



Verhandelt in Lahnstein am 09. Mai 2023.

Vor Notarin

Julia Schellenbach

mit dem Amtssitz in Lahnstein

„

erschien heute, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis:



- nachstehend der „Eigentümer“ genannt -.

Hiermit wird im Hinblick auf das Datenschutzrecht das Einverständnis erklärt, den Schriftverkehr zu der heutigen Urkunde (sog. Nebenakte) und zu bisherigen Urkunden der Notarin Julia Schellenbach in Lahnstein über die derzeit geltende Frist von sieben Jahren hinaus bis zu 30 Jahren speichern zu können. Die gesetzliche Aufbewahrungsfrist für die Urschrift beträgt derzeit 100 Jahre.

Nach Hinweis auf das Geldwäschegesetz (GwG) bestätigt der Beteiligte

- jeweils im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, bzw. wie angegeben, zu handeln;
- aufgrund des Güterstandes nicht an den nachfolgenden Verpflichtungen und Verfügungen gehindert zu sein;
- nicht zu der Personengruppe der politisch exponierten Personen, deren Familienmitgliedern oder bekanntermaßen diesen nahestehenden Personen zu gehören.

Der Erschienene ließ folgende

**Teilungserklärung nebst
Gemeinschaftsordnung**

beurkunden:

Teil A. Vorbemerkungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts Andernach von **Miesenheim Blatt 4841** ist der Erschienene als Eigentümer folgenden Grundbesitzes eingetragen

lfd. Nr. 3
Flur 13 Nr. 1237/35
Geb.- und Freifläche, Grabenstr. 10
336 m² groß

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Nr. 1237/36,

lfd.Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Nr. 1237/36,

lfd.Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Nr. 1237/35,

lfd.Nr.4: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Nr. 1237/35.

Abteilung III:



Die Rechte in Abt. III Nrn. 1 und 2 sollen gelöscht werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird. Die Notarin wird beauftragt die erforderlichen Löschungsunterlagen einzuholen. Nach Angaben des Eigentümers liegen den vorgenannten zur Löschung bewilligten Grundpfandrechte keine Forderungen mehr zugrunde.

Das Recht in Abt. III Nr. 3 soll auf dem neu errichteten Wohnungseigentum Nr. 1 bestehen bleiben. Die Notarin wird angewiesen die entsprechende Freigabeerklärung bei der Gläubigerin, auch im Hinblick auf die Parzelle Flur 13 Nr. 1237/44, anzufordern.

Die vorbezeichnete Parzelle Flur 13 Nr. 1237/35 ist mit einer weiteren Parzelle unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch eingetragen.

Die Abschreibung des vorbezeichneten Grundbesitzes Nr. 1237/35 wird hiermit beantragt.

Nach Abschreibung werden auf der Parzelle Flur 13 Nr. 1237/35 die vorstehend bezeichneten Grunddienstbarkeiten, zur Zeit eingetragen in Abt. II unter lfd. Nr. 3 und 4 gelöscht, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

Teil B. Begründung von Wohnungseigentum

1.

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Teil A. der Urkunde genannten Grundstück Flur 13 Nr. 1237/35 gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen wie folgt verbunden ist:

- a) Miteigentumsanteil von 37,02/100

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Doppelgarage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet;

- b) Miteigentumsanteil von 37,02/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet;
- c) Miteigentumsanteil von 25,96/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im
Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet.

2.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verweist der Eigentümer auf die dieser Urkunde in einfacher Abschrift als ANLAGE 1 beigefügte baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadtverwaltung Andernach vom 02.02.2023. Die Originalaufteilungspläne werden nur der für das Grundbuchamt bestimmten Ausfertigung beigefügt. Den übrigen Ausfertigungen sind (ggf. verkleinerte) schwarz-weiße Kopien beizufügen.

Die Ermittlung der Miteigentumsanteile beruht auf den Angaben des Eigentümers.

