

Notar Dr. Thomas Walter  
Urk.Rolle Nr.       /2003  
Vom 2003

ti

**Teilungserklärung**  
**gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz**  
**nebst Gemeinschaftsordnung**

Heute, den  
zweitausenddreie

- 2003 -

erschien vor mir,

Dr. Thomas Walter  
Notar in Leipzig

in meinen Amtsräumen in 04105 Leipzig, Emil-Fuchs-Straße 6:

Die Firma  
.....

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich, Notar, nach Einsicht in das elektronische Grundbuch vom ..... was folgt:

I.

**Grundbuch- und Sachstand**

Im Grundbuch des

Grundbuchamtes beim Amtsgericht  
Grundbuch von  
Blatt

ist / wird als Alleineigentümerin des Grundstückes mit der Katasterbezeichnung:

**Flurstücks-Nr.:**

**Nutzungsart, Lage:**

**Größe:** qm

eingetragen / sein:

..... vorgeannt.

Diese haben das vorbezeichnete Grundstück mit diesamtlicher Urkunde Nr. /02 erworben. Die Eigentumsbeschreibung ist bisher noch nicht beantragt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er heutige Urkunde dem Grundbuchamt erst vorlegen kann, wenn auch der Antrag auf Eigentumsbeschreibung gemäß der vorgeanntten Urkunde dem Grundbuchamt vorliegt.

Abteilung II des Grundbuches wird mit Vollzug der vorgeanntten Urkunde lastenfrei vorgetragen sein.

oder: belastet wie folgt .....

In Abteilung III des Grundbuches wird eine Finanzierungsgrundschuld zur Eintragung gelangen. Diese wird mit Vollzug heutiger Teilungserklärung sodann mithaftungsweise an sämtlichen Wohnungsgrundbuchblättern eingetragen sein.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude gemäß der als Anlage 1 beigefügten und mitverlesenen Baubeschreibung, auf die verwiesen wird, umfassend zu sanieren. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass das Hausanwesen unter Denkmalschutz steht.

II.

### **Begründung von Sondereigentum**

....., vertreten wie angegeben,

- künftig kurz "der Grundstückseigentümer" genannt -

### **bewilligt und beantragt**

gem. § 8 WEG das Eigentum an dem vorgeanntten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufzuteilen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten im beigefügten Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist sowie diese Auftei-

lung zusammen mit dem Inhalt des Sondereigentums gemäß Abschnitt III. dieser Urkunde in das Grundbuch einzutragen.

Jeder Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Grundstückseigentümer

### b e g r ü n d e t

hiermit an dem vorbezeichneten Grundstück Wohnungseigentum.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauordnungsamtes liegt heute noch nicht vor. Sie wird zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass diesbezüglich nochmals eine entsprechende Nachtragsurkunde zu fertigen ist.

Die Aufteilung erfolgt nach Maßgabe der als Anlage 2 beigefügten Aufteilungspläne, welche zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurden und auf welche verwiesen wird, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von  $\frac{1}{1.000}$ stel an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen abgeschlossenen Wohnung im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet.

Diesem Sondereigentum wird zugeordnet das Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse nebst Gartenfläche. Die Terrasse ist im beiliegenden Plan Anlage .... schwarz und Gartenfläche grün gekennzeichnet.

2. Miteigentumsanteil von  $\frac{1}{1.000}$ stel an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen abgeschlossenen Wohnung im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet.

Diesem Sondereigentum wird zugeordnet das Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse nebst Gartenfläche. Die Terrasse ist im beiliegenden Plan Anlage .... schwarz und Gartenfläche rot gekennzeichnet.

3. Miteigentumsanteil von  $\frac{1}{1.000}$ stel an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen abgeschlossenen Wohnung, im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet.

..... usw.

## **Gemeinschaftsordnung über das Rechtsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander**

### § 1

#### **Rechtsgrundlage**

Für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Vorschriften des WEG, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

### § 2

#### **Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind sämtliche abgeschlossenen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile und Anlagen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind diejenigen Räume, die in der Teilungserklärung nicht zum Sondereigentum erklärt sind, der Grund und Boden und die Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Hierunter fallen insbesondere die Fundamente, alle tragenden Mauern, das Dach, die Außentüren, die Außenfenster, das Treppenhaus, der Außenputz, die Außenseiten von Wohnungseingangstüren, Ver- und Entsorgungsanlagen - soweit sie nicht einzelnen Wohnungen dienen -, also Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas. An zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Grundstücksteilen, Räumen und Gebäudebestandteilen kann jedoch ein Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungs- und Teileigentümers gem. § 15 Abs. 1 WEG bestehen. Das Sondernutzungsrecht hindert nicht den freien Zugang zum Zwecke der Erhaltung der Gebäude.

