

Notarielle Urkunde

URNr. 28[REDACTED] für 2014 Op

Änderung einer Teilungserklärung (§ 8 WEG),  
Neufassung der Gemeinschaftsordnung

Verhandelt zu Düsseldorf am 8. Oktober 2014

Vor dem unterzeichnenden Notar

Dr. Rainer Oppermann

mit dem Amtssitz zu Düsseldorf

erschien:

für die [REDACTED] Allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
mit Sitz in Düsseldorf  
(Amtsgericht Düsseldorf HRB 61356)  
Hüttenstr. [REDACTED] 40215 Düsseldorf

Christina [REDACTED]  
geboren am 23. [REDACTED]  
geschäftsmässig Hüttenstr. [REDACTED] 40215 Düsseldorf  
persönlich bekannt  
als mündlich Bevollmächtigte, Vollmachtsbestätigung nachrei-  
chend

mit der Bitte um Beurkundung der folgenden Erklärungen:

Teilungserklärung

§ 1 Grundstück, Aufteilung

(1) Die

[REDACTED] Allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
mit Sitz in Düsseldorf

(nachstehend der Eigentümer)

wird Eigentümer des Grundbesitzes

Gemarkung Unterbilk  
Flur 7 Flurstück 4[REDACTED]

Gebäude- und Freifläche, Suitbertusstraße ■■■  
 groß 64 ■■ qm

eingetragen nach bereits erfolgter Aufteilung beim  
 Amtsgericht Düsseldorf im Grundbuch von Unterbilk  
 Blätter 19 ■■■ bis 19 ■■■

- (2) Auf dem in Absatz (1) beschriebenen Grundbesitz (nachstehend das Grundstück) steht ein Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten. Die Aufteilung in Wohnungseigentum ist aufgrund der Teilungserklärung vom 30.01.2013 (URNr. ■■■ 2013 K des Notars Dr. Markus Kessel, Mönchengladbach-Rheydt) bereits im Grundbuch eingetragen worden.

Der Verkäufer wird die Ausgestaltung unter anderem des Dachgeschosses abweichend ausführen, woraus sich veränderte Wohnflächen und dem entsprechend auch veränderte Miteigentumsanteile der einzelnen Einheiten ergeben.

- (3) Änderung der Miteigentumsanteile

Der Eigentümer ändert die Miteigentumsanteile der bestehenden Einheiten dahingehend ab, dass von der Einheit Nr. 5 Miteigentumsanteile wie aus der Anlage 1 ersichtlich auf die anderen Einheiten übertragen werden. Es werden demnach von der Einheit Nr. 5 ein 15/1.000 Anteil auf die Einheit Nr. 1 und jeweils ein 1/1.000 Anteil auf die Einheiten Nrn. 2, 3 und 4 übertragen. Insgesamt sind die Einheiten also künftig mit Miteigentumsanteilen verbunden, wie in der Spalte "künftige Miteigentumsanteile" in der Anlage 1 vermerkt.

- (4) Änderung des Sondereigentums

Das mit den einzelnen Einheiten verbundene Sondereigentum soll in geringem Umfang geändert werden. Unter anderem wird an den Abstellräumen im Keller zunächst kein Sondereigentum, sondern der Zuweisungsvorbehalt des Eigentümers für Sondernutzungsrechte eingeräumt. Die Balkone sind etwas größer und das Dachgeschoss und der Spitzboden werden anders ausgestaltet als ursprünglich vorgesehen. Das jeweilige Sondereigentum soll sich künftig abschließend aus den dieser Urkunde beigefügten Aufteilungsplänen ergeben.

Der Eigentümer ändert die Teilungserklärung deshalb dahingehend ab, dass jede Einheit aus dem in Anlage 2 genannten Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz besteht und dem Sondereigentum an den ihr in Anlage 2 zugeordneten und im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räumlichkeiten.

- (5) Aufteilungsplan

Die neue Zuordnung des Sondereigentums erfolgt entsprechend dem vorläufigen Aufteilungsplan, der als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen ist. Der Aufteilungsplan wurde zur Durchsicht vorgelegt.

(6) Neufassung der Gemeinschaftsordnung

Der Inhalt des Wohnungseigentums und die Rechte und Pflichten der Eigentümer werden durch den vorgenannten Aufteilungsplan und durch die Gemeinschaftsordnung geregelt. Die Gemeinschaftsordnung wird gemäß Anlage 4 zu dieser Urkunde hiermit neugefasst.

Zugleich wird klargestellt, dass sich alle Sondernutzungsrechte ausschließlich aus der Gemeinschaftsordnung gemäß Anlage 4 zu dieser Urkunde ergeben, dagegen nicht aus der Teilungserklärung vom 30.01.2013 (URNr. 272/2013 K des Notars Dr. Markus Kessel, Mönchengladbach-Rheydt), insbesondere sind die in der Urkunde vom 30.01.2013 in Teil A unter V. vorgesehenen Sondernutzungsrechte durch die Sondernutzungsrechte gemäß der Anlage 4 zu dieser Urkunde ersetzt.

§ 2 Grundbuch

Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt unterrichtet.

§ 3 Verschiedenes

- (1) Der Notar wird beauftragt, alle zur Rechtswirksamkeit dieser Urkunde oder zu ihrem Vollzug erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen, Verzichte, Erklärungen und Bewilligungen einzuholen. Alle Genehmigungen werden für alle Beteiligten wirksam, wenn sie beim Notar eingehen.

(2) Vollmacht

Hierdurch werden die Notare Dr. Florian Braunfels und Dr. Rainer Oppermann in Düsseldorf, deren Vertreter und die Mitarbeiter

Herr Heinz Langmack  
Frau Ingrid Neu  
Frau Ulrike Gildemeister  
Frau Susann Otto

- je einzeln und mit der Erlaubnis, für alle Beteiligten gleichzeitig zu handeln -

bevollmächtigt, alles zu erklären und zu bewilligen, was nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen zum Vollzug dieser Urkunde und zur Eintragung im Grundbuch - insbesondere bei gerichtlichen Zwischenverfügungen - noch notwendig oder zweckmäßig ist.

Diese Vollmacht umfasst auch die Befugnis, nach Vorliegen der behördlich bestätigten Aufteilungspläne nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung die grundbuchmäßige Teilung erneut zu erklären und zu bewilligen.

(3) Kosten

Die durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Notar-, Behörden- und Gerichtskosten gehen zu Lasten des Eigentümers.

§ 4 Grundbucheintragungen

(1) Es wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- die Änderung der Miteigentumsanteile gemäß § 1 Absatz (3)
- die Änderung und Neufassung des Sondereigentums gemäß § 1 Absatz (4)
- die Neufassung der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 1 Absatz (6)

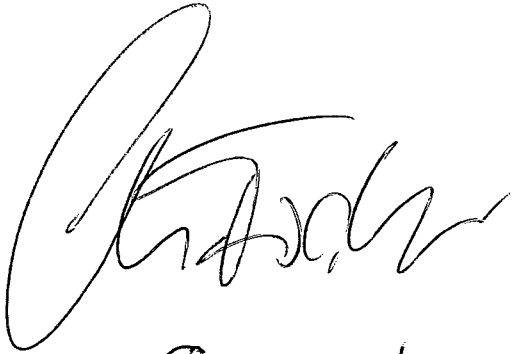
(2) Der Notar ist berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde zu stellen, sie einzuschränken oder zu trennen und sie zurückzunehmen.

Diese Niederschrift nebst verlesbaren Anlagen wurden vom Notar vorgelesen, die nicht verlesbaren Teile der Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

gez. Ch. Fischer  
gez. Oppermann, Notar

# Anlage 1: Veränderung der Miteigentumsanteils

Einheit	Bisheriger Miteigentumsanteil in /1000	Künftiger Miteigentumsanteil in /1000	Veränderung
1	260	275	15
2	185	186	1
3	185	186	1
4	185	186	1
5	185	167	-18



Oppen, her

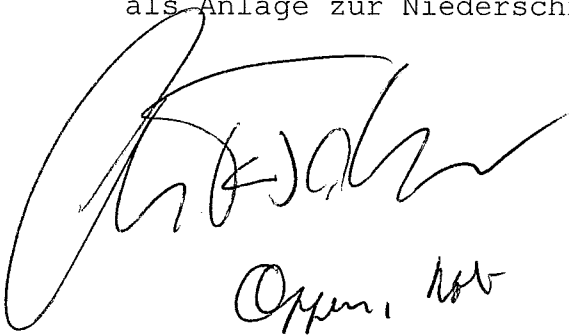
MUSTER

## Anlage 2

### Verzeichnis der Einheiten

- Wohnungseinheit Nr. 1  
im Erdgeschoss und Keller-/ Souterraingeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 275/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1  
des Aufteilungsplans im Erdgeschoss und Keller-/ Souterraingeschoss  
nebst Balkon Nr. 1 im Erdgeschoss
- Wohnungseinheit Nr. 2  
im 1. Obergeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 186/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Balkon jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplans
- Wohnungseinheit Nr. 3  
im 2. Obergeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 186/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Balkon jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplans
- Wohnungseinheit Nr. 4  
im 3. Obergeschoss  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 186/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Balkon jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplans
- Wohnungseinheit Nr. 5  
im Dachgeschoss und Spitzboden  
bestehend aus dem Miteigentumsanteil von 167/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 5 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss und Spitzboden  
nebst Loggia Nr. 5 im Dachgeschoss

als Anlage zur Niederschrift genommen:



