

21348001/He

Urkundenrolle - Nummer 1321 für 2021 E

Verhandelt zu Köln, heute am 17. Dezember 2021.

Vor mir, dem Notar

Dr. Frank Ellenbeck,

mit dem Amtssitz in Köln,

erschien, von Person bekannt:

Herr Ghaffar Ghaffari, geschäftsansässig Agrippinawerft 12 in 50678 Köln, hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 51238 eingetragene

GLOBAL – ACT GmbH

mit dem Sitz in Köln,

Postanschrift: 50678 Köln, Agrippinawerft 12.

Der Erschienene ließ handelnd wie vorgenannt folgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG

beurkunden:

I.

Vorbemerkungen

Die vertretene Gesellschaft ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Köln von Köln-Rondorf in Blatt 33766, verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 53, Flurstück 2601, Waldfläche, Vorgebirgstr., groß 498 qm.

II. Teilung

- (1) Das Eigentum an diesem Grundbesitz wird hiermit nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile derart aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum nach Maßgabe der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Aufstellung verbunden ist. Dabei entspricht die Nummerierung in der Aufstellung derjenigen in den Aufteilungsplänen.
- (2) Die entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Köln ist am 02.12.2021 –AZ 63/T32/0190/2021- erteilt worden und ist in Kopie nebst Bauzeichnungen, Schnitten und Ansichten dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügt; hierauf wird verwiesen. Das Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird dem Antrag an das Grundbuchamt beigefügt.
- (3) Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen (§ 8 Abs. 2, § 3 Abs. 2 WEG).

III. Weitere Regelungen zur Teilung, Sondernutzungsrechte

- (1) Die Bestimmungen über Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung sind in der dieser Niederschrift als **Anlage 3** beigefügten Miteigentumsordnung enthalten.

(2) Hinsichtlich der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird gemäß den §§ 10 Abs. 1, 15 WEG, folgende Regelung über die Sondernutzung getroffen:

- a) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 wird die in der **ANLAGE 4** zu dieser Urkunde schraffiert dargestellte Terrasse vor der Wohnung zur alleinigen Nutzung zugewiesen und der Gemeinschaft die Nutzung dieser Flächen entzogen.
- b) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 wird die in der **ANLAGE 5** zu dieser Urkunde schraffiert dargestellte Terrasse, die um die Wohnung verläuft, zur alleinigen Nutzung zugewiesen und der Gemeinschaft die Nutzung dieser Flächen entzogen.
- c) Hinsichtlich der im 2. UG und 1. UG/TG befindlichen Räume, die in dem als **ANLAGE 5 und 6** beigefügten Grundrissplan mit „Keller 1“ bis „Keller 12“ bezeichnet sind gilt folgendes:

Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentumseinheiten festzulegen, ob ein Keller dem betreffenden Erwerber und künftigen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zusteht. Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Ablichtung der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung des Kellers allein berechnete Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung der Keller ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

IV.

Bestellung des Verwalters

Zum ersten Verwalter wird bestellt die Rhein Hausverwaltung GmbH, Agrippinawerft 14 in 50678 Köln.

Die Verwaltungstätigkeit beginnt mit der Übergabe der ersten veräußerten Sondereigentumseinheit an einen Erwerber und endet nach Ablauf von einem Jahr.

V.

Grundbucheklärungen

- (1) Der Eigentümer bewilligt und beantragt, in das Grundbuch des eingangs genannten Grundbesitzes einzutragen:
 - a) die Begründung von Wohnungseigentum/Teileigentum gem. Abschnitt II. dieser Urkunde,
 - b) die Bestimmungen der Miteigentumsordnung mit Ausnahme der in § 16 Ziffer (1) enthaltenen Vollmacht als Inhalt des Sondereigentums,
 - c) die Bestimmungen gemäß Abschnitt III Abs. 2 dieser Urkunde hinsichtlich der Sondernutzung als Inhalt des Sondereigentums.
- (2) Die Löschung, Pfandfreigabe und Rangänderung aller Belastungen nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten wird beantragt und bewilligt, auch soweit Selbstberechtigung gegeben sein sollte.
- (3) Alle Eintragungen sollen gemäß den Anträgen des Notars erfolgen, der die Anträge dem Grundbuchamt auch geteilt oder eingeschränkt zur

Vollziehung einreichen und sie in gleicher Weise wieder zurücknehmen kann.

VI.

Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen sollen diejenigen wirksamen und angemessenen Bestimmungen treten, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten Zweck am nächsten kommen.

- (2) Alle Genehmigungen werden den Beteiligten gegenüber unmittelbar wirksam mit ihrem Zugang bei dem Notar.
- (3) Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

VII.

Vollmacht

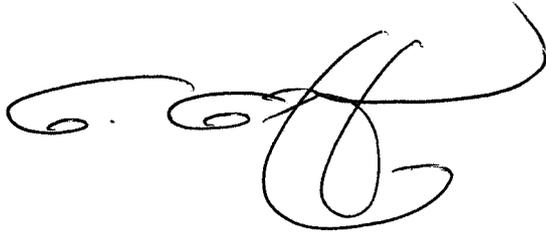
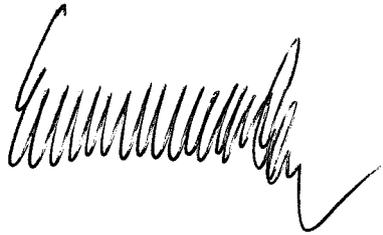
Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit die Bürovorsteher, nämlich

- a) Herrn Klaus Wischet,
- b) Herrn Andreas Hennig,
- c) die Notariatsassistentin Frau Helga Schultes,

alle geschäftsansässig beim amtierenden Notar und zwar jeden für sich allein, sämtliche Eintragungsbewilligungen abzugeben sowie Anträge zu stellen, die zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich sind, sie auch zu ergänzen oder zu berichtigen, insbesondere bei Beanstandungen durch das Grundbuchamt.

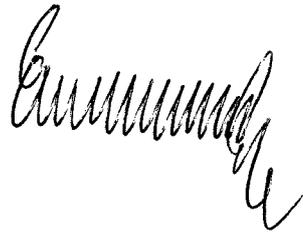
Die Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Dem Grundbuchamt sind keinerlei Nachweise zu führen.

Diese Niederschrift - nebst den verlesbaren Anlagen - wurde dem Erschienenen vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'G' and several loops and flourishes.A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, somewhat uniform loops and a final downward stroke.

Vorgebirgstr. 180, 50969 Köln		
Miteigentumsanteil		
Einheit Nr.	LAGE	MEA
WE 1	EG	76,33
WE 2	EG	96,88
WE 3	1. OG	71,30
WE 4	1. OG	97,46
WE 5	1. OG	49,66
WE 6	2. OG	71,10
WE 7	2. OG	97,46
WE 8	2. OG	49,58
WE 9	3. OG	112,58
WE 10	3. OG	106,24
WE 11	STG	165,41
SP 12	1. UG/TG	1,00
SP 13	1. UG/TG	1,00
SP 14	1. UG/TG	1,00
SP 15	1. UG/TG	1,00
SP 16	1. UG/TG	1,00
SP 17	1. UG/TG	1,00
Gesamt		1000,00

1. Anlage zur Urkunde
 UR-Nr. 1321/2021 E
 Köln, den 17.12.2021





63

Stadt Köln · Bauaufsichtsamt
Stadthaus · 50679 Köln

Bauaufsichtsamt

Stadthaus · Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

An
Global-Act GmbH
vertr. d. Herrn Ghaffar Ghaffari
Agrippinawerft 12
50678 Köln

KVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153 · S 6, S 11, S 12
Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe · LANXESSarena

Auskunft erteilt: Herr Hassler

Zimmer: 07B40

Telefon: (02 21) 2 21 -35837

Telefax: (02 21) 2 21 28496

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

Tag

630/0

02.12.2021

Aktenzeichen: 63/T32/0190/2021
Eingangsdatum: 01.06.2021
Straße/Hausnummer: Vorgebirgstr. 180
PLZ/Ort: 50969 Köln-Zollstock

Anlage zur Urkunde
UR-Nr. 1321/2021 E
Köln, den 17.12.2021

Gemarkung: Köln-Rondorf

Flur: 53

Flurstück: 2601 / 0

Antragsgegenstand: Bescheinigung nach § 7 Absatz. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bescheinige, dass die in den von mir mit Aktenzeichen, Unterschrift und Datum vom heutigen Tag versehenen Bauzeichnungen zum oben bezeichneten Grundstück (Aufteilungsplan bestehend aus den Blättern 1-11) mit den Nummern 1 - 11 bezeichneten Wohnungen und die mit 12 - 17 bezeichneten Stellplätze in der Tiefgarage in dem zu errichtenden Gebäude in sich abgeschlossen sind.

Sie entsprechen den Anforderungen von § 3 Abs. 3/§ 32 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz.

Hinweise: Die Bescheinigung trifft keine Aussage über die baurechtliche Zulässigkeit des betroffenen Vorhabens oder Gebäudes, da Bauplanungs- und Bauordnungsrecht nicht geprüft wurde.