### § 3

#### **Sondernutzungsrechte**

1.

Es werden Sondernutzungsrechte an den Wohnungen im Erdgeschoss vorgelagerten Terrassen und Gartenflächen begründet. Die Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten ist unter Ziffer II. dieser Urkunde mitgehalten. Auf die dort getroffenen Zuordnungsbestimmungen wird Bezug genommen.

Es besteht zwischen den Vertragsteilen Einigkeit, dass die genannten Sondernutzungsrechte dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümer zur zeitlich unbegrenzten und alleinigen Nutzung jeweils zustehen, der Sondernutzungsberechtigte ein Entgelt für die Überlassung des Sondernutzungsrechts nicht zu leisten hat und die Sondernutzungsrechte insoweit veräußerlich und übertragbar sind als sie von anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümern erworben werden können, nicht jedoch von dritten Personen, die nicht zum Kreis der Eigentümergemeinschaft gehören.

2.

Des Weiteren werden Sondernutzungsrechte an den in den beiliegenden Plänen Erdgeschoss bis ..... geschoss (Anlage ... ) jeweils im Treppenhaus befindlichen Abstellräumen, die mit den Buchstaben ..... bezeichnet sind sowie an den im beiliegenden Plan Kellergeschoss (Anlage ....) befindlichen Kellerräumen, die mit den Buchstaben ..... bezeichnet sind, begründet.

Die Kellerräume und Abstellräume sollen später der Ausübung nach unentgeltlich auf Dauer zur Sondernutzung mit einzelnen Wohnungseigentumsrechten unter Ausschluss der Nutzungsbefugnis der übrigen Eigentümer verbunden werden.

Bei Beurkundung der Verträge über die rechtsgeschäftliche Veräußerung der Eigentumswohnungen durch den teilenden Eigentümer wird jeweils vereinbart, ob und gegebenenfalls welcher Kellerraum und/oder Abstellraum, ggf. auch mehrere, dem betreffenden Erwerber und künftigen Wohnungseigentümer zur alleinigen unentgeltlichen Nutzung zusteht bzw. zustehen soll(en). Die Zuweisung hat dementsprechend in den Kaufverträgen durch Erklärung gegenüber dem Erwerber zu erfolgen. Weiterhin bleibt der teilende Eigentümer befugt, Zuweisungen von Sondernutzungsrechten vorzunehmen, solange er Eigentümer mindestens einer Wohnung ist.

Der Grundstückseigentümer bestellt bereits jetzt an diesen Keller- und Abstellräumen entsprechende Sondernutzungsrechte.

Die Sondernutzungsrechte werden unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der derzeitige Grundstückseigentümer durch spätere Erklärung die Sondernutzungsrechte einzelnen Wohnungseigentumsrechten zuweist.

Aufgrund der Bestellung dieser Sondernutzungsrechte sind die Wohnungseigentümer bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung der endgültigen Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes zu einem Wohnungseigentum von der Nutzung der Kellerräume und Abstellräume ausgeschlossen.

Eine Nutzungsregelung der Keller- und Abstellräume kann durch die unmittelbar Betroffenen geändert werden, wenn die Sondereigentümer, deren Nutzungsrecht an einem Keller- oder Abstellraum aufgehoben, geändert oder begründet werden soll, und

der Verwalter zustimmen. Die Kosten der Änderung haben die Inhaber der betroffenen Sondernutzungsrechte zu tragen.

Klarestellt wird, dass soweit ein Kellerraum nicht als Sondernutzungsrecht zugeordnet wird, sich dieser im Gemeinschaftseigentum befindet.

#### § 4 **Lasten und Kosten**

1.

Den einzelnen Eigentümern obliegen die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:

nichttragende Innenwände, Fußbodenbeläge, Innenseiten der Fenster, Wand- und Deckenverputz, Rollläden, Rolllädenkästen, Fensterläden, Estriche und Innenseiten von Terrassen und Dachterrassen, Ersatz zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen einschließlich Innenanstrich der Fensterrahmen.

Soweit Sondernutzungsrechte begründet werden, obliegt die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht demjenigen Sondereigentümer, zu dessen Sondereigentumsrecht solche Sondernutzungsrechte gehören.

Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung sind jeweils in der Weise durchzuführen, dass der Charakter des Hauses erhalten bleibt und das Objekt sich tatsächlich und optisch durchschnittlich präsentiert.

Vorstehende Instandhaltungsverpflichtung beeinträchtigt nicht das Recht des Verwalters, den Zeitpunkt und die Art der notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu bestimmen.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile, ferner die ihm zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung zugewiesenen Gebäude- und Grundstücksteile gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden ausreichend zu versichern und versichert zu halten und im übrigen auch eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abzuschließen, darüber hinaus solche Versicherungen, welche die Hausverwaltung für nötig erachtet.

2.

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist:

a) Die Kosten der Beheizung werden zu 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % nach der Wohnfläche getragen. Die Kosten der Warmwasserversorgung werden ausschließlich nach Verbrauch getragen, soweit gesetzlich zulässig.

Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch Wärme- und Warmwassermesser, die von der mit der Abrechnung beauftragten Firma montiert, justiert und abgelesen werden. Den Beauftragten der Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten. Den Abrechnungsmodus bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit der beauftragten Firma, soweit nicht die Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss eine Regelung trifft. Zu den auszulegenden Kosten gehören die Aufwendungen für Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der evtl. Einstellung durch einen Fachmann, ferner die Kosten der Verwendung von Wärmemessern und Heizkostenverteiltern und die Kosten der Messung von Immissionen.

Die Wohnungseigentümerversammlung kann durch Beschluss, der einer Mehrheit von 75 % aller vorhandenen Stimmen bedarf, einen anderen Verteilungsmaßstab für Heiz- und Warmwasserkosten beschließen, der sich jedoch im Rahmen der Heizkostenverordnung halten muss.

b) Soweit im übrigen Verbrauchskosten für sonstige Versorgungseinrichtungen durch vorhandene Messvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei festgestellt werden können, trägt der Eigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten alleine.

c) Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Einheit ein gleicher Teil, ohne Rücksicht auf die Größe der einzelnen Wohnungseinheiten.

## § 5

### **Wohnungseigentümerversammlung**

Das Stimmrecht richtet sich nach Miteigentumsanteilen.

Jeder Eigentümer kann sich in der Wohnungseigentümerversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen. Wird ein Wohnungseigentümer durch seinen Ehegatten vertreten, so muss dieser seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine Vollmachtsurkunde nachweisen, solange nicht Zweifel an seiner Vertretungsmacht bestehen.

## § 6

### **Instandsetzungsrücklage**

Die Sondereigentümer sollen in der ersten Eigentümerversammlung entscheiden, ob eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum gebildet werden soll.

#### § 7

### **Veräußerung und Vermietung von Wohnungseigentum**

Zur Veräußerung einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit ist die Zustimmung des Verwalters und auch die Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht erforderlich.

Das gleiche gilt für die Vermietung, Verpachtung oder Belastung von Wohnungs- und Teileigentumsrechten.

#### § 8

### **Nutzungsänderungen**

Nutzungsänderungen gegenüber dem derzeitigen Stand, also insbesondere die Umwandlung von Wohnungen in gewerbliche Räume oder entsprechende Nutzungsüberlassungen sind nur dann zulässig, wenn die Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss eine solche Nutzung zulässt.

#### IV.

### **Verwalter**

Eine Verwalterbestellung durch die Sondereigentümer wird zu einem späteren Zeitpunkt vorbehalten.

oder: Verwalter und Verwaltungsbeginn und -ende direkt benennen

#### V.

### **Kosten und Ausfertigungen**

Alle durch diese Beurkundung und den Vollzug erwachsenden Kosten trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift sowie der Eigentümer für jede Wohneinheit eine beglaubigte Abschrift.

Des weiteren erhält die zuständige Behörde zur Erteilung der Genehmigung nach § 22 Abs. 6 Baugesetzbuch eine beglaubigte Abschrift. Der Notar wird ersucht und beauftragt, die erforderliche Genehmigung einzuholen und entgegenzunehmen.

#### VII.

## Vollmacht

Der amtierende Notar wird ermächtigt, im Rahmen gegenwärtiger Beurkundung Anträge jeder Art zum Grundbuch zu stellen, abzuändern sowie zurückzuziehen.

Unbeschadet vorstehend erteilter Vollmacht ermächtigt der Grundstückseigentümer einen jeden Angestellten des amtierenden Notars, jeweils allein und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, Berichtigungen und Ergänzungen zu dieser Urkunde vorzunehmen, überhaupt alles zu tun, was zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sein wird.

Vorstehende Vollmacht ist insbesondere erteilt:

- a) Andrea Baugirdis, Notarangestellte in Leipzig,
- b) Kathrin Tischow, Notarangestellte in Leipzig.

Samt Anlage vorgelesen vom Notar,  
von dem Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben: