

Verhandelt zu Neuss am 1. Juli 2020

Vor dem unterzeichneten

**Dr. Volker Hustedt**  
**Notar in Neuss**

erschieden:

1. die **evohaus GmbH** mit Sitz in Karlsruhe, Postanschrift: 76227 Karlsruhe, Emil-Nolde-Straße, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HR B 108132, hier vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer, Herrn Heinz Hanen, geboren am 17. September 1958, geschäftsansässig daselbst,

die evohaus GmbH nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt,

2. Herr Giona Zdero, Angestellter beim amtierenden Notar, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter, sich die Genehmigung ausdrücklich vorbehaltend für die **Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus – Pfarrfonds in Köln-Widdersdorf**, Postanschrift: 50859 Köln-Widdersdorf, Hauptstraße 10,

- die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus – Pfarrfonds in Köln-Widdersdorf - nachfolgend "**der Grundstückseigentümer**" genannt -,

dem Notar zu 1.und 2. jeweils von Person bekannt.

Durch Einsichtnahme vom 30. Juni 2020 in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HR B 108132 bescheinigt der amtierende Notar, dass dort die evohaus GmbH und Herr Heinz Hanen als deren einzelver-

tretungsberechtigter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

**Die evohaus GmbH wird auf eigenen Wunsch die Genehmigung der Kirchengemeinde und die notwendige Genehmigung der Aufsichtsbehörde der Kirchengemeinde selbst einholen. Eine Vollzugstätigkeit soll der amtierende Notar hier ausdrücklich nicht übernehmen.**

Die Erschienenen ließen, handelnd wie angegeben, folgende

### **T e i l u n g s e r k l ä r u n g**

beurkunden:

#### Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	4
I. Vorbemerkung	4
II. Teilung	7
III. Gegenstand des Sondereigentums	13
TEIL B Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)	14
I. Grundsatz	14
II. Zweckbestimmung, Nutzung des Sondereigentums	15
III. Rücksichtnahme und Sorgfalt	16
IV. Umfang und Nutzen	16
V. Sondernutzungsrechte	16
§ 1 Haus 1	16
§ 2 Haus 2	18
§ 3 Haus 3	19
§ 4 Haus 4	20
§ 5 Haus 5	22

§ 6 Haus 6	23
§ 7 Haus 7	24
§ 8 Gruppensondernutzungsrechte	25
§ 9 Besondere Regelungen:	26
VI. Instandhaltung	28
VII. Kosten und Lasten	30
VIII. Wirtschaftsplan	32
IX. Versicherungen	33
X. Versammlung der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten	33
XI. Stimmrecht	36
XII. Verwalter	37
XIII. Übertragung des Wohnungserbbaurechts	38
XIV. . Mehrere oder abwesende Eigentümer	38
XV. Wiederaufbau	39
XVI. Änderungen	39
Teil C Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100	44
TEIL D Erbbauzinsaufteilung, Änderungsbefugnis, Käufervollmacht	44
I. Aufteilung des Erbbauzinses	44
II. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag	45
Teil E Eintragungsbewilligung und Schlussbestimmungen	46
TEIL F Photovoltaikanlage, Energieversorgung des Gesamtquartiers	47
I. Eigene Stromproduktion für ein CO2-freies Wohnen	47
II. Aufstellungsorte der PV-Anlage	49
III. Netzanbindung Transformatorenstation	49
IV. Energieversorgung	50
V. Batteriespeicheranlage	50
VI. Verwendung des Energieertrags	50
VII. Energieabrechnung	51
VIII. Grundwassernutzung	51

**Anlage 1** -Pläne (Aufteilungspläne/Bauzeichnungen)

**Anlage 2** Baubeschreibung für die Häuser 1 bis 6 nebst Außenanlagen  
ohne Kindertagesstätte mit Anlagen A und B

**Anlage 3** Darstellung Photovoltaikmodule auf allen Gebäudeeinheiten

**Anlage 4** Grundstücksfläche, die neu bebaut werden darf

**Anlage 5** Darstellung Regenrückhaltefläche innerhalb des Wohnquartiers

**Anlage 6** Erbbauzinsaufteilung

**Teil A**  
**Begründung von Wohnungs- und Teileigentum**

**I.**  
**Vorbemerkung**

1.

Erbbauberechtigte des im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Köln von Lövenich Blatt 41850 verzeichneten Erbbaurechts ist die Beteiligte zu 1.

Grundstückseigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist die Beteiligte zu 2.

Dem Erbbaurecht liegen nachfolgende Urkunden zugrunde:

- a) das Angebot zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages vom 21. April 2016, UR.Nr. 373/2016/H,
- b) die Annahmeerkunde vom 18. Dezember 2017, UR.Nr. 1048/2017/H,
- c) die Änderungsurkunde vom heutigen Tage, UR.Nr.506/2020/H,

jeweils des amtierenden Notars.



Das Erbbaurecht ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln von Lövenich Blatt 41850.

Die Änderungsurkunde zu vorstehend lit. c) ist noch nicht grundbuchlich vollzogen.

Nach grundbuchlichem Vollzug dieser Urkunde wird das Erbbaurecht sodann bestehend an den Flurstücken 3176, 3177, 3178 und 3179, jeweils Flur 52, Gemarkung Lövenich, nach Angaben der Beteiligten wie folgt belastet sein:

Abteilung II:

lfd. Nr. 1: Erbbauzins mit Wertsicherungsklausel für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 13064. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen,

lfd. Nr. 2 - Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 13064,

lfd. Nr. 3 - beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für die Stadt Köln, die Ausübung des Rechts ist Dritten bzw. der Allgemeinheit gestattet,

2.

a)

Auf dem Erbbaurecht werden durch die evohaus GmbH errichtet: 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 89 Tiefgaragenstellplätzen. Des Weiteren errichtet die evohaus GmbH auf dem Erbbaurecht eine Kindertagesstätte.

Die Wohnungserbbaurechtsanlage besteht somit aus 8 Baukörpern:

dem **Haus 1** (in den Aufteilungsplänen: **H1** mit den **Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 9**),  
dem **Haus 2** (in den Aufteilungsplänen: **H2** mit den **Wohnungen Nr. 10 bis Nr. 20**),

dem **Haus 3** (in den Aufteilungsplänen: **H3** mit den **Wohnungen Nr. 21 bis Nr. 31**),

dem **Haus 4** (in den Aufteilungsplänen: **H4** mit den **Wohnungen Nr. 32 bis Nr. 42**),

dem **Haus 5** (in den Aufteilungsplänen: **H5** mit den **Wohnungen Nr. 43 bis Nr. 50**),

dem **Haus 6** (in den Aufteilungsplänen: **H6** mit den **Wohnungen Nr. 51 bis Nr. 63**),

dem **Haus 7** (in den Aufteilungsplänen: **H7** mit der **Kindertagesstätte Nr. 64**),  
der **Tiefgarage** (im Aufteilungsplan: **TG, Stellplätze Nr. 65 bis 153**).

b)

Die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten sind sich darüber einig, die jeweiligen Baukörper (sechs Häuser, eine Kindertagesstätte und eine Tiefgarage) soweit wie möglich wirtschaftlich und rechtlich getrennt und unabhängig voneinander und selbständig zu behandeln („Untererbbauberechtigtengemeinschaften“). Die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten sollen so weit wie möglich so gestellt werden, als wären sie Alleinerbbauberechtigte eines Baukörpers.

c)

Im Zweifel sind die in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Bestimmungen so auszulegen, dass sie dem vorstehenden Absatz zu lit. b) bestimmten Willen entsprechen und das Ziel der Eigenständigkeit und Trennung der Häuser, der Kindertagesstätte bzw. der Tiefgarage durchsetzen.

d)

Die Bebauung erfolgt nach den dieser Urkunde als **Anlage 1** und Bestandteil beigefügten Plänen sowie im Hinblick auf die Häuser 1 bis 6 auch nach Maßgabe der als **Anlage 2** dieser Urkunde beigefügten **Baubeschreibung**. Die Baubeschreibung für die Wohnhäuser „Haus 1“ bis „Haus 6“ wurde verlesen.

Die Ausführung des nach DIN 1986-100 für Grundstücke von mehr als 800 qm abflusswirksamer Fläche erforderlichen Überflutungsnachweises wird in Teil C dieser Urkunde beschrieben.

Auf sämtlichen Dächern der Häuser (Haus 1 bis Haus 6) und der Kindertagesstätte werden gemäß **Anlage 3** nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäudeeinheit Photovoltaikmodule im Rahmen einer Gesamtstromanlage errichtet, deren Nutzen sämtlichen Erbbauberechtigten zugutekommen soll. Die zum Leistungsumfang gehörende **PV-Anlage** bzw. die **Energieversorgung des Gesamtquartiers** wird in Teil F dieser Urkunde beschrieben.

## **II. Teilung**

Der Erbbauberechtigte (im Folgenden: der aufteilende Eigentümer) teilt hiermit gemäß § 8 WEG das Erbbaurecht an dem vorstehenden Grundbesitz der Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstücke 3176 bis 3179 in Miterbbaurechtsanteile wie folgt und zwar in der Weise, dass mit jedem Anteil das Wohnungserbbaurecht an einer bestimmten Wohnung bzw. das Teilerbbaurecht an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist:

1. Miterbbaurechtsanteil von **161/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 1, - im Aufteilungsplan mit der **Nr. 1** bezeichnet,
2. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 1, - im Aufteilungsplan mit der **Nr. 2** bezeichnet,
3. Miterbbaurechtsanteil von **129/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 1, - im Aufteilungsplan mit der **Nr. 3** bezeichnet,
4. Miterbbaurechtsanteil von **161/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 1, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 4** bezeichnet,
5. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 1, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 5** bezeichnet,
6. Miterbbaurechtsanteil von **136/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 1, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 6** bezeichnet,
7. Miterbbaurechtsanteil von **143/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 1, nebst Dachterrasse - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 7** bezeichnet,
8. Miterbbaurechtsanteil von **93/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 1, nebst Dachterrasse - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 8** bezeichnet,
9. Miterbbaurechtsanteil von **118/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 1, nebst Dachterrasse - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 9** bezeichnet,