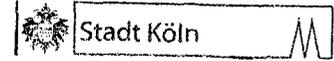
Eigentümer und Betreiber haben sicher zu stellen, dass für jede Nutzungseinheit ein ausreichender zweiter Rettungsweg vorhanden und auf Dauer gesichert ist. Der Antragsteller bzw. die Antragstellerin hat versichert, dass die obigen Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück(en) aktuell und vollständig sind.

Mit freundlichen Grüßen



2093

2601

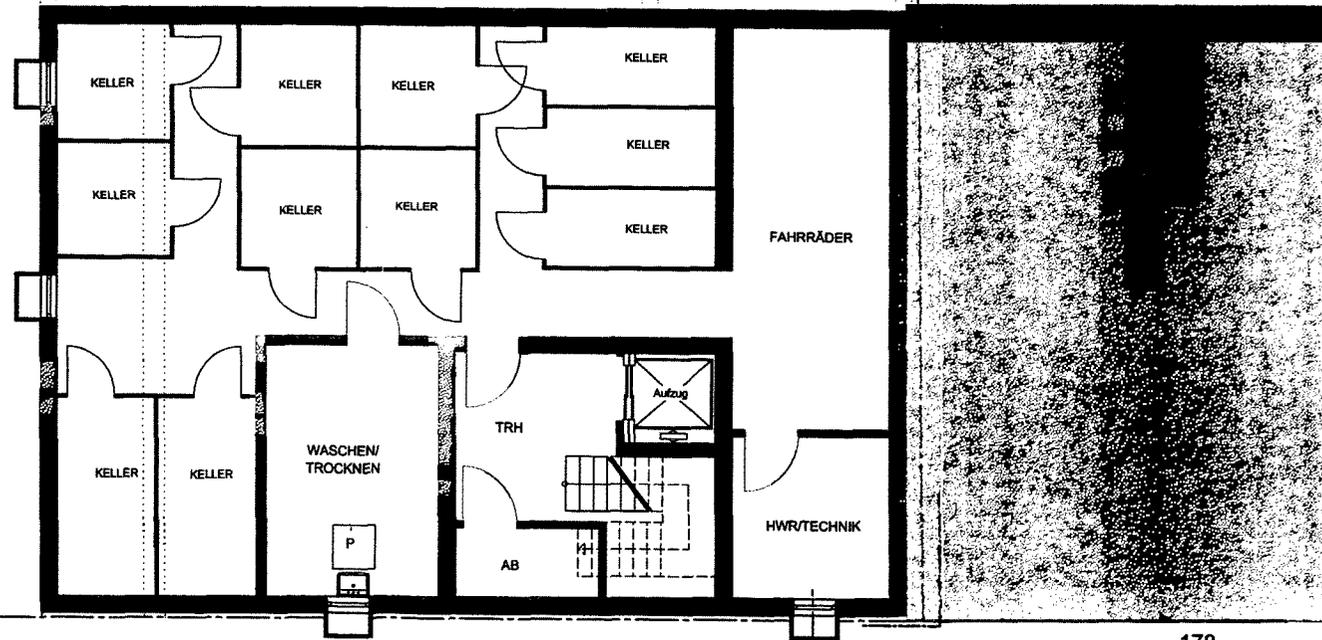


Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Gehört zur Bescheinigung gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Nr. **63 / T 32 / 0 19 0 / 2 0 2 1**

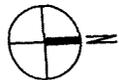
Köln **02. Dez. 2021**
im Auftrag *H/GZ*



178

16,26

- Voraebirastraße -



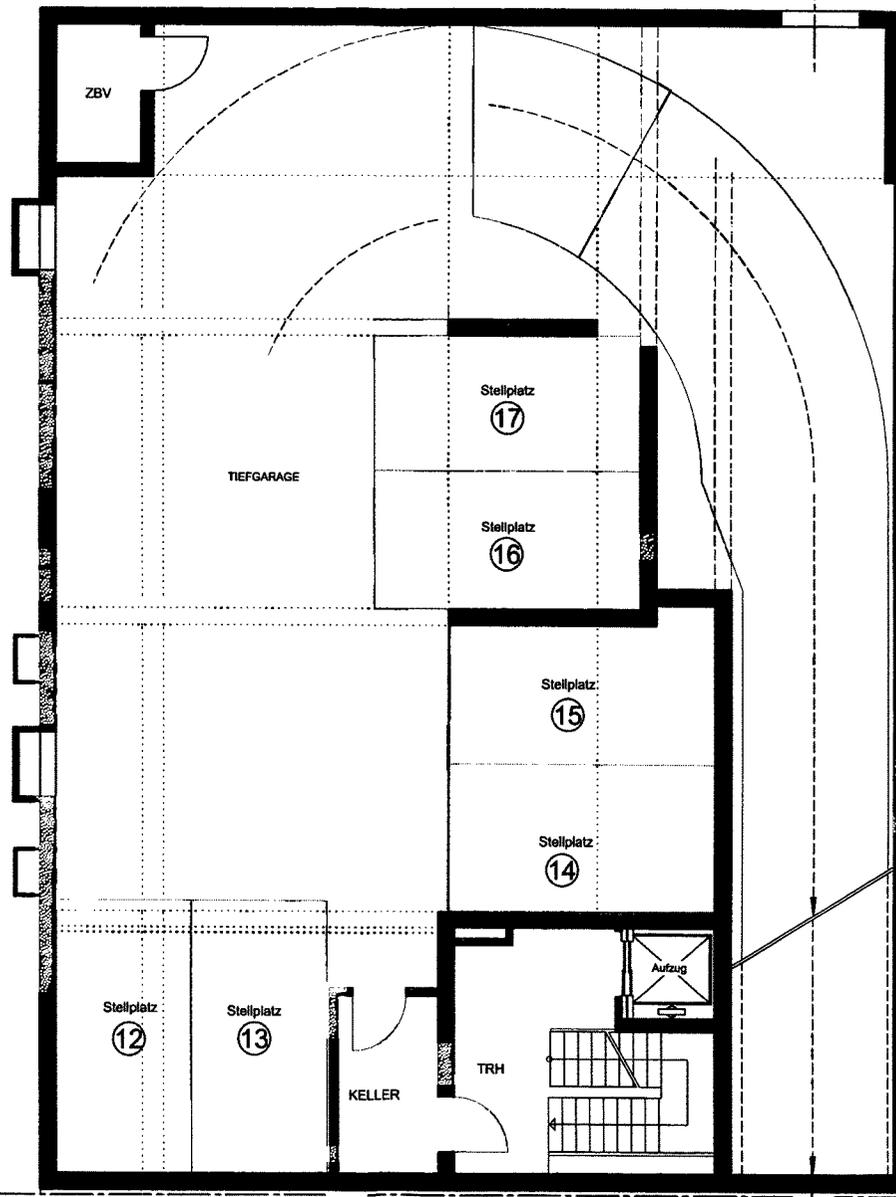
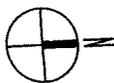
Stand 31.08.2021
- Grundriss 2. UG -
M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 53
Flurstück: 2601

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
und 6 Tiefgaragenstellplätzen
Köln, Vorgebirgsstraße 180

2093

2601




Stadt Köln
 Der Oberbürgermeister **828**
 Bauaufsichtsamt
 Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
 Nr. **63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1**
 Köln, **02. Dez. 2021**
 im Auftrag *W&R* **2**

Stand 31.08.2021
- Grundriss 1. UG/FG -
M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 53
Flurstück: 2601

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
und 6 Tiefgaragenstellplätzen
Köln, Vorgebirgsstraße 180