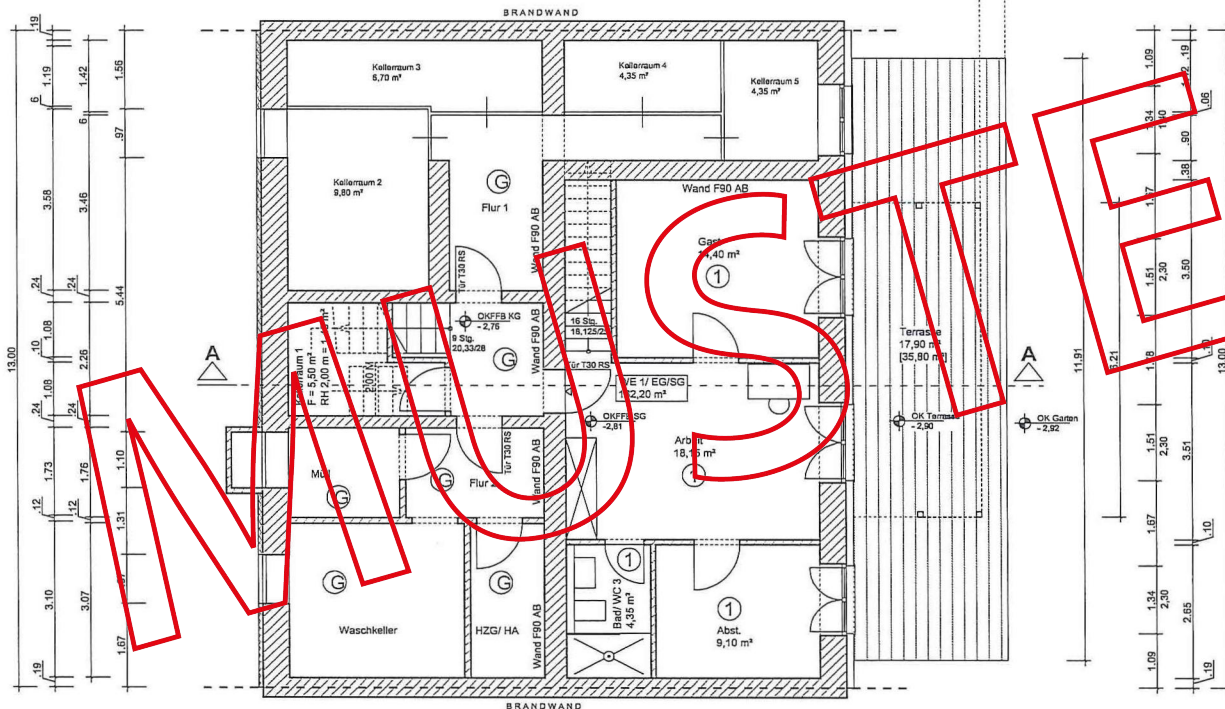
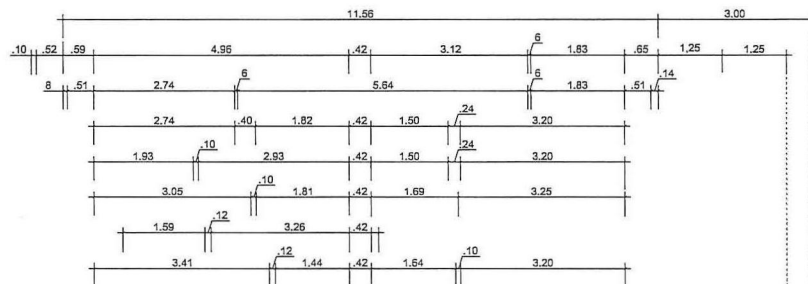
Oppermann, H. v.



Anlage 3

*Kai Vollmar*

*Oppmann, Mr.*



GRUNDRISS KELLER-/ SOUTERRAINGESCHOSS

# Nachbarschaftliche Zustimmung

hiermit erkläre ich mich/ erklären wir uns mit der in vorliegender Planung dargestellten Ausführung der Bikonanlage EG - 3. OG einverstanden.

Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

## Bestand



## Abbruch



## Neubau



Projekt:  
Suitbertusstraße 30  
40223 Düsseldorf

- ☐ Bauantrag
- Änderung zu BA 63/21-BA-1613/12
- Dachform bleibt Bestand
  - Balkone Bestand, Erweiterung im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG
  - Verkleinerung Aufzug

- ☐ Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bauherr:  
RCM allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
Hüttenstraße 31  
40215 Düsseldorf

Architekt:  
Architekturbüro Kai Vollmar  
Düsseldorfer Straße 19  
40211 Düsseldorf

## Planungsphase

- ☐ Bauantrag ☐ Abgeschlossenheit

## Plan

Keller-/ Souterraingeschoss

## Maßstab

1 : 100

## Planindex

## Plannummer

100 - 01

## Datum

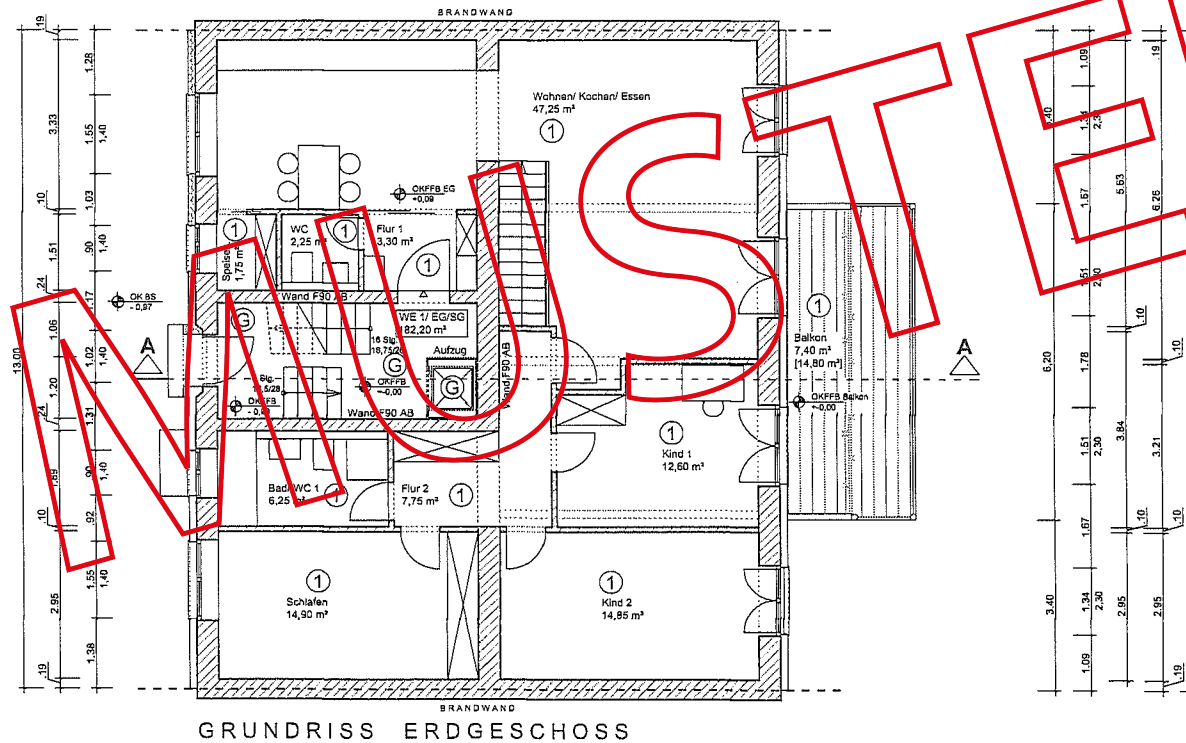
19.08.2014

Datum	Name	Unterschrift
-------	------	--------------

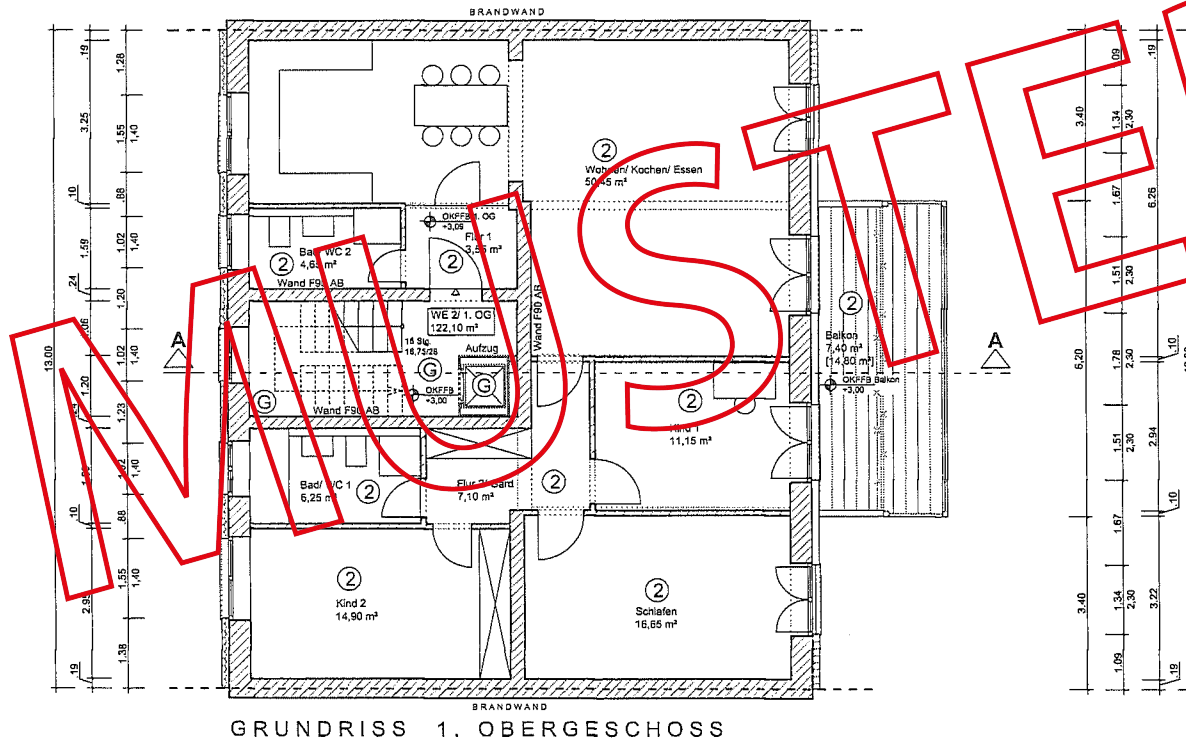
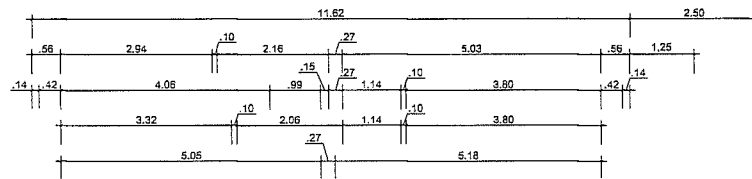
A diagram showing a rectangular cross-section. The central portion is shaded with diagonal hatching, representing a core or a specific material layer within the rectangle.