Teil C. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG. In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums bestimmt:

§ 1 Begriffsbestimmungen

- Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

- Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört.
- Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.
- Sondernutzungsrecht ist eine Gebrauchsregelung nach § 15 WEG mit dem Inhalt, dass einem Wohnungs- oder Teileigentümer der Gebrauch eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller anderen Sondereigentümer zusteht.

Gegenstand des Sondereigentums:

Für die Lage und das Ausmaß des Sondereigentums sind der Aufteilungsplan und die Feststellungen in Teil B. maßgebend. In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- die nichttragenden Zwischenwände,
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Wohnungseingangstüren,
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- Heizkörper, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wand- und Einbauschränke, Garderoben, Rollläden und Jalousetten, Markisen sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93 und 94 BGB sind.

§ 2 Zweckbestimmung

1. Das Anwesen ist ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt. Jede Änderung des Bestimmungszweckes bedarf der einstimmigen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für eine Nutzung als Büro, Praxis, Ferienwohnung,

Vermietung an Monteure und ähnliches. Hiervon ausgenommen ist jedoch der aufteilende Eigentümer. Solange dieser Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 3 ist, ist er berechtigt, diese als Ferienwohnung oder an Monteure zu vermieten.

2. Entsprechendes gilt für die Vermietung zu gewerblichen Zwecken.

§ 3 Veräußerung

1. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Wohnungseigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters.
Dies gilt nicht für die Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer und nicht für die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.
2. Fehlt ein Verwalter, ist das Wohnungseigentum frei veräußerlich.
3. Geht ein Wohnungseigentum im Wege der Sonder- oder Gesamtrechtsnachfolge auf eine Personenmehrheit über (Ehegatten gelten nicht als solche), so ist diese verpflichtet, umgehend einen mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteten Bevollmächtigten zu bestellen. Dies gilt auch für den Erwerb vom teilenden Eigentümer. Solange diese Verpflichtung nicht erfüllt ist, gilt jede vom Verwalter den Wohnungseigentümern gegenüber abzugebende Willenserklärung als allen Eigentümern dieses Wohnungseigentums gegenüber abgegeben, auch wenn der Verwalter sie nur einem Mitglied der Personenmehrheit gegenüber abgegeben hat. Dies gilt insbesondere auch für die Ladung zu Eigentümerversammlungen.
4. Die Veräußerung von Wohnungseigentum lässt die Rechte an der Erhaltungsrücklage unberührt.
5. Der jeweilige rechtsgeschäftliche Erwerber haftet für Hausgeldrückstände des Veräußerers. „Hausgeld“ in diesem Sinne sind Abrechnungsschulden, nach Wirtschaftsplan geschuldete Hausgeldvorauszahlungen und Sonderumlagenanteile. „Hausgeldrückstände des Veräußerers“ sind auch solche Rückstände, für die der jeweilige Voreigentümer aufgrund der hier vereinbarten Erwerberhaftung selbst haftet.

§ 4 Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind, soweit nicht schon geschehen, eine Gebäudeversicherung (Feuer, Sturmschäden, Leitungswasserschä-

den, Elementar nebst Hagelschaden) sowie eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

§ 5 Sondernutzungsrechte

1. Zur **Wohnung Nr. 1** gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, welche in dem als Anlage 2 zur Urkunde genommenen Sondernutzungsplan grün markiert ist, sowie die PKW-Stellplätze Nr. 1 und 2 und den Kellerräumen im Kellergeschoss, welche im Sondernutzungsplan grün markiert und mit „Keller“, „Wasch-/Trockenraum“ und „WC“ bezeichnet sind.
2. Zur **Wohnung Nr. 2** gehört das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 4, der in dem als Anlage 2 zur Urkunde genommenen Sondernutzungsplan rot markiert ist und dem Kellerraum im Kellergeschoss, welcher im Sondernutzungsplan rot markiert und mit „Keller“ bezeichnet ist.
3. Zur **Wohnung Nr. 3** gehört das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 3, der in dem als Anlage 2 zur Urkunde genommenen Sondernutzungsplan blau markiert ist.
4. An den von den Sondernutzungsrechten betroffenen Flächen bzw. Gebäudeteilen haben die Sondernutzungsberechtigten unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer das alleinige Nutzungsrecht. Die jeweiligen Eigentümer sind zur Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung des ihnen jeweils zugewiesenen Sondernutzungsbereichs auf eigene Kosten verpflichtet.