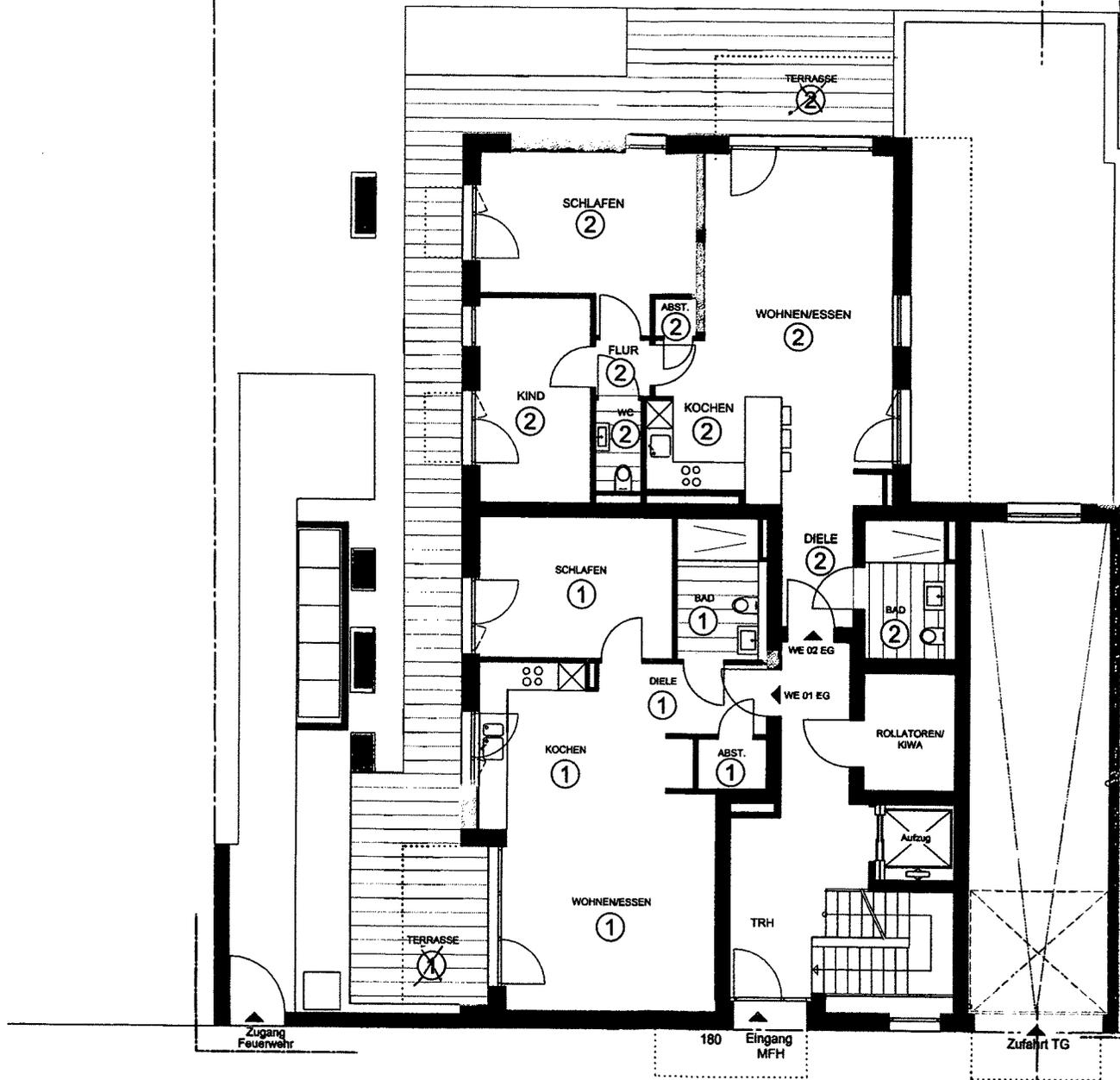
178

- Vorgebirgsstraße -

16.26

2093

2601



19.68

- Vorgebirgstraße -

Stadt Köln
 Der Oberbürgermeister **828**
 Bauaufsichtsamt
 Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
 Nr. **63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1**
 Köln, **02. Dez. 2021**
 im Auftrag *Hepu*

3

Stand 31.08.2021

- Grundriss EG -
M. 1:100

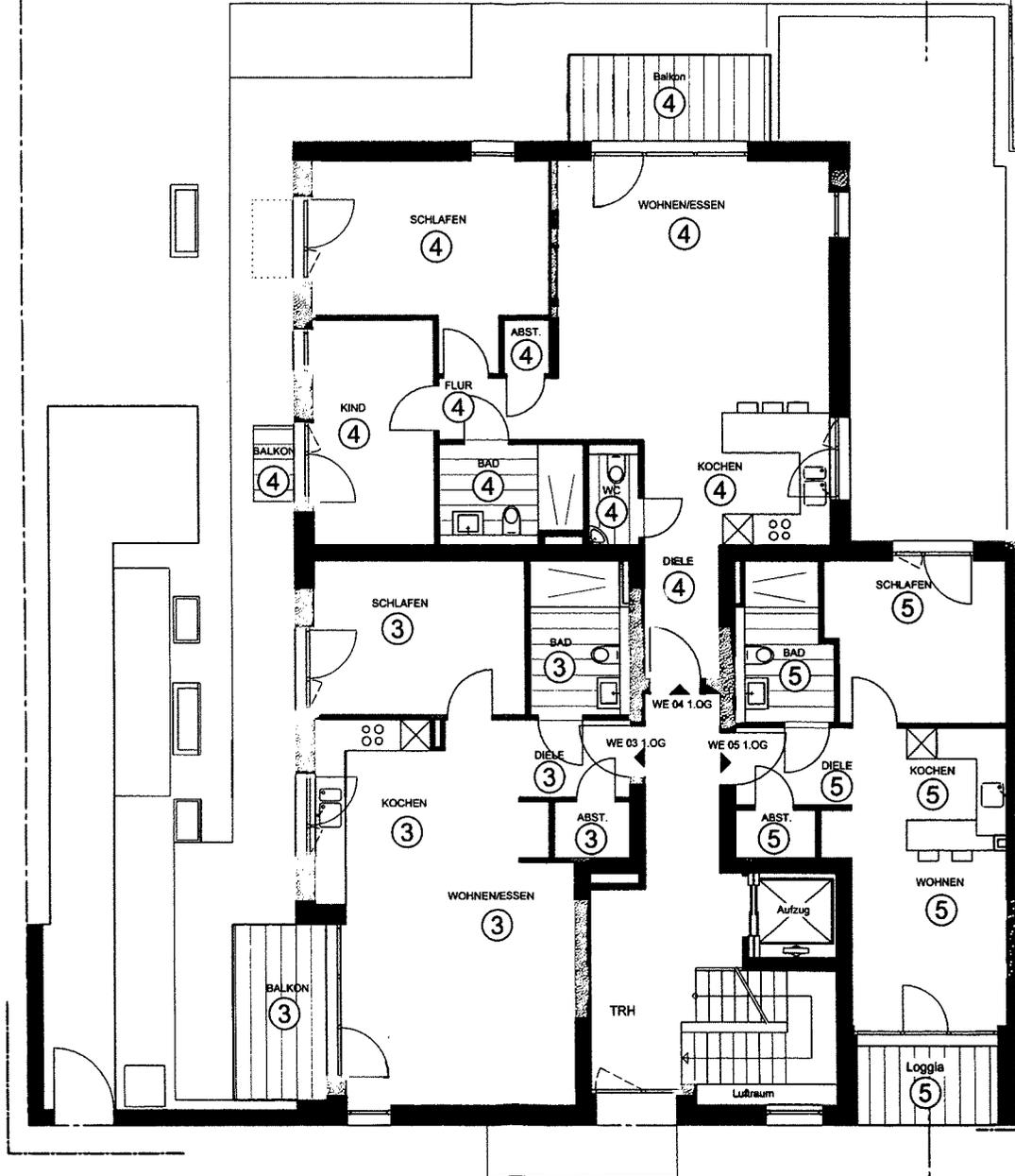
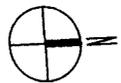
Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 53
Flurstück: 2601

Vohnhaus mit 11 Wohneinheiten
und 6 Tiefgaragenstellplätzen
Köln, Vorgebirgstraße 180

178

2093

2601



19.68

- Vorgebirgstraße -

178

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Gehört zur Bescheinigung gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Nr. **63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1**

Köln, **02. Dez. 2021**
im Auftrag *H. GDR*

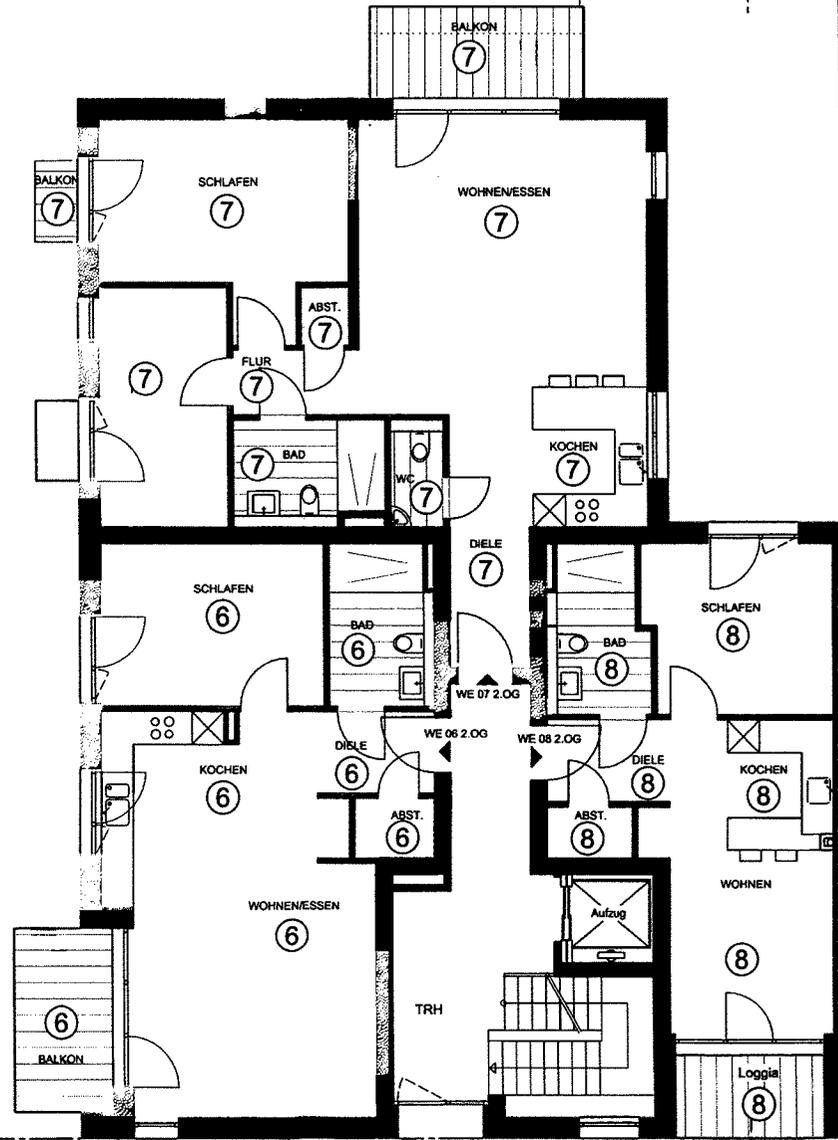
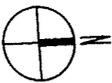
Stand 31.08.2021
- Grundriss 1. OG -
M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 53
Flurstück: 2601

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
und 6 Tiefgaragenstellplätzen
in Köln, Vorgebirgstraße 180

2093

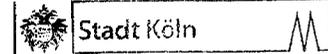
2601



14.33

- Vorgebirgstraße -

178



Der Oberbürgermeister **628**
Bauaufsichtsamt

Gehört zur Bescheinigung gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Nr. **63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1**

Köln, **02. Dez. 2021**
im Auftrag *Hoppe*

Stand 31.08.2021

- Grundriss 2. OG -
M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf

Flur: 53

Flurstück: 2601

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
und 6 Tiefgaragenstellplätzen
in Köln, Vorgebirgstraße 180

2093

2601

Stand 31.08.2021
- Grundriss 3. OG -
M. 1:100

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt **828**

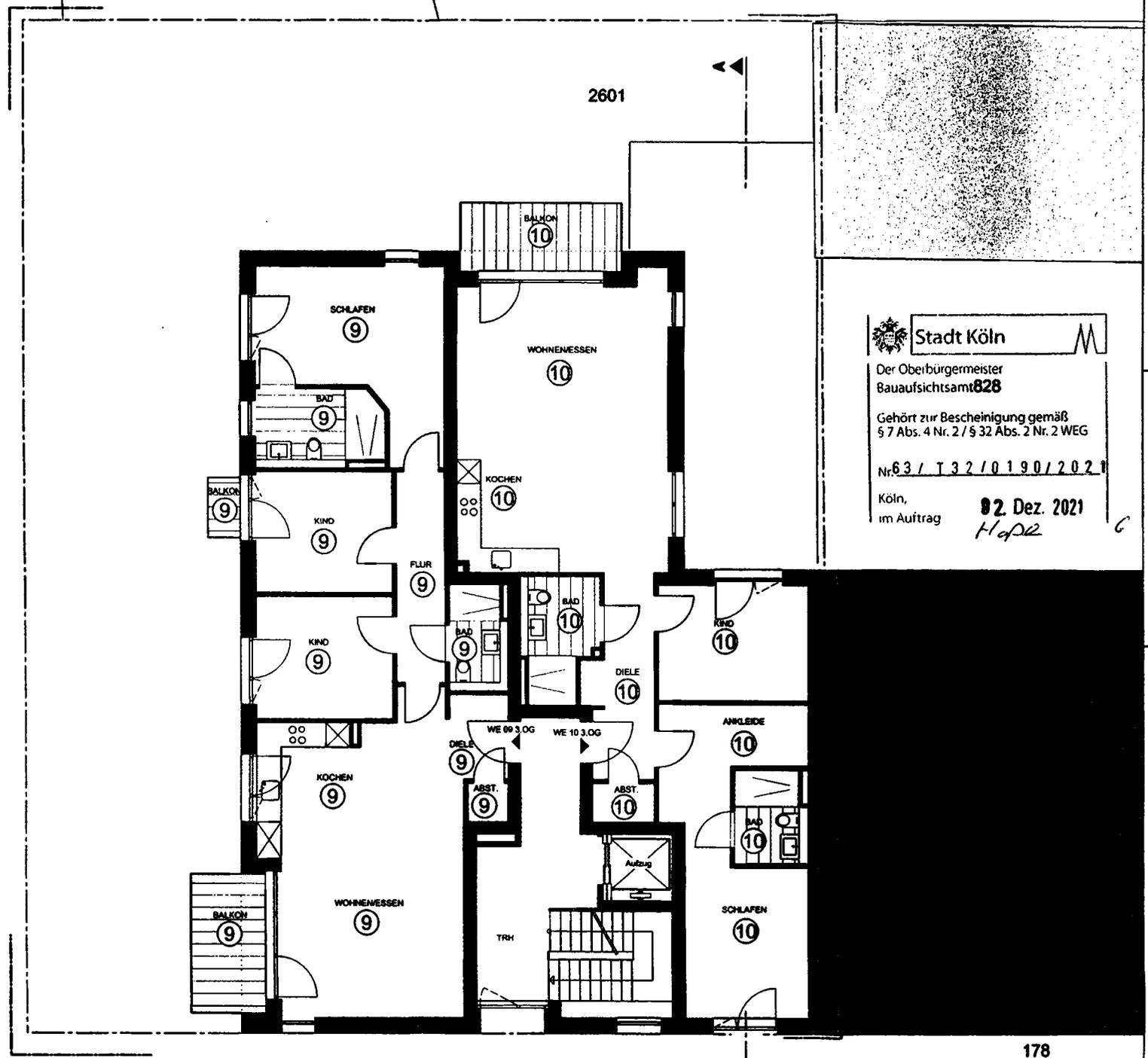
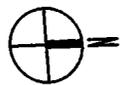
Gehört zur Bescheinigung gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Nr. **63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1**

Köln,
im Auftrag **02. Dez. 2021**
Hofler

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 53
Flurstück: 2601

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
und 6 Tiefgaragenstellplätzen
Köln, Vorgebirgsstraße 180

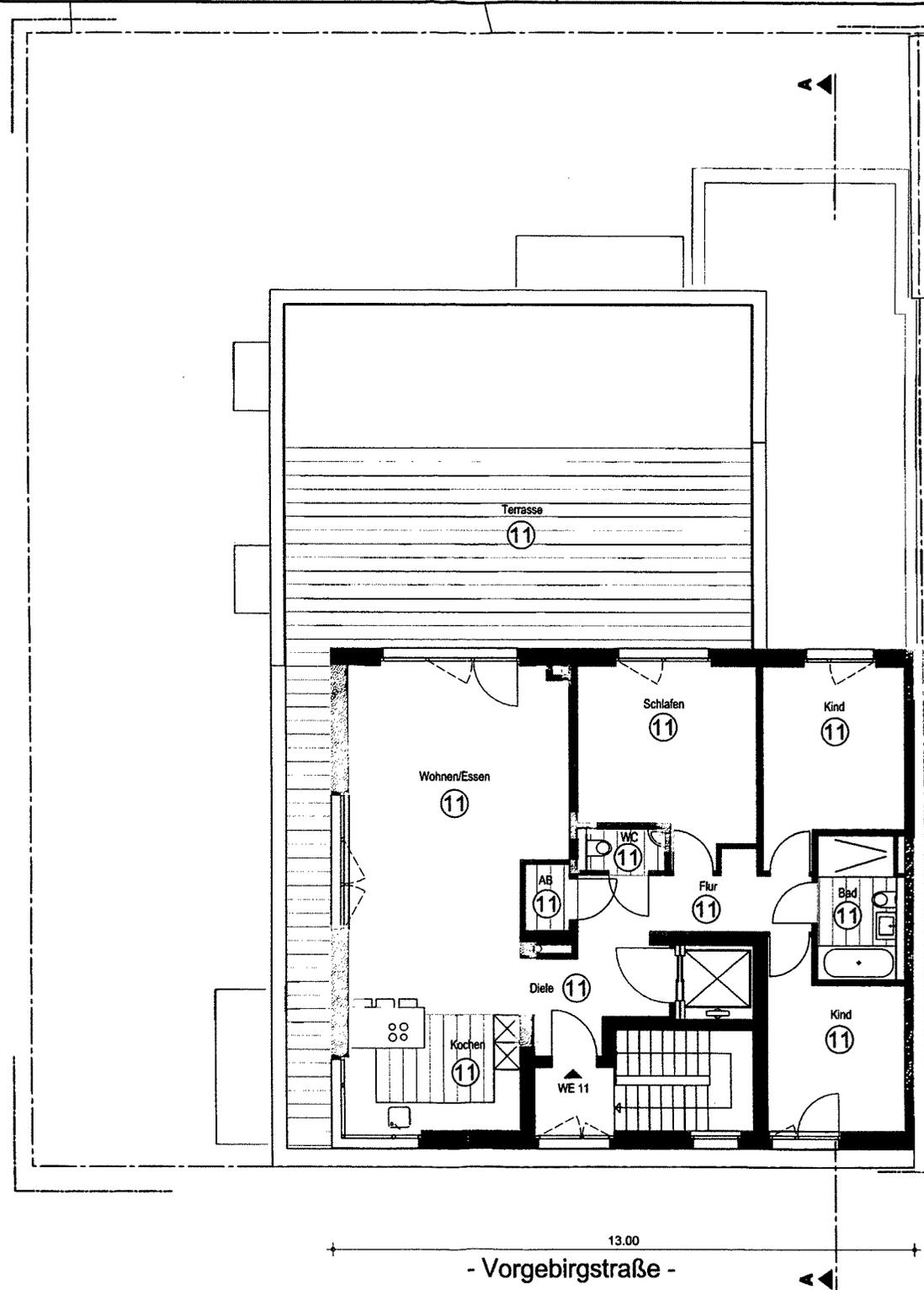


14.33

- Vorgebirgsstraße -

178

2093



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister
 Bauaufsichtsamt **828**

Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1
 Nr.

Köln, **02. Dez. 2021**
 im Auftrag *H. D.*

Stand 31.08.2021
 - Grundriss STG -
 M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf
 Flur: 53
 Flurstück: 2601

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
 und 6 Tiefgaragenstellplätzen
 in Köln, Vorgebirgstraße 180

178

13.00
 - Vorgebirgstraße -

Stadt Köln

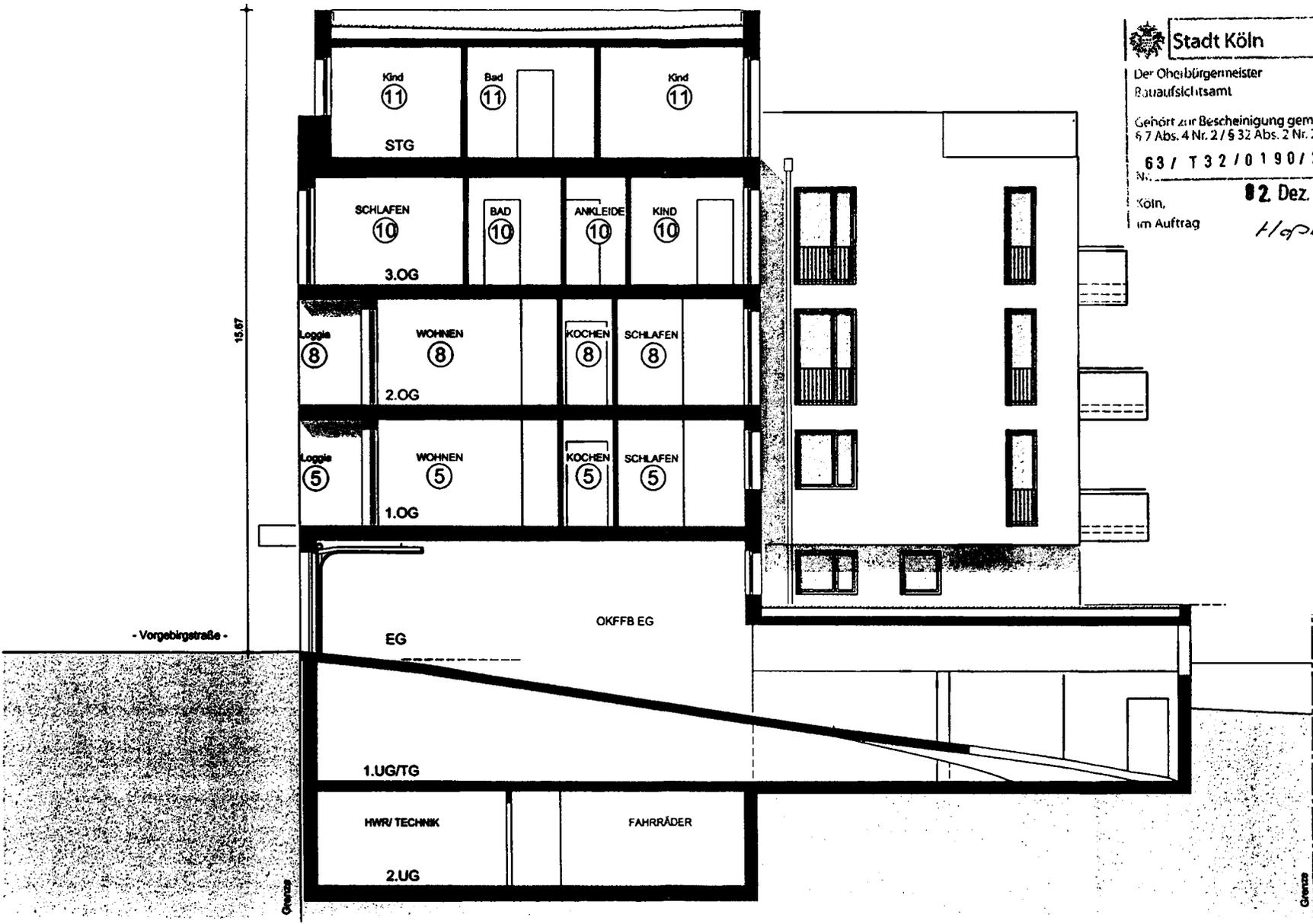
Der Oberbürgermeister
 Bauaufsichtsamt

Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1

Nr. **02. Dez. 2021**

Köln,
 im Auftrag *Hofmann*



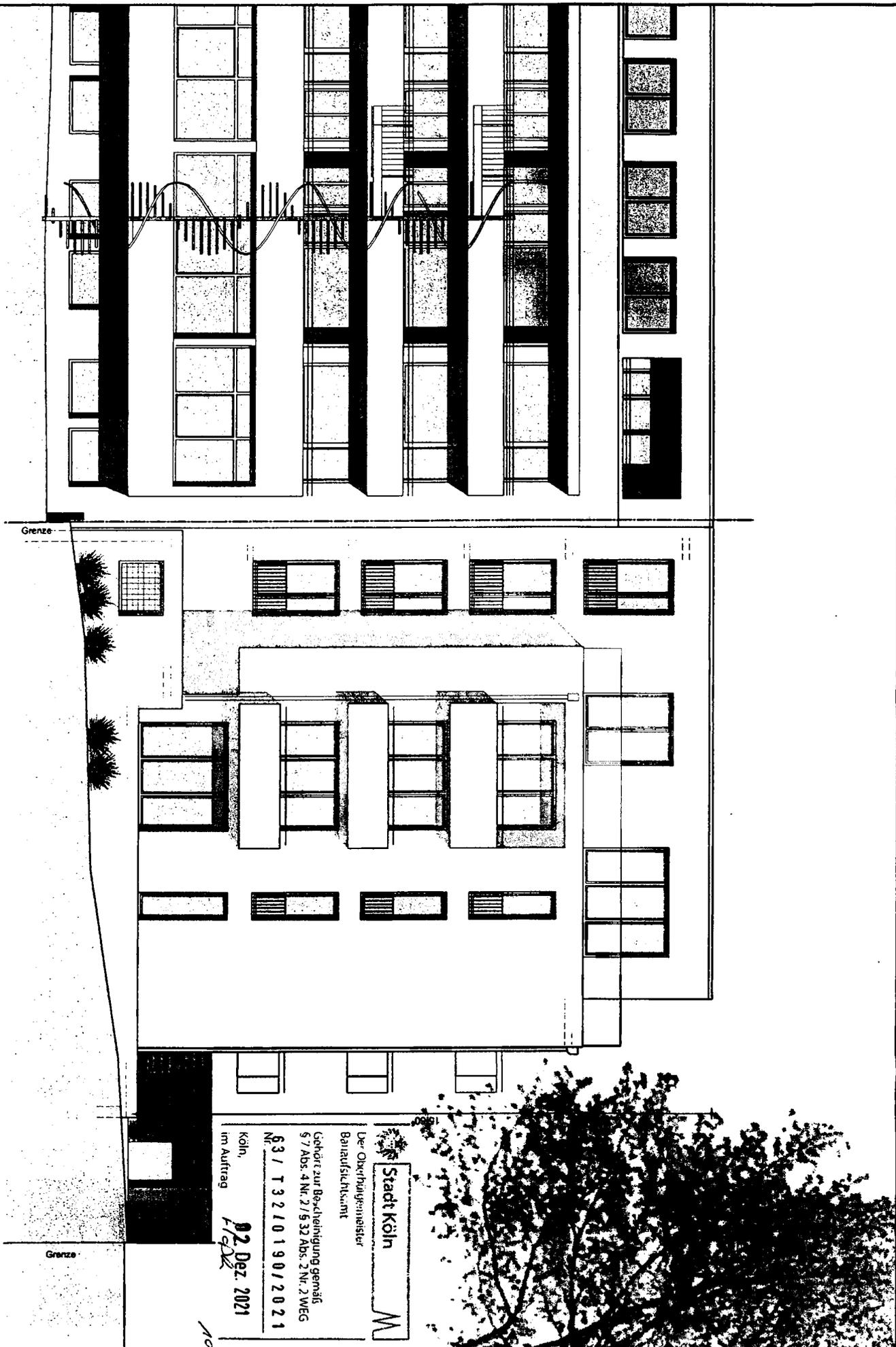


Stand 31.08.2021
 - Ansicht Süd -
 M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf
 Flur: 53
 Flurstück: 2601

