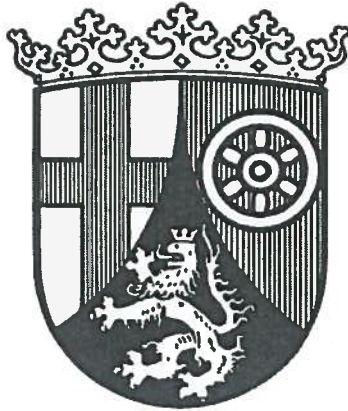


# Beglaubigte Abschrift



## Urkunde

des Notars

## Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang

55543 Bad Kreuznach  
Dr.-Karl-Aschoff-Straße 8  
Telefon (06 71) 8 39 30-0  
Telefax (06 71) 8 39 30-20

Die Übereinstimmung der nachstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

Bad Kreuznach, den 22. Dezember 2021



  
Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang  
Notar

UR. Nr. 1812 /2021 M



Verhandelt in Bad Kreuznach am 9. Dezember 2021.

Vor

**Notar Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang**

mit dem Amtssitz in Bad Kreuznach

erschien:

Herr Marius SAHLER,  
geboren am 1. Juni 1992,  
geschäftsansässig in 64546 Mörfelden-Walldorf, Nordendstraße 48,  
– ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen Personalausweises,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter aufgrund  
notariell beglaubigter Vollmacht vom 19. Juli 2021 – UR Nr. 1090/2021 M des  
Notars Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang mit dem Amtssitz in Bad Kreuznach –,  
die bei Beurkundung in Urschrift vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift  
als **Anlage 1** beigefügt ist, für die im Handelsregister des Amtsgerichts  
Bad Kreuznach unter HRB 23356 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter  
Haftung in Firma

**ROMI GmbH**

mit Sitz in Dorsheim,

(Geschäftsanschrift: 55452 Dorsheim, Rheinblick 16),

– die vertretene Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
nachfolgend auch als „**der Aufteilende**“ bezeichnet –.

Wegen der Vertretungsberechtigung für die vorgenannte Gesellschaft wird gemäß § 32 Abs. 2 GBO auf das Handelsregister des Amtsgerichts Bad Kreuznach, Registerblatt HR B 23356, Bezug genommen.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte folgende

**Teilungserklärung  
gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)  
nebst Gemeinschaftsordnung**

zur Beurkundung:

**§ 1**

**Anlagen zur Urkunde**

Dieser Urkunde sind – neben der vom Erschienenen vorgelegten Vollmacht vom 19. Juli 2021 (**Anlage 1**) – folgende Anlagen beigelegt:

1. Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) der Stadtverwaltung Bad Kreuznach vom 2. November 2021 (Aktenzeichen: 65-00848/21-16) nebst deren Änderung vom 22. November 2021 (Aktenzeichen: 65-00946/21-16) nebst den dazu gehörenden Aufteilungsplänen (Aufteilungsplan im Sinne des § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG), nebst Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte –, jeweils mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehen (**Anlage 2**),
2. Baubeschreibung für das Bauvorhaben (**Anlage 3**).

Auf die Anlagen wird verwiesen.



Baubeschreibung für das Bauvorhaben (**Anlage 3**) neu bebauen.  
Für jedes Haus soll eine Untergemeinschaft gebildet werden.

2. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt nach Angaben des Aufteilenden bereits vor.
3. Für das Aufteilungsobjekt sind insgesamt 24 Stellplätze für Fahrzeuge und 32 Stellplätze für Fahrräder nachzuweisen, die alle auf dem Aufteilungsobjekt errichtet werden.
4. Gemäß Teil B. dieser Urkunde soll an dem Aufteilungsobjekt Wohnungs- und Teileigentum begründet werden.