§ 6 Kosten und Lasten

1. Jeder Wohnungseigentümer hat die Kosten alleine zu tragen, die durch Nutzung seiner Wohnung entstehen oder durch Messeinrichtungen ermittelt werden.
2. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden in vollem Umfange nach Verbrauch verteilt.
3. Im Übrigen gilt für die Verteilung gemeinschaftlicher Lasten und Kosten die Bestimmung des § 16 Abs. 2 WEG.

§ 7 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung

1. Der Verwalter erstellt den Wirtschaftsplan. Die Wohnungseigentümer sind

verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten. Eine Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan ist möglich, aber nicht erforderlich.

2. Die vom Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres aufzustellende und den Wohnungseigentümern zu übersendende Jahresgesamtabrechnung einschließlich der den einzelnen Wohnungseigentümern zuzusendenden Einzelabrechnungen gelten als von allen Wohnungseigentümern genehmigt, wenn keiner von ihnen dem Verwalter gegenüber, binnen eines Monats beim Verwalter eingehend, gerechnet ab Absendung durch den Verwalter, schriftlich erklärt, mit der Genehmigungsfiktion nicht einverstanden zu sein.
Gibt auch nur ein Wohnungseigentümer diese Erklärung form- und fristgerecht ab, hat der Verwalter eine Eigentümerversammlung einzuberufen, in der die Wohnungseigentümer sodann über die Jahresabrechnung beschließen können.
3. Fehlt ein Verwalter, hat jeder Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 4 WEG Anspruch auf Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sowie Beschlussfassung hierüber.

§ 8 Eigentümerversammlung

1. Auf das Erfordernis einer jährlichen Eigentümerversammlung wird soweit rechtlich zulässig verzichtet. Findet keine Eigentümerversammlung statt, sind notwendige Beschlüsse schriftlich zu fassen.
2. In einer Eigentümerversammlung kann sich ein Eigentümer durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Vollmacht muss schriftlich erteilt werden. Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit bedürfen gegenseitig keiner besonderen Vollmacht, wenn nicht Zweifel an der Vertretungsmacht bestehen.
3. Bei Beschlussfassung entfällt auf jedes Sondereigentum eine Stimme. § 25 Abs. 2 S. 1 wird insoweit abbedungen.

§ 9 Verwalter

1. Zum ersten Verwalter der Wohnanlage wird Herr Heinz- Helmut Reich, vorgeannt, auf die Dauer von 3 Jahren bestellt.

Das Verwalteramt beginnt mit dem 01 des Monats, der dem Monat folgt, in welchem erstmals eine Wohnung der Wohnanlage an einen Erstkäufer übergeben wird.

Der erste Verwalter ist ermächtigt mit sich selbst einen Verwaltervertrag abzuschließen.

2. Der jeweilige Verwalter kann nur aus wichtigem Grund vorzeitig abberufen werden.
3. Die Wohnungseigentümer können dem jeweiligen Verwalter im Verwaltervertrag den Anspruch auf jährliche Entlastung durch Mehrheitsbeschluss für den Fall einräumen, dass ein Entlastungsbeschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Teil D. Grundbuchanträge

Es wird bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstücks gemäß Teil B. dieser Urkunde und die damit verbundenen Rechtsänderungen,
2. die Bestimmungen unter Teil C. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums, insbesondere auch die Sondernutzungsrechte,
3. die Löschung, Teillöschung und Freigabe der eingetragenen Belastungen auf dem gesamten Grundbesitz und auf den einzelnen Miteigentumsanteilen nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten.

Teil E. Sonstiges

1. Zu dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen werden wirksam mit Eingang bei der Notarin.
2. Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit im Übrigen hiervon nicht berührt; stattdessen soll eine seinem Sinn und Zweck entsprechende angemessene Regelung gelten, die, dem am nächsten kommt, was die Beteiligten gewollt haben. Dasselbe gilt im Falle von Lücken.
3. Alle Beteiligten beauftragen die Notarin mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihr Vollmacht, Anträge und Bewilligungen zu dieser Urkunde zu stellen, zu ergänzen, zu erläutern, einzuschränken oder zurückzunehmen, den Rang einzutragender Rechte zu bestimmen und Rechte zu bezeichnen, die mitzübertragen sind, sowie Genehmigungen Bescheide und Zeugnisse einzuho-

len.

Die Beteiligten verzichten, soweit zulässig, auf ihr eigenes Antragsrecht. Vollzugsnachrichten werden an die Beteiligten und die Notarin erbeten.

4. Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unter Verzicht auf eine Eigenhaftung die Mitarbeiter der amtierenden Notarin unwiderruflich und über den Tod hinaus:

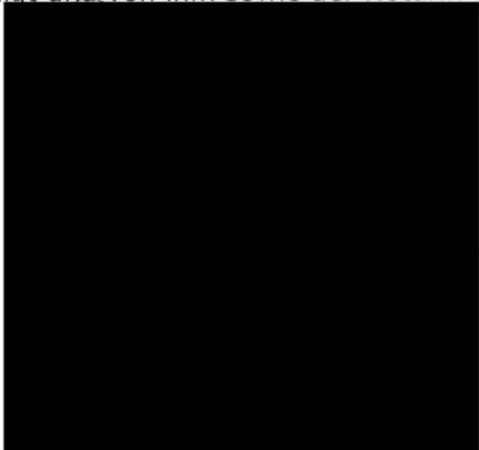


alle dienstansässig bei der amtierenden Notarin, je einzeln und unter Befreiung von den Einschränkungen des § 181 BGB, diese Urkunde zu ändern oder zu ergänzen und für sie alle sonstigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die den Bevollmächtigten zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich erscheinen.

Teil F. Kosten

Die mit dieser Urkunde verbundenen Kosten trägt der aufteilende Eigentümer.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm sowie der Notarin eigenhändig unterschrieben:





Stadtverwaltung

Andernach

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in

*56626 Andernach, Grabenstraße 10
Flur: 13, Flurstück Nr.: 1237/35
Grundbuch von Miesenheim,*

wird bescheinigt:

Die mit Ziffer 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen in dem bereits bestehenden Gebäude und die mit Ziffer 1 bezeichnete Garage sind in sich abgeschlossen.

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

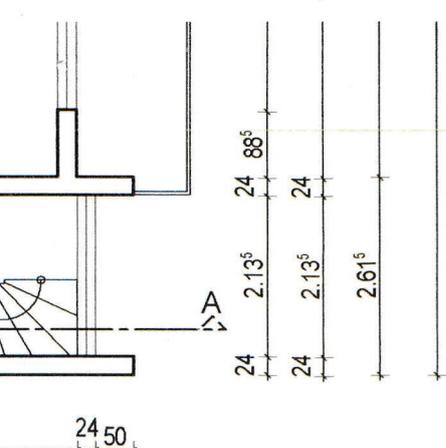
Andernach, 2. Februar 2023

im Auftrag

J. Marx

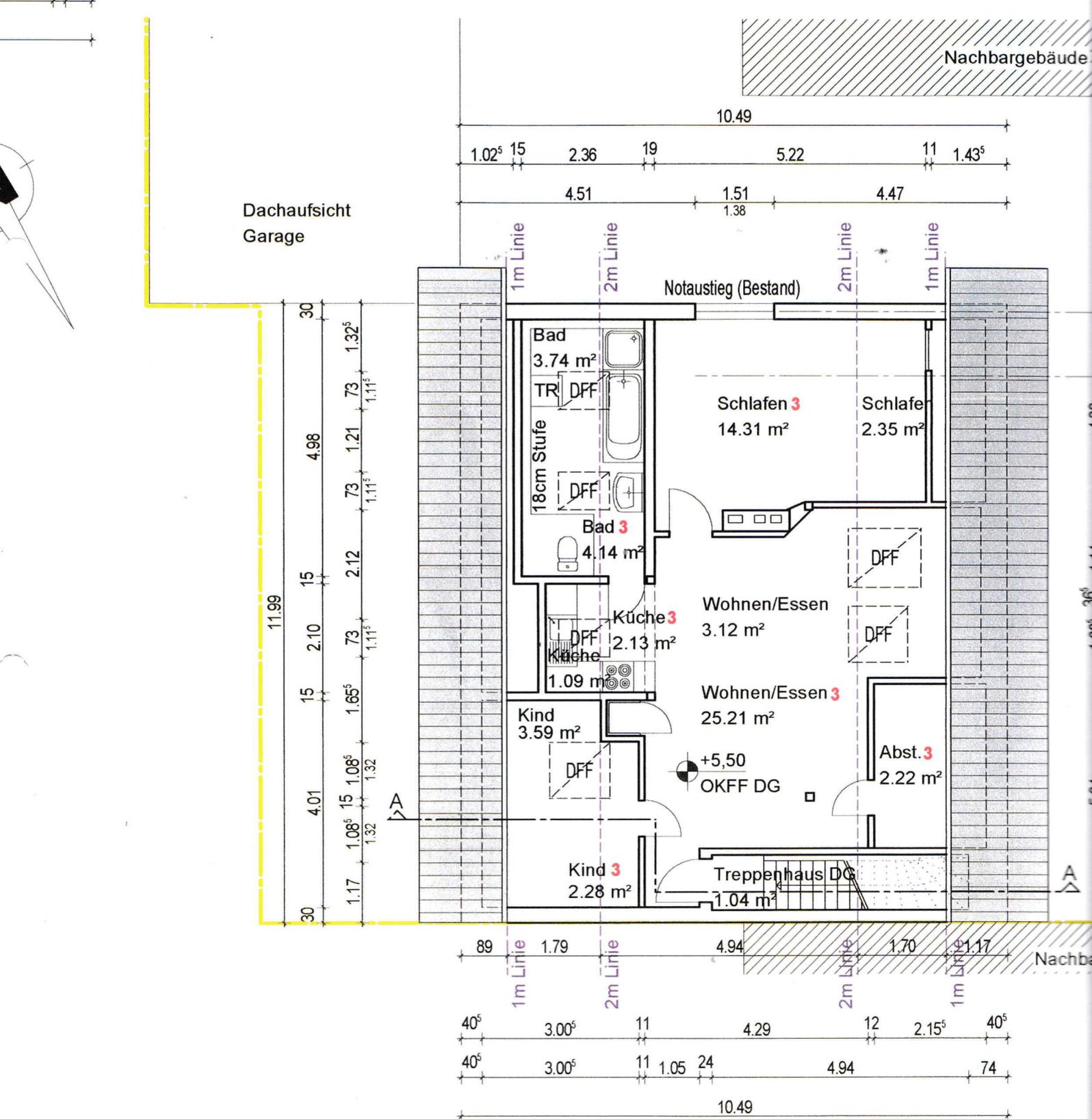
Stefanie Marx





Index:

	Bestand
	Abbruch
	Neu



Dachgeschoss/Mietwohnung