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
 und 6 Tiefgaragenstellplätzen
 Köln, Vorgebirgsstraße 180

	Stadt Köln	
Der Oberbürgermeister Bauaufsichtsamt		
Gehört zur Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG		
Nr. 63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1		
Köln, 02 Dez. 2021		
im Auftrag <i>H. G. R.</i>		



**Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
 und 6 Tiefgaragenstellplätzen**
 in Köln, Vorgebirgstraße 180

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 53
Flurstück: 2601

Stand 31.08.2021
- Ansicht West -
 M. 1:100



15.60m

Vorgebirgsstraße

Grenze

Grenze

180

178


Stadt Köln
 Der Oberbürgermeister
 Bauaufsichtsamt
 Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
63 / T 32 / 0 190 / 202
 Nr. _____
 Köln, **02. Dez. 2021**
 im Auftrag *f. l. p. l.*

Stand 31.08.2021
- Ansicht Osten -
M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 53
Flurstück: 2601

Vohnhaus mit 11 Wohneinheiten
und 6 Tiefgaragenstellplätzen
Köln, Vorgebirgsstraße 180



Miteigentumsordnung

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander
und über die Verwaltung

§ 1

Eigentumsregelung

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesem Eigentum gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:
- a) der Fußbodenaufbau und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden,
 - f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
 - g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab dem Zähler,
 - h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,

- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizleitungen der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.
- (2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Grundbesitzes sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Grundbesitz gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage.

§ 2

Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt, die §§ 9a bis 29 WEG.

§ 3

Art und Umfang des Gebrauchs

Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen ist – vorbehaltlich öffentlich/rechtlicher Genehmigungen – nur gestattet, soweit diese Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und/oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungen bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Die Zustimmung ist widerruflich und kann auch unter Bedingungen erteilt werden.

§ 4

Veräußerung von Wohnungseigentum

- (1) Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als solcher gilt insbesondere die begründete Besorgnis, dass der in Aussicht genommene

Erwerber die ihm als Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt, sich nicht in die Gemeinschaft einfügen oder sich aus anderen Gründen nicht als Wohnungseigentümer eignen wird.

Der Verwalter muss seine Zustimmung erteilen, wenn ihn hierzu die Mehrheit der Wohnungseigentümer schriftlich anweist.

Vorgenanntes gilt nicht im Falle

- a) einer Zwangsversteigerung oder bei Veräußerung durch den Insolvenzverwalter,
 - b) der Erstveräußerung durch den heutigen Eigentümer auch in noch so ferner Zukunft,
 - c) durch Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie,
 - d) der Weiterveräußerung durch Realgläubiger.
- (2) Dem Verwalter ist eine Ablichtung des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen.
- (3) Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.
- (4) Für die Zustimmung kann der Verwalter eine angemessene Gebühr verlangen, deren Höhe im Verwaltervertrag festzulegen ist und mit der auch alle Aufwendungen des Verwalters abgedeckt sind.

§ 5

Instandhaltung, Instandsetzung und Versicherungen

- (1) a) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.
- b) Alle übrigen Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile sind von der Wohnungseigentümergeinschaft instandzuhalten und instandzusetzen.

- (2) Die Verpflichtung nach a) und b) des Abs. 1 besteht -unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche- auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.
- (3) Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie zum gleitenden Neuwert in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer versichern zu lassen. Etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von dem betreffenden Wohnungseigentümer bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.

§ 6

Wiederherstellung

- (1) Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude so wiederherzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand. Eine abweichende Regelung kann von den Wohnungseigentümern mit einer Mehrheit von 75 % nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherers oder der Schadensersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.
- (2) Auch im Falle des Absatz 1) Satz 2 kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der Mehrheit andere Wohnungseigentümer oder notfalls Dritte bereit sind, zum Schätzwert das Wohnungseigentum derjenigen Wohnungseigentümer zu übernehmen, welche die Aufhebung verlangen. Letztere sind dann verpflichtet, das Wohnungseigentum gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.

§ 7

Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter

- (1) Werden einem Wohnungseigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder -sofern sie erheblich sind- am Sondereigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

- (2) Der Verwalter darf
 - a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung,
 - b) bei drohender Gefahr jederzeit,das Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers besichtigen.

§ 8

Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten

Ist Inhaber eines Wohnungseigentums eine Personenmehrheit, so soll diese einen Beauftragten schriftlich bevollmächtigen, die Gesamtheit der mehreren Inhaber verbindlich zu vertreten; das gilt jedoch nicht für Eheleute.

§ 9

Zahlungsverpflichtungen der Sondereigentümer

- (1) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus:

- a) den sachlichen und persönlichen Verwaltungskosten.
- b) den Betriebskosten, wie z.B. Wassergeld, öffentliche Abgaben, Versicherung, Heizkosten für das Gemeinschaftseigentum, Kosten für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Verpflichtungen der Eigentümergemeinschaft und/oder aller Sondereigentümer gemeinsam und dergleichen soweit die Eigentümergemeinschaft in ihrer Gesamtheit betroffen ist, sowie Kosten für Wartungsverträge.

c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß dieser Gemeinschaftsordnung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung der Instandhaltungsrücklage gemäß dieser Gemeinschaftsordnung sowie sonstige Lasten und Kosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG.

Die Kosten von Verfahren nach § 43 WEG einschließlich Beschlussanfechtungsverfahren sind im Rahmen der Jahresabrechnung mit den betroffenen Eigentümern abzurechnen. Zahlungsverpflichtungen aus derartigen Verfahren sind Gemeinschaftskosten.

Die Kostenverteilung von den die Gemeinschaft treffenden Aufwendungen der Rechtsverfolgung und Vertretungen erfolgt nach Miteigentumsanteilen gemäß dieser Teilungserklärung. Die endgültige Verteilung solcher Kosten unter den Streitparteien richtet sich nach der jeweiligen gerichtlichen Kostenfestsetzung.

d) der Verwaltervergütung.

Die das einzelne Sondereigentum betreffenden und selbständig zu veranlagenden Steuern wie z.B. die Grundsteuer bleiben unberührt und sind vom jeweiligen Sondereigentümer allein und direkt zu tragen.

(2) Der auf den Sondereigentümer entfallende Anteil an den in Absatz (1) bezeichneten Kosten wird bis auf die Kosten, die direkt den Sondereigentumseinheiten zugeteilt werden können (Verwaltergebühren, Kabelgebühren etc.), nach den Miteigentumsanteilen ermittelt, soweit nicht anders in dieser Urkunde ausdrücklich bestimmt oder gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Ermittlung nach Miteigentumsanteilen gilt insbesondere für die zu zahlenden Entgelte aus den in Absatz (1) lit.a) angesprochenen Verträgen.

Verursacht ein Inhaber eines Wohnungs-/Teileigentums, insbesondere durch Nichtbeachtung des § 7 Abs. 1 dieser Erklärung, zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese alleine zu tragen.

Mehrere Inhaber eines Wohnungs- / Teileigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

Soweit Bewirtschaftungskosten durch Meßeinrichtungen ermittelt werden, erfolgt – soweit zulässig – die Kostenberechnung nach dem jeweiligen Verbrauch.

Für die Umlage der Heizkosten bedeutet dies, dass 70% -siebzig vom Hundert- auf den Verbrauch, die übrigen 30% - dreißig vom Hundert- auf die Wohn- und Nutzfläche umgelegt werden.

Die Wohnungseigentümer können den Verteilungsschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten mit einfacher Stimmenmehrheit für die Zukunft verändern. Der Verteilungsschlüssel für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten kann für die Zukunft unabhängig vom jeweiligen Einzelfall durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss von 66% der in der Eigentümerversammlung anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile verändert werden.

Soweit einem Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht an Anlagen, Gebäudeteilen oder Freiflächen (z.B. Keller, Grünfläche, Terrasse, Stellplatz) zugewiesen ist, hat der Sondernutzungsberechtigte die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung hierfür alleine zu tragen.

- (3) Auf die nach vorstehenden Absätzen (1) und (2) zu leistenden laufenden Geldleistungen hat der Sondereigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen – sogenanntes Hausgeld- zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird von der Eigentümerversammlung – aufgrund eines vom Verwalter vorzulegenden Wirtschaftsplans – festgesetzt. Bis zur Aufstellung des ersten Wirtschaftsplans ist der vom Verwalter vorläufig festgesetzte Betrag zu zahlen. Die Abschlagszahlungen sind jeweils im Voraus, spätestens bis zum 5. eines Monats, auf das vom Verwalter angegebene Konto kostenfrei zu leisten. Eine Verzinsung des Hausgeldguthabens kann nicht verlangt werden.

In Ansehung des zu leistenden Hausgeldes können Sondereigentümer mit einer Gegenforderung weder aufrechnen, noch ein Minderungs- oder

Zurückbehaltungsrecht ausüben, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen.

Der Verwalter ist berechtigt, Hausgeldrückstände nach einmaliger schriftlicher Anmahnung zwangsweise einzuziehen und alle außergerichtlichen Maßnahmen – jeweils im eigenen Namen – zu ergreifen, die zur Einziehung des Betrages erforderlich sind. Hierbei kann er sich anwaltlicher Hilfe bedienen.

- (4) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Abschluss eines jeden Kalenderjahres bis zum 31.12. des folgenden Jahres dem Sondereigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden und die von ihm gemäß vorstehenden Absatz (3) geleisteten Abschlagszahlungen zu erstellen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Sondereigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung nach entsprechender Beschlussfassung der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnung verpflichtet.

Bei Anwendung des Einzugsverfahrens erfolgt der Ausgleich des Kontos mittels Einzug des Saldos durch den Verwalter.

- (5) Soweit ein Miteigentümer wegen einer am Gesamtgrundstück lastenden öffentlichen Last in Anspruch genommen wird, steht ihm ein Ersatzanspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu wegen des seine Quote überschießenden Anteils; auch insoweit gilt die allgemeine Kostentragungsregelung.

§ 10

Wirtschaftsplan

- (1) Der in § 9 dieser Gemeinschaftsordnung erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Kalenderjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt. Für alle folgenden Kalenderjahre ist der Wirtschaftsplan von der Eigentümergemeinschaft zu genehmigen.

- (2) Die von der Gemeinschaft der Sondereigentümer zu tragenden Kosten und die sich für den einzelnen Sondereigentümer ergebenden Hausgelder sind im Wirtschaftsplan in der zu erwartenden Höhe einzusetzen.
- (3) Der jeweilige genehmigte Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit bis ein neuer Wirtschaftsplan verabschiedet wird.

§ 11

Instandhaltungsrücklage

- (1) Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist von jedem Sondereigentümer ein ausreichender jährlicher Betrag, der von der Eigentümerversammlung festgelegt wird, und der sich – soweit in dieser Teilungserklärung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist – nach dem Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile richtet, an den Verwalter zu entrichten.
- (2) Diese Instandhaltungsrücklage ist zur Vornahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bestimmt, welche das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Deren Verwaltung obliegt dem Verwalter.
- (3) Die Instandhaltungsrücklage darf vom Verwalter zur Deckung von Liquiditätsengpässen der Eigentümergemeinschaft genutzt werden.

§ 12

Versammlung der Wohnungseigentümer und Stimmrecht

- (1) Jeder 1/1.000 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme.
Jeder Stimmberechtigte hat sich vor Stimmabgabe in eine Anwesenheitsliste des Verwalters einzutragen; er hat sich auf Verlangen des Verwalters zur Person auszuweisen. Das Stimmrecht eines Eigentümers, der sich mit der Zahlung seines Hausgeldes im Verzug befindet, ruht.

Soweit nichts anderes in dieser Urkunde oder im Gesetz bestimmt ist, werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Wohnungseigentumsrechte gefasst; Stimmenthaltungen zählen nicht mit.

- (2) Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung durch seinen Ehegatten, Abkömmlinge, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten zu lassen. Ist eine juristische Person Wohnungseigentümer, kann sich diese in der Eigentümerversammlung ohne Beschränkung auf den vorgenannten Personenkreis durch Vollmacht vertreten lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar in privatschriftlicher Form. Im Übrigen ist eine Vertretung nicht zulässig.
- (3) Schriftliche Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Der Antrag auf Erteilung eines schriftlichen Beschlusses ist den Eigentümern schriftlich zu übersenden. Liegt nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung des Antrages die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer vor, so gilt der schriftliche Beschluss als nicht angenommen. Der Verwalter hat das Ergebnis der Abstimmung den Eigentümern schriftlich mitzuteilen.
- (4) Unwirksame Beschlüsse werden wirksam, wenn nachträglich ein Formmangel beseitigt wird.
- (5) Der Verwalter hat den Wortlaut eines jeden Beschlusses allen Wohnungseigentümern unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (6) Einstimmig gefasste Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.
- (7) Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung einzuberufen, die in jedem Fall beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Diese

zweite Versammlung kann vom Verwalter vorsorglich bereits für den Termin der ersten Versammlung einberufen werden, sofern die Wohnungseigentümer bei der Einberufung darauf hingewiesen worden sind, dass die Versammlung in diesem Fall ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen und die Größe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist.

§ 13

Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekanntesten Anschrift zur Post aufgegeben sind, sowie die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt sind.

§ 14

Verwalter

- (1) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dieser Gemeinschaftsordnung und aus §§ 27 und 28 WEG. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende weitere Rechte und Pflichten:
- a) Mit Wirkung für und gegen die Eigentümergemeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen bzw. zu übernehmen.
 - b) Die von den Sondereigentümern nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge oder sonst festgelegte Umlagen (Hausgelder inkl. Umlagen) einzuziehen und dieser gegenüber einem säumigen Sondereigentümer namens der übrigen Sondereigentümer gerichtlich geltend zu machen. Das Geltendmachen kann in eigenem Namen außergerichtlich und gerichtlich geschehen.
 - c) Die Jahresabrechnung bis zum 31.12 des Folgejahres den Eigentümern zu übersenden.

- d) Für die Eigentümergemeinschaft erforderlichenfalls einen Beschluss nach § 17 WEG zu veranlassen und zu vollziehen.
 - e) In dringenden Fällen, die nicht im schriftlichen Verfahren behandelt werden können, eine Sondereigentümerversammlung einzuberufen und zu leiten.
 - f) Bei Unstimmigkeiten über die Nutzung und Aussehen der gemeinschaftlichen Bestandteile der Wohnanlage zu entscheiden.
 - g) Die Durchführung der Hausordnung zu überwachen und bei Streitigkeiten über die Auslegung der Hausordnung zu entscheiden.
 - h) Die Sondereigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwalts auch bei Beschlussanfechtungsverfahren sowie sonstigen Verfahren zu vertreten.
- (2) Die übrigen Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Verwaltervertrag.
- (3) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Sondereigentümer jederzeit mit Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- (4) Jeder Sondereigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
- (5) Der Verwalter kann von dem Sondereigentümer die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vollmacht ersichtlich ist.

§ 15

Teileigentum

Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümern die Rede ist, gelten die Bestimmungen für Teileigentum und Teileigentümer entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

§ 16

Änderungen

- (1) Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grds. eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Wohnungseigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von 3/4 aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbes. bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

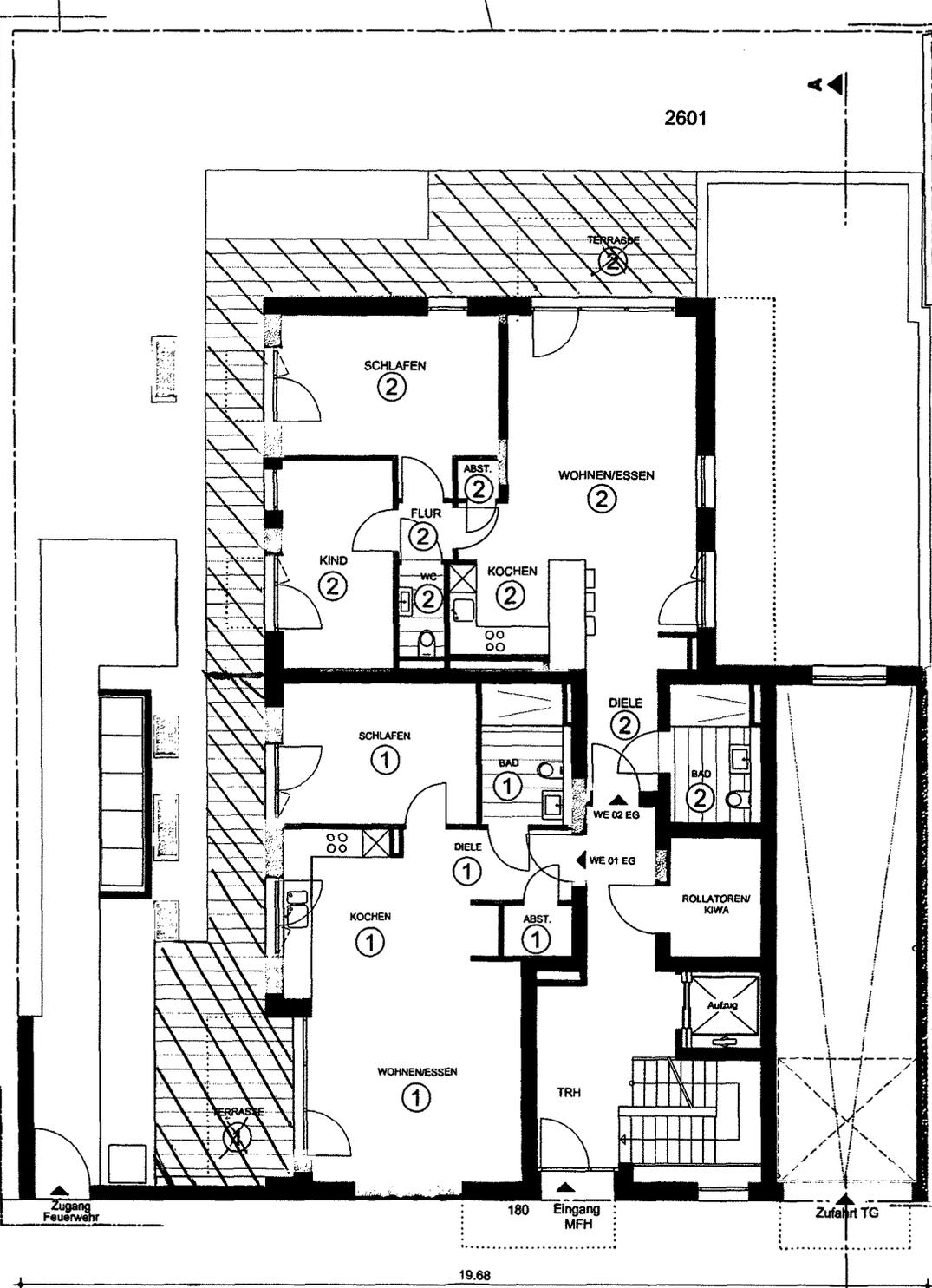
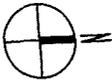
Die Bestimmungen in § 9 Ziffer 2 dieser Gemeinschaftsordnung bleiben unberührt.

- (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. 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 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.
-

4. Anlage zur Urkunde
 UR-Nr. 1321/2021 E
 Köln, den 17.12.2021

2093

[Handwritten signature]



2601

Stadt Köln
 Der Oberbürgermeister **828**
 Bauaufsichtsamt
 Gehört zur Bescheinigung gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
63 / T 3 2 / 0 1 9 0 / 2 0 2 1
 Köln, **02. Dez. 2021**
 im Auftrag *H. Hoppe*

Stand 31.08.2021
 - Grundriss EG -
 M. 1:100

Gemarkung: Köln-Rondorf
 Flur: 53
 Flurstück: 2601

Vohnhaus mit 11 Wohneinheiten
 und 6 Tiefgaragenstellplätzen
 Köln, Vorgebirgstraße 180

19.68

- Vorgebirgstraße -

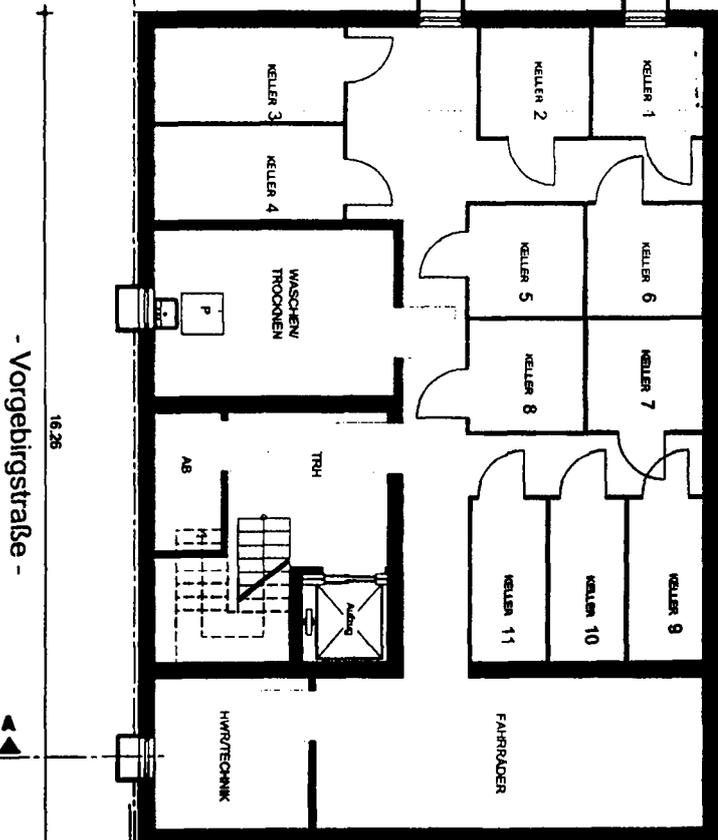
178



5. Anlage zur Urkunde
 UR-Nr. 1321/2021 E
 Köln, den 17.12.2021

2093

Handwritten signature



2601

- Vorgebirgstraße -

16.28

178

63 / 1321 / 0 15.01.2021
 02. Dez 2021
 828

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
 und 6 Tiefgaragenstellplätzen
 in Köln, Vorgebirgstraße 180

Gemarkung: Köln-Rondorf
 Flur: 53
 Flurstück: 2601

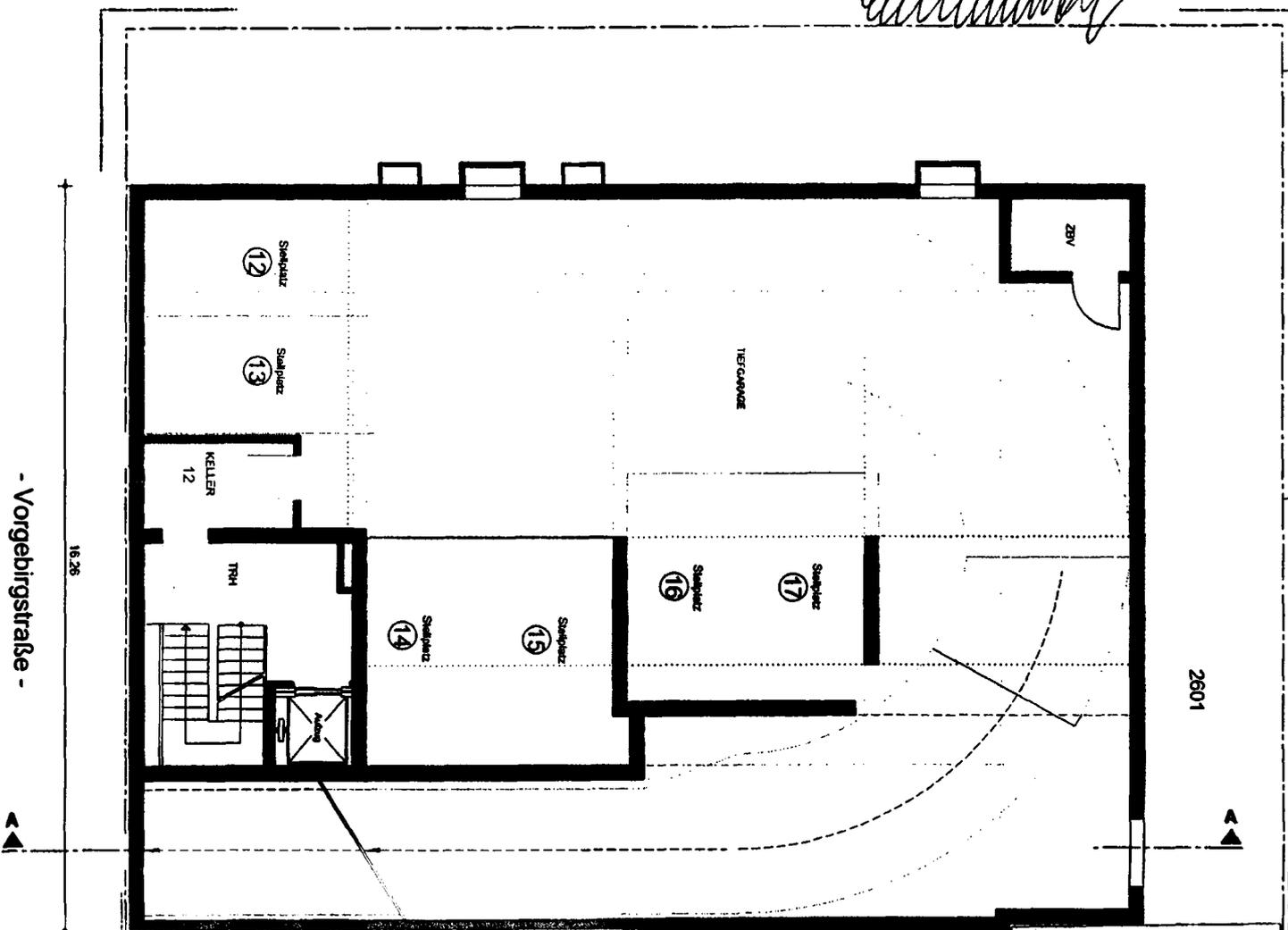
Stand 31.08.2021
 - Grundriss 2. UG -
 M. 1:100



6 Anlage zur Urkunde
 UR-Nr. 1321/2021 E
 Köln, den 17.12.2021

2093

[Handwritten signature]



63/L 1321/0190/2021
 02. Dez 2021
 828
 Stand 31.08.2021

Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten
 und 6 Tiefgaragenstellplätzen
 in Köln, Vorgebirgsstraße 180

Gemarkung: Köln-Rondorf
 Flur: 53
 Flurstück: 2601

Stand 31.08.2021
 - Grundriss 1. UG/TG -
 M. 1:100