wohnungen und fünfzehn Garagen errichtet.

§2 Teilung

1.

Die XXX GmbH teilt hiermit das vorbezeichnete Grundstück in Miteigentumsanteile auf,
die jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung nebst Keller beziehungsweise
dem Sondereigentum an einer Garage einerseits sowie Sondernutzungsrechten an
bestimmten Grundstücksflächen und Gemeinschaftseigentumsteilen verbunden sind.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan gemäß noch zu erteilender Abgeschlossenheitsbescheinigung des Oberbürgermeisters der Stadt XXX .

Der Bauantrag ist gestellt.

2.

Im einzelnen geschieht die Aufteilung wie folgt:

Nr.	Miteigen- tumsanteil	Haus Nr.	Garage Nr.	Sondernutzungsrechte
1	157/1.000	1		Terrasse,Garten, Dach, Giebel, Fassaden 1
2	155/1.000	2		Terrasse, Garten, Dach, Fassaden 2
3	155/1.000	3		Terrasse, Garten, Dach, Fassaden 3
4	155/1000	4		Terrasse, Garten, Dach, Fassaden 4
5	155/1.000	5		Terrasse, Garten, Dach, Fassaden 5
6	155/1.000 Fassaden 6	6		Terrasse, Garten, Dach, Giebel,
7	4/1.000		G 1	
8	5/1.000		G 2	
9	4/1.000		G 3	
10	5/1.000		G 4	
11	4/1.000		G 5	
12	5/1.000		G 6	
13	4/1.000		G 7	
14	5/1.000		G 8	
15	4/1.000		G 9	
16	5/1.000		G 10	
17	4/1.000		G 11	
18	5/1.000		G 12	
19	4/1.000		G 13	

20	4/1.000	G 14
21	4/1.000	G 15

Zu jeder Wohnung gehört das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan zugeordneten Gesamt-Hausteil einschließlich Abstellräumen und die Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan zugeordneten Gärten und Terrassen. Zu jedem Teileigentum gehört das Sondereigentum an der zugeordneten Garage.

3.

Die XXX GmbH und ihre dazu vertraglich autorisierte Rechtsnachfolger sind berechtigt, sofern die Garagen 13-15 (Ifd. Nr. 19 bis 21 der Teilungsliste) aufgrund entsprechender Auflage des Bauordnungsamtes nicht errichtet werden dürfen, die auf diese Garagen entfallenden Miteigentumsanteile nach billigem Ermessen auf die Wohnungseigentume aufzuteilen und die Teilungserklärung demgemäß auch mit ihren 1.000-stel Miteigentumsanteilen zu ändern und alle dinglich und schuldrechtlich erforderlichen Erklärung dazu abzugeben, entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen.

Sie sind insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie tragen auch bei der Gemeinschaft oder Miteigentümern im Zusammenhang damit anfallende Kosten. Die Miteigentümer sind zur Abgabe im Einzelfall gleichwohl von ihnen selbst zur Möglichkeit der Durchführung solcher Maßnahmen vorzunehmen verlangter Erklärungen in grundbuchmäßiger Form gegen Kostenerstattung verpflichtet.

Die XXX GmbH will als teilende Eigentümerin weitgehend Einzelanschlüsse für die jeweiligen Hauseigentumseinheiten mit den Energie- und Versorgungsträgern vereinbaren und demgemäß Einzelanschlüsse errichten. Sofern Zuführungen oder Wegführungen von Leitungen, Kabeln etc. über die jeweiligen Sondernutzungsrechte in diesem Zusammenhang erforderlich werden, haben die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten die Leitungsführung zu dulden, sofern hierdurch nicht der Gebrauch ihres Sondereigentums beeinträchtigt wird.

Jedem zukünftigen Eigentümer eines Wohnungseigentums ist darüber hinaus das Sondernutzungsrecht an der über seinem Sondereigentum befindlichen Dachfläche eingeräumt. Dies bedeutet, daß er einerseits berechtigt ist, diese Dachfläche allein unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen und öffentlichrechtlichen Vorschriften zu nutzen. Diese Sondernutzungsrechtszuordnung bedeutet jedoch weiter, daß er bezüglich dieses jeweiligen Dachteils auch die Pflicht zur Unterhaltung dieser Sondernutzungsrechtsflächen hat.

Gleiches gilt auch im Hinblick auf die jeweiligen Fassadenflächen der Wohnungseigentume. Dabei ist die Ausübung des Sondernutzungsrechtes jedoch dahin beschränkt, daß das äußere Gesamterscheinungsbild durch die Ausübung des Sondernutzungsrechtes an den Fassadenflächen nicht beeinträchtigt werden darf.

Jeder zukünftige Eigentümer eines Wohnungseigentums ist darüber hinaus berechtigt, auf eigene Kosten und unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften unter Ausnutzung einer selbst einzuholenden Genehmigung des Bauordnungsamtes Änderungen der Dachfläche im gartenseitigen Bereich vorzunehmen, soweit sie nicht das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage wesentlich beeinträchtigen. Zu solchen nicht be-

einträchtigenden Maßnahmen gehört insbesondere die baurechtlich zulässige Einfügung von Dachflächenfenstern.

Der jeweilige Eigentümer ist auch insoweit berechtigt, alle erforderlichen Erklärungen in vorstehendem Sinne abzugeben und ist auch insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er hat jedoch gleichzeitig die Gemeinschaft und die Miteigentümer von im Zusammenhang damit anfallenden Kosten freizustellen.

§3 Gemeinschaftsordnung

Für die Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander geltend die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG wird als Inhalt des Wohnungseigentums folgendes bestimmt:

1.
Keine der Eigentumseinheiten darf zu rein gewerblichen Zwecken genutzt werden. Die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung der nach der Teilungserklärung zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

2.
Sondernutzungsrechte:

An den im beigefügten Plan eingezeichneten Gärten und Terrassen bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Sondernutzungsberechtigte hat ein ausschließliches Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Gärten und Terrassen während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Den Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht dieser Sondernutzungsrechte.

3.
Lastentragung:

Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich der Verwalterkosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit folgenden Besonderheiten:

a) Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten alleine, für die besondere Meßvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.

Die Eigentümerversammlung kann insoweit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften mit 2/3-Mehrheit einen anderen Verteilerschlüssel beschließen.

b) Von den Verwalterkosten entfällt auf jedes Sondereigentum an einer Wohnungseinheit ein gleicher Anteil untereinander ebenso wie hinsichtlich jedes Sondereigentums an einer Garage untereinander, wobei jeweils die Verwalterkosten für die Wohneinheiten und die Garagen unter Berücksichtigung der Größenunterschiede und des Aufwandes für die Wohnungseigentumseinheiten einerseits und die Gara-

geneinheiten andererseits festzulegen sind.

- c) Die vorzunehmenden Abrechnungen der Betriebskosten sind, sofern nicht getrennte Abrechnung hausweise erfolgen kann und erfolgt, hinsichtlich solcher Betriebskosten, die verbrauchsabhängig abzurechnen sind, nicht zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Kosten wie Wasser, Hausentwässerung, Müllabfuhr etc.

4.

Eigentümerversammlung und Stimmrecht:

- a) Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen und sind nicht mitzuzählen.
- b) Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Miteigentümer oder den Verwalter oder einen Familienangehörigen oder einen zur Erteilung von Rechtsrat berechtigten Dritten vertreten lassen. Eine darüber hinausgehende Vertretung durch Dritte ist nicht zulässig. Soweit Ehegatten Wohnungseigentümer sind, muß der vertretende Ehegatte keine schriftliche Vollmacht des anderen vorweisen, solange keine Zweifel an seiner Vertretungsmacht bestehen.

Im übrigen ist Vertretung nur aufgrund einer schriftlichen Vollmacht zulässig.

- c) Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlußfähig, wenn in der Ladung hierauf besonders hingewiesen wurde.

5.

Wiederaufbau:

- a) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme einer abgeschlossenen Versicherung und die sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- b) Jeder Sondereigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach Maßgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beglaubigte Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, den Miteigentumsanteil zum marktüblichen Wert freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.
- c) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Miteigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Aufhebung kann abgewandt werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklären, Miteigentumsanteile des die Aufhebung

verlangenden Miteigentümers zum Schätzwert eines Sachverständigen zu erwerben und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§4 Verwalterbestellung:

Zum ersten Verwalter wird hiermit

XXX GmbH, XXXstraße XX, XXXXX XXX

bestellt. Diese hat das Recht, einen Dritten an ihrer Stelle zum Verwalter zu bestellen. Die Bestellung dieses Verwalters gilt ebenso wie diejenige der XXX GmbH für fünf Jahre vom heutigen Beurkundungstage an. Der Verwalter ist bevollmächtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Jeder Eigentümer hat mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag zu schließen.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer jederzeit die Abberufung des Verwalters mit Stimmenmehrheit beschließen.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Rechte:

1. Der Verwalter kann mit Wirkung für die Sondereigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vornehmen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, von den Sondereigentümern die zu entrichtenden Wohngelder und Instandhaltungsbeträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Sondereigentümer namens der übrigen Eigentümer gerichtlich und aussergerichtlich geltend zu machen.

Er ist weiter berechtigt, zu gerichtlichen und aussergerichtlichen Geltendmachung namens und für Rechnung der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu bevollmächtigen.

Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

Jeder Erwerber hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung den Erwerb zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Die in diesem Vertrage erfolgte Bestellung des Verwalters ist von dem Eintragungsantrag ausgenommen.

§5 Verwaltungsbeirat

Die Sondereigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen. Dieser hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben gemäß § 29 WEG zu unterstützen.

Die Zahl der Verwaltungsbeiräte wird durch die Wohnungseigentümerversammlung bestimmt. Der Verwaltungsbeirat wählt aus seiner Mitte den Vorsitzenden.

Der Verwaltungsbeirat ist berechtigt, alle Bücher und Schriften des Verwalters bezüglich der gesamten Eigentumsanlage einzusehen.

§6 Anträge

Die XXX GmbH bewilligt und beantragt hiermit die Eintragung der Teilungserklärung mit dem in § 3 bestimmten Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch. Das Grundbuch wird um Vollzugsmittelung ersucht, mit Ausnahme der Eintragung der Verwalterbestellung.

§7 Vollmachten

1.
Die XXX GmbH behält sich vor, eine Änderung der Aufteilung im einzelnen, der Zuordnung von Sondernutzungsrechten, Sondereigentumen, Abänderung der der Teilungserklärung zugrundeliegenden Pläne einschließlich hieraus gegebenenfalls resultierender Änderungen der Miteigentumsanteile vorzunehmen, soweit es sich als zur Durchführung des Gesamtbaumaßnahme erforderlich oder wirtschaftlich zweckmäßig erweist. Ihr ist es insbesondere vorbehalten, eine abändernde Zuordnung der Stellplätze vorzunehmen.

Sie ist weiter ermächtigt, bis zur erstmaligen Veräußerung des letzten Miteigentumsanteiles an ihrer Stelle einen Dritten als Verwalter zu bestimmen.

2
Der Notar wird bevollmächtigt, in Vollzug dieser Urkunde alle erforderlichen Anträge zu stellen, zurückzunehmen, einzuschränken und zu wiederholen.

3
Die XXX GmbH bevollmächtigt

1. Frau Notariatssekretärin XXX,
2. Frau Notariatssekretärin XXX,
3. Frau Notariatssekretärin XXX,
4. Frau Notariatssekretärin XXX,
-sämtlich geschäftsansässig XXXstraße XX, XXXXX XXX XX,

jede für sich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, in ihrem Namen alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt oder Dritten abzugeben und entgegenzunehmen und zur Kenntnis zu nehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere auch berichtigende oder ergänzende Erklärungen sowie ändernde Erklärungen, soweit sie zur Erfüllung von gerichtlichen oder behördlichen Auflagen oder zur wirtschaftlich sinnvollen Durchführung zweckmäßig sind. Die Vollmacht umfaßt sowohl schuldrechtliche als auch dingliche Erklärungen, Ersuchen, Bewilligungen und Anträge.

Die Vollmacht ist unbefristet und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers. Die Vollmacht endet erst mit der Durchführung der Urkunde und der Eintragung des letzten Eigentumsanteils nach erfolgter Erstveräußerung durch die XXX GmbH im Grundbuch.

Sie soll nur vor dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder seinem Amtsnachfolger ausgeübt werden.

§ 8
Sonstiges

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt die XXX GmbH.

Der Wert der Wohnanlage einschließlich Grundstückswertes beträgt nach Angaben des Beteiligten X.XXX.XXX,— DM.

Der Beteiligte bittet, der von ihm vertretenen Gesellschaft eine Ausfertigung für diese selbst und ihr zur Vorlage beim Grundbuchamt ebenfalls eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen sowie auf Erbitten zukünftiger Erwerber diesen jeweils eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zu erteilen.

Das Protokoll wurde dem Beteiligten vorgelesen, die Pläne eingesehen, von ihm genehmigt und eigenhändig von ihm und dem Notar, wie folgt, unterschrieben: