

Muster für Teilungserklärung nach § 8 WEG

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

– Notarielle Eingangsformel –

I. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1 Grundbuchstand

Die ... GmbH mit dem Sitz in ... ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts ... von ..., Band ..., Blatt ..., lfd Nr. ..., Flurstück ..., in ..., Straße, Gebäude- und Freifläche zu ... m².

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abt II: ...

Abt III: ...

Die vorbezeichnete Eigentümerin beabsichtigt, auf dem vorbezeichneten Grundstück (nachfolgend WEG-Grundstück) insgesamt ... Wohnungen samt Gemeinschaftseinrichtung und eine Tiefgaragenanlage mit insgesamt ... Pkw-Stellplätzen zu schaffen.

§ 2 Teilungserklärung

Die Grundstückseigentümerin teilt hiermit das vorstehend in § 1 bezeichnete WEG-Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in den auf dem Grundstück noch zu errichtenden Gebäuden verbunden ist.

Die Aufteilung für die so entstehende Wohnungseigentümergeinschaft „...“ wird wie folgt vorgenommen:

1. ... Miteigentumsanteil .../1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 1 lt. Aufteilungsplan,
2. ... Miteigentumsanteil von .../1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 2 lt. Aufteilungsplan,

[entsprechend nach konkreter Gegebenheit weiterzuführen].

3. Miteigentumsanteil von .../1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-Stellplatz Nr. ... lt. Aufteilungsplan

[entsprechend nach konkreter Gegebenheit weiterzuführen].

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des ...amtes ... ist dieser Urkunde in der Anlage beigelegt. Die bestätigten Aufteilungspläne lagen im Original vor. Auf die Beifügung zu dieser Urkunde verzichtete die Eigentümerin nach entsprechender Belehrung durch den Notar.

§ 3 Sondernutzungsrechte

Es werden Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen gebildet, deren genaue Lage und Begrenzung sich aus der *Anlage SNR* ergibt, welche bei Beurkundung vorlag, allseits eingesehen wurde und dieser Urkunde beigelegt ist:

Dem jeweiligen Eigentümer der nachfolgend bezeichneten Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumseinheiten steht das ausschließliche Nutzungsrecht an folgenden Kfz-Stellplätzen zu:

zur Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan - der Kfz-Stellplatz Nr. 1,

zum Teileigentum Nr. 2 laut Aufteilungsplan - der Kfz-Stellplatz Nr. 2 laut *Anlage SNR*

[entsprechend nach konkreter Gegebenheit weiterführen].

§ 4 Aufstellung Gemeinschaftsordnung

Die Grundstückseigentümerin bestimmt zusammen mit vorstehender Einräumung von Wohnungs- und Sondereigentum eine Gemeinschaftsordnung nach Maßgabe von Abschnitt II. dieser Urkunde.

§ 5 Grundbuchanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die Aufteilung und die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

II. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10 bis 29 WEG mit den folgenden Änderungen und Ergänzungen, die für das Teileigentum in gleicher Weise wie für das Wohnungseigentum gelten.

§ 1 Veräußerung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum kann ohne Zustimmung des Verwalters veräußert werden.

Der Veräußerer kann die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen nicht verlangen. Seine Ansprüche gehen auf den Erwerber über.

§ 2 Benutzung des Sondereigentums

Jeder Wohnungseigentümer darf mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

In den Wohnungen dürfen gewerbliche oder sonstige berufliche Tätigkeiten ausgeübt werden, wenn und soweit mit diesen Tätigkeiten keine Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum verbunden sind, die über das in einem Wohnhaus zulässige Maß hinausgehen.

§ 3 Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer ist zum bestimmungsgemäßen Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt, soweit nicht einzelne Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Benutzung berechtigt sind.

Für die Rechte und Pflichten der Sondernutzungsberechtigten gelten die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechend, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine besonderen Bestimmungen enthält.

§ 4 Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer dürfen von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer Nachteile erwachsen, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen.

Jeder Wohnungs- und/oder Teileigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden, sowie ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Gebäudeteile einschließlich deren Bestandteile sowie das Zubehör ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen, sowie die hierfür anfallenden Lasten und die Kosten der sonstigen Verwaltung allein zu tragen. Er hat Schäden auf seine Kosten zu beseitigen. Die Verpflichtungen gelten auch für die zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksflächen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Benutzung ihres Sondereigentums zu gestatten. Ein hierdurch entstehender Schaden ist ihnen von der Gemeinschaft zu erstatten.

Die Wohnungseigentümer haften dafür, dass die Bestimmungen der Gemeinschafts- und Hausordnung von allen Personen beachtet werden, denen sie die Benutzung oder Mitbenutzung des Sondereigentums unmittelbar oder mittelbar überlassen haben. Sie haften auch für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch diese Personen. Die Haftung besteht nur insoweit nicht, als die Gemeinschaft zum Abschluss von Versicherungen verpflichtet oder der Schaden durch Versicherungen gedeckt ist.

§ 5 Lasten und Kosten

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten seiner Instandhaltung und Verwaltung und die Kosten der Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen haben die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Gemeinschaft hat die Lasten und Kosten nach dem Grund ihrer Entstehung oder der Art ihrer Berechnung aufzuteilen, wenn und soweit der Anteil der einzelnen Wohnungseigentümer durch Verbrauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden kann. Die Heizkosten sind gemäß den Bestimmungen der Heizkostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung aufzuteilen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Rücklagen für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums anzusammeln. Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Höhe, die Anlage und die Verwendung der Rücklagen. Die Verwendung zu einem anderen Zweck oder die Rückzahlung an die Wohnungseigentümer kann nur mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

§ 6 Wirtschaftsplan und Vorauszahlungen

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der von der Eigentümerversammlung beschlossene Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.

Die Wohnungseigentümer haben auf die im genehmigten Wirtschaftsplan ausgewiesenen Lasten und Kosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Die Eigentümerversammlung kann in Einzelfällen eine andere Art der Vorauszahlung beschließen.

Die Wohnungseigentümer haben rückständige Vorauszahlungen mit dem Zinssatz zu verzinsen, der von dem Kreditinstitut, das die Verwaltungskonten führt, für Kontokorrentkredite verlangt wird. Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens soll durch diese Bestimmung nicht ausgeschlossen werden.

Der Verwalter hat nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres unverzüglich eine Jahresabrechnung zu erstellen und die Abrechnung mit den einzelnen Wohnungseigentümern durchzuführen. Die Wohnungseigentümer haben die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Rückstände innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe auszugleichen. Der Verwalter hat etwaige Überzahlungen unverzüglich den Wohnungseigentümern zurückzuerstatten, wenn nicht die Eigentümerversammlung eine andere Verwendung der überzahlten Beträge beschlossen hat.

§ 7 Versicherungen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Versicherungen gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht,
- b) Gebäudebrandversicherung zum Neuwert,
- c) Versicherungen gegen Sturm- und Wasserschäden.

Die Eigentümerversammlung kann den Abschluss weiterer Versicherungen beschließen.

§ 8 Wiederaufbauverpflichtung

Für den Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung eines Gebäudes gilt Folgendes:

1. Das zerstörte Gebäude ist wiederaufzubauen, wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise voll gedeckt ist.

2. Der Wiederaufbau kann mit Dreiviertelmehrheit aller Wohnungseigentümer und aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, falls das Gebäude weniger als zur Hälfte seines Wertes zerstört ist, auch wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise nicht voll gedeckt ist.

§ 9 Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümerversammlung

Für die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gelten die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen enthält.

Die für einen Beschluss erforderliche Mehrheit berechnet sich nach der Zahl der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform.

Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Die neu zu errichtenden Sondereigentumseinheiten sind frühestens ab ihrer Lasten- und Kostentragungspflicht gemäß vorstehend § 5 stimmberechtigt. Die Wohnungseigentümerversammlung ist in jedem Falle beschlussfähig, auch wenn weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Hierauf ist nach Einladung besonders hinzuweisen.

§ 10 Um-, An-, Ausbau und Aufstockungen

Die ... GmbH als derzeitiger Alleineigentümer ist berechtigt, alle im Rahmen der erteilten Baugenehmigung bis zum Abschluss der Gesamtbaumaßnahme innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. ... der Gemarkung ... erforderlichen und notwendigen Um-, An-, Ausbaumaßnahmen, sowie Aufstockungen durchzuführen. Sie hat die dabei unmittelbar oder mittelbar verursachten Kosten zu tragen und etwaigen anderen künftigen Eigentümern bzw. der Gemeinschaft den durch die Baumaßnahme verursachten Schaden mit Ausnahme eines eventuell entstehenden Mietausfalls oder einer Mietminderung zu ersetzen.

§ 11 Verwalterbestellung

Zum ersten Verwalter der Wohnanlage auf die Dauer von drei Jahren ab Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch wird bestellt ... in ... Straße,

§ 12 Allgemeine Bestimmungen

Die Gemeinschaftsordnung kann vorbehaltlich der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen mit Dreiviertelmehrheit aller Wohnungseigentümer und aller Miteigentumsanteile abgeändert werden.

Sondernutzungsrechte können aber nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer begründet oder verändert werden. Zur Aufhebung von Sondernutzungsrechten ist die Zustimmung der Berechtigten erforderlich.

III. Sonstiges

§ 1 Vollmacht

Die Eigentümerin bevollmächtigt die Notariatsangestellten ..., alle dienstansässig ..., ..., jede für sich allein und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten, Änderungen dieser Teilungserklärung – auch etwaiger Nachtragsurkunden hierzu – hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile einschließlich der Anlagen zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, die zu § ... dieser Urkunde bestellten Grunddienstbarkeiten abzuändern, zu ergänzen oder weitere Grunddienstbarkeiten zu bestellen, insoweit dies zur Herstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, weitere Baulasten zu bestellen sowie Pfandverteilungs-, Pfandhaftungserklärungen, Rangrücktritte etc zu erklären und entgegenzunehmen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und –pläne in Bezug zu nehmen sowie die Teilungserklärung insofern zu ändern, als es bei Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung offensichtlich erforderlich ist, um die Teilung im Grundbuch zu vollziehen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden.

§ 2 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzugs trägt die Eigentümerin des Grundstücks.

§ 3 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

eine beglaubigte Abschrift:

- der Grundstückseigentümer: für jedes Wohnungseigentum eine und zwei weitere eine einfache Abschrift:

- das Finanzamt – Bewertungsstelle –,

- ggf die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger,

eine Ausfertigung:

- das Grundbuchamt

– Notarielle Schlussformel –