

10.5. Auszug Teilungserklärung UR Nr. F 1195/2008 vom 16.08.2008 (anonymisiert)

	Beglaubigte Abschrift <u>Urkundenrolle Nr. F 1195/2008</u> Die Urschrift ist einseitig beschrieben.  Verhandelt zu Berlin, am 16. Oktober 2008 Vor dem unterzeichneten Notar JANN FIEDLER Lietzenburger Straße 77, 10719 Berlin Tel.: (030) 880 423-0 / FAX: (030) 885 511-58 erschieden heute: G:\RA\TEXT\EDISONSTR-TEILUNG.RTF Seite 1 von 15
--	--

Der Notar erläuterte den Erschienenen im Hinblick auf die Regelung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG das Vorbefassungsverbot. Die Frage nach einer Vorbefassung des Notars wurde erörtert und verneint.

Die Erschienenen erklärten:

Für das Grundstück Edisonstraße 10 in Berlin-Oberschöneweide, eingetragen im Grundbuch von Köpenick des Amtsgerichts Köpenick Blatt 10258N Flur 480, Flurstück 424 mit einer Größe von 797 qm erklären wir hiermit nachfolgende

TEILUNGSEKLÄRUNG

zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

§ 1 Objektbeschreibung

- (1) Wir sind Eigentümer des in der Vorbemerkung näher bezeichneten Grundbesitzes.
- (2) Darauf befindet sich ein Gebäude mit insgesamt 6 Wohnungen und 3 Teileigentumseinheiten sowie den dazugehörigen Außenanlagen.

§ 2 Teilung des Objektes

- (1) Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an diesem Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. einer Teileigentumseinheit verbunden ist, wie folgt:
 1. Miteigentumsanteil von 960/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Teileigentumseinheit, gelegen im Erdgeschoss rechts mit einer Größe von 78 qm.
 2. Miteigentumsanteil von 860/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Teileigentumseinheit, gelegen im Erdgeschoss links mit einer Größe von 70 qm.
 3. Miteigentumsanteil von 830/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss rechts mit einer Größe von 68 qm.

G:\RA\TEXT\EDISONSTR-TEILUNG.RTF

Seite 2 von 15

4. Miteigentumsanteil von 1030/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss links mit einer Größe von 85 qm.
5. Miteigentumsanteil von 830/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss rechts mit einer Größe von 68 qm.
6. Miteigentumsanteil von 1030/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss links mit einer Größe von 85 qm.
7. Miteigentumsanteil von 830/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts mit einer Größe von 66 qm.
8. Miteigentumsanteil von 1030/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, gelegen im Dachgeschoss links mit einer Größe von 75 qm.
9. Miteigentumsanteil von 2600/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Teileigentumseinheit (Remise), gelegen in einem gesonderten Gebäude mit einer Größe von 217 qm.
 Zu dieser Teileigentumseinheit gehört das Sondernutzungsrecht an den beiden Kellerräumen, die in dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Grundriss des Kellergeschosses mit Nr. 9 bezeichnet sind.
 Ferner gehört zu dieser Teileigentumseinheit das Sondernutzungsrecht an der Fläche, die in der **Anlage 1** zu dieser Urkunde mit den Buchstaben A, B, C, D, F, G, H und zusätzlich mit SN 1 bezeichnet ist.
 Diese Fläche hat eine Größe von ca. 204 qm.

Der Eigentümer der Einheiten Nr. 1 bis 8 ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentumseinheiten festzulegen, welcher Kellerraum dem betreffenden Erwerber und zukünftigen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) zusteht.

Die Kellerräume, auf die sich die vorstehende Regelung bezieht, sind mit A – H gekennzeichnet in der der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Grundrisssskizze des Kellergeschosses.

- (2) Das Wohnungs- und Teileigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG.

Auf den Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, vom 27.08.2008 zum Aktenzeichen 510/08 wird verwiesen.

Das Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den dazugehörigen Aufteilungsplänen wird zusammen mit dieser Teilungserklärung beim Grundbuchamt eingereicht.

§ 3 Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

- (1) Inhalt und Umfang des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums bestimmen sich nach den Festlegungen in dieser Teilungserklärung und den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:
 - Die Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizungen vom bzw. bis zum Anschluss an die gemeinsamen Steig- bzw. Falleitungen.
 - Die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler.
 - Die Balkone, ausgenommen die Außenwände, Bodenplatte und Isolierschicht.
- (3) Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sonder Eigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

Das gilt nicht für die Außenseiten der äußeren Fenster, für die tragenden Teile des Gebäudes sowie die Außenseiten und etwaige Geländer der Balkone. Deren Instandhaltung obliegt der Gemeinschaft.

- (4) Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

§ 4 Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

- (1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums sind in der Hausordnung festzulegen.

Eine Änderung der Hausordnung kann die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschließen.

§ 5 Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

- (1) Nutzungsbeschränkungen des Sondereigentums

Die Nutzung des Sondereigentums wird wie folgt eingeschränkt:

a) Teilgewerbliche Nutzung

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist zulässig, sofern Störungen anderer Wohnungseigentümer ausgeschlossen sind.

Störungen gelten dann als ausgeschlossen, wenn die gewerbliche Nutzung lediglich mit einem geringen Publikumsverkehr verbunden ist.

Ansonsten bedarf eine darüber hinausgehende gewerbliche Nutzung einer Wohnung der Zustimmung der Eigentümerversammlung.

b) Nutzungsänderung

Die Änderung der bei den einzelnen Sondereigentumsrechten angegebenen Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Umwandlung einer Teileigentumseinheit in eine Wohnung. Dies bedarf nicht der Zustimmung der Eigentümergeinschaft. Eine diesbezügliche Änderung der Teilungserklärung kann der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit mit Wirkung für die anderen Eigentümer allein abgeben.

(2) Nutzungsregelungen für Gemeinschaftsräume

a) Einhaltung der Nutzungsart

Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume dürfen nur entsprechend ihrer im Aufteilungsplan angegebenen Nutzungsart verwendet werden, sofern nicht die Eigentümerversammlung eine andere gemeinschaftliche Verwendung beschließt.

b) Räume ohne festgelegte Nutzungsart

Ist für zum Gemeinschaftseigentum gehörende Räume keine besondere Nutzungsart festgelegt, bestimmt die Eigentümerversammlung den Verwendungszweck, der so lange verbindlich ist, bis die Eigentümerversammlung eine andere Bestimmung trifft.

(3) Zustimmungsverfahren

Soweit vorstehend die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen ist, gilt im einzelnen folgendes:

a) Übertragung auf den Verwalter

Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen.

b) Widerrufliche Erteilung, Auflagen und Bedingungen

Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Sie kann auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

c) Verweigerungsgründe

Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden.

Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere vor, wenn die beabsichtigte Nutzungsänderung für die anderen Wohnungseigentümer oder die Hausbewohner eine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge haben könnte oder sie den Charakter des Hauses nicht nur unwesentlich verändert.

§ 6 Bauliche Veränderungen

Für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum werden folgende Regelungen getroffen:

(1) Bauliche Veränderungen an der Außenfront

a) Bauliche Veränderungen an der Außenfront wie das Anbringen von

Markisen, Schutzgittern, Werbeeinrichtungen (Firmenschilder, Transparente, Leuchtreklame) oder ähnlichen Einrichtungen sind zulässig, wenn durch sie das Gesamtbild der Anlage nicht beeinträchtigt wird und erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

- b) Die Maßnahme bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder - falls ein solcher bestellt ist - des Verwalters. Sie kann nur wegen Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Anlage, fehlender behördlicher Genehmigung oder aus einem anderen wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden und widerruflich erteilt werden. Die Eigentümerversammlung kann die vom Verwalter erteilte Zustimmung innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Maßnahme oder - falls die Maßnahme vor Erteilung der Verwalterzustimmung durchgeführt wurde - innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Zustimmung widerrufen, wenn der Verwalter die Zustimmung nach Satz 2 hätte verweigern müssen oder Auflagen und Bedingungen nicht erfüllt worden sind oder die Zustimmung widerruflich erteilt ist.
- c) Die angebrachten Gegenstände bleiben Eigentum des Eigentümers, der die Maßnahme durchgeführt hat. Er und seine Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass sich die Einrichtungen stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand befinden. Bei einer Entfernung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

(2) Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen

- a) Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und die allen Eigentümern zugute kommen, z. B. Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere Energiequelle, Anschluss an das Breitbandkabelnetz, Veränderung der Einrichtungen für die Müllentsorgung, sind zulässig, wenn die Maßnahme der Erhaltung des Wertes oder einer sinnvollen und zumutbaren Verbesserung der Anlage, insbesondere einer Anpassung an den technischen Fortschritt sowie an einen gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandard, dient, wenn sie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich erscheint oder wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen geboten ist.
- b) Solche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung.
- c) Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen die Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum, gleichgültig, ob sie der Maßnahme zugestimmt haben oder nicht.

(3) Bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude

- a) Bauliche Veränderungen am Gebäude sind im Rahmen folgender Bedingungen zulässig:
 - aa) Bauliche Veränderungen, die die Substanz, die Statik sowie den Gesamtcharakter und das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, sind nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses aller

Eigentümer zulässig.

- bb) Bauliche Veränderungen, die nur einen bestimmten Kreis von Eigentümern betreffen, sei es, dass sie von der Maßnahme Nutzen haben, mit Folgekosten belastet sein können oder von der Maßnahme über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, sind nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses dieser betroffenen Eigentümer zulässig.
- cc) Bauliche Veränderungen, die innerhalb einer Einheit oder zwischen einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne Tangierung der räumlichen Grenzen zum Gemeinschaftseigentum oder zu weiteren Sondereigentumseinheiten vorgenommen werden sollen, z. B. Wand- und Deckendurchbrüche, Verschiebung oder Entfernung von Wänden und dgl., bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder - falls ein solcher bestellt ist - des Verwalters.

Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn von der Maßnahme keine über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigung anderer Eigentümer ausgeht und etwa erforderliche behördliche Genehmigungen nachgewiesen werden. Die Eigentümerversammlung kann die vom Verwalter erteilte Zustimmung innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Maßnahme oder - falls die Maßnahme vor Erteilung der Verwalterzustimmung durchgeführt wurde - innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Zustimmung widerrufen, wenn der Verwalter die Zustimmung nach Satz 2 hätte verweigern müssen.

- b) Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen
 - im Falle des Abschnitts a) aa) alle Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum,
 - im Falle des Abschnitts a) bb) der dort bezeichnete Kreis der Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum dergestalt, wie wenn sie eine vollständige Eigentümergemeinschaft wären,
 - im Falle des Abschnitts a) cc) der oder die veranlassenden Eigentümer allein.

Die kostentragungspflichtigen Eigentümer haben die anderen Eigentümer von jeder Inanspruchnahme für die Errichtungs- und Folgekosten, seien sie unmittelbar oder mittelbar auf die Maßnahme zurückzuführen, freizustellen.

- (4) Sämtliche Rechte und Pflichten dieser Bestimmungen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolger.

§ 7 Veräußerung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

- (2) Die Veräußerung einer Wohnung bzw. Teileigentumseinheit bedarf nicht der

GARANTEXTEDISONSTR-TEILUNG.RTF

Seite 7 von 15

Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümergemeinschaft.

§ 8 Instandhaltung, Instandsetzung

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft.
- (2) Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum und die von ihm instand zu haltenden Teile des Gemeinschaftseigentums so instand zu halten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist, und dabei zu gewährleisten, dass keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Glasschäden an Türen und Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu beheben.
- (4) Die Instandhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.
- (5) Daneben gelten die in dieser Teilungserklärung getroffenen weiteren Bestimmungen zur Instandhaltung und Instandsetzung.

§ 9 Lasten und Kosten

- (1) Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen getroffen sind.

Das gilt auch für die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas, soweit keine getrennten Messvorrichtungen vorhanden sind.

Sollte das Gebäude über einen Fahrstuhl verfügen oder sollte künftig ein Fahrstuhl eingebaut werden, so sind die Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung des Fahrstuhls nur von den Eigentümern der Wohnungseigentumseinheiten zu tragen, denen die Nutzung des Fahrstuhls möglich ist. Ausgenommen sind hiervon Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss und in anderen Gebäudeteilen beispielsweise einem Seitenflügel, sofern die Wohnungen nicht mit Vorderhauswohnungen verbunden sind und dadurch eine Nutzung des Fahrstuhls ermöglicht wird.

- (2) Für folgende Gemeinschaftseinrichtungen werden besondere Verteilerschlüssel festgelegt:

Sämtliche Kosten werden nach den Miteigentumsanteilen abgerechnet. Die Heizkosten werden nach der HeizkostenVO abgerechnet, entsprechend der Wohnfläche nach DIN und dem Verbrauch.

- (3) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich hoch. Über die Höhe sowie über etwaige Abweichungen für Sondereigentum an Garagen oder gewerblichen Räumen entscheidet die Eigentümerversammlung.
- (4) Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden folgende

G:\R\TEXT\EDISONSTR-TEILUNG.RTF

Seite 8 von 15

Versicherungen abgeschlossen:

- verbundene Gebäudebrandversicherung.
- Haftpflichtversicherung gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus der gesetzlichen Haftpflicht wegen vom Eigentum ausgehender Schäden.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften oder die Aufgabe bestimmter Versicherungen beschließen.

- (5) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln. Jeder Wohnungseigentümer hat hierfür einen angemessenen Beitrag zu entrichten; der Anteil eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander.
- (6) Sämtliche an die Gemeinschaft zu zahlenden oder von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten sind an den Verwalter zu entrichten, der sie verwaltet bzw. weiterleitet.
- (7) Die vorstehend festgelegten Verteilungsschlüssel können von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

§ 9 a Zwei getrennte Gebäude

Das Vorderhaus und die Remise sind zwei baulich getrennte Gebäude. Abweichend von vorstehenden Regelungen wird vereinbart, dass die jeweiligen Miteigentümer des Vorderhausgebäudes und der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit Remise für sämtliche Instandsetzungen und Reparaturen an diesen Gebäudeteilen jeweils allein zuständig sind und alle damit verbundenen Kosten allein zu tragen haben.

Die Kosten für die Außenanlagen, sofern sie nicht einer Einheit als Sondernutzungsrecht zugewiesen wurden, und gemeinschaftlich genutzte Teile des Grundstücks tragen sämtliche Wohnungseigentümer gemeinsam entsprechend ihren Miteigentumsanteilen. Dies bezieht sich auch auf alle Erschließungskosten für Medien wie z. B. Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon usw., sofern die Medien gemeinsam genutzt werden.

Aufgrund der vorstehend vereinbarten Kostenteilung, werden die Instandhaltungsrücklagen für die beiden Gebäude auf getrennten Konten verwahrt und die Beschlussfassung über die Verwendung dieser Instandhaltungsrücklage obliegt jeweils nur dem Eigentümer bzw. den Eigentümern der betreffenden Gebäudeteile allein.

§ 10 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.
- (2) Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Wohnungseigentümer die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums sowie im Verhältnis seines Miteigentumsanteils die Kosten für die Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Daneben

gelten in dieser Teilungserklärung getroffene weitere Bestimmungen zur Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht.

- (3) Jeder Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Wohnungseigentum innerhalb von 3 Monaten nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.

- (4) Steht dem Wiederaufbau ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

- (5) Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

§ 11 Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) In Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, dass die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums auch dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung mit mehr als 6 Monatszahlungen in Verzug gerät.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung nur in der Person eines der Miteigentümer begründet sind.

§ 12 Eigentümerversammlung

- (1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können.
- (2) Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüber hinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn Wohnungseigentümer mit mehr als einem Viertel aller Stimmen (im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG) die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen. Ferner kann jeder Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen, wenn er für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.
- (3) Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen. Hierzu ist er auch noch nach Ablauf seiner Amtszeit befugt, es sei denn, er ist abgewählt oder durch einen neuen Verwalter ersetzt worden.

- (4) Die Einberufung erfolgt schriftlich. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift eines Wohnungseigentümers. Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von 2 Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.
- (5) Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen anwesend oder vertreten sind. Ist das nicht der Fall, so ist ohne Einhaltung der Form- und Fristvorschriften eine erneute Eigentümerversammlung mit gleichlautender Tagesordnung für den gleichen Tag, frühestens 60 Minuten später, einzuberufen, die in jedem Fall beschlussfähig ist; hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.
- (6) Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.
- (7) Vertretung in der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist auf Verlangen des Verwalters oder auf Verlangen eines jeden an der Versammlung teilnehmenden Miteigentümers durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.

Die Vollmacht darf nur folgenden Personen erteilt werden:

- dem Verwalter,
 - einem anderen Wohnungseigentümer,
 - dem Ehegatten,
 - einem Mitbewohner,
 - einem Verwandten in gerader Linie,
 - dem Mieter des Wohnungseigentums,
 - dem Erwerber des Wohnungseigentums,
 - einer zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person der rechts- oder steuerberatenden Berufe.
- (8) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen.
 - (9) In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, dass es zur Gültigkeit eines Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 13 Wirtschaftsplan

- (1) Für ein Kalenderjahr ist jeweils ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der von der Eigentümerversammlung zu beschließen ist.

Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen.

- (2) Die Aufstellung erfolgt durch den Verwalter.
- (3) In den Wirtschaftsplan sind die nach dieser Teilungserklärung von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag für spätere größere Instandhaltungsarbeiten

zurückzulegen ist.

§ 14 Mehrheit von Wohnungseigentümern

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer Organe abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 15 Verwalter

Die Eigentümergemeinschaft wird nach Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum und Bildung von entsprechenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern einen Beschluss darüber fassen, ob ein Verwalter bestellt werden soll oder ob die Verwaltung durch einen der beiden Eigentümer erfolgen soll.

Wird ein Verwalter bestellt, so gelten folgende Regelungen:

1. Die Bestellung erfolgt von heute an auf die Dauer von drei Jahren.
2. Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Darüber hinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

- Mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.
- Im eigenen Namen, aber für Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft).
- Von den Wohnungseigentümern die nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und sie ggf. im eigenen Namen, aber für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft).
- Einen Hausmeister anzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen.
- Die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 16 Verwaltungsbeirat

- (1) Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.
- (2) Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats legt die

G:\R\TEXT\EDISONSTR-TEILUNG.RTF

Seite 12 von 15

Eigentümerversammlung fest. Dabei darf auch die in § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG festgesetzte Zahl von drei Mitgliedern überschritten werden.

- (3) Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, in alle Bücher und sonstigen Unterlagen des Verwalters einzusehen.

§ 17 Begriffsbestimmung

Die vorstehenden Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit hierfür keine besonderen Regelungen getroffen worden sind.

§ 18 Allgemeine Vollmacht

Die Parteien bevollmächtigen die Rechtsanwalts- u. Notariatsfachangestellten

des §
181 BGB -,

Änderungen und Ergänzungen dieser Teilungserklärung zu erklären, soweit diese zur Vertragsdurchführung erforderlich sind. Sie sind weiter berechtigt, Anträge beim Grundbuchamt zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen, die aufgrund von Beanstandungen durch das Grundbuchamt erforderlich werden.

Die Bevollmächtigten sind weiter berechtigt, Eintragungsanträge und Erklärungen zu stellen bzw. abzugeben.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

Dem Notar wird umfassende Vollmacht für das Grundbuchverfahren erteilt.

Diese Vollmacht erlischt mit der letzten durchgeführten Eintragung bzw. Teilung im Grundbuch.

Die Parteien stellen die Notariatsfachangestellten von jeglicher persönlichen Haftung frei.

Die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, Inhalt, Umfang oder Wirksamkeit der ihnen erteilten Vollmacht zu überprüfen. Es ist allein Aufgabe des Notars, sicherzustellen, dass die mit der Vollmacht erstrebten Rechtswirkungen auch tatsächlich eintreten.

Die Haftung des Notars wird dadurch nicht beschränkt.

§ 19 Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen

1. die Teilung des Grundstücks gemäß § 2 der Teilungserklärung,
2. die Bestimmungen der §§ 3 bis 17, ausgenommen § 15 Nr. 1, dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Die Belastungen der Abt. II und III bleiben bestehen und sind in die einzelnen Wohnungsgrundbücher mitzuübertragen.

§ 20 Aufteilung der Wohnungen bzw. Teileigentumseinheiten zwischen den Eigentümern

G:\RA\TEXT\EDISONSTR-TEILUNG.RTF

Seite 13 von 15

Die Erschienenen erklären:

Wir setzen die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Eigentümer des in der Vorbemerkung näher bezeichneten Grundstücks ist, nunmehr wie folgt auseinander:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an den in § 2 näher bezeichneten Teileigentumseinheiten 1 und 2 und Wohnungen 3 bis 8 auf zu Alleineigentum übergeben soll.

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an der in § 2 näher bezeichneten Teileigentumseinheit Nr. 9 (Remise) auf zu Alleineigentum übergeben soll.

Wir bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Rechtsänderung im Grundbuch nach Bildung von Wohnungsgrundbuchblättern bzw. Teileigentumsgrundbuchblättern.

§ 21 Schlusserklärungen

- (1) Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer. Der Objektwert (Grundstückswert inkl. Bebauung) beträgt

- (2) Von dieser Erklärung werden 2 beglaubigte Abschriften für den Eigentümer beantragt.