

UR. Nr. 338 /2020

(Teilungserklärung)

Verhandelt zu Troisdorf, den 19. März 2020

Vor mir,

Sabine Uedelhoven
Notarin

mit dem Amtssitz zu Troisdorf,
- nachfolgend auch „Notar“ genannt -

erschien:

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

hier handelnd nicht für sich im eigenen Namen, sondern als
alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Ge-
schäftsführer der Firma „VV Projektbau GmbH“ mit dem Sitz in Bonn,
Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 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 16a, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Bonn unter HR A 8300,

– die Firma **VV Projektbau GmbH & Co. KG** als teilender Eigentümer –.

Der Erschienene handelnd wie gesagt, erklärte zunächst, auf Rechnung der vertretenen
Gesellschaft zu handeln und erklärte sodann:

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

I.

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Objekt und Aufteilung

1. Die Firma VV Projektbau GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundbesitzes der Gemarkung Friesdorf Flur 2, Flurstück Nr. 2017, Gebäude- und Freifläche, Holbeinstr. 19, groß 1732 qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bonn von Friesdorf Blatt 11343,

– nachfolgend als „Grundbesitz“ bezeichnet –.

Der Grundbesitz wird von dem teilenden Eigentümer mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit zwölf Stellplätzen bebaut. Das Gebäude wird unterkellert. Die Errichtung erfolgt nach **Anlage 1** (Baubeschreibung nebst Hinweisen zur Gewährleistung). Auf die mit verlesene **Anlage 1** wird verwiesen.

2. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. einem Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) verbunden ist, nach näherer Maßgabe des anliegenden Aufteilungsplanes.
3. Die Aufteilung wird wie folgt vorgenommen:
 - in einen Miteigentumsanteil von 711,67/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss links vorne nebst Balkon, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sind,
 - in einen Miteigentumsanteil von 699,57/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss links hinten, die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sind,
 - in einen Miteigentumsanteil von 554,64/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss hinten Mitte, die im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sind,

- in einen Miteigentumsanteil von 712,80/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss rechts hinten, die im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 710,09/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss rechts vorne nebst Balkon, die im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 688,53/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss links vorne nebst zwei Balkonen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 686,88/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss links hinten nebst Balkon, die im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 531,05/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss hinten Mitte nebst Balkon, die im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 700,10/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss rechts hinten nebst Balkon, die im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 687,10/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss rechts vorne nebst zwei Balkonen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 640,44/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss links vorne nebst Dachterrasse (durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sind,

- in einen Miteigentumsanteil von 676,81/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss links hinten nebst Dachterrasse (durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 711,59/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss rechts hinten nebst Dachterrasse (durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 651,41/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss rechts vorne nebst Dachterrasse (durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sind,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet ist,

- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet ist,
- in einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet ist.

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

§ 2

Abgeschlossenheit

Die Teilung erfolgt auf der Grundlage der dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten vorläufigen Aufteilung (Baupläne), auf die verwiesen wird. Der vorläufige Aufteilungsplan wird nach Vorliegen des von der Stadt Bonn als Baubehörde mit Siegel und Unterschrift versehenen Aufteilungsplanes (§ 7 Abs. 4 WEG) durch diesen ersetzt. Der von der Baubehörde mit Siegel und Unterschrift zu versehenen Aufteilungsplan wird mit dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten vorläufigen Aufteilungsplan übereinstimmen.

Die Sondereigentumsräume sind in sich abgeschlossen im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG. Dem Erschienenen ist bekannt, dass die zur Durchsicht vorgelegten Pläne durch die Verweisung Bestandteil der heutigen Urkunde sind.

An ebenerdigen Terrassen/Gartenflächen, oberirdischen Stellplätzen und sonstigen Grundstücksflächen 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. Auch an den Kellerräumen werden Sondernutzungsrechte wie nachfolgend näher bestimmt eingeräumt.

§ 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 Doppelfenstern 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 für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an,
- j) etwa vorhandene Rollläden und Klappläden und Markisen,
- k) bei Balkonen, Dachterrassen 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.
2. Soweit behördlich genehmigt, ist eine Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer zulässig.

Das Zustimmungserfordernis der nachfolgenden Ziffer 3 gilt auch für diese Umwandlung, jedoch nur für das Innenverhältnis und ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

3. 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.

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.

Entsprechendes gilt bei Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken.

4. 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.
5. Erteilt der Verwalter eine Einwilligung nach § 5 Abs. 2-4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
6. 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.
7. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, seine Räume und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestehenden Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
8. 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.

9. 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.
10. 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 Staffelgeschoss, über Dach geführt oder entlüftet einzubauen,
 - einen Kamin in die Wohnungen im Staffelgeschoss, bei dem das Abgasrohr entweder erst seitlich oder unmittelbar durch und über Dach geführt wird einzubauen,

- Elektrosteckanschlüsse nebst Zuleitungen im Gemeinschaftseigentum der Tiefgarage für die Stellplätze anzubringen.
- die Türen zu den Gemeinschaftsräumen wie Hauseingangstür, Schleusentüren der Tiefgarage, die Türen zu Waschräumen, Heizung, Hausanschlussraum etc. mit elektrischen Türöffnern zu versehen.
- die erforderlichen Leitungen für die Installation von Klimaanlage vorzusehen
- Lichtkuppeln in den Decken der Wohnungen im Staffelgeschoss vorzusehen.

Jeder Eigentümer ist berechtigt, das Außengerät einer Klimaanlage auf dem seiner Einheit zugehörigen Balkon aufzustellen, sofern das Gerät niedriger ist als die Balkonbrüstung. Auch die Aufstellung auf (Dach-)Terrassen unmittelbar an der Hauswand ist zulässig.

Bereits jetzt wird erklärt, dass die Herstellung der Hausanschlüsse an das Glasfasernetz sowie die Versorgung für die einzelnen Wohnungen auch nach Übergabe der Sondereigentumseinheiten zu gewährleisten ist.

Für die erforderlichen technischen Arbeiten ist das Betreten der von der Maßnahme betroffenen Sondereigentumseinheiten durch die jeweiligen Sondereigentümer nach Absprache und zu den üblichen Geschäftszeiten zu gestatten.

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

§ 6

Übertragung

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

§ 7

Sondernutzungsrechte

1. Es werden folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt:

- a) An den Kellerräumen im Kellergeschoss, die auf dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Kellergeschossplan mit SNR K 1 bis mit SNR K 14 bezeichnet sind, werden Sondernutzungsrechte begründet.
- b) Das Gleiche gilt für die oberirdischen PKW-Stellplätze, die auf dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Außenanlagenplan mit SNR ST1 und SNR ST2 bezeichnet sind.
- c) Dem jeweiligen Eigentümer der nachfolgend bezeichneten Teileigentumsrechte ist jeweils das Recht (Sondernutzungsrecht) eingeräumt, die vorstehend bezeichneten Flächen der Kellerräume allein und unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer zu nutzen:
 1. dem mit Nr. 20 bezeichneten PKW-Stellplatz wird der Kellerraum SNR K6 zugeordnet,,
 2. dem mit Nr. 21 bezeichneten PKW-Stellplatz wird der Kellerraum SNR K7 zugeordnet.
- d) Hinsichtlich der weiteren Kellerräume SNR K 1-5 und 8 bis 14 sowie der PKW-Stellplätze SNR ST1 und SNR ST2 ist der aufteilende Eigentümer ermächtigt und bevollmächtigt, unter Ausschluss der Mitwirkung der weiteren Eigentümer, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die vorstehend bezeichneten Flächen der Kellerräume bzw. der 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 Kellerraumes bzw. Stellplatzes allein berechnigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung des Kellerraumes bzw. Stellplatzes ausgeschlossen und haben die Sondernutzung zu dulden.

e) Dem jeweiligen Eigentümer der nachfolgend bezeichneten Wohnungseigentumsrechte ist jeweils das Recht (Sondernutzungsrecht) eingeräumt, die Gartenanteile nebst Terrasse, die auf dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Plan rot umrandet eingezeichnet und wie folgt zugeordnet sind, als Garten und Terrasse allein und unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer zu nutzen:

1. der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung den Gartenanteil mit Terrasse SNR G1
2. der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung den Gartenanteil mit Terrasse SNR G2
3. der mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung den Gartenanteil mit Terrasse SNR G3
4. der mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung den Gartenanteil mit Terrasse SNR G4
5. der mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung die Gartenanteile mit Terrasse SNR G5.

Im Bereich der Gartenflächen bestehen Feuerwehr-Anleiterungs- und Aufstellflächen sowie Lüftungen (in **Anlage 3** durch gelb-grüne Einzeichnung kenntlich gemacht)

f) Die jeweiligen Gartenflächen werden vom teilenden Eigentümer abgetrennt und erstmals gärtnerisch angelegt.

Der teilende Eigentümer darf - insbesondere bei Erstveräußerung der Einheit - dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten SNR G1 bis mit SNR G5 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.

Die Gestaltung der Garten- und Terrassenflächen hat sich 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 (Grundpflege) trägt die Eigentümergemeinschaft.

Der Sondernutzungsberechtigte ist jedoch 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 auf Kosten des betroffenen Sondernutzungsberechtigten vornehmen zu lassen.

Sofern die Gartenflächen durch Hecken abgetrennt werden, werden diese ebenfalls von der Gemeinschaft auf deren Kosten gepflegt (nur Grundpflege).

- g) 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-Anleiterungs- und Aufstellflächen sowie Lüftungen müssen stets funktionsfähig (d.h. vom Belag her unverändert) und frei von (ggfs. nicht dort vorgesehene - bei Schotterrasen) Bewuchs bleiben.

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 stand-sicher 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.

- h) Für die Sondernutzungsrechte SNR G1 bis mit SNR G5 gilt ferner, dass die Sondernutzungsberechtigten das Betreten der Sondernutzungsrechte im Gartenanteil dulden müssen, sofern dies für die Wartung, Instandsetzung, Kontrolle und Instandhaltung der Anleiterungs-/Feuerwehraufstellflächen, der Rettungswege, der Lüftungen und/oder der Decke der Tiefgarage erfolgt.
- i) 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.

2. Gemeinsame Regelungen für alle Sondernutzungsrechte

Sofern vorstehend keine abweichende Regelung getroffen ist, gilt für alle Sondernutzungsrechte:

Soweit einem Eigentümer vorstehend Sondernutzungsrechte eingeräumt worden sind oder werden, darf er den entsprechenden Teil des gemeinschaftlichen Eigentums nach obiger Maßgabe allein und unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer benutzen; dafür hat er für die Erhaltung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Sachen in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen und hat im Umfange des Sondernutzungsrechts die Pflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung auf eigene Kosten.

Dem teilenden Eigentümer bleibt vorbehalten, Sondernutzungsrechte auch inhaltlich zu ändern, aufzuheben 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/Raffstoren.

Im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt sie dem betreffenden Sondereigentümer.

Bezüglich der Instandhaltungskosten für Fenster und Glasscheiben gilt jedoch nachfolgende Z. 4.

Die Erhaltung und Unterhaltung der Heizungsanlage und der sonstigen gemeinsamen Versorgungseinrichtungen obliegt der Gemeinschaft der Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile - ausgenommen sind jedoch die Teileigentümer der Tiefgarageeinheiten, die an den Kosten der für sie nicht nutzbaren Versorgungseinrichtungen des Hauses nicht beteiligt werden, es sei denn es handelt sich um Unterhaltungskosten der Tiefgarage.

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

Zu diesem Zweck ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten. Aus dieser Rücklage werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandene Rücklage nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Sondereigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten.

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, Raffstoren, Markisen.

Bzgl. Markisen gilt, dass die Sondereigentümer diese anbringen dürfen, wegen deren Gestaltung und Farben aber vorab ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer über ein einheitliches Designkonzept einzuholen ist. Auch dies kann durch Beschluss dem Verwalter übertragen werden. Markisen dürfen am Gemeinschaftseigentum befestigt werden, z.B. an der Unterseite der Balkone.

Änderungen an der Fassade eines Hauses können im Übrigen jedoch nur von den Eigentümern gemeinschaftlich beschlossen werden.

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

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das 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 Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, den nicht gedeck-

ten 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 Auseinandersetzung 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 einschließlich des Estrichs, der Türen, Fenster, Fensterläden, Zimmerdecken, Balkone, das Tünchen und 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
Die Sondereigentümer tragen Betriebskosten sowie Erhaltungs- und Instandsetzungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sofern nicht in dieser Teilungserklärung ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.
 - 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.

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 Tiefgaragenstellplätze) 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.
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 dieser Erklärung 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 zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Dritte.

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.

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 Versammlungsvorsitzenden 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 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 am 17.02.2020 feststellen lassen und am heutigen Tage einen Aktualitätsnachweis eingeholt.

Als Eigentümer ist die VV Projektbau GmbH & Co. KG eingetragen.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III:

lfd. Nr. 2: 148.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief – für die VV Projektbau GmbH & Co. KG

lfd. Nr. 3: 1.650.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief – für die VR-Bank Rhein-Sieg eG, Siegburg

Die Grundschuld III/2 über 148.000,00 EUR wird hiermit zur Löschung bewilligt und beantragt.

§ 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 Notarin sowie die Mitarbeiterinnen der Notarin: Frau Gustel Lohmar, Frau Gudrun Wendling, Frau Verena Baum, Frau Sabine Klein, Frau Anja Fromkorth, Frau Sandra Hartung, Frau Vanessa Odenwald, Frau Jasmin Pilger, alle geschäftsansässig Kölner Straße 62 (Notariat), 53840 Troisdorf, jede allein, – soweit notwendig – alle Bewilligungen und Anträge zu ergänzen, zu berichtigen und zu wiederholen, die Aufteilung in Wohnungseigentum 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 Beteiligten 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 - unbeschadet einer etwaigen Weitergabe an spätere Erwerber.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen nebst **Anlage 1** von der Notarin vorgelesen, die **Anlagen 2 und 3** wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, alles von dem Erschienenen genehmigt und sodann von ihm und der Notarin eigenhändig wie folgt unterschrieben:



Handwritten signature of the notary, followed by the text "Klein, Notarin" written in cursive.