## **B.**

### **Teilungserklärung**

#### **I.**

#### **Begründung von Wohnungs- und Teileigentum**

Der Aufteilende teilt das Eigentum an dem Aufteilungsobjekt gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum wie folgt verbunden ist:

1. 55,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Erdgeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 1 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 41;  
(Wohnfläche nach DIN 277 79,59 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 5,46 qm);

2. 65,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Erdgeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 2 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 42;  
(Wohnfläche nach DIN 277 93,48 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 4,91 qm);
3. 46,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 1. Obergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 3 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 43;  
(Wohnfläche nach DIN 277 66,29 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 4,85 qm);
4. 69,88/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 1. Obergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 4 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 44;  
(Wohnfläche nach DIN 277 99,61 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 4,86 qm);
5. 76,91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 2. Obergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 5 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 45;  
(Wohnfläche nach DIN 277 109,63 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 4,90 qm);

6. 51,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 2. Obergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 6 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 46;  
(Wohnfläche nach DIN 277 73,50 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 4,90 qm);
  
7. 95,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Dachgeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 7 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 47;  
(Wohnfläche nach DIN 277 136,13 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 6,62 qm);
  
8. 57,99/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Spitzboden von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 8 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 48;  
(Wohnfläche nach DIN 277 82,66 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 6,67 qm);
  
9. 57,39/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Erdgeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 9 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 49;  
(Wohnfläche nach DIN 277 81,81 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 4,34 qm);

10. 49,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Erdgeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 10 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 50;  
(Wohnfläche nach DIN 277 70,63 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 5,74 qm);
  
11. 59,86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 1. Obergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 11 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 51;  
(Wohnfläche nach DIN 277 85,33 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 6,29 qm);
  
12. 41,87/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 1. Obergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 12 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 52;  
(Wohnfläche nach DIN 277 59,69 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 8,77 qm);
  
13. 45,39/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 2. Obergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 13 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 53;  
(Wohnfläche nach DIN 277 64,71 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 5,47 qm);



14. 67,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im 2. Obergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 14 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 54;  
(Wohnfläche nach DIN 277 96,33 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 5,48 qm);
15. 83,86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Dachgeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 15 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 55;  
(Wohnfläche nach DIN 277 119,54 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 5,48 qm);
16. 50,76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im Spitzboden von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohneinheit Nr. 16 und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 56;  
(Wohnfläche nach DIN 277 72,36 qm);  
(Nutzfläche [Abstellraum] nach DIN 277 5,44 qm);
17. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 17 laut Aufteilungsplan,
18. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 18 laut Aufteilungsplan,
19. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 19 laut Aufteilungsplan,

20. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 20 laut Aufteilungsplan,
21. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 21 laut Aufteilungsplan,
22. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 22 laut Aufteilungsplan,
23. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 23 laut Aufteilungsplan,
24. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 24 laut Aufteilungsplan,
25. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 25 laut Aufteilungsplan,
26. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 26 laut Aufteilungsplan,
27. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 27 laut Aufteilungsplan,
28. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 28 laut Aufteilungsplan,
29. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 29 laut Aufteilungsplan,
30. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 30 laut Aufteilungsplan,

31. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien, Nr. 31 laut Aufteilungsplan,
32. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 1, Nr. 32 laut Aufteilungsplan,
33. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 1, Nr. 33 laut Aufteilungsplan,
34. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 1, Nr. 34 laut Aufteilungsplan,
35. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 1, Nr. 35 laut Aufteilungsplan,
36. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 1, Nr. 36 laut Aufteilungsplan,
37. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 2, Nr. 37 laut Aufteilungsplan,
38. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 2, Nr. 38 laut Aufteilungsplan,
39. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 2, Nr. 39 laut Aufteilungsplan,

40. 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Untergeschoss von Haus 2, Nr. 40 laut Aufteilungsplan.

Die Berechnung der Miteigentumsanteile erfolgte nach den Flächen – nach DIN 277 – ohne Berücksichtigung der Kellerräume und ohne Berücksichtigung des Anteils der einzelnen Sondereigentumseinheiten an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Flächen.

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile ergeben sich im einzelnen aus den dieser Urkunde beigefügten Aufteilungsplänen (**Anlage 2**). In den Aufteilungsplänen sind die verschiedenen Sondereigentumseinheiten nummeriert und farblich gekennzeichnet, so dass klar ersichtlich wird, welche Räume zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten gehören.

Die durch die Teilung entstehende Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung

**„Wohnungseigentümergeinschaft  
Bad Kreuznach – Brückes 15 + 17“.**

**II.**

**Gegenstand des Sondereigentums**

1. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach §§ 1 und 5 WEG.
2. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere die Flächen, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

III.

**Sondernutzungsrechte**

**§ 1**

**Gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte  
an den Gebäudeblöcken**

1. Der Gemeinschaft der Sondereigentümer der Wohnungen Nrn. 1 bis 8 und der Stellplätze Nrn. 32 bis 36 des Aufteilungsplanes – Untergemeinschaft an dem Gebäude „Haus 1 (Haus Nr. 15)“ – steht der gesamte nicht zum Sondereigentum gehörende Gebäudeteil „Haus 1“ (Haus Nr. 15) vom Untergeschoss bis einschließlich zum Spitzboden zur Nutzung ihres Gebäudeblocks unter Ausschluss der Nutzung durch alle anderen Sondereigentümer zu.
2. Der Gemeinschaft der Sondereigentümer der Wohnungen Nrn. 9 bis 16 und der Stellplätze Nrn. 37 bis 40 des Aufteilungsplanes – Untergemeinschaft an dem Gebäude „Haus 2 (Haus Nr. 17)“ – steht der gesamte nicht zum Sondereigentum gehörende Gebäudeteil „Haus 2“ (Haus Nr. 17) vom Untergeschoss bis einschließlich zum Spitzboden zur Nutzung ihres Gebäudeblocks unter Ausschluss der Nutzung durch alle anderen Sondereigentümer zu.
3. Dem vorbezeichneten Sondernutzungsrecht unterliegt jeweils das gesamte gemeinschaftliche Eigentum des jeweiligen beschriebenen Gebäudeblocks, insbesondere insoweit die konstruktiven Teile des Gebäudekomplexes sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungs- bzw. Teileigentümers stehen oder aufgrund anderweitiger Regelung einem Sondereigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind. Die Miteigentümer eines Gebäudeblocks besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Gebäudeblock so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümerge-

meinschaft handeln würde, insbesondere entscheiden sie allein über bauliche Maßnahmen an ihrem Gebäudeblock. Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage darf jedoch durch bauliche Veränderungen nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifel entscheidet der Verwalter für die und an Stelle der gesamten Sondereigentümer über die Zulässigkeit einer solchen Veränderung.

4. Vereinbarungen über weitere Sondernutzungsrechte werden ausdrücklich nicht getroffen.

## § 2

### **Allgemeine Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte**

1. Sondernutzungsrecht ist die Befugnis eines Sondereigentümers bzw. einer Gemeinschaft von Sondereigentümern, einen bestimmten Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller anderen Sondereigentümer allein zu nutzen.

Die vorstehend vereinbarten Sondernutzungsrechte sind dahingehend eingeschränkt, dass die jedem Sondernutzungsrecht immanenten Schranken, die sich aus den für das gemeinschaftliche Eigentum bestehenden Bindungen ergeben, einzuhalten sind. So stehen etwa die etwaigen in einem Sondereigentums- bzw. Sondernutzungsbereich liegenden Leitungen, die der Ver- und/oder Entsorgung (auch) anderer Sondereigentumseinheiten dienen, (auch) den anderen Sondereigentümern zur Verfügung.

Die Einräumung der Sondernutzungsrechte erfolgt mit Wirkung gegenüber Dritten.

Die Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden und bestehen mit Wirkung für und gegen alle Rechtsnachfolger.

Die Sondernutzungsrechte können ganz oder teilweise einem Dritten zur Ausübung überlassen werden.

Für die Ausübung seines Sondernutzungsrechts hat der jeweilige Berechtigte an die Wohnungseigentümergeinschaft keine Leistungen zu erbringen.

2. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat den seiner Sondernutzung unterliegenden Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen (zu erhalten) und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den seiner Sondernutzung unterliegenden Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

#### **IV.**

#### **Gemeinschaftsordnung**

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird jedoch als Inhalt des Sondereigentums bestimmt:

#### **§ 1**

#### **Nutzung**

1. Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Sondereigentümer ergeben. Jeder Sondereigentümer hat ferner das Recht der gleichen

Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind. Haustechnikräume sind abgeschlossen zu halten.

2. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und seiner Sondernutzung unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile beliebig zu nutzen und einem Dritten zur Nutzung zu überlassen.

Soweit in den Aufteilungsplänen verbale Nutzungsbeschreibungen enthalten sind, so sind diese nur exemplarisch und nicht verbindlich. Andere tatsächliche Nutzungen, auch für andere Zwecke als Wohnzwecke, sind zulässig, soweit dies baurechtlich zulässig ist und wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen Sondereigentumseinheiten entstehen, die deren (Wohn-)Charakter unzumutbar beeinträchtigen.

## **§ 2**

### **Veräußerung, Vererbung, Vermietung**

1. Jedes Sondereigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Insbesondere bedarf die Veräußerung eines Sondereigentumsrechts nicht der Zustimmung der anderen Sondereigentümer oder des Verwalters. Im Falle der Veräußerung ist der Veräußerer jedoch verpflichtet, den Verwalter zu informieren. Diese Verpflichtung entfällt bei der ersten Veräußerung.
2. Gleiches gilt für die Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte.
3. Für Verstöße von Mietern und Untermietern gegen diese Gemeinschaftsordnung haftet der Sondereigentümer in gleicher Weise, als seien es eigene Verstöße. Die Haftung von Drittnutzern bleibt unberührt.



### **§ 3**

#### **Erhaltung, Erneuerung, bauliche Veränderungen**

1. Für die Instandhaltung, Instandsetzung (Erhaltung) und Erneuerung sowie Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile sowie Anlagen haben die jeweiligen Sondereigentümer selbst aufzukommen.
2. Soweit sich aus dieser Urkunde nichts anderes ergibt, ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die seinem Sondereigentum und seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile auf seine Kosten baulich zu verändern, soweit dies nachbar- und baurechtlich zulässig ist und gemeinschaftliches Eigentum, welches nicht der Sondernutzung unterliegt, nicht beeinträchtigt.
3. Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung; sie ist von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

### **§ 4**

#### **Versicherungen**

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum sind – soweit nicht bereits vorhanden – folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:
  - a) eine Gebäudebrandversicherung;
  - b) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
  - c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
  - d) eine Versicherung gegen Sturm- und Hagelschäden.
2. Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen bzw. zu halten.

**§ 5**

**Kosten und Lasten**

1. Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten und Lasten für sein Sondereigentum und für die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile sowie die Kosten und Lasten des Gebrauchs seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein.
2. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Sondereigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten.
3. Soweit ausscheidbare Kosten durch den Betrieb von Anlagen entstehen, die nur einem Teil der Gesamtanlage zu dienen bestimmt sind, werden diese nur auf die betreffenden Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt.

**§ 6**

**Verwalter**

Zum ersten Verwalter nach § 26 WEG ab dem Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher auf die Dauer von drei Jahren wird die

TVI Treuhandverwaltung für Immobilien Maximilian Meyer  
Amtsstraße 13  
55411 Bingen am Rhein

bestellt.

**§ 7**

**Stimmrecht**

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Jeder Sondereigentümer kann sich durch einen mit Vollmacht in Textform versehenen Eigentümer, Mitberechtigten aus dem Eigentum, dinglich Berechtigten am Eigentum oder durch den Verwalter vertreten lassen.

**§ 8**

**Untergemeinschaften**

1. Es werden zwei Untergemeinschaften gebildet:

- a) Die Eigentümer der Wohnungen Nrn. 1 bis 8 und der Stellplätze Nrn. 32 bis 36 des Aufteilungsplanes des Aufteilungsplanes bilden die Untergemeinschaft an dem Gebäude „Haus 1“ (Haus Nr. 15) ab dem Untergeschoss an aufwärts bis einschließlich zum Spitzboden.
- b) Die Eigentümer der Wohnungen Nrn. 9 bis 16 und der Stellplätze Nrn. 37 bis 40 des Aufteilungsplanes bilden die Untergemeinschaft an dem Gebäude „Haus 2“ (Haus Nr. 17) ab dem Untergeschoss an aufwärts bis einschließlich zum Spitzboden.

Bei Regelungen in dieser Gemeinschaftsordnung ist immer davon auszugehen, dass die vorstehend beschriebenen zwei Gebäude (Haus 1 und Haus 2) im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden. Alle Eigentümer wie vorstehend jeweils unter a) und b) aufgeführt, bilden hinsichtlich ihres Gebäudes eine eigene separate Gemeinschaft.

Alle Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung sind deshalb stets so zu lesen und im Zweifel auszulegen, dass dieses Ziel erreicht wird.

2. Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums verteilen sich wie folgt:

Die Gemeinschaften wie vorstehend unter Nr. 1. a) und b) aufgeführt, tragen Kosten und Lasten für die jeweils zur Untergemeinschaft gehörenden Gebäude so, wie wenn sie eine eigene getrennte Eigentümergemeinschaft wären. Es werden rechnerisch getrennte Erhaltungsrücklagen gebildet. Die Verteilung innerhalb dieser Gemeinschaften erfolgt nach dem Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

Die restlichen, nicht auf die jeweilige Gemeinschaft verteilbaren Kosten und Lasten tragen alle Wohnungs- und Teileigentümer der gesamten Wohnanlage entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

Im Übrigen gelten die Regelungen hinsichtlich der Kosten und Lasten gemäß § 5 dieser Gemeinschaftsordnung.

3. Die Gemeinschaft aller Sondereigentümer sowie die jeweiligen Untergemeinschaften halten je eine Eigentümerversammlung ab. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsbruchteilen. Das gilt sowohl für die Gesamteigentümergeinschaft als auch für die jeweiligen Untergemeinschaften. In den Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaften sind nur die jeweiligen Sondereigentümer stimmberechtigt.

**V.**

**Erklärungen für das Grundbuchamt**

Der Aufteilende bewilligt und beantragt in das Grundbuch auf dem Aufteilungsobjekt einzutragen:

1. die Teilung des Grundbesitzes und Begründung des Wohnungs- und Teileigentums nach § 8 WEG gemäß Teil B. Abschnitt I. dieser Urkunde,
2. die Bestimmungen über Sondernutzungsrechte gemäß Teil B. Abschnitt III. dieser Urkunde,
3. die Bestimmungen gemäß Teil B. Abschnitt II. und IV. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

**C.**

**Schlussbestimmungen**

1. Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs trägt der Aufteilende. Der Wert des Aufteilungsobjekts wird für Zwecke der Kostenberechnung mit insgesamt € 4.760.000,00 angegeben.
2. Der Notar ist zur umfassenden Vertretung aller Beteiligten im Grundbuchverfahren ermächtigt, die sich verpflichten, von ihrer Antragsberechtigung keinen Gebrauch zu machen.
3. Der Notar wird mit dem Vollzug beauftragt und angewiesen, alles hierzu Erforderliche unter Übersendung einer Abschrift dieser Urkunde ohne Aufforderung gemäß § 177 Abs. 2 BGB anzufordern und zu prüfen. Er ist zur Entgegennahme von Entscheidungen und Erklärungen, mit denen eine Genehmigung nicht uneingeschränkt erteilt wird, nicht bevollmächtigt. Im Übrigen werden Entscheidungen und Erklärungen wirksam mit Eingang beim Notar.

4. Dem Notar erteilte Anweisungen und Vollmachten gelten ebenso für den Verwahrer dieser Urkunde.
5. Zum Zwecke der Änderung, Berichtigung oder Ergänzung dieser Urkunde bevollmächtigen die Beteiligten schon jetzt jede der bei dem Notar dienstansässigen Notarangestellten Gabriele Theis und Birgit Scherer einzeln und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, alle Erklärungen abzugeben, die nach ihrer Auffassung hierzu notwendig sind. Von der Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder dem Verwahrer seiner Urkunde Gebrauch gemacht werden.
6. Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in dieser Urkunde herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke ist diejenige wirksame Regelung zu treffen, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was der Aufteilende gewollt hat oder nach dem Sinn und Zweck dieser Urkunde gewollt hätte, wenn er diesen Punkt beim Abschluss der getroffenen Vereinbarungen bedacht hätte.
7. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass
  - a) er zwar das Grundbuch (am Tag vor der gegenwärtigen Beurkundung), nicht jedoch das Liegenschaftskataster, das Bodenschuttkataster und das Baulastenverzeichnis hat einsehen lassen und die Grundbuchbeschreibung keine Auskunft über die zulässige Nutzungsart gibt,
  - b) er keine steuerrechtliche Beratung übernimmt, die jedoch bei fehlender eigener Kenntnis der Beteiligten zur Vermeidung steuerlicher Nachteile erforderlich ist.

8. Von dieser Urkunde erhalten:
- a) eine elektronisch beglaubigte Abschrift das Amtsgericht Bad Kreuznach – Grundbuchamt –,
  - b) eine beglaubigte Abschrift der Aufteilende,
  - c) eine beglaubigte Abschrift jeder künftige ersterwerbende Sonder-eigentümer.

Diese Niederschrift

nebst allen Anlagen (soweit verlesungsfähig) wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, die beigefügten Pläne anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

