

## **Verhandelt**

zu Haren am

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Ulrich Wilde**

**mit dem Amtssitz in Haren (Ems)**

**erschien:**

Der Erschienenene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der Notar hat den Beteiligten gefragt, ob er oder eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, außerhalb der heutigen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Diese Frage wurde verneint.

Der Erschienenene ersuchte mich um die Beurkundung nachstehender

## **TEILUNGSERKLÄRUNG ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM NACH § 8 WEG.**

### **I. Aufteilung**

#### **§ 1 Objektbeschreibung**

(1) Der Erklärende (im folgenden "Eigentümer" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt) ist Eigentümer folgenden im Grundbuch von, Blatt eingetragenen Grundbesitzes:

Gemarkung, Flur, Flurstück, zur Größe von qm.

(2) Der Grundbesitz ist derzeit mit einem Einfamilienhaus, Doppelgarage sowie Scheune bebaut. Auf dem Grundbesitz wird ein weiteres Wohngebäude errichtet mit einer Wohnung.

#### **§ 2 Teilung des Objekts**

(1) Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an diesem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 500/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erd- und Dachgeschoss nebst Garagen und Scheune.

2. Miteigentumsanteil von 500/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erd- und Dachgeschoss nebst Geräteschuppen.

(2) Das Wohnungs- und Teileigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Der Aufteilungsplan ist angeschlossen und stellt einen Bestandteil dieser Erklärung dar. Auf ihn wird verwiesen.

Der Notar wird beauftragt, die Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

#### **§ 3 Gegenstand des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentum**

(1) Die einzelnen Häuser sollen so weit wie möglich als rechtlich und verwaltungsmäßig selbständige Einheiten behandelt werden. Ergänzend und erläuternd wird deshalb festgestellt:

1. Zum Sondereigentum gehören:

a) Bei den Reihenhäusern

- alle Räume innerhalb eines jeden Reihenhauses,
- die nicht tragenden Zwischenwände sowie die weiteren nicht konstruktiven Gebäudeteile, die nicht zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören,
- alle im jeweiligen Reihnhaus befindlichen und nur diesem Haus dienenden Anlagen und Einrichtungen, insbesondere die separate Heizungsanlage,
- die Ver- und Entsorgungsleitungen, -anlagen und -einrichtungen ab bzw. bis zu der Stelle, wo die Leitungen nur noch dem jeweiligen Sondereigentum (Reihnhaus) dienen.

2. Es werden unter Ausschluss der übrigen Eigentümer vom Mitgebrauch folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt:

a) Den jeweiligen Eigentümern eines jeden Reihenhauses zur alleinigen Sondernutzung

- alle zum jeweiligen Reihnhaus gehörenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die vorstehend nicht dem Sondereigentum zugeordnet sind, somit auch alle rechtlich zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Teile,
- die ein Reihnhaus jeweils umgebende Grundstücksfläche mit der Befugnis, sie als Hausgarten zu gestalten; wegen der Lage der Flächen wird auf den als Anlage angeschlossenen Plan "Sondernutzungsflächen" und die darauf befindliche Legende verwiesen; der Plan wurde zur Durchsicht vorgelegt.

b) Den jeweiligen Eigentümern benachbarter Reihenhäuser zur gemeinschaftlichen Sondernutzung zu gleichen Teilen

- jeweils die zwischen ihren Häusern befindliche Trennmauer.

(2) Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten, Lasten und Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

3. Bei den Reihenhäusern entscheiden die jeweiligen Sondereigentümer auch über die äußere Gestaltung selbst.

#### **§ 4 Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG**

(1) Es werden folgende besonderen Gebrauchsregelungen getroffen:

Es wird zunächst auf § 3 verwiesen. Das im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Carport wird dem Eigentümer des mit gleicher Nr. bezeichneten Miteigentumsanteils als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

(2) Die vorstehend zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums sind in dem Umfang, wie sie der Sondernutzung unterliegen, von den jeweiligen Berechtigten instandzuhalten.

### **II. Gemeinschaftsordnung**

#### **§ 5 Grundsatz**

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10-29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft, sofern in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

#### **§ 6 Lasten und Kosten**

(1) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander.

Dabei gelten folgende Besonderheiten:

##### 1. Für die Reihenhäuser

- Die Instandhaltung und Instandsetzung für das gesamte Gebäude und seine Anlagen und Einrichtungen obliegt allein dem jeweiligen Eigentümer, soweit nicht nachstehend für bestimmte Gebäudeteile oder Einrichtungen etwas anderes bestimmt ist. Dies gilt auch für die Außenteile (Fassade).
- Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäudeteilen, Anlagen und Einrichtungen, die nur bestimmten Häusern dienen (z. B. Trennwand zwischen zwei Reihenhäusern, Grenzanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen), obliegt den jeweiligen Eigentümern der betreffenden Einheiten zu gleichen Teilen.

##### 2. Für Sondernutzungsrechte

Soweit nicht bereits vorstehend bestimmt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung aller unmittelbar oder fürsorglich zur Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen den Sondernutzungsberechtigten im Verhältnis ihres Nutzungsrechts.

### **§ 7 Wiederherstellungspflicht**

(1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen. Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums einschließlich der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums.

(2) Nicht anderweitig gedeckte Kosten tragen sie im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

### **§ 8 Eigentümerversammlung und Stimmrecht**

(1) Die Eigentümerversammlung bestimmt einen Wohnungseigentümer, der zur Einberufung der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung befugt ist. Erfolgt eine solche Bestimmung nicht, ist jeder Wohnungseigentümer zur Einberufung der Versammlung berechtigt.

(2) In der Eigentümerversammlung gewährt jedes Sondereigentum eine Stimme.

### **§ 9 Begriffsbestimmung**

Die vorstehenden Bestimmungen für das Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für das Teileigentum.

## **III. Grundbucheklärungen**

### **§ 10**

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**, im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstücks gem. § 2,
2. die Bestimmungen der §§ 3-8 als Inhalt des Sondereigentums.

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

**Schlusserklärungen**

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer. Der Objektwert beträgt EURO.
2. Von dieser Erklärung werden zwei beglaubigte Abschriften für den Eigentümer beantragt.
3. Beim Grundbuchamt wird beantragt, nach Vollzug für jedes Grundbuchblatt eine beglaubigte Abschrift zu erteilen.

Vorstehende Niederschrift wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt unterschrieben: