

UR. Nr. 821/2017

(Teilungserklärung)

Verhandelt zu Troisdorf, den 11. Mai 2017.

Vor mir,

Notarin Sabine Uedelhoven

mit dem Amtssitz zu Troisdorf,

- nachfolgend auch „Notar“ genannt -
erschien:

Herr Jörg Vogt, geboren am 1. Mai 1970, geschäftsansässig in 53129 Bonn, Winzerstraße 16, - von Person bekannt -,

hier handelnd nicht für sich im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma „VV Projektbau GmbH“ mit dem Sitz in Bonn, Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HR B 19905, diese handelnd als alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der Firma „VV Projektbau GmbH & Co. KG“ mit dem Sitz in Bonn, Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HR A 8300,

- die Firma „**VV Projektbau GmbH & Co. KG**“ nachstehend „Eigentümer“ genannt -.

Der Erschienenene, handelnd wie gesagt, erklärte:

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

I.

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Objekt und Aufteilung

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Bonn von Oberkassel Blatt 472 ist folgender Grundbesitz eingetragen:

Gemarkung Oberkassel, Flur 15, Flurstück Nr. 8, Hof- und Gebäudefläche, Römlinghovener Straße 33, groß 853 qm

- nachfolgend als „Grundbesitz“ bezeichnet -.

Eigentümer ist die Firma „VV Projektbau GmbH & Co. KG“.

2. Der vorgenannte Grundbesitz wird von dem Eigentümer mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit acht Wohnungen sowie einer Tiefgarage, ferner mit oberirdischen PKW-Stellplätzen bebaut. Das Gebäude wird unterkellert.

Die Errichtung erfolgt nach **Anlage 1 (Baubeschreibung)**.

3. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. mit einem Tiefgaragen-Stellplatz verbunden ist, nach näherer Maßgabe des anliegenden Aufteilungsplanes.
4. Die Aufteilung wird wie folgt vorgenommen:

Haus Römlinghovener Straße

- in einen Miteigentumsanteil von 1.350,01/10000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 1.167,88/10000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss, die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 1.085,12/10000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss, die im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 1.338,10/10000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss nebst zwei Balkonen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 1.158,92/10000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss nebst Balkon, die im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sind,

- in einen Miteigentumsanteil von 1.050,29/10000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss nebst zwei Balkonen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 1.379,56/10000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Dachgeschoss nebst zwei Balkonen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 1.430,12/10000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Dachgeschoss nebst zwei Balkonen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet sind,

Für die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage ist wie folgt Teileigentum gebildet:

Tiefgarage Römlinghovener Straße

- in einen Miteigentumsanteil von 10/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit 9 bezeichnet,
- in einen Miteigentumsanteil von 10/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit 10 bezeichnet,
- in einen Miteigentumsanteil von 10/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit 11 bezeichnet,
- in einen Miteigentumsanteil von 10/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit 12 bezeichnet,

Die einzelnen PKW-Stellplätze in der Tiefgarage werden dauerhaft markiert.

Der Spitzboden ist Gemeinschaftseigentum ohne Zugang aus einem Sondereigentum.

§ 2

Abgeschlossenheit

Die Teilung erfolgt auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem von der Stadt Bonn als Baubehörde mit Siegel und Unterschrift versehenen Aufteilungsplan nach § 7 Abs. 4 WEG, Aktenzeichen 63-20/456727 WE vom 24.04.2017. Diese liegt in Urschrift vor und ist dem Erschienenen bekannt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Lageplan und Aufteilungsplänen werden in beglaubigter Abschrift als **Anlage 2** zur heutigen Urkunde genommen. Die Sondereigentumsräume sind in sich abgeschlossen im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG. Dem Erschienenen ist bekannt, dass die ihm zur Durchsicht vorgelegten Pläne durch die Verweisung Bestandteil der heutigen Urkunde sind.

An oberirdischen Stellplätzen, Terrassen- und Gartenanteilen kann kein Sondereigentum nach § 3 Abs. 2 WEG eingeräumt werden, da diese nicht in sich abgeschlossen sind. An diesen werden jedoch nach näherer Maßgabe der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte bestellt, die einzelnen Sondereigentumseinheiten zugeordnet werden bzw. werden können. Ferner werden auch an den Kellern Sondernutzungsrechte begründet, so dass diese flexibel den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet werden können.

Dem Erschienenen ist bekannt, dass die ihm zur Durchsicht vorgelegten Pläne durch die Verweisung Bestandteil der heutigen Urkunde sind.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums und 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 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen 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 stehen,
- d) Soweit nachstehend von "Wohnungseigentum" bzw. "Wohnungseigentümer" die Rede ist, ist hiermit gleichfalls das "Teileigentum" bzw. der "Teileigentümer" gemeint, es

sei denn, aus dem Zusammenhang ergibt sich ausdrücklich, dass für das Teileigentum eine andere Regelung gelten soll.

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 dieser Teilungserklärung 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 Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören bzw. wie Sondereigentum zu behandeln sind:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppel- bzw. Dreifachfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die Leitungen der Fußbodenheizung in der Wohnung ab Anschlussstelle,
- j) etwa vorhandene Rollläden und Markisen und Raffstoren,
- k) bei Balkonen und Loggien die Innenseite der Umfassungen sowie der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht gemäß Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Im Hinblick auf § 10 Abs. 6 WEG können Ansprüche eines Wohnungseigentümers in Bezug auf Gemeinschaftseigentum nur in der Weise geltend gemacht werden, dass Leistung an alle Wohnungseigentümer verlangt wird.

II.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 ff WEG, soweit nicht im nachfolgenden etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

Allgemeine Nutzungsregelung

In Ergänzung und teilweiser Abweichung hiervon gilt gemäß § 10 WEG als Inhalt des Wohnungseigentums folgendes:

1. Jeder Sondereigentümer hat das Recht, seine Räume und neben den anderen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß beeinträchtigt oder Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht.

Soweit behördlich genehmigt, ist eine Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer zulässig.

Das Zustimmungserfordernis der nachfolgenden Ziffer 2 gilt nur für das Innenverhältnis und ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
3. Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

4. Entsprechendes gilt bei Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken.
5. Die Haltung von Haustieren, besonders von Hunden und Katzen, bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder sie von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt, wenn die Haltung des Haustieres eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt.
6. Erteilt der Verwalter eine Einwilligung nach § 5 Abs. 2-5 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
7. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums können durch Hausordnung geregelt werden.
8. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, seine Räume und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestehenden Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
9. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, bauliche Veränderungen innerhalb seines Sondereigentums ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer vorzunehmen, soweit dadurch nicht gemeinschaftliches Eigentum betroffen wird.

Mehrere Einheiten in der Hand des gleichen Eigentümers können vereinigt oder einzelne unterteilt und mehrere auch durch Mauer- und Deckendurchbrüche verbunden werden, soweit bautechnisch/statisch zulässig.

Dies gilt ausdrücklich auch, wenn hierdurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen wird. Sondereigentum Dritter oder Sondernutzungsrechte Dritter dürfen jedoch nicht ohne deren Zustimmung verändert werden.

10. Die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird weiter dahin eingeschränkt, dass die Errichtung und der Betrieb von Mobilfunksende- und Antennenanlagen jedweder Art und anderer leistungsstarker elektronischer Sende- und Empfangseinrichtungen nicht

gestattet ist. Eine Änderung dieser Vereinbarung ist nur durch einstimmigen Beschluss der Eigentümer möglich.

11. Der aufteilende Eigentümer, der auch Bauherr des Objektes ist, ist berechtigt, im Zuge der Realisierung von Sonderwünschen der jeweiligen Erwerber:

- einen Dunstabzug und/oder eine Lüftungsanlage in die Wohnungen im Dachgeschoss, über Dach geführt oder entlüftet einzubauen,
- einen Kamin in die Wohnungen im Dachgeschoss, bei dem das Abgasrohr aus Edelstahl entweder erst seitlich oder unmittelbar über Dach geführt wird einzubauen,
- Elektrosteckanschlüsse nebst Zuleitungen im Gemeinschaftseigentum der Tiefgarage für die Stellplätze anzubringen.

Der Ausführung dieser Sonderwünsche hat der Verwalter und auch jeder Eigentümer zuzustimmen, wenn die sonstigen Voraussetzungen der Gemeinschaftsordnung eingehalten sind.

§ 6

Übertragung

Die Veräußerung und Belastung des Sondereigentums bedürfen keinerlei Zustimmung. Eine Gebrauchsüberlassung muss sich im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung halten; hierfür haftet der Wohnungseigentümer. Veräußerung und Gebrauchsüberlassung sind dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.

§ 7

Sondernutzungsrechte

1. Es werden folgende Sondernutzungsrechte an **Garten- und / oder Terrassenflächen** eingeräumt:

Dem jeweiligen Eigentümer der nachfolgend bezeichneten Wohnungseigentumsrechte ist jeweils das Recht (Sondernutzungsrecht) eingeräumt, den Gartenanteil nebst Terrasse, der auf dem dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Plan gelb, orange bzw. blau eingefärbt eingezeichnet und wie folgt zugeordnet ist, als **Garten und Terrasse** allein und unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer zu nutzen:

1. der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung der Gartenanteil mit Terrasse SNR G 1 (gelb)
2. der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung der Gartenanteil mit Terrasse SNR G 2 (orange)
3. der mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung der Gartenanteil mit Terrasse SNRG 3 (blau)

Gemäß behördlicher Auflage wird jeweils eine Zufahrts-/Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge nach den behördlichen Auflagen hergestellt. Dies betrifft jeweils einen Teil der Sondernutzungsflächen SNR G 1, SNR G 2 und SNRG 3.

Ferner befindet sich im Bereich SNR G2 eine mit begehbaren Gitterabdeckung versehene Entlüftung der Tiefgarage.

Im Bereich der Sondernutzungsrechte SNR G1 und SNR G3 befindet sich an der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze ein Streifen, der als öffentlich zugänglicher Bürgersteig genutzt wird. Jeder Sondernutzungsberechtigte duldet diese öffentliche Nutzung, solange sie andauert.

2. Die jeweiligen Gartenflächen werden vom teilenden Eigentümer mit Hecken abgetrennt und erstmals gärtnerisch angelegt.

Der teilende Eigentümer darf - insbesondere bei Veräußerung der Einheit - dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten SNR G 1 bis SNR G 3 die Befugnis einräumen, auf Kosten und Gefahr des Sondernutzungsberechtigten auf der Terrassenfläche von der Hausmauer ausgehend Windschutz- bzw. Sichtschutzwände anzubringen, die dem Charakter der Gesamtanlage angepasst sind.

Auch die Gestaltung der Garten- und Terrassenflächen hat sich sodann dem Charakter der Gesamtanlage anzupassen.

Veränderungen an einer Garten- oder Terrassenfläche bedürfen der Zustimmung des Verwalters. Diese kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

Die Kosten der Instandhaltung und Pflege der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile trägt grundsätzlich der Sondernutzungsberechtigte. Dieser ist verpflichtet, die jeweilige Sondernutzungsfläche in gepflegtem Zustand zu erhalten.

Verstößt ein Sondernutzungsberechtigter nachhaltig gegen diese Verpflichtung, ist der Verwalter berechtigt, nach vorheriger Fristsetzung die Pflege und Unterhaltung auf Kosten des betroffenen Sondernutzungsberechtigten vornehmen zu lassen.

Die Hecken, mit denen die Sondernutzungsrechte abgetrennt werden, werden jedoch von der Gemeinschaft auf deren Kosten gepflegt (nur Grundpflege).

3. Alle Außenanlagen sind so zu gestalten, dass die bauliche Substanz der Tiefgarage, insbesondere die Unversehrtheit der Decke der Tiefgarage nicht beeinträchtigt wird. Daher sind Bohrungen oder Ausschachtungen aller Art oder Verankerungen in der Decke der Tiefgarage unzulässig, ebenso tief wurzelnde Pflanzen.

Die Feuerwehr-Aufstellflächen müssen stets funktionsfähig (d.h. vom Belag her unverändert) und frei von Bewuchs bleiben, ebenso der Lüftungsschacht der Tiefgarage im Bereich SNR G2.

Auf und an den Terrassen dürfen keine weiteren Bepflanzungen als die bauseits bzw. durch die Gemeinschaft vorgegebenen vorgenommen werden. Ausgenommen hiervon sind auf der Terrassenfläche aufgestellte Kübelpflanzen, sofern diese standsicher und nicht zu schwer sind, was vorab mit dem Verwalter abzustimmen ist. Bei Verstoß hiergegen hat der Verursacher alle etwa auftretenden Schäden zu ersetzen. Der Verwalter ist berechtigt, nicht genehmigte Pflanzungen ohne Fristsetzung auf Kosten des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten beseitigen zu lassen.

4. Für die Sondernutzungsrechte: SNR G 1, G 2 und G 3 gilt ferner, dass die Sondernutzungsberechtigten das Betreten der Sondernutzungsrechte im Gartenanteil dulden müssen, sofern dies für die Wartung, Instandsetzung, Kontrolle und Instandhaltung der Feuerwehr auf Stellflächen, bzw. des Lüftungsschachtes und/oder der Decke der Tiefgarage erfolgt.
5. Risse und /oder Veränderungen der Bodenbeschaffenheit sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Bei Verstoß gegen diese Anzeigepflicht haftet der jeweilige Sondernutzungsberechtigte für etwaige Folgeschäden, die bei rechtzeitiger Anzeige hätten vermieden werden können.
6. Kellerräume

Ferner werden an den **Kellerräumen** im Kellergeschoss, die auf dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Plan mit SNR K 1 bis mit SNR K 8 bezeichnet sind, Sondernutzungsrechte begründet.

Der aufteilende Eigentümer ist ermächtigt und bevollmächtigt, unter Ausschluss der Mitwirkung der weiteren Eigentümer, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die vorstehend bezeichneten Flächen der Kellerräume, dem jeweiligen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit jeweils zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung als Sondernutzungsrechte zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch jeweils bei der entsprechenden Sondereigentumseinheit zu bewirken.

Der aufteilende Eigentümer kann die vorstehende Zuweisungsbefugnis ganz oder teilweise in notariell beurkundeter Erklärung übertragen. Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung eines Kellerraumes allein berechnigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung des Kellerraumes ausgeschlossen und haben die Sondernutzung zu dulden.

7. PKW-Stellplätze

Es werden vier oberirdische PKW-Stellplätze errichtet, die auf dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Plan mit schwarzer Linie umrandet, grau schattiert und mit SNR ST 1 - 4 bezeichnet sind.

Der aufteilende Eigentümer ist ermächtigt und bevollmächtigt, unter Ausschluss der Mitwirkung der weiteren Eigentümer, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die vorstehend bezeichneten Stellplätze dem jeweiligen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit jeweils zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung als Sondernutzungsrechte zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch jeweils bei der entsprechenden Sondereigentumseinheit zu bewirken.

Der aufteilende Eigentümer kann die vorstehende Zuweisungsbefugnis ganz oder teilweise in notariell beurkundeter Erklärung übertragen. Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung eines Stellplatzes allein berechnigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung des Stellplatzes ausgeschlossen und haben die Sondernutzung zu dulden.

8. Sofern vorstehend nicht im Einzelnen etwas anderes geregelt ist, gilt für alle Sondernutzungsrechte: Soweit einem Eigentümer ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden ist, darf er den entsprechenden Teil des gemeinschaftlichen Eigentums allein und unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer ohne Nutzungsentgelt benutzen; dafür hat er für die Erhaltung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Sachen in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen.
9. Dem teilenden Eigentümer bleibt vorbehalten, Sondernutzungsrechte auch inhaltlich zu ändern und zuzuweisen, jedoch mit der Maßgabe, dass dadurch Sondernutzungsrechte oder Sondereigentumsrechte Dritter nicht ohne deren Zustimmung verändert werden dürfen.

§ 8

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Sondereigentümer; sie ist vom Verwalter durchzusetzen. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren, wie die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren, die Fenster - nicht Fensterscheiben - und etwaige Rollläden. Im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt sie dem betreffenden Sondereigentümer. Bezüglich der Instandhaltungskosten für Fenster und Glasscheiben gilt jedoch nachfolgende Z. 4.

Die Teileigentümer der Tiefgarage erhalten und unterhalten diese, einschließlich aller technischen Installationen, allein.

Bei Schäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums in der Tiefgarage, die das Gesamtobjekt betreffen, trifft die Erhaltungs- und Unterhaltungspflicht jedoch alle Miteigentümer des Gesamtobjektes.

Die Erhaltung und Unterhaltung der Heizungsanlage und der sonstigen gemeinsamen Versorgungseinrichtungen obliegt allen Wohnungs- und Teileigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile - ausgenommen sind jedoch die Teileigentümer der Tiefgarageeinheiten, die an den Kosten der Versorgungseinrichtungen des Hauses nicht beteiligt werden, es sei denn es handelt sich gemäß Vorstehendem um Unterhaltungskosten der Tiefgarage.

2. Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Zu diesem Zweck ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.

Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Sondereigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten.

Bei Schäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums in der Tiefgarage, die das Gesamtobjekt betreffen, sind jedoch für etwa erforderliche Sonderumlagen alle Miteigentümer des Gesamtobjektes heranzuziehen.

Es erfolgt keine Rückzahlung an einen ausscheidenden Eigentümer.

Im Hinblick auf § 10 Abs. 8 WEG darf eine von den Eigentümern beschlossene Maßnahme zur Instandsetzung oder Instandhaltung oder sonstigen baulichen Veränderung erst in Auftrag gegeben werden, wenn die Gemeinschaft über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

3. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Dies gilt auch für die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, für die ihm etwa ein Sondernutzungsrecht zusteht, einschließlich der daraufhin errichteten Anlagen.
4. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen – auch Außenfensterscheiben und Wohnungsabschlusstüren - obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer, in dessen räumlichen Bereich des Sondereigentums die jeweiligen Fenster und Türen gelegen sind.
5. Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, bedürfen der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Außenantennen, Wohnungsabschlusstüren, Balkonen, Fenstern, Roll- und Klappläden, Markisen. Bzgl. Markisen gilt, dass die Sondereigentümer sich wegen deren Gestaltung und Farben untereinander abzustimmen haben. Auch dies kann durch Beschluss dem Verwalter übertragen werden. Markisen dürfen am Gemeinschaftseigentum befestigt werden, z.B. an der Unterseite der über den Terrassen / Balkonen befindlichen Balkone. Eine vom Verwalter verweigerte Zustimmung kann durch die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit ersetzt werden.

Änderungen an der Fassade des Hauses können im Übrigen jedoch nur von allen gemeinschaftlich beschlossen werden.

6. Im übrigen gilt § 22 Wohnungseigentumsgesetz.
7. Ausgenommen von dem Zustimmungserfordernis sind ausdrücklich eingeräumte Sondernutzungsrechte.

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wieder-

herstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

2. Jeder Sondereigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe 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 gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter ermächtigt, das Sondereigentum freihändig zu veräußern.
3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Sondereigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 10

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 9 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinsetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 11

Anzeigepflicht des Sondereigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

1. Der Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums auf erforderliche Instandhaltungsarbeiten 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.

§ 12

Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

Geht das Sondereigentum auf mehrere Personen über, 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 Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 13

Instandhaltung des Sondereigentums

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile laufend auf eigene Kosten in gutem Zustand zu halten. Dies gilt auch für die von Sondernutzungsrechten erfassten Teile des gemeinschaftlichen Eigentums.
2. Unbeschadet des Miteigentums an den Hauptmauern und den Zwischenmauern muss jeder Eigentümer auf seine ausschließlichen Kosten die Unterhaltung und Reparatur der Fußböden, Türen, Fenster, Fensterläden, Zimmerdecken, Balkone, den Anstrich und alle sonstigen Arbeiten bestreiten, die innerhalb der ihm gehörigen Räume auszuführen sind.
3. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, in den Räumen seines Eigentums diejenigen Reparaturen auszuführen, deren Unterlassung anderen Miteigentümern Schaden bringen und Bestand, Sicherheit, äußere Gleichförmigkeit sowie Ausschmückung des Gebäudes beeinträchtigen könnte.
4. Die Ausgaben für Reparaturen im Inneren der Sondereigentumsräume, gleich ob gewöhnlicher oder außergewöhnlicher Art, gehen ausschließlich zulasten des betreffenden Eigentümers. Dieser muss auch die Ausgaben tragen, die die Gemeinschaft oder einer der Miteigentümer für ihn wegen Verschuldens seiner selbst oder von Angehörigen seiner Familie, von Gästen, Dienstpersonal, Mietern, Angestellten oder Besuchern vorzulegen gezwungen ist.

§ 14

Lasten und Kosten

1. In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:
 - a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten) sind von dem jeweiligen Sondereigentümer direkt an die Gläubiger zu zahlen.

b) Betriebskosten, Erhaltungs- und Instandsetzungskosten

für die Wohnungseigentumseinheiten gilt: Die Sondereigentümer tragen Betriebskosten sowie Erhaltungs- und Instandsetzungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze tragen die Betriebskosten sowie Erhaltungs- und Instandsetzungskosten der Tiefgarage zu gleichen Teilen, sofern es sich nicht um Kosten im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums in der Tiefgarage handelt, die das Gesamtobjekt betreffen. Für diese Kosten sind wiederum alle Miteigentümer des Gesamtobjektes nach Miteigentumsanteilen heranzuziehen.

c) Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abgeschlossen:

Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grundstückseigentümer, Gebäudeversicherung (Feuer-, Sturm-, Leitungswasserschaden).

d) Sonstige Lasten und Kosten

Die Lasten- und Kostentragung im Übrigen bemisst sich für jedes Sondereigentum nach den Miteigentumsanteilen. Ausgenommen hiervon sind die Teileigentumseinheiten an der Tiefgarage, für die die Lasten- und Kostentragung gesondert festzustellen ist. Diese sind ferner an den Lasten und Kosten des Hauses nur insoweit beteiligt, als diese die Tiefgarage betreffen.

Das gilt insbesondere für:

- i) die Versicherungsprämien der gemeinsamen Versicherungen,
- ii) die öffentlichen Abgaben, soweit diese nicht gemäß § 61 WEG gesondert erhoben werden,
- iii) Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung, deren Höhe und Zahlungsmodus die Eigentümerversammlung festsetzt,
- iv) ohne besondere Bestimmung auch für Betriebs- und Verwaltungskosten sonstiger Art.

e) Verwaltungsgebühren werden für alle Wohnungseigentumseinheiten einerseits sowie alle Tiefgaragen-Stellplätze andererseits jeweils gleich bemessen.

f) Die Kosten des Wasser- und Abwasserverbrauchs werden durch getrennte Wasserzähler ermittelt.

g) Die Gesamtkosten der Heizungsanlage werden nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungseigentümer (also unter Ausschluss der Miteigentümer der Tiefgaragen-

stellplätze) verteilt; der Verbrauch wird durch Verbrauchserfassungsgeräte ermittelt, welcher zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach der Wohnfläche umgelegt wird.

- h) Die Stromkosten werden durch getrennte Zähler ermittelt, für die Tiefgarage als Ganzes werden die Kosten über einen Zähler ermittelt und nach Platzzahl verteilt.
2. Die auf die einzelnen Sondereigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teile der Belastung und mit dem Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.

§ 15

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieses Vertrages die Sondereigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet, die für die gesamte Gemeinschaft einberufen wird.
2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss er die Eigentümerversammlung stets dann einberufen, wenn 30% der Sondereigentümer (nach Miteigentumsanteilen) die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte der gesamten Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Sondereigentümer kann sich aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, jedoch nur durch einen anderen Sondereigentümer, den Verwalter oder Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen und kann für jedes Sondereigentum nur einheitlich ausgeübt werden. Jeder Sondereigentümer ist stets auch in eigenen Angelegenheiten stimmberechtigt, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

Soweit Angelegenheiten entsprechend der Gemeinschaftsordnung einzelne Untergemeinschaften betreffen, sind nur diese in den Angelegenheiten stimmberechtigt.

5. Zu Beginn der Eigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Sondereigentümer nicht gerechnet.
6. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.
7. Im Übrigen ist ein Beschluss nur gültig, wenn er protokolliert wird. Das Protokoll ist vom Verwalter zu erstellen und von dem Sammlungsvorsitzenden sowie zwei Sondereigentümern oder Verwaltungsbeiräten zu unterschreiben.
8. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Sondereigentümer ihr Verhältnis abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Sondereigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Sondereigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller betroffenen Sondereigentümer.

§ 16

Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Sondereigentümern zu beschließen ist. Jeder beschlossene Wirtschaftsplan bleibt gültig bis zum Beschluss eines neuen.
2. Die in § 14 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 17

Verwalter

1. Der erste Verwalter kann bis zur Übergabe der ersten Einheit auf einen Erwerber durch den teilenden Eigentümer, im Übrigen durch die werdende Eigentümergemeinschaft jeweils längstens auf die Frist von drei Jahren bestellt werden.
2. Über die Neubestellung eines Verwalters beschließen die Sondereigentümer mit Stimmenmehrheit. Wiederwahl ist zulässig.

3. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Sondereigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Im übrigen ist die Eigentümerversammlung berechtigt, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit weitere Ermächtigungen des Verwalters einzuführen.

III.

Grundbucheklärungen

§ 18

Eintragungsbewilligungen

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt:
 - a) die Eintragung der Aufteilung unter Bildung der genannten Sondereigentumsrechte gemäß Teil I,
 - b) die Eintragung der Gemeinschaftsordnung gemäß Teil II. als Inhalt des Sondereigentums.

Es wird weiter beantragt, das Bestehen der Sondernutzungsrechte im Bestandsverzeichnis der Grundbuchblätter zu vermerken.

2. Der Eigentümer stimmt allen Löschungen, Pfandfreigaben und Rangänderungen nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten zu und beantragt ihre Eintragung im Grundbuch.
3. Eine Nachricht über die Eintragungen im Grundbuch wird auch an die beurkundende Notarin erbeten. Alle Anträge sollen nach Maßgabe der Notarin gestellt werden, die ermächtigt ist, die Anträge getrennt und eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise zurückzunehmen sowie die Anträge und alle sonstigen Erklärungen der Beteiligten gegenüber dem Grundbuchamt klarzustellen, zu ergänzen und zu berichtigen.
4. Die Notarin hat den Grundbuchinhalt feststellen lassen.
Die Firma „VV Projektbau GmbH & Co. KG“, Bonn ist alleinige Eigentümerin.

§ 19

Vollmachten

1. Die Notarin wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Die Notarin hat auf die erforderlichen Genehmigungen hingewiesen. Alle erforderlichen Genehmigungen und sonstigen Erklärungen bleiben vorbehalten und werden beantragt. Sie werden wirksam mit Eingang bei der Notarin. Die Notarin soll diese Genehmigungen oder Negativbescheinigungen herbeiführen und entgegennehmen.
2. Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass die Wohnungs- und Teileigentumsrechte erst mit der Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher entstehen.
3. Die Beteiligten bevollmächtigen die beurkundende Notarin sowie die Mitarbeiterinnen der beurkundenden Notarin:


Frau Gustel Lohmar, Frau Gudrun Wendling, Frau Verena Baum, Frau Sabine Klein, Frau Anja Fromkorth, Frau Vanessa Odenwald, Frau Sandra Hartung, alle geschäftsansässig Kölner Straße 62 (Notariat), 53840 Troisdorf, jede allein, insbesondere auch den in dieser Urkunde verkauften Grundbesitz in notarieller oder notariell beglaubigter Urkunde zu bezeichnen, und – soweit notwendig – alle Bewilligungen und Anträge zu wiederholen, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum in der vorstehenden Teilungserklärung zu ändern und zu ergänzen, Wohnungseigentum in Teileigentum umzuwandeln und umgekehrt und Grundbucheintragungen jeder Art zu bewirken. Jede der Bevollmächtigten ist insbesondere auch befugt, die Feststellung zu treffen, welche von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel versehenen Bauzeichnungen i. S. v § 7 Abs. (4) Ziffer 1 WEG der Begründung bzw. Änderung von Teil- und Wohnungseigentum gemäß dieser Urkunde als Aufteilungsplan zugrunde liegen sowie alle zum grundbuchlichen Vollzug der Teilungserklärung noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, auch die Urkunde zu ändern und zu ergänzen.

Eine Pflicht der Bevollmächtigten, aufgrund dieser Vollmacht tätig zu werden, besteht nicht. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht erlischt mit Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch. Von der Vollmacht kann nur vor der beurkundenden Notarin Gebrauch gemacht werden und nur unter Anleitung der Notarin. Die Bevollmächtigten haben keine eigenen Prüfungspflichten. Vorsorglich stellen die Urkundsbeteiligten die Bevollmächtigten im rechtlich zulässigen Umfang von jeder Haftung frei, die sich aus dem Gebrauch dieser Vollmacht etwa ergeben könnte.

§ 20
Kosten

Die Kosten dieser Urkunde bei Notar und Gericht trägt der teilende Eigentümer.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen nebst verlesbarer Anlage (Baubeschreibung) in Gegenwart der Notarin vorgelesen, die Pläne wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Sodann wurden die Niederschrift und die Anlagen in Gegenwart der Notarin von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und der Notarin eigenhändig wie folgt unterschrieben:



Uechelmann, Notarin