10. Miterbbaurechtsanteil von **124/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 2 im Aufteilungsplan mit der **Nr. 10** bezeichnet,
11. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 2 im Aufteilungsplan mit der **Nr. 11** bezeichnet,
12. Miterbbaurechtsanteil von **91/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 2 im Aufteilungsplan mit der **Nr. 12** bezeichnet,
13. Miterbbaurechtsanteil von **151/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 2, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 13** bezeichnet,
14. Miterbbaurechtsanteil von **82/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 2, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 14** bezeichnet,
15. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 2, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 15** bezeichnet,
16. Miterbbaurechtsanteil von **151/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 2, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 16** bezeichnet,
17. Miterbbaurechtsanteil von **82/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 2, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 17** bezeichnet,
18. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 2, nebst Balkon - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 18** bezeichnet,
19. Miterbbaurechtsanteil von **159/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 3. Obergeschoß im Haus 2, nebst Dachterrasse - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 19** bezeichnet,
20. Miterbbaurechtsanteil von **139/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 3. Obergeschoß, im Haus 2, nebst Dachterrasse - jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 20** bezeichnet,
21. Miterbbaurechtsanteil von **124/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 3, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 21** bezeichnet,



22. Miterbbaurechtsanteil von **110/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 3, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 22** bezeichnet,
23. Miterbbaurechtsanteil von **91/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 3, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 23** bezeichnet,
24. Miterbbaurechtsanteil von **151/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 24** bezeichnet,
25. Miterbbaurechtsanteil von **82/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 25** bezeichnet,
26. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 26** bezeichnet,
27. Miterbbaurechtsanteil von **151/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 27** bezeichnet,
28. Miterbbaurechtsanteil von **82/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 28** bezeichnet,
29. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 29** bezeichnet,
30. Miterbbaurechtsanteil von **184/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 3. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Dachterrasse, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 30** bezeichnet,
31. Miterbbaurechtsanteil von **113/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 3. Obergeschoß, im Haus 3, nebst Dachterrasse, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 31** bezeichnet,
32. Miterbbaurechtsanteil von **149/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 4, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 32** bezeichnet,
33. Miterbbaurechtsanteil von **110/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 4, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 33** bezeichnet,

34. Miterbbaurechtsanteil von **113/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 4, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 34** bezeichnet,
35. Miterbbaurechtsanteil von **145/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 4, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 35** bezeichnet,
36. Miterbbaurechtsanteil von **149/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 4, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 36** bezeichnet,
37. Miterbbaurechtsanteil von **110/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 4, nebst Balkon, jeweils, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 37** bezeichnet,
38. Miterbbaurechtsanteil von **113/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 4, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 38** bezeichnet,
39. Miterbbaurechtsanteil von **145/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 4, nebst Balkon, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 39** bezeichnet,
40. Miterbbaurechtsanteil von **126/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2.Obergeschoß, im Haus 4, nebst Dachterrasse, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 40** bezeichnet,
41. Miterbbaurechtsanteil von **91/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2.Obergeschoß, im Haus 4, nebst Dachterrasse, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 41** bezeichnet,
42. Miterbbaurechtsanteil von **190/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2.Obergeschoß, im Haus 4, nebst Dachterrasse, jeweils im Aufteilungsplan mit der **Nr. 42** bezeichnet,
43. Miterbbaurechtsanteil von **125/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 5, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 43** bezeichnet,
44. Miterbbaurechtsanteil von **110/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 5, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 44** bezeichnet,
45. Miterbbaurechtsanteil von **91/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 5, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 45** bezeichnet,

46. Miterbbaurechtsanteil von **151/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 5, nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 46** bezeichnet,
47. Miterbbaurechtsanteil von **83/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 5, nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 47** bezeichnet,
48. Miterbbaurechtsanteil von **111/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 5, nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 48** bezeichnet,
49. Miterbbaurechtsanteil von **166/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 5, nebst Dachterrasse, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 49** bezeichnet,
50. Miterbbaurechtsanteil von **122/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 5, nebst Dachterrasse, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 50** bezeichnet,
51. Miterbbaurechtsanteil von **82/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 6, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 51** bezeichnet,
52. Miterbbaurechtsanteil von **92/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 6, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 52** bezeichnet,
53. Miterbbaurechtsanteil von **130/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 6, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 53** bezeichnet,
54. Miterbbaurechtsanteil von **124/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 6, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 54** bezeichnet,
55. Miterbbaurechtsanteil von **83/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, im Haus 6, im Aufteilungsplan mit der **Nr. 55** bezeichnet,
56. Miterbbaurechtsanteil von **82/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 56** bezeichnet,
57. Miterbbaurechtsanteil von **79/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 57** bezeichnet,

58. Miterbbaurechtsanteil von **130/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 58** bezeichnet,
59. Miterbbaurechtsanteil von **136/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 1. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 59** bezeichnet,
60. Miterbbaurechtsanteil von **89/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im Erd- und 1. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Balkon im 1. Obergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 60** bezeichnet,
61. Miterbbaurechtsanteil von **148/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Dachterrasse, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 61** bezeichnet,
62. Miterbbaurechtsanteil von **107/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Dachterrasse, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 62** bezeichnet,
63. Miterbbaurechtsanteil von **142/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß, im Haus 6, nebst Dachterrasse, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 63** bezeichnet,
64. Miterbbaurechtsanteil von **1.740/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumlichkeiten im Haus 7 (Kindertagesstätte) nebst zwei Dachterrassen, im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 64** bezeichnet,
65. Miterbbaurechtsanteil von **7/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz und dem Kellerraum, jeweils in der Tiefgarage und jeweils mit **Nr. 65** bezeichnet,
66. Miterbbaurechtsanteil von **7/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem dauerhaft markierten Stellplatz und dem Kellerraum, jeweils in der Tiefgarage und jeweils mit **Nr. 66** bezeichnet,
67. je ein 7/10.000 Miterbbaurechtsanteil, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an einem dauerhaft markierten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. Die Stellplätze sind im Aufteilungsplan mit den **Nrn. 67 - 89** und den **Nrn. 94 bis 153** bezeichnet,
68. je ein 14/10.000 Miterbbaurechtsanteil, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an zwei hintereinanderliegenden dauerhaft markierten Tiefgaragenstellplätzen. Die vier Doppelstellplätze sind im Aufteilungsplan mit den **Nrn. 90, 91, 92 und 93** bezeichnet.

Soweit im Folgenden von Wohnungseigentum bzw. Wohnungseigentümer gesprochen wird, ist hierunter das jeweilige Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht bzw. der Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigte zu verstehen. Soweit im Folgenden von Sondereigentum bzw. Sondereigentümer gesprochen wird, ist hierunter das Sondererbbaurecht bzw. der Sondererbbauberechtigte zu verstehen.

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus den vorliegenden und dieser Urkunde als Bestandteil beigefügten Aufteilungsplänen (**Anlage 1**). Die Aufteilungspläne wurden von den Beteiligten eingesehen.

Zu den vorgenannten Aufteilungsplänen hat das Bauaufsichtsamt der Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht erteilt. Der aufteilende Eigentümer verpflichtet sich, diese dem Notar unverzüglich nachzureichen.

Die durch Grundbucheintragung oder faktisch entstandene Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft trägt die Bezeichnung: „Quartier Zum Dammfelde, Unter Gottes Gnaden, Buchenweg“.

### III. Gegenstand des Sondereigentums

#### 1.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG.

#### 2.

Gegenstand des Sondereigentums sind die zum Sondereigentum bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Hierzu zählen beispielsweise der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz, Innentüren sowie nichttragende Zwischenwände. Sollten die zu Sondereigentum erklärten

Räume und Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, steht dem jeweiligen Eigentümer hilfsweise ein Sondernutzungsrecht an ihnen zu. Für Kosten, Instandhaltung, Instandsetzung und die Verkehrssicherungspflicht gelten die nach dem Gesetz und in dieser Urkunde bestimmten Regeln über Sondereigentum entsprechend.

3.

Das Erbbaurecht sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen, gehört den Wohnungserbbauberechtigten als Bruchteilseigentümer bzw. -erbbauberechtigte und ist Gemeinschaftseigentum bzw. gemeinschaftliches Erbbaurecht.

4.

Alleiniges Eigentum der Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft als Verband sind alle i.R.d. gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte, beispielsweise Einrichtungsgegenstände. Zu diesem Verwaltungsvermögen zählen insbesondere auch Forderungen des Verbands gegen die Wohnungserbbauberechtigten, wie etwa Wohngeldschulden.

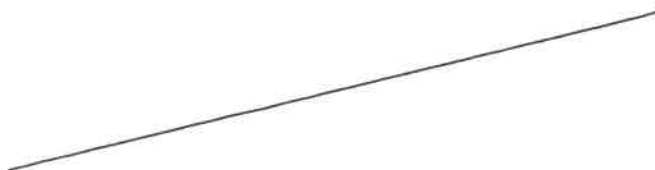
## **TEIL B**

### **Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)**

#### **I.**

#### **Grundsatz**

Für das Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Erbbaurechts gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. In Abweichung und Ergänzung der gesetzlichen Regelungen wird als Inhalt des Sondereigentums Folgendes bestimmt:



## II.

### **Zweckbestimmung, Nutzung des Sondereigentums**

1.

Die Häuser 1 bis 6 sind zu Wohnzwecken bestimmt. Die sich darin befindlichen einzelnen Wohnungen dürfen auch als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen.

In allen Fällen der Nutzungsänderung betreffend die Häuser 1 bis 6 können vom Verwalter Auflagen gemacht werden, die dazu dienen, das geordnete Zusammenleben i.S.d. § 14 WEG zu sichern. Solche Auflagen können dem betreffenden Sondereigentümer auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.


Eine Vermietung der Wohnung oder einzelner Zimmer der Wohnung an ständig wechselnde Feriengäste, z. B. über die Plattform Airbnb und vergleichbarer Anbieter, darf nicht erfolgen.

2.

Das Haus 7 ist zum Zwecke des Betriebs einer Kindertagesstätte bestimmt. Sämtliche Wohnungserbbauberechtigten haben die Geräuscheinwirkungen, die von der Kindertagesstätte hervorgerufen werden, zu dulden. Insoweit wird auch auf § 22 (1a) BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) hingewiesen.

3.

Eine Nutzungsänderung des Hauses 7 von einer Kindertagesstätte in eine Anlage zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen oder gemischt genutzten Zwecken ist ohne Zustimmung der übrigen Wohnungserbbauberechtigten jederzeit, soweit behördlich genehmigt, zulässig, vorausgesetzt dem vereinbarten Inhalt zu § 20 (Partnerschafts- und Loyalitätsklausel) des Erbbaurechtsvertrages wird mit der Nutzung nicht widersprochen, vgl. insbesondere die Regelung in Teil B Abschnitt XVI. Ziffer 4.



### **III. Rücksichtnahme und Sorgfalt**

Jeder Wohnungserbbauberechtigte ist verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus einen Nachteil erleidet (§ 14 Nr. 1 WEG). Jeder Wohnungserbbauberechtigte ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

### **IV. Umfang und Nutzen**

Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Wohnungserbbauberechtigten ergeben. Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat ferner das Recht der gleichen Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind.

Im Einzelnen sind für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Haus- und Garagenordnung maßgebend.

### **V. Sondernutzungsrechte**

#### **§ 1 Haus 1**


- a) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 01** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im



Erdgeschoßplan des Hauses 1 (Anlage 1, Plan Nr. H1\_4502) jeweils mit **A1** bezeichnet und blau umrandet als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 1 (Anlage 1, Plan Nr. H1\_4501) mit **A4** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen ,

- b) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 02** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 1 (Anlage 1, Plan-Nr. H1 4502) jeweils mit **A2** bezeichnet und orange umrandet als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 1 (Anlage 1, Plan-Nr. H1\_4501) mit **A5** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- c) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 03** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 1 (Anlage 1, Plan Nr. H1\_4502) jeweils mit **A3** bezeichnet und blau umrandet als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 1 (Anlage 1, Plan Nr. H1\_4501) mit **A6** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- d) Jedem Wohnungserbbauberechtigten des entsprechend nachgenannten Wohnungserbbaurechts steht das alleinige Recht zur Nutzung eines bestimmten Raumes als Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses 1 (siehe Kellergeschoßplan des Hauses 1 – **Anlage 1**, Plan Nr. H1\_4501) zu, der nachstehend benannt ist bzw. hiermit dem entsprechenden Wohnungserbbaurecht zugewiesen wird:

Wohnungserbbaurecht **Nr. 04** - Keller mit der Bezeichnung **A7**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 05** - Keller mit der Bezeichnung **A8**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 06** - Keller mit der Bezeichnung **A9**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 07** - Keller mit der Bezeichnung **A10**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 08** - Keller mit der Bezeichnung **A11**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 09** - Keller mit der Bezeichnung **A12**.



**§ 2**  
**Haus 2**

- a) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 10** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 2 (Anlage 1, Plan Nr. H2\_4502) jeweils mit **B1** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 2 (Anlage 1, Plan Nummer H2\_4501) mit **B7** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- b) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 11** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 2 (Anlage 1, Plan Nr. H2\_4502) jeweils mit **B2** bezeichnet und blau umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 2 (Anlage 1, Plan Nr. H2\_4501) mit **B5** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen ,
- c) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 12** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 2 (Anlage 1, Plan Nr. H2\_4502) jeweils mit **B3** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 2 (Anlage 1, Plan Nr. H2\_4501) mit **B9** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- d) Jedem Wohnungserbbauberechtigten des entsprechend nachgenannten Wohnungserbbaurechts steht das alleinige Recht zur Nutzung eines bestimmten Raumes als Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses 2 (siehe Kellergeschoßplan des Hauses 2 – **Anlage 1**, Plan Nr. H2\_4501) zu, der nachstehend benannt ist bzw. hiermit dem entsprechenden Wohnungserbbaurecht zugewiesen wird:

Wohnungserbbaurecht **Nr. 13** - Keller mit der Bezeichnung **B10**,

Wohnungserbbaurecht **Nr. 14** - Keller mit der Bezeichnung **B13**,

Wohnungserbbaurecht **Nr. 15** - Keller mit der Bezeichnung **B4**,

Wohnungserbbaurecht **Nr. 16** - Keller mit der Bezeichnung **B11**,

Wohnungserbbaurecht **Nr. 17** - Keller mit der Bezeichnung **B6**,

Wohnungserbbaurecht **Nr. 18** - Keller mit der Bezeichnung **B8**,

Wohnungserbbaurecht **Nr. 19** - Keller mit der Bezeichnung **B14**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 20** - Keller mit der Bezeichnung **B12**.

An dem in Anlage 1, Plan Nr. H2\_4501 mit B15 bezeichneten Kellerraum soll ein Sondernutzungsrecht begründet werden. Der aufteilende Eigentümer ist ermächtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt an dem vorgenannten Kellerraum ein Sondernutzungsrecht zu begründen und es einer Wohnungserbbaurechtseinheit zuzuweisen. Das Sondernutzungsrecht entsteht mit der Eintragung der Zuweisung im Grundbuch. Unter der aufschiebenden Bedingung der Grundbucheintragung sind sämtliche Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Berechtigten vom Gebrauch ausgeschlossen. Bis zum Bedingungseintritt bleibt es bei den gesetzlichen Regelungen. Auch nach Eintragung des Sondernutzungsrechts ist der aufteilende Eigentümer ermächtigt, das Sondernutzungsrecht aufzuheben oder einer anderen Einheit zuzuweisen. Dies gilt bis zum Eigentumsübergang der betroffenen Einheit. Gesetzliche Zustimmungserfordernisse bleiben unberührt. Die Ermächtigungen gelten nur für den aufteilenden Eigentümer sowie dessen Vertreter. Sie erlöschen, wenn der aufteilende Eigentümer nicht mehr Eigentümer einer Einheit ist.

### **§ 3** **Haus 3**

- a) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 21** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, die im Erdgeschoßplan des Hauses 3 (Anlage 1, Plan Nr. H3\_4502) jeweils mit **C1** bezeichnet und orange umrandet ist, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 3 (Anlage 1, Plan Nummer H3\_4501) mit **C5** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- b) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 22** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 3 (Anlage 1, Plan Nr. H3\_4502) jeweils mit **C2** bezeichnet und blau umrandet ist, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen, sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 3 (Anlage 1, Plan Nr. H3\_4501) mit **C4** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,

- c) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 23** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 3 (Anlage 1, Plan Nr. H3\_4502) jeweils mit **C3** bezeichnet und grün umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen, sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 3 (Anlage 1, Plan Nr. H3\_4501) mit **C8** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- d) Jedem Wohnungserbbauberechtigten des entsprechend nachgenannten Wohnungserbbaurechts steht das alleinige Recht zur Nutzung eines bestimmten Raumes als Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses 3 (siehe Kellergeschoßplan des Hauses 3 – **Anlage 1**, Plan Nr. H3\_4501) zu, der nachstehend benannt ist bzw. hiermit dem entsprechenden Wohnungserbbaurecht zugewiesen wird:

Wohnungserbbaurecht **Nr. 24** - Keller mit der Bezeichnung **C7**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 25** - Keller mit der Bezeichnung **C9**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 26**- Keller mit der Bezeichnung **C11**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 27** - Keller mit der Bezeichnung **C10**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 28** - Keller mit der Bezeichnung **C6**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 29** - Keller mit der Bezeichnung **C12**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 30** - Keller mit der Bezeichnung **C14**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 31** - Keller mit der Bezeichnung **C13**.


#### **§ 4** **Haus 4**

- a) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 32** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nr. H4\_4502) jeweils mit **D1** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nummer H4\_4501) mit **D5** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- b) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 33** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nr. H4\_4502) jeweils mit **D2**

bezeichnet und blau umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nr. H4\_4501) mit **D6** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen

- c) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 34** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nr. H4\_4502) jeweils mit **D3** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nr. H4\_4501) mit **D7** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- d) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 35** steht das alleinige Recht zu, die Garten – und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nr. H4\_4502) jeweils mit **D4** bezeichnet und blau umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 4 (Anlage 1, Plan Nr. H4\_4501) mit **D11** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- e) Jedem Wohnungserbbauberechtigten des entsprechend nachgenannten Wohnungserbbaurechts steht das alleinige Recht zur Nutzung eines bestimmten Raumes als Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses 4 (siehe Kellergeschoßplan des Hauses 4 – **Anlage 1**, Plan Nr. H4\_4501) zu, der nachstehend benannt ist bzw. hiermit dem entsprechenden Wohnungserbbaurecht zugewiesen wird:

Wohnungserbbaurecht **Nr. 36**- Keller mit der Bezeichnung **D9**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 37** - Keller mit der Bezeichnung **D15**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 38**- Keller mit der Bezeichnung **D14**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 39** - Keller mit der Bezeichnung **D12**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 40** - Keller mit der Bezeichnung **D13**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 41** - Keller mit der Bezeichnung **D8**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 42** - Keller mit der Bezeichnung **D10**.



**§ 5**  
**Haus 5**

- a) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 43** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche im Erdgeschoßplan des Hauses 5 (**Anlage 1**, Plan Nr. H5\_4502) jeweils mit **E1** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 5 (Anlage 1, Plan Nummer H5\_4501) mit **E7** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- b) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 44** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 5 (**Anlage 1**, Plan Nr. H5\_4502) jeweils mit **E2** bezeichnet und blau umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 5 (Anlage 1, Plan Nr. H5\_4501) mit **E8** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- c) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 45** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 5 (**Anlage 1**, Plan Nr. H5\_4502) jeweils mit **E3** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 5 (Anlage 1, Plan Nr. H5\_4501) mit **E9** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- d) Jedem Wohnungserbbauberechtigten des entsprechend nachgenannten Wohnungserbbaurechts steht das alleinige Recht zur Nutzung eines bestimmten Raumes als Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses 5 (siehe Kellergeschoßplan des Hauses 5 – **Anlage 1**, Plan Nr. H5\_4501) zu, der nachstehend benannt ist bzw. hiermit dem entsprechenden Wohnungserbbaurecht zugewiesen wird:

Wohnungserbbaurecht **Nr. 46**- Keller mit der Bezeichnung **E6**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 47** - Keller mit der Bezeichnung **E11**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 48**- Keller mit der Bezeichnung **E10**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 49** - Keller mit der Bezeichnung **E5**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 50** - Keller mit der Bezeichnung **E4**.

**§ 6**  
**Haus 6**

- a) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 51** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4502) jeweils mit **F1** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 5 (Anlage 1, Plan Nummer H5\_4501) mit **F10** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- b) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 52** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4502) jeweils mit **F2** bezeichnet und blau umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4501) mit **F13** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- c) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 53** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4502) jeweils mit **F3** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4501) mit **F8** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- d) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 54** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche im Erdgeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4502) jeweils mit **F4** bezeichnet und blau umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4501) mit **F9** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,
- e) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des Wohnungserbbaurechts **Nr. 55** steht das alleinige Recht zu, die Garten- und Terrassenfläche, im Erdgeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4502) jeweils mit **F5** bezeichnet und orange umrandet, als Garten (Ziergarten) und Terrasse zu nutzen sowie das alleinige Recht zu, den Kellerraum, der im Kellergeschoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4501) mit **F10** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,

schoßplan des Hauses 6 (Anlage 1, Plan Nr. H6\_4501) mit **F14** bezeichnet ist, als Kellerraum zu nutzen,

- f) Jedem Wohnungserbbauberechtigten des entsprechend nachgenannten Wohnungserbbaurechts steht das alleinige Recht zur Nutzung eines bestimmten Raumes als Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses 6 (siehe Kellergeschoßplan des Hauses 6 – **Anlage 1**, Plan Nr. H6\_4501) zu, der nachstehend benannt ist bzw. hiermit dem entsprechenden Wohnungserbbaurecht zugewiesen wird:

Wohnungserbbaurecht **Nr. 56**- Keller mit der Bezeichnung **F11**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 57** - Keller mit der Bezeichnung **F18**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 58**- Keller mit der Bezeichnung **F7**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 59** - Keller mit der Bezeichnung **F17**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 60** - Keller mit der Bezeichnung **F15**.  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 61**- Keller mit der Bezeichnung **F12**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 62** - Keller mit der Bezeichnung **F6**,  
Wohnungserbbaurecht **Nr. 63**- Keller mit der Bezeichnung **F16**.

## **§ 7** **Haus 7**

- a) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des im Aufteilungsplan mit **Nr. 64** bezeichneten Sondereigentums steht das jeweilige Recht zur alleinigen Nutzung der vier oberirdischen Pkw-Stellplätze zu, die im Erdgeschoßplan des Hauses 7 (Anlage 1, Plan Nr. H7\_4502) mit **K2, K3, K4 und K5** bezeichnet und jeweils schwarz umrandet sind. Der Sondernutzungsberechtigte darf auf die ihm zugewiesenen PKW-Stellplätze nur im Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abstellen.
- b) Dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten des im Aufteilungsplan mit **Nr. 64** bezeichneten Sondereigentums steht das Recht zur alleinigen Nutzung des gesamten Außengeländes einschließlich der im Erdgeschoßplan zu Haus 7 innerhalb des Außengeländes eingezeichneten Terrassen und Kelleraußentreppen zu. Die von diesem Sondernutzungsrecht betroffenen Flächen einschließlich der betroffenen Gebäudeteile und Terrassen sind im Erdgeschoßplan zu Haus 7 (Anlage 1, Plan Nr. H7\_4502) mit **K1** gekennzeichnet und im Ganzen violett umrandet.



## **§ 8 Gruppensondernutzungsrechte**

1. Die gemeinschaftlichen Teile der Gebäude der einzelnen Häuser (Häuser 1 bis 6 und Kindertagesstätte) und der Tiefgarage werden der gemeinschaftlichen Nutzung der jeweiligen Miterbbauberechtigten des entsprechenden Gebäudes/Baukörpers in Bruchteilsgemeinschaft als Sondernutzungsrecht zugewiesen, untereinander im Verhältnis ihrer Beteiligung an dem betreffenden Bauwerk. Dem Sondernutzungsrecht unterliegen jeweils die gesamte Bausubstanz des entsprechenden Gebäudes mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen und sämtlichen Räumen im entsprechenden Haus/Tiefgarage, die nicht im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbauberechtigten stehen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten der anderen Häuser bzw. der Tiefgarage sind jeweils von der Nutzung ausgeschlossen. Die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten eines Gebäudes haben die Rechte (aber auch die Verpflichtungen) so, als würde es sich um ein eigenes Erbbaurecht bzw. ein eigenes Wohnungs- und Teilerbbaurecht eines einzelnen Hauses/Baukörpers handeln.
2. Von den vorstehenden Sondernutzungsrechten ausgenommen sind die technischen Anlagen, die sich in den Technikräumen/-zentralen befinden, die dem gesamten Wohnquartier zur Warmwasserbereitung, Heizungsver-sorgung, Betreibung der PV-Anlage bzw. Stromerzeugung dienen und die Technikräume selbst. Ferner sind von den vorstehenden Sondernutzungsrechten ausgenommen die Müllräume 01 und 02, der Hausmeisterraum sowie die Fahrradabstellplätze, jeweils in der Tiefgarage. Bei den vorge-nannten von der Sondernutzung ausgenommenen Technikräumen/-zentralen handelt es sich um die Technikzentrale 01, die Technikzentrale 02 und den Technikraum 01 in der Tiefgarage.

Um zu oder von den Untergeschoßen der einzelnen Häuser (Häuser 1 bis 6 und Kindertagesstätte) zu den Müllräumen, Fahrradabstellplätzen bzw. zum Hausmeisterraum oder den Technikräumen oder sonstigen gemeinsam ge-nutzten technischen Anlagen gelangen zu können, ist jederzeit die Nutzung der Wegeflächen innerhalb der Tiefgarage und der Tiefgaragenrampen zu dulden.

Der Zutritt zu den genannten Technikräumen/-zentralen ist für die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten nur in Begleitung des Verwalters bzw. einer von ihm benannten Person gestattet. Der Zugang zu diesen Anlagen und Technikräumen zwecks Wartung, Instandhaltung und Reparatur durch beauftragte Handwerker ist durch die Sondernutzungsberechtigten zu dulden.

Ferner wird bestimmt, dass von den vorstehend begründeten Sondernutzungsrechten ausdrücklich ausgenommen sind, die auf den Dächern der Häuser installierten Photovoltaikmodule und die dazugehörigen technischen Anlagen, Leitungen etc. im und am Haus. Der Zugang zu diesen Anlagen zwecks Wartung, Instandhaltung und Reparatur durch beauftragte Handwerker ist durch die Sondernutzungsberechtigten zu dulden.

### **§ 9 Besondere Regelungen:**

Für jeden Sondernutzungsberechtigten bzw. für jedes Sondernutzungsrecht gilt:

1.

Jeder Wohnungserbbauberechtigten kann die seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Garten- bzw. Grundstücksflächen nach seinen Wünschen nutzen und gestalten.

Alle Maßnahmen müssen sich aber in ein ordentliches Gesamterscheinungsbild einfügen. Gartenhäuser, Wintergärten oder ähnliche Aufbauten dürfen nicht aufgestellt werden. Dauerhafte Bepflanzungen sowie Änderungen an der dauerhaften Heckenbepflanzung oder Einzäunungen sind mit dem Verwalter abzustimmen.

Die Regelung im vorstehenden Absatz gilt ausdrücklich nicht für das Außengelände der Kindertagesstätte. Dieses kann entsprechend dem Zwecke und den Bedürfnissen einer Kindertagesstätte frei gestaltet werden. Hierzu sind sämtliche zweckentsprechende Aufbauten, wie z. B. Spielgeräte oder Gartenhäuser sowie spätere Umgestaltungen zulässig. Für den Fall einer späteren Nutzungsänderung des Kindertagesstättegebäudes kann das Außengelände entsprechend den Garten- bzw. Grundstücksflächen der anderen Häuser umgestaltet werden

oder nach Maßgabe dieser Urkunde auch bebaut bzw. inhaltlich geändert werden, vgl. Teil B XVI. Ziffer 4.

2.

Jeder Sondernutzungsberechtigte übernimmt zur Entlastung des Verbandes der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten und der anderen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten die Haftung für die seiner Sondernutzung unterliegende Flächen/Gebäudeteile und ist verpflichtet, den Verband der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten und die anderen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten aus jeder Haftungsinanspruchnahme, die im Zusammenhang mit der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen/Gebäudeteile entstehen können, freizustellen. Der Sondernutzungsberechtigte trägt für die seiner Sondernutzung unterliegende Fläche/Gebäudeteile die Verkehrssicherungspflicht. Soweit in oder aufgrund dieser Teilungserklärung oder dem WEG keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gilt für das Sondernutzungsrecht das öffentliche und private Nachbarrecht entsprechend.

3.

Die Sondernutzungsrechte der Erdgeschoßwohnungen an den Gartenflächen einschließlich Terrasse sowie das Sondernutzungsrecht am Außengelände der Kindertagesstätte wird dahingehend eingeschränkt, dass die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, das Bestehen von Lüftungs- und Kellerschächten, Feuerwehraufstellflächen, Revisionsschächten, in den dem Sondernutzungsrecht jeweils unterworfenen Flächen sowie die darunter befindliche Decke der Tiefgarage entschädigungslos zu dulden haben.

Der gemeinschaftlichen Versorgung der Wohnanlage nebst Kindertagesstätte dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Leitungen, Abwasserkanal samt Revisionsschacht und ähnliches) dürfen somit auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen und sich dort befinden. Diesbezügliche Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind vom Sondernutzungsberechtigten auch in seinem Sondernutzungsbereich zu dulden, wobei der vorherige Zustand auf Kosten derjenigen Sondereigentümer wieder herzustellen ist, die durch die entsprechende Anlage versorgt werden.

Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten haben alles zu unterlassen, was die verlegten Leitungen und die vorhandenen Lüftungs- und Kellerschächte oder die darunter befindliche Decke der Tiefgarage und des Kellergeschosses gefährden könnte; insbesondere ist es den Sondernutzungsberechtigten nicht erlaubt, Pflanzungen vorzunehmen, deren Wurzelwerk die Leitungen, die Lüftungs- und Kellerschächte oder unterhalb der dem Sondernutzungsrecht unterworfenen Fläche liegenden Gebäudeteile gefährden könnte. Ferner haben die vorgenannten Sondernutzungsberechtigten zu dulden, dass innerhalb der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen „Aufstellflächen für die Feuerwehr“ dauerhaft für einen etwa notwendigen Einsatz der Feuerwehr bereit gestellt werden müssen. Diese Aufstellflächen sind stets frei zugänglich zu halten und dürfen nicht mit Pflanzungen oder festen Aufbauten versehen werden. Lage und Umfang dieser Aufstellflächen sind in den jeweiligen Erdgeschoßplänen der einzelnen Häuser (Anlage 1, Plan Nrn. H1\_4502 bis H7\_4502) eingezeichnet.

4.

Die Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben, eingeschränkt oder geändert werden.

5.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für die Gruppensondernutzungsrechte i. S. des vorstehenden § 8 entsprechend, soweit in dieser Urkunde ausdrücklich nichts anderes bestimmt ist.

## **VI. Instandhaltung**

1.

Jeder Sondereigentümer ist auf eigene Kosten zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der Bauteile und Anlagen, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen, verpflichtet.

2.

Jeder Sondereigentümer ist hiernach insbesondere auch auf eigene Kosten allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen, auch wenn sie im Gemeinschaftseigentum stehen:

- für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstüre);
- für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums;
- für einen etwa zu seinem Sondereigentum gehörenden Balkon oder gehörende Dachterrasse, einschließlich der Teile des Balkons/Dachterrasse, die zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen, wobei hier nur die Kosten für die Erneuerung oder Instandsetzung des Belages zu tragen sind, weitergehende Kosten sind durch die Gemeinschaft der Erbbauberechtigten zu tragen
- für die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- für die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- für die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- für die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an, sowie für die Heizkostenverteiler,
- für die Klingel- und Türsprechanlage von der Grenze des Sondereigentums an.

### 3.

Soweit ein Sondernutzungsrecht mehreren Wohnungseigentümern gemeinsam zusteht – insbesondere bei Gruppensondernutzungsrechten i. S. des § 8 des Abschnitt V. des Teils B dieser Urkunde - haben diese untereinander im Verhältnis ihrer Beteiligung am sondernutzungsberechtigten Erbbaurecht für die Instandhaltung und Instandsetzung dieser ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen bzw. Bauwerke zu sorgen und die Kosten hierfür zu tragen.

Im Hinblick auf die einzelnen Wohnungserbbauberechtigten zugewiesenen Sondernutzungsrechten an Kellerräumen gilt die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung auf eigene Kosten nicht über das Maß hinaus, das einem Sondereigentümer obliegen würde, wenn das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum seinem Sondereigentum unterliegen würde.

## **VII.**

### **Kosten und Lasten**

1. Die Lasten und Kosten seines Sondereigentums trägt jeder Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte alleine.

Gleiches gilt, sofern einem Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist, für die von diesem Recht betroffenen Gebäudeteile bzw. Flächen, sowie für die Gruppensondernutzungsrechte, untereinander im Verhältnis ihrer Beteiligung hieran.

2. An den übrigen zwingend gemeinschaftlichen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Erbbaurechts haben sich die Wohnungserbbauberechtigten grundsätzlich im Verhältnis ihrer Bruchteile am Erbbaurecht zu beteiligen. Dies gilt nicht, soweit der Verbrauch von Wasser, Strom, usw. durch besondere Zähler ermittelt wird.

Im Übrigen kann die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten die Verteilung der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluss insgesamt oder für einzelne Kostenstellen abweichend von vorstehenden Sätzen regeln.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 100 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die Gemeinschaft der Nutzer kann eine andere der Heizkostenverordnung entsprechenden Regelung beschließen.

3. Jeder Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte ist gegenüber jedem anderen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten verpflichtet, den auf seine Einheit entfallenden Erbbauzinsteilbetrag fristgerecht zu entrichten. Um die Erfüllung der Zahlungspflicht der Gemeinschaft der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten sicherzustellen, wird der vorstehend bestellte Verwalter verpflichtet, die Erbbauzinsteilbeträge, die auf die einzelnen Einheiten entfallen, gemeinsam mit der zur Deckung der gemeinschaftlichen Kosten der Wohnanlage erhobenen Umlage („Wohngeld“) einzuziehen und bei

Fälligkeit den gesamten Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu überweisen.

4. Eine dingliche oder persönliche Gesamthaftung aller Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten für den gesamten Erbbauzins ist aufgrund der nachstehenden Verteilung der Erbbauzinsreallast auf die einzelnen Einheiten ausgeschlossen. Der Verwalter wird ermächtigt den Grundstückseigentümer über säumige Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte zu informieren.
5. Es wird zwischen den einzelnen Häusern 1 bis 6, der Kindertagesstätte und der Tiefgarage eine wirtschaftliche Trennung vereinbart, insoweit wird auf Abschnitt I. Ziffer 2. b) und c) des Teils A dieser Urkunde verwiesen. Die Wohnhäuser (Haus 1 bis 6), das Gebäude der Kindertagesstätte und die Tiefgarage bilden somit 8 getrennte Abrechnungseinheiten, es sei denn, eine gemeinsame Abrechnung ist zwingend erforderlich. Die horizontale Grenze der Abrechnungseinheit Tiefgarage und der Abrechnungseinheit Häuser wird gebildet durch die Oberkante der die Tiefgarage überdeckenden Stahlbetondecke, wobei die Stahlbetondecke nebst darauf liegender Abdichtung selbst noch der Abrechnungseinheit Tiefgarage zuzurechnen ist. Soweit die Tiefgarage mit Gebäudeteilen überbaut ist, wird die Abrechnungseinheit Tiefgarage jedoch durch die Unterseite der Geschoßdecke gebildet, die Decke selbst gehört zu der Abrechnungseinheit des darüber liegenden Gebäudes. Darüber hinaus zählen zur Abrechnungseinheit Tiefgarage auch die Zu- und Abfahrten.

Betriebskosten sowie Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, die ausschließlich einer Abrechnungseinheit zugutekommen oder ausschließlich von den Erbbauberechtigten dieser Einheit genutzt werden, werden ausschließlich durch die Erbbauberechtigten dieser Abrechnungseinheit getragen. Soweit gemeinschaftliche Kosten demnach eindeutig einem Baukörper zugeordnet werden können, sind diese von den Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten des jeweils betroffenen Baukörpers – untereinander nach dem Verhältnis ihrer Miterbbaurechtsanteile – zu tragen. Für jeden Baukörper ist eine eigene Instandhaltungsrücklagen zu bilden.

Für die Gesamtheit aller Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten zu tragenden Kosten ist ebenfalls eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Alle nicht einem bestimmten Baukörper zugeordneten Kosten und Lasten tragen, so-

weit in einer der Teile dieser heutigen Urkunde nicht anderes bestimmt ist, sämtliche Miterbbauberechtigten entsprechend den vorstehenden Regelungen.

Über die Höhe und Fälligkeit der entsprechenden Instandhaltungsrücklage entscheidet die entsprechende Eigentümerversammlung; sie ist von den Wohnungserbbauberechtigten im Verhältnis der Miterbbaurechtsanteile aufzubringen.

Die Gemeinschaftsgrünanlagen, die Photovoltaikmodule, die Fahrradräume, die Technikräume, Hausanschlussräume sowie vergleichbare Räumlichkeiten und Anlagen, die ihrer Funktion nach allen Erbbauberechtigten dienen und nicht nur einem Baukörper zuzurechnen sind, unterliegen der gemeinsamen Abrechnung.

Soweit die in Teil B dieser Urkunde getroffenen Regelungen zu Kosten, Instandhaltung und Instandsetzung in der Gemeinschaftsordnung von den in Teil F dieser Urkunde getroffenen Regelungen abweichen, haben die in Teil F dieser Urkunde getroffenen Regelungen Vorrang.

**Der Notar belehrte, dass nach außen hin immer nur eine Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft mit einem Verwalter besteht (und u. U. auch die gesamte Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft haftet).**

## **VIII. Wirtschaftsplan**

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen. Für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Erbbauberechtigtenversammlung nicht. Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.



Der Verwalter hat bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung neben einer Gesamtdarstellung die einzelnen Baukörper (Häuser 1 bis 7, Tiefgarage) nach Kosten, Lasten und Einnahmen getrennt darzustellen.

Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

## **IX. Versicherungen**

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind insbesondere folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

- eine Gebäudebrandversicherung;
- eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- eine Leitungswasserschadensversicherung;
- eine Versicherung gegen Sturmschäden;
- Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen bzw. zu halten,
- eine Versicherung gegen Grundwasserverunreinigungen gemäß Teil F der Urkunde.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter, der auch berechtigt und bevollmächtigt ist, im Namen der Gemeinschaft der Sondereigentümer die Versicherungsverträge abzuschließen und zu kündigen.

## **X. Versammlung der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten**

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten geordnet.

2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Versammlung der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter diese Versammlung dann einberufen, wenn Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte, die mindestens ein Zehntel der Stimmen in der Versammlung der Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungs-/Teilerbbauberechtigtenversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miterbbaurechtsanteile und der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten vertreten ist. Ein Wohnungs-/Teilerbbauberechtigter kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder Abkömmlinge, bei einer nach dem Gesetz eingetragenen Lebenspartnerschaft durch seinen Lebenspartner oder durch einen anderen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen, diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.  
Eine juristische Person kann sich durch ihre organschaftlichen Vertreter oder Mitarbeiter vertreten lassen.
5. Zu Beginn der Versammlung sind vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten nicht gerechnet.
6. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
7. Auch ohne Versammlung der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

8. In Ergänzung der §§ 23 f. WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Versammlung der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dem Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Weiter ist eine Beschlussammlung zu führen.
9. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und alle Angelegenheiten, die die Miterbbauberechtigten durch Beschluss zu entscheiden haben, werden gebildet:
  - a) eine Gesamterbbauberechtigtengemeinschaft, die auch zuständig ist für Beschlüsse im Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage gemäß Teil F dieser Urkunde, und
  - b) je eine Untererbbauberechtigtengemeinschaft für jedes der folgenden Gebäude:
    - **Haus 1** (im Aufteilungsplan: **H1** mit den **Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 9**),
    - **Haus 2** (im Aufteilungsplan: **H2** mit den **Wohnungen Nr. 10 bis Nr. 20**),
    - **Haus 3** (im Aufteilungsplan: **H3** mit den **Wohnungen Nr. 21 bis Nr. 31**),
    - **Haus 4** (im Aufteilungsplan: **H4** mit den **Wohnungen Nr. 32 bis Nr. 42**),
    - **Haus 5** (im Aufteilungsplan: **H5** mit den **Wohnungen Nr. 43 bis Nr. 50**),
    - **Haus 6** (im Aufteilungsplan: **H6** mit den **Wohnungen Nr. 51 bis Nr. 63**),
    - **Haus 7** (im Aufteilungsplan: **H7** mit der **Kindertagesstätte Nr. 64**),
    - **Tiefgarage** (im Aufteilungsplan: **TG**, **Stellplätze Nr. 65 bis 153**).

Die Gemeinschaft der Gesamterbbauberechtigten und die Untererbbaugemeinschaften halten je eigene Eigentümerversammlungen ab, die gemeinsam stattfinden können.

Die vorstehenden Regelungen zu den Ziffern 1. – 8. des hiesigen Abschnittes gelten sowohl für die Gemeinschaft der Gesamterbbauberechtigten als auch für jede Untererbbauberechtigtegemeinschaft.

In Bezug auf das dem Sondernutzungsrecht unterliegende gemeinschaftliche Erbbaurecht haben allein die Sondernutzungsberechtigten das alleinige und ausschließliche Verwaltungsrecht.

## **XI. Stimmrecht**

1.

Jeder Miteigentümer hat so viele Stimmen, wie sein Miterbbaurecht Tausendstel-Anteile umfasst. Steht ein Wohnungs- oder Teilerbbaurecht mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Beschlüsse werden grds. mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst soweit diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit bestimmt. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

2.

Betrifft eine Maßnahme nur den Gebrauch, die Nutzung, die Verwaltung, die Instandhaltung oder Instandsetzung, Maßnahmen nach § 22 II. WEG oder bauliche Veränderungen nach § 22 I WEG eines der Baukörper (Haus 1 bis Haus 7, Tiefgarage) oder die Kosten für einen dieser Baukörper, sind nur die Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten stimmberechtigt, deren Sondereigentum in diesem Baukörper liegt.

Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnungseigentumsanlage darf durch eine bauliche Veränderung nicht ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten beeinträchtigt werden. Von dieser Regelung ausgeschlossen ist das Gebäude der Kindertagesstätte, vgl. die Regelung in Teil B Abschnitt XIV Ziffer 4.

3.

Die Stimmberechtigten sind nur berechtigt, die Kosten für die in vorstehendem Absatz 2. Satz 1. genannten Maßnahmen unter sich zu teilen. Das nach § 22 II, §

16 IV WEG zu berechnende Quorum richtet sich an den Stimmberechtigten aus. Verträge für solche Maßnahmen sind vom Verband Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft zu schließen.

4.

Die anderen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten erteilen ihre Zustimmung zu den von den Sondernutzungsberechtigten beschlossenen baulichen Veränderungen. Etwas anderes gilt für Maßnahmen nach § 22 II WEG.

## **XII. Verwalter**

1.

Zum ersten Verwalter bestellt: die Ach Haus- und Grundbesitzverwaltung GmbH, Kölner Straße 67, 50226 Frechen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HR B 60376, und zwar für die Zeit vom 1.9.2022 bis zum 31.8.2025.

2.

Der Verwalter ist über die gesetzliche Berechtigung hinaus ermächtigt, Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer oder gegen Dritte gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

3.

Der Verwalter ist angewiesen, einen Vertrag für eine Erhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf ein Haus bzw. auf die Tiefgarage nur zu schließen, wenn die Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten, deren Sondereigentum in diesem Haus bzw. in der Tiefgarage liegt, vollständig ihre Beitragsleistung in die Instandhaltungsrücklage bzw. auf beschlossene Vorschüsse zur Kostentragung erbracht haben.

4.

Vorstehender Absatz zu Ziffer 3. gilt entsprechend, wenn für eine Erhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme in Bezug auf ein Haus bzw. auf die Tiefgarage eine Sonderumlage beschlossen ist.

### **XIII. Übertragung des Wohnungserbbaurechts**

Die Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungserbbauberechtigten zur Veräußerung des Wohnungserbbaurechts ist nicht erforderlich. Der Veräußerer ist jedoch verpflichtet, an den Verwalter, falls kein Verwalter bestellt sein sollte, an sämtliche Wohnungserbbauberechtigten eine auszugsweise Abschrift des Vertrags mit den Daten des Käufers und dem Vertragsgegenstand zu übersenden. Diese Verpflichtung entfällt beim Verkauf durch den aufteilenden Eigentümer.

### **XIV. Mehrere oder abwesende Eigentümer**

1.


Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungserbbaurechts, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle als Gesamtschuldner.

2.

Auf Verlangen des Verwalters sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungserbbaurechts verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen. Dem Eigentümer ist es unbenommen, seine Rechte auch weiterhin selbst wahrzunehmen. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.

3.

Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung entsprechend 2. gilt auch für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer aufgrund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.



## **XV. Wiederaufbau**

1.

Wird ein Haus und/oder die Tiefgarage ganz oder teilweise zerstört, so sind nur die Wohnungserbbauberechtigten untereinander verpflichtet, deren Sondereigentum in dem Haus bzw. der Tiefgarage lag, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so sind nur die in Satz 1 genannten Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines ihren Miteigentumsanteils entsprechenden Bruchteils zu decken.

2.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, scheiden die Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten nach Abs. 1 S. 1 aus der Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechtsgemeinschaft aus. § 17 WEG in der heute geltenden Fassung ist entsprechend anzuwenden. Die Miteigentumsanteile der Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten werden auf die verbleibenden Wohnungs- bzw. Teilerbbauberechtigten entsprechend ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile verteilt.

## **XVI. Änderungen**

1.

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht und soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anders bestimmt ist, auch mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Eigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Der

Verwalter ist berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

2.

Den Sondereigentümern steht das Recht zu, das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird, sowie bestehende Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zu unterteilen oder zu vereinigen. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) oder Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies - soweit gesetzlich erforderlich - mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Ein solcher Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters, nicht jedoch der übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

3.

Jedem Wohnungserbbauberechtigten bleibt vorbehalten und dieser ist entsprechend ermächtigt, die nachgenannten Änderungen bzgl. seines Wohnungserbbaurechts, vorzunehmen:

- Jeder Wohnungseigentümer darf auf seiner Terrasse oder Dachterrasse oder auf seinem Balkon eine Markise in einheitlicher Gestaltung (Farbe sowie Fabrikat) anbringen, sofern die Montage sach- und fachgerecht erfolgt. Die Markisen dürfen die jeweilige Balkon-, Terrassen- bzw. Dachterrassenbreite + 10 cm auf jeder Seite (rechts und links) mit maximal 2,20 Meter Ausladung überschreiten, wobei die Markisen rechts und links nicht über das eigene Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht ragen dürfen. Der jeweilige Wohnungsberechtigte haftet für sämtliche Schäden, die aus seiner Markisenmontage entstehen, die dafür möglichen Montagepunkte sind in der Gebäudestruktur vorbereitet und müssen eingehalten werden.

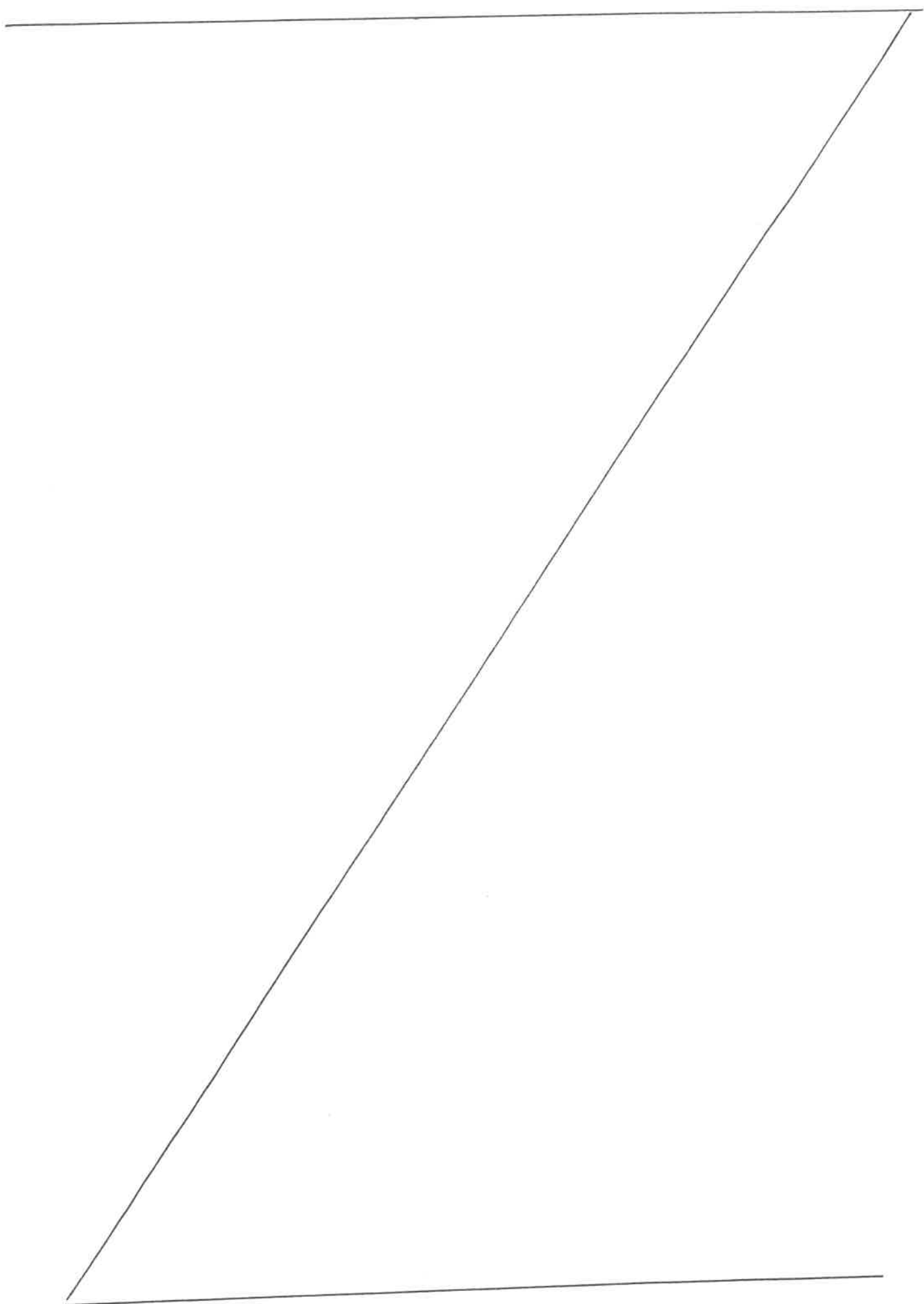


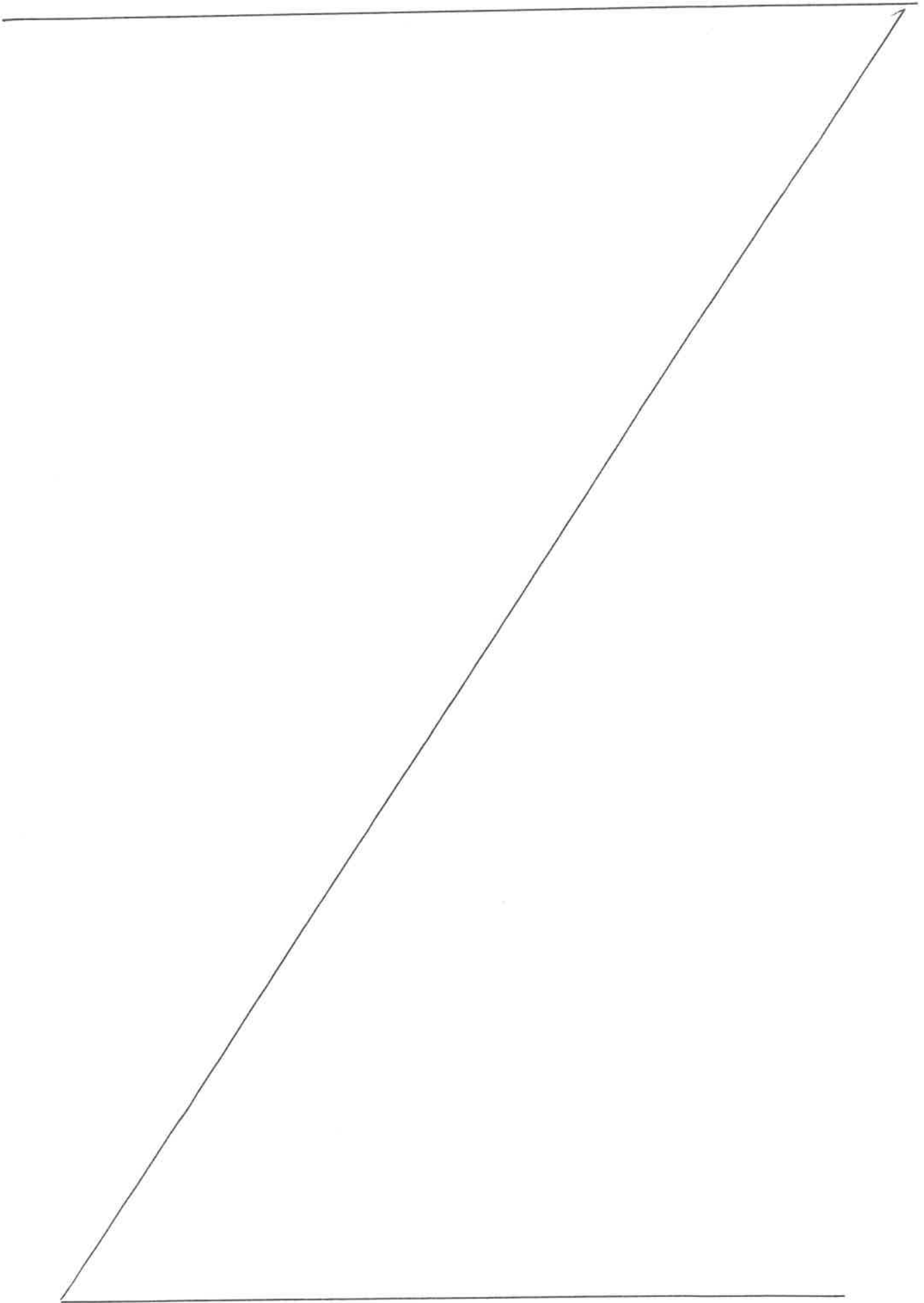
Soweit im Zuge der vorgenannten Veränderungen rechtliche Änderungen bzgl. des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, gelten diese ebenfalls als gestattet, insbesondere auch eine erforderliche tatsächliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums.

Die Ermächtigung berechtigt und bevollmächtigt den betreffenden Wohnungseigentümer, insbesondere auch dazu, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben, Anträge zu stellen, die erforderlich sind, um Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung nebst der Ordnung der Gemeinschaft im Grundbuch eintragen zu lassen, auch bzgl. des Gemeinschaftseigentums.

4.







### **Teil C**

#### **Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100**

Für das genannte Wohnquartier wurde nach DIN 1986-100 die Differenz der auf der befestigten Fläche des Grundstückes anfallenden Regenwassermenge zwischen dem 10jährigen Regenereignis und dem 2jährigen Bemessungsregen ermittelt.

Für die unschädliche Überflutung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes werden auf dem Gelände über interne Erschließungsflächen Rückhalteräume geschaffen. Diese bestehen aus den internen Wegeflächen und einem Teilbereich der Freiflächen der Kindertagesstätte. Die Rückhalteflächen für das Regenwasser bzw. Lage der betroffenen internen Wohnflächen bzw. des betroffenen Teilbereichs der Freiflächen der Kita ergeben sich aus dem als **Anlage 5** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan und sind schraffiert dargestellt. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Notentwässerungen zu den Rückhalteräumen geleitet. Insgesamt stehen ca. 950 qm zur Verfügung. Durch entsprechende Aufkantung und Gefälleausbildung ergibt sich eine mittlere Einstauhöhe von 6 cm. Die errechnete Menge an Niederschlagswasser kann dadurch auf dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück zurückgehalten werden. Die hiermit ggf. verbundenen Einschränkungen sind von allen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten entschädigungslos zu dulden.

### **TEIL D**

#### **Erbbauzinsaufteilung, Änderungsbefugnis, Käufervollmacht**

#### **I.**

##### **Aufteilung des Erbbauzinses**

1.

Der Grundstückseigentümer teilt den jährlichen Erbbauzins von 222.186,49 EUR (in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausendeinhundertsechundachtzig 49/100 Euro) für das Erbbaurecht entsprechend der in **Anlage 6** aufgeführten Auflistung auf.

Die Eintragung in die Grundbücher wird bewilligt und beantragt.

2.

Jeder Wohnungs-/Teilerbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer mit Vollzug der Teilung nur noch für den auf sein Wohnungs-/Teilerbbaurecht entfallenden Erbbauzins persönlich und dinglich.

3.

Eine dingliche oder persönliche Gesamthaftung aller Wohnungs-/Teilerbbaurechte für den gesamten Erbbauzins ist aufgrund der vorstehenden Verteilung der Erbbauzinsreallast auf die einzelnen Einheiten ausgeschlossen.

## **II.**

### **Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag**

Die evohaus GmbH beabsichtigt, ihre einzelnen Wohnungs-/Teilerbbaurechte, die mit dieser Urkunde begründet werden, zu veräußern. Sie wird mit den einzelnen Käufern die folgende Vereinbarung treffen und die Käufer veranlassen, sich wegen des übernommenen Erbbauzinses dem Grundstückseigentümer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen:

„Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers in den Erbbaurechtsvertrag und aller hierzu ergänzend getroffener Vereinbarungen, auch soweit diese nur schuldrechtlich vereinbart sind, mit allen Rechten und Pflichten ein.

Der Käufer übernimmt ausdrücklich sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus dem vorgenannten Erbbaurechtsvertrag und aller hierzu ergänzend getroffener Vereinbarungen, auch soweit diese nur schuldrechtlich vereinbart sind. Der Käufer wird diese Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern auferlegen und diese wiederum entsprechend verpflichten.

Gleichzeitig verpflichtet sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer, weitere Erbbauzinsreallasten in das Grundbuch eintragen zu lassen, sofern der Grundstückseigentümer die Eintragung solcher Reallasten nach dem Inhalt des Erbbaurechtes verlangen kann. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, überhaupt alles zu tun, was zur Umschreibung des Erbbaurechts auf ihn nach den

Bestimmungen des Erbbaurechtes verlangt werden kann. Insbesondere verpflichtet er sich zur Erteilung aller Vollmachten, die vom Grundstückseigentümer verlangt werden können. Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer, alle eingegangenen schuldrechtlichen Verpflichtungen etwaigen Sonderrechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.“

### **Teil E**

#### **Eintragungsbewilligung und Schlussbestimmungen**

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

- die vorstehende Teilung gemäß Teil A Abschn. II.,
- die vorstehenden Bestimmungen gemäß Teil A Abschn. III. und Teil B als Inhalt des Sondereigentums,
- die Sondernutzungsrechte gemäß Teil B Abschn. V.

Der Löschung aller Belastungen einschließlich Mithaftentlassungen im Grundbuch wird zugestimmt und der Vollzug beantragt.

Der Notar kann die Anträge aus dieser Urkunde getrennt oder eingeschränkt dem Grundbuchamt zur Vollziehung vorlegen sowie sie in gleicher Weise wieder zurückziehen.

Genehmigungen werden allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam mit Eingang beim Notar.

Die mit dieser Urkunde verbundenen Kosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer trägt die evohaus GmbH.

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen und den Beteiligten geraten, sich vor der Beurkundung steuerlich beraten zu lassen.

Der Notar wies darauf hin, dass die Pläne dem aktuellen Stand entsprechen müssen und die Teilungserklärung angepasst werden muss, soweit die zukünftige Bebauung von den Plänen abweicht.

Falls eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein sollte, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen geltend ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken, die dem Sinn und Zweck dieser Teilungserklärung entsprechend zu schließen sind.

Unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird hiermit Frau Simone Mühlenbeck, Bürovorsteherin, Frau Melanie Kiefer, Notarfachreferentin, Frau Martina Pastor, Notarfachreferentin und Frau Cornelia Ritterbach, Notarfachangestellte, und zwar jedem von diesen getrennt, Vollmacht erteilt, etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes sowohl in formeller wie in materiell-rechtlicher Hinsicht zu dieser Urkunde auszuräumen und alle Eintragungsbewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, welche zur Durchführung dieser Urkunde, insbesondere zur Eintragung der Sondereigentumsrechte im Grundbuch erforderlich sind.

Die Bevollmächtigten sind ferner berechtigt, die noch vom Bauordnungsamt zu erteilende Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne als die für die Begründung von Wohnungserbbaurecht an dem vorgenannten Grundbesitz zutreffende zu bezeichnen, auch soweit diese Pläne von den als Anlage genommenen Bauplänen abweichen, die in dieser Urkunde getroffenen Regelungen abzuändern oder zu ergänzen, soweit dies aufgrund der noch zu erteilenden Unterlagen erforderlich oder zweckmäßig sein sollte, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachgewiesen werden muss und die Eintragung aller dieser Urkunde getroffenen bzw. abgeänderten Bestimmungen zum Grundbuchamt zu bewilligen und zu beantragen.

## **TEIL F**

### **Photovoltaikanlage, Energieversorgung des Gesamtquartiers**

#### **I.**

#### **Eigene Stromproduktion für ein CO<sub>2</sub>-freies Wohnen**

Zum Leistungsumfang gehört eine gemeinschaftliche WEG-übergreifende Photovoltaikgemeinschaftsanlage (nachstehend kurz „**PV-Anlage**“ genannt) auf allen Dächern der Häuser 1 bis 6 des Wohnquartiers inklusive Kindertagesstätte (Ein-

heit 64) – nachstehend kurz „Kita“ genannt -. Mit heute handelsüblichen PV-Anlagen werden nur 10 % des Solarstroms selbst genutzt. Um diesen Wert für ein CO<sub>2</sub>-freies Wohnen deutlich zu steigern, werden alle Wärmepumpen und Speicher des Gesamtquartiers vernetzt und gesamtheitlich gesteuert. Die Energieproduktions- und Verbrauchsstellen werden mittels lizenzierten Energiemanagementsystem (nachstehend kurz „EMS“ genannt) der evohaus IRQ GmbH mit Sitz in Karlsruhe erfasst bzw. gesteuert. Die Energie- und Verbrauchsstellen werden mittels Digitalzähler erfasst und im quartierseigenen Datenerfassungssystem anonymisiert gespeichert. Auf Basis dieser Daten werden vom Energiemanagementsystem (**EMS**) Produktions- und Verbrauchshochrechnungen erstellt. Mittels dieser legt die computerunterstützte Steuerung fest, wann welche Verbraucher, z. B. Wärmepumpe läuft, wie lange die Pufferspeicher geladen werden können, vornehmlich mittels Solarstrom. Hierzu werden in jedem Haus und jeder Wohnung und in der Kita und an den Tiefgaragenstellplätzen Verbrauchssensoren installiert. Das Quartier als Ganzes wird mit einem EMS ausgestattet.

Das EMS kontrolliert alle Wärmepumpen und verhindert ein hohes Maß an Gleichzeitigkeit des Strombezugs, was die prozentuale Verwendung von eigenem erzeugtem PV-Strom steigert. Zusätzlich wird über eine Ampelsteuerung an jeder Wohnungseingangstür und der Eingangstür der Kita ein Hinweis gegeben, wann für den privaten Strombedarf bevorzugt Strom aus der eigenen Produktion verwendet wird. Durch diese Steuerung wird der Verbrauch von Strom aus Fremdbezug auf ein Minimum reduziert und das CO<sub>2</sub>-freie Wohnen ermöglicht. Der Wohnungsbesitzer und der Kita-Betreiber können sich mittels eigenen Computers im Quartierssystem über das Maß des eigenen Eigenverbrauchs informieren, auch das Verhältnis zum Gesamtgemeinschaftsverbrauch wird angezeigt. Die Verbrauchskosten der eigenen Wohnung und der Kita sowie den Anteil an den Gemeinschaftskosten sind jeder Zeit im Computersystem mittels passwortgeschütztem Zugang einsehbar.

Der restliche Strom wird mittels garantiert CO<sub>2</sub>-freiem Strom aus Wind- oder Wasserkraft seitens der Firma evohaus IRQ GmbH mit Sitz in Karlsruhe (Poolanbieter), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HR B 716501 beigestellt und der WEG zur Versorgung der Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft verkauft.



Hierdurch ist gewährleistet, dass die gesamte Energieversorgung der Quartiersgemeinschaft 100% CO<sub>2</sub>-frei ist.

Überschüssiger PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

## **II.**


### **Aufstellungsorte der PV-Anlage**

Auf den Dächern der Hauseinheiten (**Nr. 1 bis 6 einschließlich Kita (Haus7)**) werden nach Fertigstellung der Dacheindichtung der jeweiligen Gebäudeeinheit Photovoltaikmodule errichtet. Die zu installierende Leistung aller Module auf den Häusern wird nach heutiger Annahme insgesamt durchschnittlich ca. 255 kWp betragen.

## **III.**

### **Netzanbindung Transformatorstation**

Das gesamte Quartier wird über einen gemeinsamen Mittelspannungsanschluss an das Verteilnetz des örtlichen Netzbetreibers (Rheinische NETZ Gesellschaft mbH) angeschlossen. Der Anschluss erfolgt über eine Kompakt-Transformatorstation auf dem Quartiersgelände, gemäß Lageplan. Das Errichten sowie die Inbetriebnahme der Transformatorstation erfolgt seitens der evohaus GmbH. Bei der Transformatorstation handelt es sich um eine zu wartende Stromversorgungseinrichtung. Ein entsprechender Wartungsvertrag mit üblichen Inhalt wird von der der evohaus GmbH abgeschlossen werden und ist von der Gemeinschaft der Erbbauberechtigten zu übernehmen. Die erwartete Lebensdauer dieser Station liegt bei rund 25 Jahren. Durch die Gemeinschaft der Erbbauberechtigten müssen daher Rückstellungen gebildet werden für zukünftige Ersatzmaßnahmen.



#### **IV. Energieversorgung**

Die Gemeinschaft der Erbbauberechtigten ist die Betreibergesellschaft und tritt als Stromversorger im Quartier auf. Dies bedeutet, dass sie zum einen Strom über die installierten PV-Anlagen selber erzeugt, zum anderen aber auch den zusätzlich benötigten Strom zentral vom Poolanbieter einkauft. Alle Wohneinheiten, Kita und Tiefgaragenstellplätze werden an die Hauptleitung der Betreibergemeinschaft angeschlossen und mittels geeichter Unterzähler von der WEG-Verwaltung in Zusammenarbeit mit der beauftragten evohaus IRQ GmbH abgerechnet. Somit werden die Wohneinheiten, die Stellplätze und die Kita sowohl durch vom Poolanbieter bezogenen Strom, als auch durch eigengenutzten Strom der Betreibergemeinschaft versorgt.


#### **V. Batteriespeicheranlage**

Zum Leistungsumfang gehört eine Batteriespeicheranlage mit einer Leistung von **60 kW** zur Steigerung der Eigenverbrauchsrate des selbst erzeugten PV-Stroms.

Die Batteriespeicheranlage wird ebenfalls in das Energiemanagementsystem integriert.

#### **VI. Verwendung des Energieertrags**

Die annuell erwirtschafteten Erträge aus dem Verkauf der Energie stehen der Gemeinschaft der Erbbauberechtigten zu, eventuell anfallende Steuern sind von der Gemeinschaft zu entrichten. Die jährlichen Überschüsse stehen den Erbbauberechtigten im Verhältnis ihrer Anteile am Erbbaurecht zu und werden dem Hausgeld zugebucht. Die Unterhalts- und Wartungskosten sind Sache der Gemeinschaft aller Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten.



## **VII. Energieabrechnung**

Die mit dem evohaus IRQ Energiemanagementsystem EMS ausgestattete Energieversorgungsanlage verwendet Wetterdaten zur PV-Energieertragsvorhersage. Das EMS steuert die Anlage für den größtmöglichen Eigenverbrauch der selbst produzierten Energie (PV). Jeder Bewohner ist darüber hinaus in der Lage mit Hilfe der in der Wohnung installierten Energiekostenampel die Verwendung des kostengünstigen PV-Stroms selbst zu steuern. Für jede Wohneinheit wird durch das EMS ein individueller Strompreis als Viertelstundenpreis errechnet.

Das EMS-Abrechnungssystem summiert alle Viertelstundenkosten je Wohn- und Nutzungseinheit vom 1.1. bis zum 31.12. eines Jahres in der Jahresrechnung zu einem Gesamtbetrag. Die detaillierte Summenbildung aller Viertelstundenpreise gehört zur Jahresrechnung.

Die gesamten Gebäudekonstruktionen enthalten im Materialgefüge technologisch bedingt Wasser, das über die Dauer von rund drei Jahren durch zusätzliche Heizenergie ausgetragen werden muss. Dies führt in diesem Zeitraum zu deutlich erhöhten Energiekosten.

## **VIII. Grundwassernutzung**


Im Wohnquartier wird eine Energieversorgung aus Umweltenergien hergestellt. Teil dieser Umweltenergie ist das Wärmereservoir des Grundwassers. Hierzu ist eine Grundwassernutzungsgenehmigung vorhanden. Es wird eine Versicherung gegen Grundwasserverunreinigungsschäden geben. Diese wird von der evohaus GmbH abgeschlossen und von der WEG übernommen. Im Wohnquartier der Energieversorgungsgesellschaft befinden sich Grundwasserbeobachtungsbrunnen.

Es wird eine jährliche Nutzungsgebühr für Grundwassernutzungsanlagen durch die Gemeinschaft der Erbbauberechtigten zu tragen sein.

Weiterhin sind von ihr periodisch Wasseranalysen, Brunnen- und Filterreinigungen durchzuführen.

## **TEIL G**

### **Absicherung der Baufertigstellung**

1. „Die evohaus GmbH leistet im Interesse und zu Gunsten der einzelnen Wohnungserbbaurechtserwerber, aber auch der Gemeinschaft der Erbbauberechtigten insgesamt, auf ihre Kosten freiwillig zusätzliche, über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Sicherheiten für die vertragsgerechte Fertigstellung sowohl des Gemeinschaftseigentums als auch des Sondereigentums, deren inhaltliche Ausgestaltung der evohaus GmbH vorbehalten bleibt, sofern sie nicht nachfolgend bereits festgelegt wird. Diese nachfolgend näher bezeichneten Sicherheiten treten neben die Sicherheit nach § 650 m Abs. 2 BGB.
  2. Hierzu stellt die evohaus GmbH jedem Käufer eine Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers im Umfang von 5 % der jeweiligen Kaufsumme. Die Bürgschaftsurkunde wird dem jeweiligen Käufer mit Anfordern der ersten Kaufpreisrate ausgehändigt und ist von dem Käufer mit der Abnahme des Sondereigentums zurückzugeben.
  3. Ferner stellt die evohaus GmbH der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten eine Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers im Umfang von 1.450.000,00 EUR (5% von 29 Millionen Euro). Diese Bürgschaftsurkunde wird zunächst von dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Französische Straße 55, 10117 Berlin, treuhänderisch für die Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten verwahrt. Die Bürgschaft ist mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums freizugeben.
- 

4. Die technische Abwicklung der Bürgschaften erfolgt durch die seitens der evohaus GmbH entsprechend beauftragte und bevollmächtigte Agentur AVALLO Kern&Weber GmbH & Co.KG, Baden-Baden.“

Diese Niederschrift nebst Anlagen wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

*Hindfah*  
*Ejinger Steuer*  
*M. J. Weber*