19.08.2014







GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

# Nachbarschaftliche Zustimmung

hiermit erkläre ich mich/ erklären wir uns mit der in vorliegender Planung dargestellten Ausführung der Btkonanlage EG - 3. OG einverstanden.

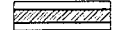
Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

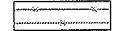
Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

## Bestand



## Abbruch



## Neubau



Projekt:  
Suitbertusstraße 30  
40223 Düsseldorf

- ☐ Bauantrag  
Änderung zu BA 63/21-BA-1613/12  
- Dachform bleibt Bestand  
- Balkone Bestand, Erweiterung im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG  
- Verkleinerung Aufzug
- ☐ Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bauherr:  
RCM allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
Hüttenstraße 31  
40215 Düsseldorf

Architekt:  
Architekturbüro Kai Vollmar  
Düsseithaler Straße 19  
40211 Düsseldorf

Planungsphase  
☐ Bauantrag ☐ Abgeschlossenheit

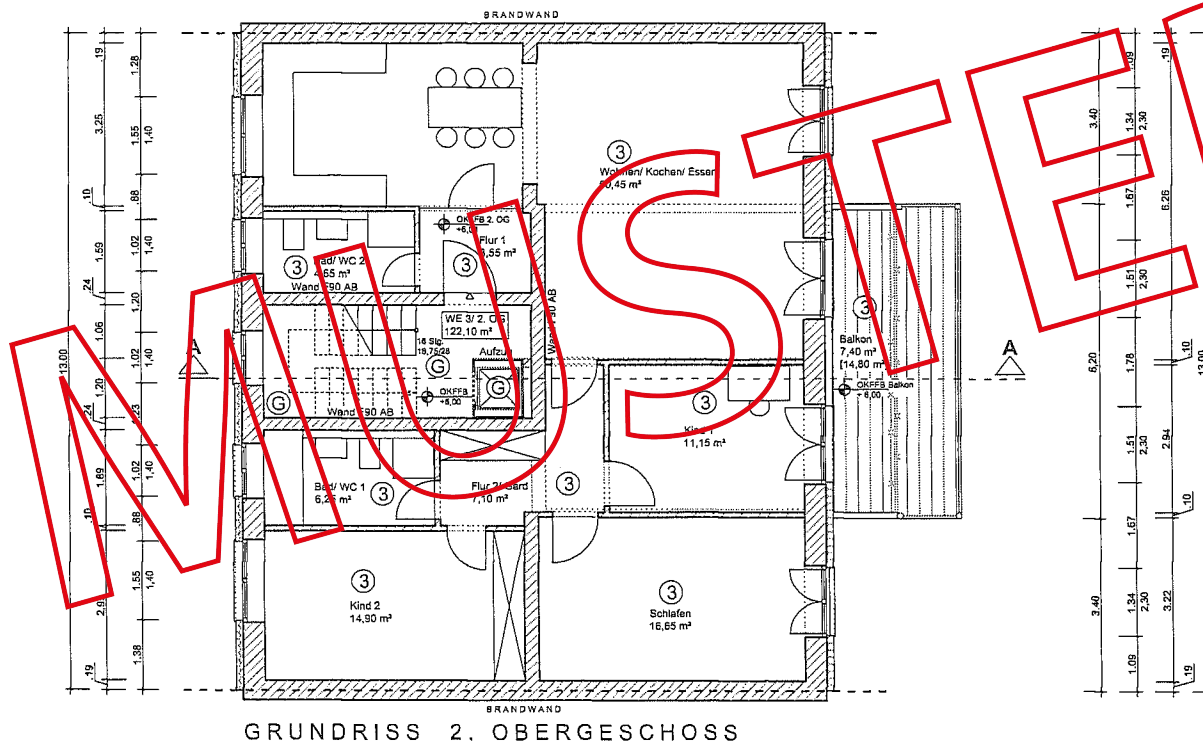
Plan  
1. Obergeschoss

Maßstab  
1 : 100

Planindex

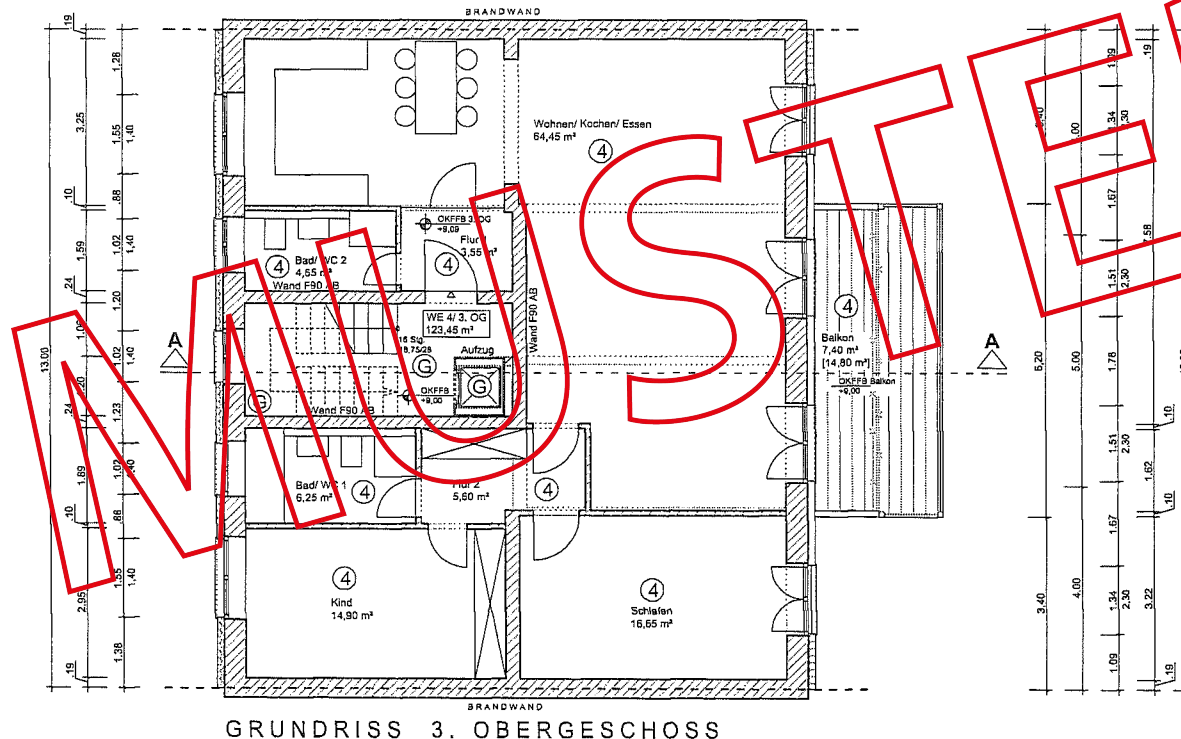
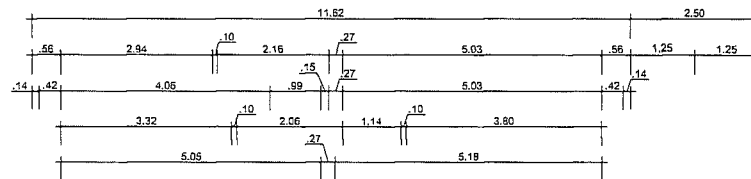
Plannummer  
100 - 03

Datum  
19.08.2014



Datum	Name	Unterschrift
-------	------	--------------

Datum	19.08.2014
-------	------------



GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

# Nachbarschaftliche Zustimmung

hiermit erkläre ich mich/ erklären wir uns mit der in vorliegender Planung dargestellten Ausführung der Balkonanlage EG - 3. OG einverstanden.

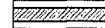
Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

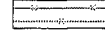
Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

## Bestand



## Abbruch



## Neubau



Projekt:  
Suitbertusstraße 30  
40223 Düsseldorf

## Bauantrag

- Änderung zu BA 63/21-BA-1613/12
- Dachform bleibt Bestand
- Balkone Bestand, Erweiterung im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG
- Verkleinerung Aufzug

- Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bauherr:  
RCM allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
Hüttenstraße 31  
40215 Düsseldorf

Architekt:  
Architekturbüro Kai Vollmar  
Düsselthaler Straße 19  
40211 Düsseldorf

## Planungsphase

- ☐ Bauantrag
- ☐ Abgeschlossenheit

Plan

3. Obergeschoss

Maßstab

1 : 100

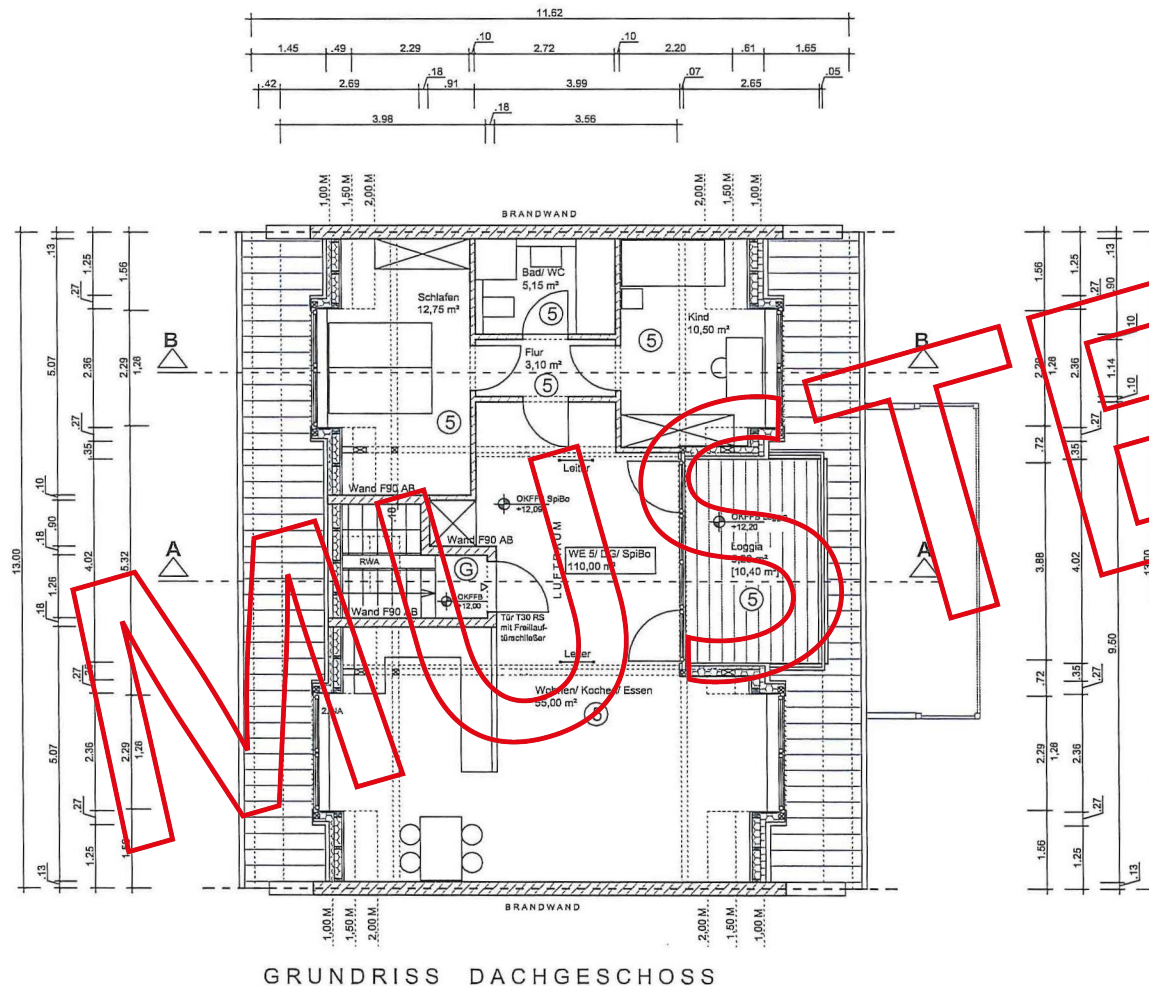
Planindex

Plannummer

100 - 05

Datum

19.08.2014



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

# Nachbarschaftliche Zustimmung

hiermit erkläre ich mich/ erklären wir uns mit der in vorliegender Planung dargestellten Ausführung der Bikonanlage EG - 3. OG einverstanden.

Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

## Bestand



## Abbruch



## Neubau



Projekt:  
Suitbertusstraße 30  
40223 Düsseldorf

- ☐ Bauantrag  
Änderung zu BA 63/21-BA-1613/12  
- Dachform bleibt Bestand  
- Balkone Bestand, Erweiterung im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG  
- Verkleinerung Aufzug

- ☐ Antrag auf Erteilung einer  
Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bauherr:  
RCM allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
Hüttenstraße 31  
40215 Düsseldorf

Architekt:  
Architekturbüro Kai Vollmar  
Düsselthaler Straße 19  
40211 Düsseldorf

## Planungsphase

- ☐ Bauantrag ☐ Abgeschlossenheit

Plan

Dachgeschoss

Maßstab

1 : 100

Planindex

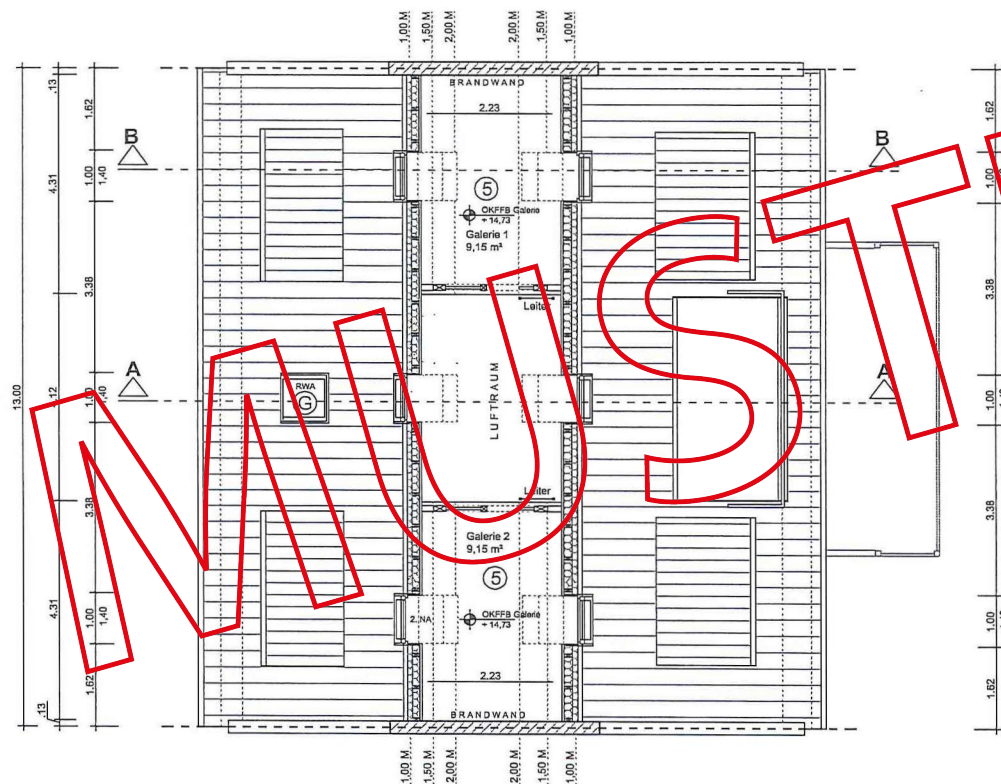
Plannummer

100 - 06

Datum

20.08.2014





GRUNDRISS SPITZBODEN

# Nachbarschaftliche Zustimmung

hiermit erkläre ich mich/ erklären wir uns mit der in vorliegender Planung dargestellten Ausführung der Bikonanlage EG - 3. OG einverstanden.

Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

Bestand



Abbruch



Neubau



Projekt:  
Suitbertusstraße 30  
40223 Düsseldorf

- ☐ Bauantrag  
Änderung zu BA 63/21-BA-1613/12  
- Dachform bleibt Bestand  
- Balkone Bestand, Erweiterung im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG  
- Verkleinerung Aufzug
- ☐ Antrag auf Erteilung einer  
Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bauherr:  
RCM allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
Hüttenstraße 31  
40215 Düsseldorf

Architekt:  
Architekturbüro Kai Vollmar  
Düsseldorfer Straße 19  
40211 Düsseldorf

Planungsphase

- ☐ Bauantrag ☐ Abgeschlossenheit

Plan

Spitzboden

Maßstab

1 : 100

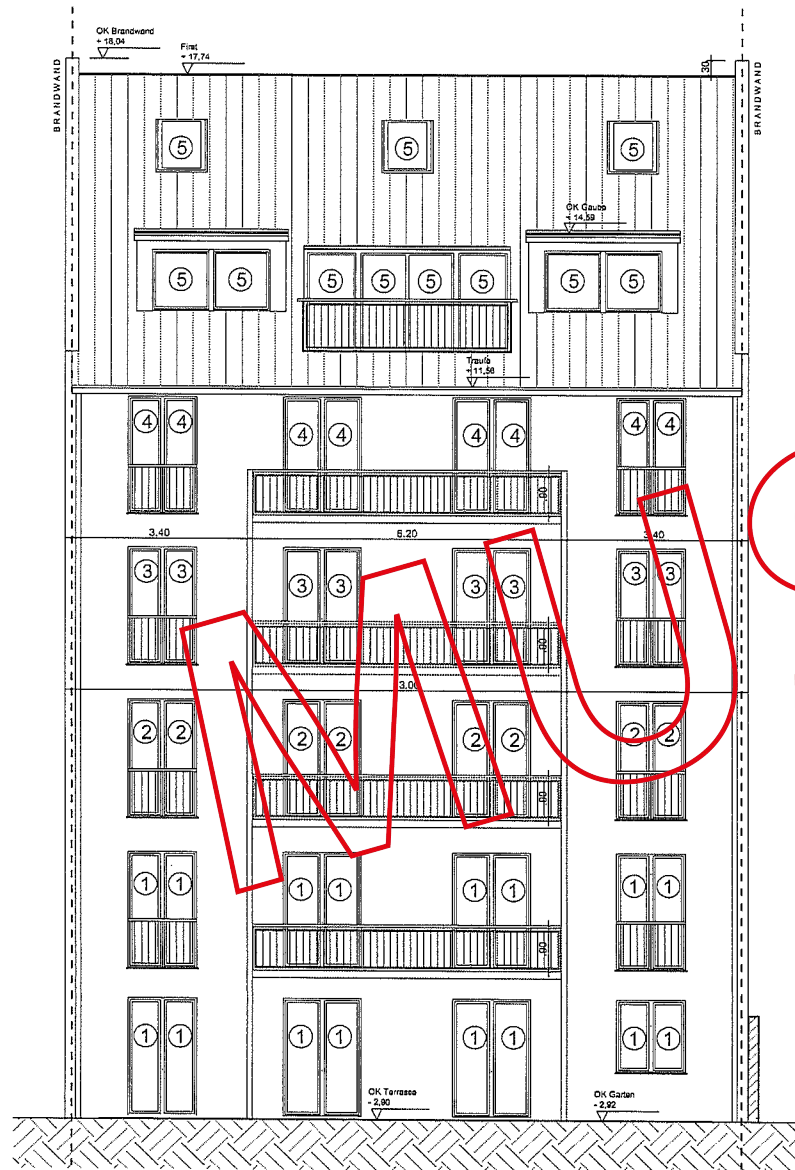
Planindex

Plannummer

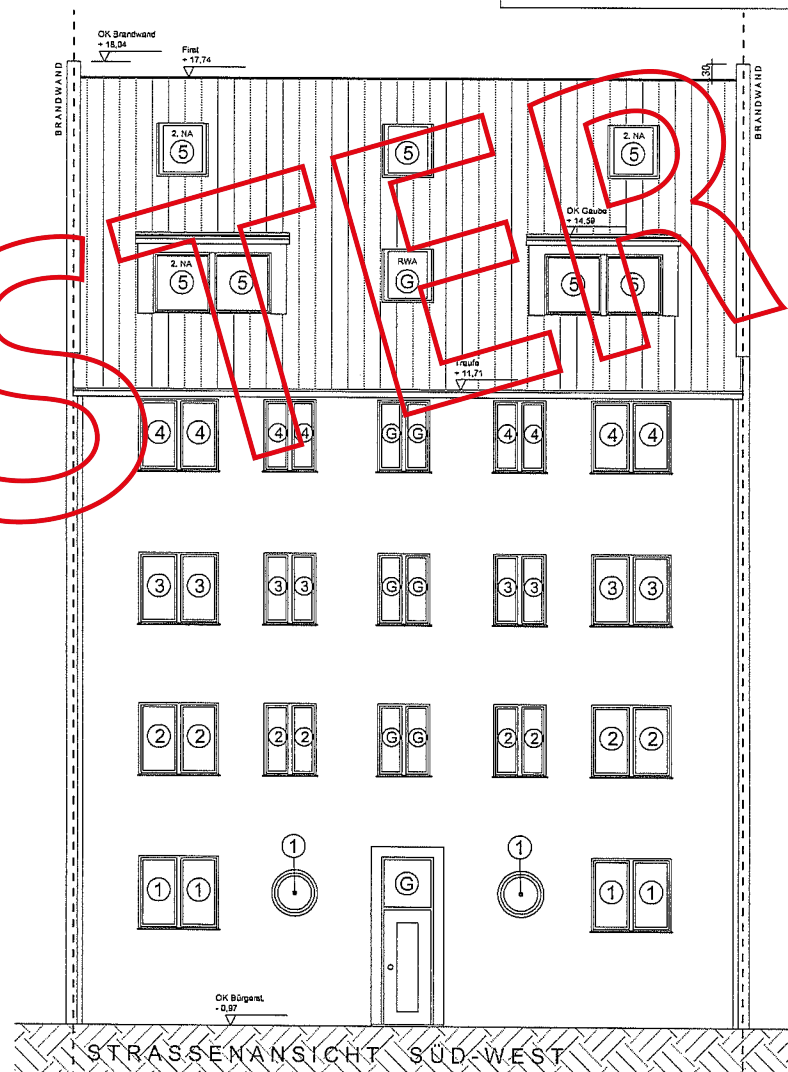
100 - 07

Datum

20.08.2014



RÜCKANSICHT NORD-OST



STRASSENANSICHT SÜD-WEST

# Nachbarschaftliche Zustimmung

hiermit erkläre ich mich/ erklären wir uns mit der in vorliegender Planung dargestellten Ausführung der Balkonanlage EG - 3. OG einverstanden.

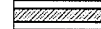
Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

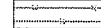
Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

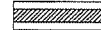
## Bestand



## Abbruch



## Neubau



Projekt:  
Suitbertusstraße 30  
40223 Düsseldorf

- ☐ Bauantrag  
Änderung zu BA 63/21-BA-1613/12  
- Dachform bleibt Bestand  
- Balkone Bestand, Erweiterung im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG  
- Verkleinerung Aufzug

- ☐ Antrag auf Erteilung einer  
Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bauherr:  
RCM allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
Hüttenstraße 31  
40215 Düsseldorf

Architekt:  
Architekturbüro Kai Vollmar  
Düsselthaler Straße 19  
40211 Düsseldorf

Planungsphase  
☐ Bauantrag ☐ Abgeschlossenheit

Plan Ansicht Straße  
Ansicht Garten

Maßstab  
1 : 100

Planindex

Plannummer

Datum  
100 - 09

Datum  
19.08.2014



Nachbarschaftliche Zustimmung

hiermit erkläre ich mich/ erklären wir uns mit der in vorliegender Planung dargestellten Ausführung der Balkonanlage EG - 3. OG einverstanden.

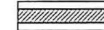
Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

Nachbar Suitbertusstraße 28

Datum Name Unterschrift

Bestand



Abbruch



Neubau



Projekt:  
Suitbertusstraße 30  
40223 Düsseldorf

- ☐ Bauantrag  
Änderung zu BA 63/21-BA-1613/12  
- Dachform bleibt Bestand  
- Balkone Bestand, Erweiterung im EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG  
- Verkleinerung Aufzug
- ☐ Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bauherr:  
RCM allgemeine Handelsgesellschaft mbH  
Hüttenstraße 31  
40215 Düsseldorf

Architekt:  
Architekturbüro Kai Vollmar  
Düsseldorfer Straße 19  
40211 Düsseldorf

Planungsphase

☐ Bauantrag ☐ Abgeschlossenheit

Plan Schnitt A - A  
Schnitt B - B

Maßstab  
1 : 100

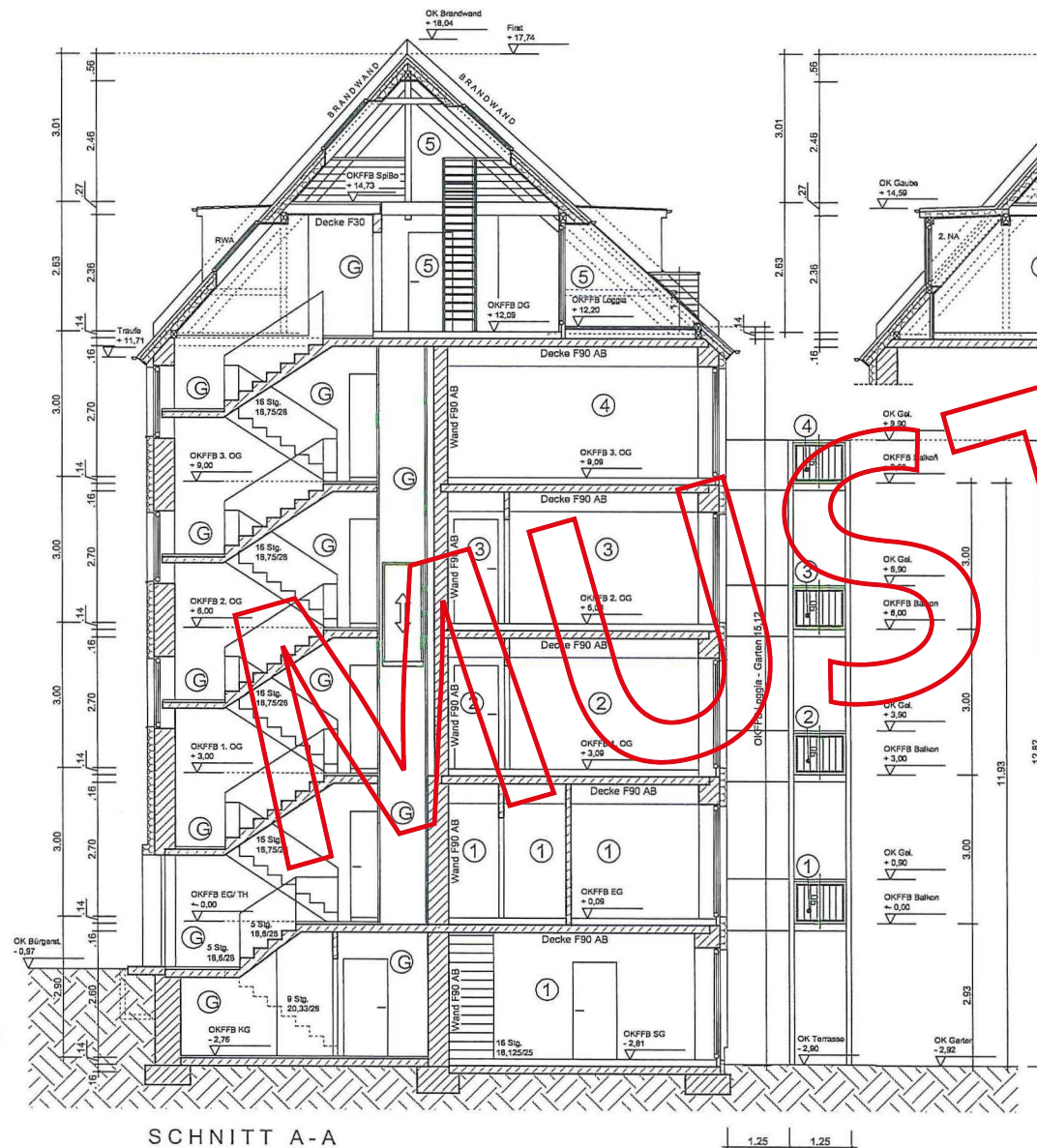
Planindex

Plannummer

100 - 08

Datum

20.08.2014



## Anlage 4

### Gemeinschaftsordnung

#### § 1 Grundsatz, Benennung

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (WEG), soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

Die Eigentümergeinschaft führt die Bezeichnung

"Eigentümergeinschaft Suitbertusstraße 30 in Düsseldorf"

#### § 2 Begriffsbestimmungen und Festlegungen

##### (1) Sondereigentum sind

- die in der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan entsprechend ausgewiesenen Räume sowie
- die dazu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das Sondereigentum eines anderen Eigentümers oder das gemeinschaftliche Eigentum (siehe unten) über das gesetzlich zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmungen wird festgelegt, dass mit zum Sondereigentum gehören:

- 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,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen von dem Punkt an, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung vom Gesamtnetz trennen lassen,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung vom Gesamtnetz trennen lassen,
- h) die Entwässerungsleitungen, soweit sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden, bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die etwaigen in Wohnungen vorhandenen Warmwasserbereiter (Durchlauferhitzer),
- k) soweit eine Zentralheizung installiert ist:

Die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an.

Soweit in dem jeweiligen Wohnungs-/Teileigentum eine Etagenheizung besteht:

Die gesamte Etagenheizung einschließlich aller Leitungen und Heizkörper,

- l) bei Balkonen, Dachterrassen und Loggien der durch die Balkon-/Dachterrassen-/Loggienumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag einschließlich Estrich, jedoch ohne Unterbau,
- m) die - soweit vorhanden - Einzelraumventilation vom Abzweig der gemeinsamen Strangentlüftung an.

(2) Gemeinschaftliches Eigentum sind

- das Grundstück
- die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen
- das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere Guthaben auf Konten der Eigentümergemeinschaft.

(3) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Raumeigentum oder Einheit ist der in dieser Urkunde verwendete Sammelbegriff für Wohnungs- und Teileigentum.

Sondernutzungsrecht ist das ausschließliche oder mit bestimmten anderen Eigentümern gemeinschaftlich bestehende Recht zur Nutzung eines näher bezeichneten Teiles des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller übrigen Eigentümer.

§ 3 Art und Umfang der Nutzung; Sondernutzungsrechte; Zuweisungsvorbehalt für Sondernutzungsrechte

- (1) Jeder Eigentümer darf mit seinem Raumeigentum nach Belieben verfahren und es nutzen, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

Die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und die gemeinschaftlichen Grundstücksflächen darf er mitbenutzen, soweit daran nicht Sondernutzungsrechte anderer bestehen.

- (2) Unabhängig vom Wohnhauscharakter dürfen Wohnungen auch für berufliche Tätigkeiten ohne Publikumsverkehr verwendet werden, jedoch nur, wenn



- in der Wohnung keine Arbeitnehmer beschäftigt werden und
  - die Wohnung Meldewohnsitz des Nutzers ist und
  - die Wohnung der auf Dauer angelegten eigenständigen Gestaltung des häuslichen Lebens der in der Wohnung gemeldeten Person dient.
- (3) Wenn der Eigentümer seine Einheit vermietet, muss er durch entsprechende Vereinbarungen im Mietvertrag dafür sorgen, dass seine Pflichten aus dem Gesetz und der Gemeinschaftsordnung gegenüber der Eigentümergemeinschaft eingehalten werden.
- (4) An dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen folgende Sondernutzungsrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers
- Der Eigentümer der Einheit 1 hat das Sondernutzungsrecht an der seiner Wohnung jeweils vorgelagerten Terrasse und dem Garten, im als Anlage 4.1 beigegeführten Plan mit A-B-C-D-.A gekennzeichnet.
  - Für das Sondernutzungsrecht am Garten gilt: Neue Hochwachsende Gehölze dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters angepflanzt werden. Der Verwalter darf die Zustimmung verweigern, wenn zu erwarten ist, dass die Anpflanzung langfristig zu einer erheblichen Verschlechterung der Lichtverhältnisse in anderen Einheiten führt.
- (5) Die RCM Allgemeine Handelsgesellschaft, behält sich das Recht vor,
- die in den Aufteilungsplänen (Anlage 3 zu der vorliegenden Gesamturkunde) im Grundrissplan Keller-/ Souterraingeschoss) mit "Kellerraum 1" bis "Kellerraum 5" bezeichneten fünf Kellerräumen einzelnen Sondereigentümern zur dauernden ausschließlichen Benutzung in der Weise zuzuweisen, dass künftig der jeweilige Eigentümer des betreffenden Sondereigentums das ausschließliche Recht zur Benutzung des ihm zugewiesenen Kellerraumes hat.

Die Zuweisung geschieht durch notariell beglaubigte oder beurkundete Erklärung. Sie bedarf nicht der Zustimmung durch andere Sondereigentümer oder durch in deren Grundbüchern eingetragene dinglich Berechtigte; sie wird jedoch im Grundbuch des berechtigten Sondereigentums eingetragen. Der Ausschluss aller nicht begünstigten Sondereigentümer wird bereits jetzt vereinbart, steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der Ausübung des Zuweisungsrechtes. Zugleich entsteht ab diesem Zeitpunkt das ausschließliche Nutzungsrecht zugunsten des so bestimmten Sondereigentümers.

Erfolgt die Zuweisung im Zuge des Verkaufs einer Sondereigentumseinheit und wird dieser Verkauf, gleich aus welchem Grunde, wieder aufgehoben, so entsteht das Zuweisungsrecht wieder von neuem. Das Zuweisungsrecht erlischt endgültig

mit Verkauf der letzten Einheit durch die RCM Allgemeine Handelsgesellschaft mbH.

Es wird bewilligt und beantragt, diesen Zuweisungsvorbehalt für Sondernutzungsrechte in die Grundbücher einzutragen.

#### § 4 Veräußerung des Raumeigentums

- (1) Veräußert ein Eigentümer sein Raumeigentum, hat er dies dem Verwalter umgehend schriftlich mitzuteilen. Dabei hat er alle erforderlichen Angaben für die Abrechnung der von ihm zu zahlenden laufenden Kosten zu machen, insbesondere auch den Tag des Nutzungsübergangs auf den Erwerber anzugeben.

Ohne eine solche Anzeige haftet der veräußernde Eigentümer auch für die Kosten, die nach dem Tage des Nutzungsübergangs auf die veräußerte Einheit entfallen.

- (2) Die Veräußerung des Raumeigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Eigentümer.

#### § 5 Instandhaltung und Instandsetzung, Gestaltung und Reklamevorrichtungen

- (1) Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegen der Eigentümergemeinschaft.

- (2) Jeder Eigentümer muss sein Sondereigentum so instandhalten und darf von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur so Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Eigentümer ein Nachteil über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwächst.

Dies gilt auch, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht sind.

- (3) Fenster und Rollläden, Balkone, Terrassen und Loggien - soweit vorhanden -, Balkontüren und Türen zwischen Gemeinschaftseigentum und Raumeigentum sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich und -verputz wie Gemeinschaftseigentum zu behandeln.

Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn diese zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursachen des Schadens vom jeweiligen Eigentümer zu beheben.

Soweit Sondernutzungsrechte bestehen, ist der Sondernutzungsberechtigte verpflichtet, die davon betroffenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten zu unterhalten, ggf. instand zu setzen und in einem gepflegten Zustand zu erhalten.

- (4) Bildet der Zustand von Sondereigentum eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum, für andere Einheiten oder für Bewohner des Hauses, so darf und muss der Ver-

walter die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen lassen.

Der betroffene Eigentümer muss die Durchführung derartiger Maßnahmen ermöglichen.

Jeder Eigentümer hat das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist ihm zu ersetzen.

- (5) Besondere Hinweis- oder Namensschilder an der Frontseite des Hauses oder im Treppenhaus dürfen nur mit Genehmigung des Verwalters angebracht werden.  
Die Namensschilder an der Haustüre (Klingel) und an den Wohnungstüren sind einheitlich zu gestalten; die Einzelheiten beschließt die Eigentümerversammlung.
- (6) Nach außen sichtbar angebrachte Markisen, Sonnenschutzdächer, Balkonverkleidungen (z.B. Bespannungen, Blumenkästen) sind in einheitlicher Farbe, Musterung und Ausführung zu halten. Sie dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters angebracht werden. Die Eigentümerversammlung kann hierzu dem Verwalter Richtlinien geben. Im 3. Obergeschoss darf eine im äußeren Erscheinungsbild angemessene Markise angebracht werden.
- (7) Der aufteilende Eigentümer hat das Recht, im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums Reklamevorrichtungen bis zur Veräußerung der letzten Einheit nach seiner Wahl anzubringen, zu verändern und wieder zu entfernen. Das Recht kann nur aus wichtigem Grunde entzogen werden.
- (8) Im Übrigen kann die Eigentümerversammlung eine für alle Eigentümer und Bewohner verbindliche Hausordnung festlegen.

## § 6 Verwalter

- (1) Die Rechte und Pflichten eines Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Darüber hinaus hat der Verwalter folgende besonderen Rechte und Pflichten:
- a) Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Aufgaben pünktlich und gewissenhaft zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben jährlich in der ordentlichen Eigentümerversammlung den Wohnungs- und Teileigentümern Rechnung zu legen,
  - b) Der Verwalter ist verpflichtet, aus den Beiträgen zur Instandhaltung angemessene Beträge zur Bildung einer Instandsetzungsrücklage zu entnehmen und auf einem besonderen Gemeinschaftskonto zu besten Zinssätzen anzulegen,
  - c) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter berechtigt:



- aa) mit Wirkung für und gegen die Wohnungs- und Teileigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendigen Arbeiten an Dritte zu vergeben;
  - bb) die von den Wohnungs- und Teileigentümern zu entrichtenden monatlichen Beiträge einzuziehen und sie gegenüber einem säumigen Wohnungs- und Teileigentümer für die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer gerichtlich geltend zu machen.
- (2) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine schriftliche Vollmacht zu erteilen.
  - (3) Im Übrigen richtet sich das Rechtsverhältnis zwischen dem Verwalter und den Wohnungs-/Teileigentümern nach dem noch abzuschließenden Verwaltervertrag.
  - (4) Aus wichtigem Grunde können die Wohnungs-/Teileigentümer jederzeit durch einen mit einfacher Mehrheit der anwesenden/vertretenden Stimmen zu fassenden Beschluss den Verwalter abberufen.

#### § 7 Lasten und Kosten, Wirtschaftsplan

- (1) Jeder Wohnungs-/Teileigentümer hat alle für sein Wohnungs- und Teileigentum anfallenden Kosten allein zu tragen, soweit diese Kosten gesondert ermittelt und eindeutig einem bestimmten Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet werden können.  
Wohnungs-/Teileigentümern, denen die ausschließliche Nutzung an Teilen des Gemeinschaftseigentums zugewiesen ist, tragen sämtliche Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, darüber hinaus sämtliche sonstigen Lasten und Kosten, insbesondere Betriebskosten und demnach alle mit diesem der Sondernutzung unterliegenden Gemeinschaftseigentum verbundenen Unterhaltungs-, Erhaltungs- und Betriebskosten allein und untereinander nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
- (2) Die Kosten der Verwaltung und des Anschlusses an das Breitbandkabelnetz tragen die jeweiligen Eigentümer jedes Wohnungs-/Teileigentums untereinander zu gleichen Teilen. Sind Wohnungs-/Teileigentumsrechte durch Durchbrüche miteinander räumlich verbunden, gelten diese bei der Verteilung der Kosten als ein Wohnungs-/Teileigentum, wenn die verbundenen Wohnungs-/Teileigentumsrechte in einem Grundbuch verzeichnet sind.
- (3) Kosten, die nicht gesondert und eindeutig für ein bestimmtes Wohnungs-/Teileigentum errechnet werden können, werden von den Wohnungs-/Teileigentümern gemeinsam im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Dies sind insbesondere folgende Kosten:

- a) die öffentlichen Abgaben, soweit diese nicht nach § 16 WEG gesondert erhoben werden, desgleichen die Stromkosten, soweit der Verbrauch nicht gesondert gemessen wird,
- b) die Versicherungsprämien,
- c) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, soweit ihnen diese gemeinsam obliegen; dazu gehören auch die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenseiten der Loggien und die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Eindichtung und des Unterbaus der Böden der Balkone/Loggien/Dachterrassen, mit Ausnahme der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des jeweiligen Bodenbelags einschließlich des Estrichs, da der Bodenbelag einschließlich des Estrichs im Sondereigentum steht; bei der Bemessung der Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist; insoweit wird auf die obigen Regelungen zur Instandsetzungsrücklage verwiesen.
- d) alle sonstigen Kosten, soweit nichts anderes erwähnt ist und für sie keine besonderen Bestimmungen getroffen wurden und soweit diese sonstigen Kosten nicht für jedes Wohnungs- oder Teileigentum gesondert errechnet werden können.

(4) Die Kosten für das Frischwasser und für die Entwässerung (Kanalbenutzung) werden berechnet nach der Kopfzahl der Benutzer des jeweiligen Wohnungseigentums, soweit diese Kosten nicht für jedes Wohnungseigentum gesondert ermittelt werden können. Ebenso werden die Kosten für die Müllabfuhr nach der Kopfzahl der Benutzer des jeweiligen Wohnungseigentums umgelegt. Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter eine Veränderung der Kopfzahl der Benutzer seiner Einheit unverzüglich mitzuteilen. Bis zu einer Änderungsermittlung ist die bisher gemeldete Kopfzahl maßgeblich, es sei denn, der Verwalter hat anderweitig von der Änderung der Kopfzahl Kenntnis erlangt.

- (5) Soweit in dem Gebäude eine gemeinschaftliche Heizungsanlage installiert ist oder wird, sind die Heizungskosten von den jeweiligen Eigentümern des Wohnungseigentums zu tragen, soweit das Wohnungseigentum an die gemeinschaftliche Heizungsanlage angeschlossen ist und zwar untereinander im Verhältnis siebenzig vom Hundert nach dem aufgrund von Wärmemessgeräten ermittelten individuellen Heizungsverbrauch und dreißig vom Hundert nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen zueinander. In demselben Verhältnis sind die Wartungs- und sonstigen Betriebskosten zu tragen.
- (6) Die Kostenverteilungsschlüssel können mit einer Mehrheit von drei Viertel der anwesenden/vertretenen Stimmen geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn

sachliche Gründe dafür vorliegen und nicht zustimmende Wohnungs-/Teileigentümer aufgrund der Neuregelung dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Eine Unbilligkeit liegt nicht vor, wenn die Kosten nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

- (7) Für das in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilte Gebäude sind die folgenden Versicherungen abzuschließen:
1. eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
  2. eine Gebäude-, Feuer-, Sturmschäden- und Hagelschadenversicherung,
  3. eine Leitungswasserschadenversicherung,
  4. eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden, sofern Öltanks zum Gemeinschaftseigentum gehören.

Die Sachversicherungen zu den Ziffern 2. und 3. sind zum gleitenden Neuwert durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu Ziffer 1 in angemessener Höhe abzuschließen. Werden auf Wunsch eines Wohnungs-/Teileigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserung an Teilen, die im Sondereigentum dieses Wohnungs-/Teileigentümers stehen, abgeschlossen, so gehen diese zu Lasten des betreffenden Miteigentümers.

- (8) Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan vorzuschlagen. Dieser wird durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgestellt.

Solange ein neuer Wirtschaftsplan nicht beschlossen ist, gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan auch für die folgenden Wirtschaftsjahre.

Der Wirtschaftsplan enthält:

- die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümer zur Lasten- und Kostentragung
- die Beitragsleistungen der Eigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

- (9) Die Eigentümer sind verpflichtet, monatliche Vorschüsse (Hausgeld) in einer dem Wirtschaftsplan entsprechenden Höhe nach Abruf durch den Verwalter zu leisten.

- (10) Innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung aufzustellen und den Eigentümern zu übersenden. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind von den Eigentümern unverzüglich nach Aufforderung durch den Verwalter abzudecken.

## § 8 Eigentümerversammlung

- (1) Die Eigentümer beschließen über alle Angelegenheiten, über die sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder der Gemeinschaftsordnung entscheiden, in einer Versammlung ("Eigentümerversammlung").

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

- (2) Die ordentliche Eigentümerversammlung wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen. In ihr ist mindestens Beschluss zu fassen über die Entgegennahme der Abrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr und den Wirtschaftsplan für das kommende Geschäftsjahr. Die Eigentümerversammlung muss vom Verwalter in den durch die Gemeinschaftsordnung bestimmten Fällen einberufen werden.

Sie muss außerdem einberufen werden, wenn

- mehr als ein Viertel der Eigentümer - gerechnet nach Kopffzahl - oder mehr als ein Viertel der Eigentümer - gerechnet nach der Zahl der Stimmen - oder
- ein Eigentümer, der nach dieser Gemeinschaftsordnung für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen die Zustimmung der Eigentümerversammlung oder des Verwalters benötigt,

dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt.

Diese Eigentümer können die Eigentümerversammlung selbst einberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, die Eigentümerversammlung einzuberufen. Wenn ein Verwaltungsbeirat gebildet ist, steht dasselbe Recht dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und seinem Stellvertreter zu.

- (3) Die Einberufung erfolgt schriftlich. Sie muss Ort, Zeit und Gegenstand der Eigentümerversammlung enthalten.

Die Einladung ist an die letzte bekannte Anschrift der Eigentümer zu richten.

Die Einberufungsfrist soll mindestens vier Wochen betragen. Hierbei sind der Tag der Absendung (Poststempel) und der Tag der Eigentümerversammlung nicht mitzurechnen. In Fällen besonderer Dringlichkeit kann die Frist angemessen abgekürzt werden.



- (4) Die Eigentümerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn die in ihr vertretenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten.

Andernfalls ist innerhalb von zwei Wochen - unter Wahrung der hier vorgesehenen Formen und Fristen - eine neue Eigentümerversammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

*(Hinweis: Die gelegentlich geübte - aber abzulehnende - Praxis, bereits mit der ersten Versammlung eine zweite für einen etwas späteren Termin am selben Tage einzuberufen, wird durch die vorstehende Regelung nicht gedeckt.)*

- (5) Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Bevollmächtigter kann nur sein Ehegatte, ein Verwandter in gerader Linie, ein anderer Eigentümer, ein Mieter seiner Einheit oder der Verwalter sein.

Auf Verlangen muss sich der Bevollmächtigte durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen.

- (6) Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt - sofern diese nichts anderes beschließt - der Verwalter.

- (7) Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit Gesetz oder Gemeinschaftsordnung keine andere Mehrheit vorschreiben.

Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Ein Beschluss darf nur gefasst werden, wenn der Gegenstand der Beschlussfassung in der Einberufung angekündigt worden war.

- (8) Das Stimmrecht richtet sich nach der Höhe der Miteigentumsanteile.

- (9) Mehrere Eigentümer einer Einheit können das Stimmrecht für diese nur einheitlich ausüben.

Jeder von ihnen gilt als durch die anderen bevollmächtigt, es sei denn, dass dem Verwalter schriftlich etwas Gegenteiliges bekannt ist.

- (10) Ein Beschluss ist nur ungültig, wenn er gerichtlich für ungültig erklärt ist oder wenn der Beschluss gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann.

- (11) Über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen.

Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden der Eigentümerversammlung und einem Eigentümer und, falls ein Verwal-

tungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterschreiben.

Jedem Eigentümer ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.

- (12) Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann nur binnen eines Monats seit Zustellung der Niederschrift gestellt werden.

## § 9 Mehrheit von Eigentümern

Mehrere Eigentümer derselben Einheit - sei es, in Gemeinschaft nach Bruchteilen oder in einem sonstigen Beteiligungsverhältnis - haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen alle.

Jeder von ihnen gilt als durch den anderen bevollmächtigt, es sei denn, dass dem Verwalter schriftlich etwas Gegenteiliges bekannt ist. Dies gilt insbesondere auch für Enelemente, denen gemeinsam eine Einheit gehört.

Sie haben auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten ausdrücklich zu bestellen und zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen abzugeben und entgegenzunehmen.

## § 10 Schlussbestimmungen

- (1) Berechtigung zur Änderung der Teilungserklärung

RCM Allgemeine Handelsgesellschaft mbH ist unwiderruflich berechtigt, die Teilungserklärung - auch unter Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung - im Rahmen der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu ändern, neue weitere beliebige Sondernutzungsrechte, insbesondere auch an der unbebauten Grundstücksfläche, zu begründen sowie im weiteren den Baukörper beliebig zu ändern, insbesondere auch gemeinschaftliches Eigentum in Sondereigentum zu übertragen, wobei jedoch der Gegenstand bereits veräußerter Sondereigentumseinheiten nicht geändert werden und die Wertigkeit sowie die Nutzungsfähigkeit des Gemeinschaftseigentums sich innerhalb des Gebäudes für die Eigentümer bereits veräußerter Sondereigentumseinheiten nachhaltig nicht mindern darf und diese Änderungen baurechtlich zulässig sein müssen.

Diese Befugnis erlischt mit der Veräußerung des letzten Sondereigentums durch den teilenden Eigentümer.

Dem Grundbuchamt gegenüber sind die Voraussetzungen und die Zweckbestimmung der Berechtigung nicht nachzuweisen.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, vorstehende Berechtigung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum abzuverlangen und diesen entsprechend weiterzuverpflichten.



(2) Durchführungsvollmacht

Der beurkundende Notar bzw. sein Vertreter wird unter Verzicht auf Widerruf ermächtigt, diese Urkunde durch Eigenerklärung abzuändern und zu ergänzen, wobei Voraussetzungen und Zweckbestimmung der Ermächtigung dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen sind.

(3) Weitergabe schuldrechtlicher Verpflichtungen

Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, die in dieser Urkunde mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung eingegangenen Verpflichtungen und die sich gegebenenfalls aus dem etwa abgeschlossenen Verwaltervertrag ergebenden Verpflichtungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und dem Rechtsnachfolger gleichzeitig eine entsprechende Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

(4) Schlussbestimmungen

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Sämtliche Eigentümer sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck am nächsten kommt.

als Anlage zur Niederschrift genommen

**MAUSSTER**

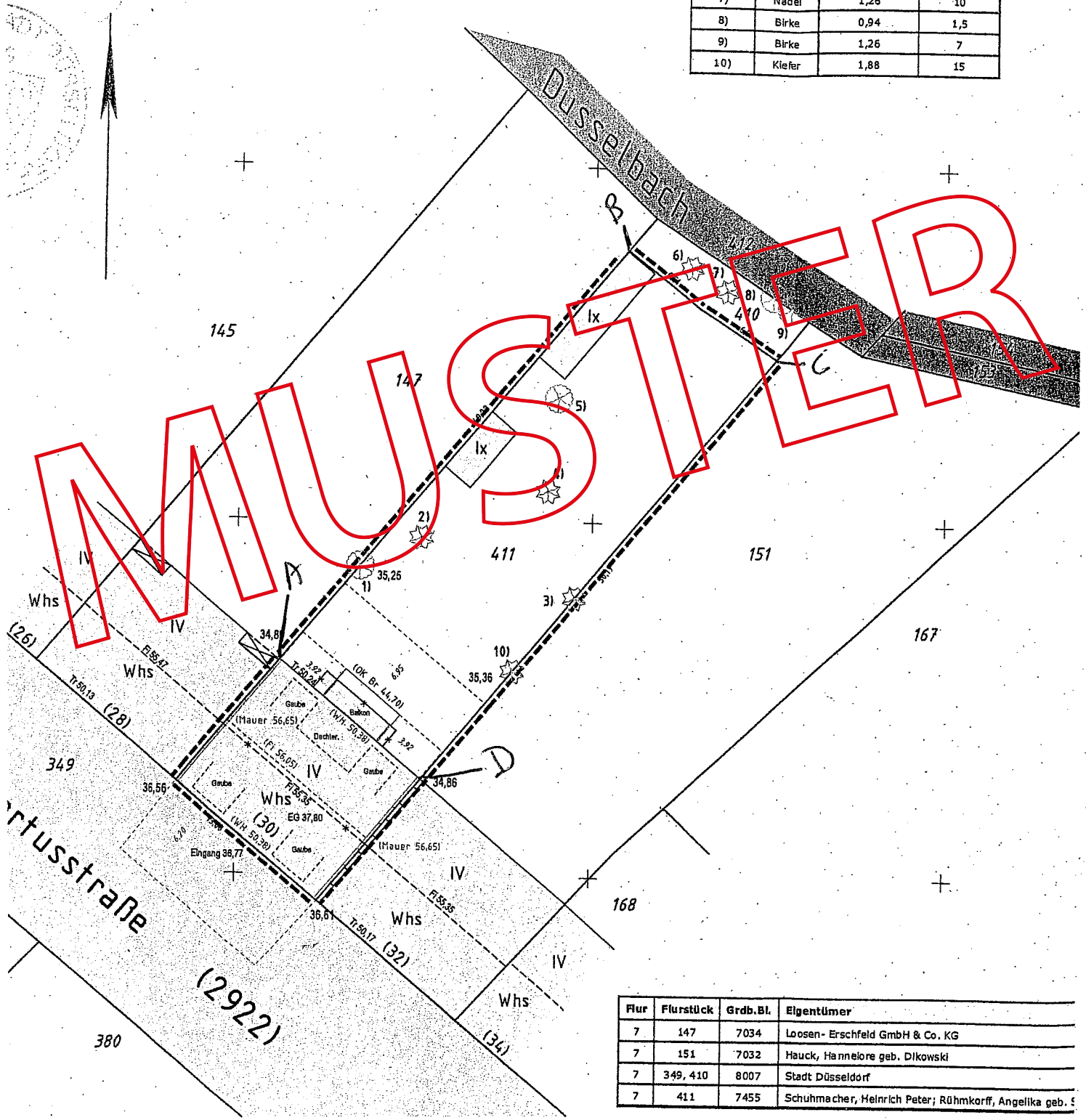
*[Handwritten signature]*

*Oppen, 10*

Anlage 4.1

*[Handwritten signature]*

Lfd. Nr.	Baumart	Stammdm. (m)	Ø Krone(m)
1)	Laubbaum	0,94	9
2)	Fichte	1,57	11
3)	Fichte	0,94	10
4)	Laubbaum	0,78	8
5)	Laubbaum	1,88	10
6)	Nadel	0,94	9
7)	Nadel	1,26	10
8)	Birke	0,94	1,5
9)	Birke	1,26	7
10)	Kiefer	1,88	15



Flur	Flurstück	Grdb.Bl.	Eigentümer
7	147	7034	Loosen- Erschfeld GmbH & Co. KG
7	151	7032	Hauck, Hannelore geb. Dikowski
7	349, 410	8007	Stadt Düsseldorf
7	411	7455	Schuhmacher, Heinrich Peter; Rühmkorf, Angelika geb. S