

Verhandelt

zu Aachen, Karmeliterstraße 6 am 17. August 2023

Vor mir,

Dr. Julian Boor
Notar
mit Amtssitz in Aachen

erschien heute:

Herr Marc **Sommer**,
geboren am 12. Dezember 1977,
wohnhaft in 52076 Aachen, Hahner Straße 117, dem Notar von Person bekannt,

- nachstehend "**Eigentümer**" genannt -,

Der Eigentümer erklärte

Teilungserklärung nach § 8 WEG

I. Vorbemerkung, Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgericht Aachen von Aachen Blatt 8270 ist folgender Grundbesitz eingetragen:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Aachen, Flur 82, Flurstück 1786, Gebäude- und Freifläche, Johanniterstraße 13, groß 184qm

Als Eigentümer ist in Abteilung I Marc Sommer eingetragen.

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vermerkt:

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Veränderungsbeschränkung - Denkmalschutz -) für das Land Nordrhein-Westfalen

lfd. Nr. 3: Befristete Reallast (Instandhaltungsverpflichtung) für das Land Nordrhein-Westfalen

In Abteilung III ist folgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 7: 235.000 EUR Brief-Grundschuld mit 15 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Allianz Lebensversicherungs- AG, Stuttgart

II. Begründung von Wohnungseigentum

1. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Flurstück 1786, welches aus dem den Aufteilungsplänen beigelegten Katasterplan ersichtlich ist, gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einem bestimmten Raumeigentumsrecht verbunden ist.
2. Die Aufteilung erfolgt gemäß der als **Anlage I** dieser Niederschrift beigelegten Aufstellung.
3. Auf dem vorbezeichneten Grundbesitz befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit acht Wohneinheiten.
4. Bestimmungen über den Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sowie über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung) sind dieser Urkunde als **Anlage II** beigelegt.
5. Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile wird verwiesen auf die Aufteilungspläne (nebst Lageplan, Ansichten und Schnitten).
Die Aufteilungspläne (nebst Lageplan, Ansichten und Schnitten) mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Aachen vom 15. April 2021 sind dieser Urkunde als **Anlage III** beigelegt.

Die Aufteilungspläne (nebst Lageplan, Ansichten und Schnitten) wurden zur Durchsicht vorgelegt.

Die Originalaufteilungspläne mit farblicher Unterlegung werden nur der Urschrift beigelegt. Den Ausfertigungen können schwarz/weiß verkleinerte Kopien beigelegt werden.

III. Grundbucheinträge

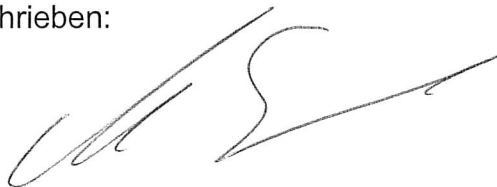
4. Es wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:
 - a) die Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile unter Einräumung von Sondereigentum gemäß Teil II. dieser Urkunde und den beigefügten Anlagen gemäß gegenwärtiger Urkunde,
 - b) die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums gemäß Anlage II der gegenwärtigen Urkunde.
5. Der amtierende Notar sowie sein Sozius und sein amtlich bestellter Vertreter sind, jeweils einzeln, berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und ebenso zurückzuziehen, sowie Anträge und Bewilligungen zu ändern und zu ergänzen und den Teilungsgegenstand grundbuchlich zu bezeichnen.

IV. Schlussbestimmungen

1. Alle mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der teilende Eigentümer.
2. Der teilende Eigentümer bevollmächtigt hiermit
 - a) Frau Helmi Bolten, Notarfachreferentin,
 - b) Frau Helene Brandts, Notarfachangestellte,
 - c) Herrn Wolfgang Meindl, Notarfachangestellter,alle dienstansässig bei dem amtierenden Notar, und zwar jede der genannten Personen für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und Bewilligungen jeder Art abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind, sowie erforderlichenfalls nach Vorlage der mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen Aufteilungspläne die Identität der Aufteilungspläne gemäß gegenwärtiger Urkunde mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung und den dieser beigefügten Aufteilungsplänen festzustellen bzw. diese der endgültigen Aufteilung zugrunde zu legen. Wirksamkeitsvoraussetzung der Vollmacht ist, dass die Erklärungen vor dem amtierenden Notar, seinem Sozius, Vertreter oder Amtsnachfolger beurkundet oder beglaubigt werden. Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich. Der Widerruf kann jedoch nur gegenüber dem Notar erklärt werden.

3. Alle Genehmigungen werden wirksam mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar oder beim zuständigen Grundbuchamt.
4. Der Notar hat den Grundbuchinhalt feststellen lassen.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so bleiben alle übrigen Vereinbarungen wirksam. Unwirksame Bestimmungen sollen durch eine vertragliche Regelung ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen Zweck unwirksamer Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen. Dasselbe gilt dann, wenn bei der Auslegung oder Durchführung dieser Urkunde eine ergänzungsbedürftige Lücke erkennbar wird.

Diese Niederschrift nebst Anlagen, soweit verlesbar, wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Pläne bzw. nicht verlesbaren Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:



Aufstellung der Wohnungs- und Teileigentumsrechte

1. 85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 1 bezeichnet -
2. 146/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (Hinterhof), der Hofffläche sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 2 bezeichnet -
3. 109/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (Hinterhof) sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 3 bezeichnet -
4. 120/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 4 bezeichnet -
5. 109/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (Hinterhof) sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 5 bezeichnet -
6. 120/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 6 bezeichnet -
7. 93/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss (Hinterhof) sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 7 bezeichnet -
8. 218/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, dem Dachgeschoss, dem Spitzboden, der Dachterrasse sowie einem Kellerraum,
- im Aufteilungsplan alles mit der Nr. 8 bezeichnet -

A. Teil 1

**Begriffsbestimmungen, Gegenstand des Wohnungseigentums und des
gemeinschaftlichen Eigentums**

§ 1 Begriffsbestimmung

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

§ 2 Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in dieser Teilungserklärung in Verbindung mit den Aufteilungsplänen bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen 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 bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Das Sondereigentum kann nach Maßgabe der Aufteilungspläne auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt sein.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenestrich, der Fußbodenbelag 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 innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, einschließlich eingebauter Wasch- und Badeeinrichtungen sowie Wandschränke, soweit vorhanden, und Innentreppen, soweit vorhanden,
 - f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
 - g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - h) die Vor- und Rücklaufleitungen für die Heizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an sowie die Wärmemessgeräte,
 - i) der Belag der im Sondereigentum stehenden Balkone, Loggien und Terrassen, soweit jeweils vorhanden und soweit jeweils nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen sondereigentumsfähig.
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1) zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage. Eine Auszahlung bei Veräußerung des Wohnungseigentums kann nicht verlangt werden.
- Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, soweit vorhanden, insbesondere
- a) alle Fenster sowie die Wohnungsabschlusstüren zum Treppenhaus, unbeschadet der Verpflichtung des jeweiligen Wohnungseigentümers, deren Innenseiten instand zu halten,
 - b) Hauseingänge, Treppen, Treppenanlage, Dach, Zentralheizungsanlage, Kellerflure und nicht zu einem Sondereigentum gehörende Räume.

B. Teil 2

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

§ 1 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trägt die Bezeichnung Johanniterstraße 13, Aachen.

§ 2 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, ihre Rechte und Pflichten bestimmen sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

§ 3 Nutzung des Sondereigentums

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Die Nutzung des im Sondereigentum des Eigentümer der Einheit 8 stehenden Terrassenbereichs am Kopf der Feuerleiter als Dachterrasse ist zulässig.
2. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sich nicht aus dem Gesetz oder dieser Vereinbarung etwas Abweichendes ergibt.

Der Wohnungseigentümer darf die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt insbesondere auch für die Fassade, den Außenanstrich des Gebäudes, die Fenster und die Wohnungsabschlusstüren. Ausgenommen hiervon sind bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums, ausgenommen hiervon jedoch bauliche Veränderungen an allen dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Teilen, Anlagen und Einrichtungen (insbesondere an statisch tragenden Teilen).

§ 4 Instandhaltung, Benutzungsregelungen, Hausordnung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstückes obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Soweit erforderlich haben die Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum bzw. Sondernutzungsflächen zu dulden.

Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung an Gegenständen oder Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums, welche nur dem unmittelbaren Gebrauch des betreffenden Wohnungseigentümers unterliegen und für die äußere Gestaltung des Baukörpers nicht von Bedeutung sind (z.B. Innenseite der Fenster, Fensterscharniere, Rollläden und Rollladengurte), sind demgegenüber durch diesen unmittelbar und auf eigene Kosten vorzunehmen. Entsprechendes gilt für solche Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht. Klargestellt wird, dass die Instandhaltung der Mauern, welche den Innenhof umgeben, welche zum Sondereigentum der Einheit 2 gehören, der Gemeinschaft obliegt.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen im Sondereigentum ist Sache des Wohnungseigentümers.

3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
4. Die Wohnungseigentümer dürfen mit Blick auf die Gestaltung der Gesamtanlage keine eigenen Parabolantennen installieren.

§ 5 Wohnungseigentümerversammlung

1. Die Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Eine Online-Teilnahme ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen möglich.
2. Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, E-Mail-Adresse oder Fax-Nummer, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
3. Ein Wohnungseigentümer kann sich durch Dritte aufgrund Vollmacht vertreten lassen. Die Vollmacht muss wenigstens der Textform genügen.
4. Das Stimmrecht in der Versammlung richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile. Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen (z.B. Eheleuten) zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
5. Beschlüsse können nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne Wohnungseigentümerversammlung im Umlaufverfahren gefasst werden.

§ 6 Verwalter

1. Über die etwaige Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer. Der Verwalter wird mit Ausnahme der Erstbestellung, die nur für einen Zeitraum von längstens drei Jahren erfolgen kann, für die Dauer von fünf Jahren bestellt, soweit die Wohnungseigentümer nicht im jeweiligen Einzelfall eine kürzere Dauer beschließen. Für die vorzeitige Abberufung des Verwalters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.

§ 7 Lasten und Kosten

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG haben die Raumeigentümer die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG werden die folgenden Regelungen getroffen.

1. Betriebskosten

Die Raumeigentümer haben die Betriebskosten nach den folgenden Verteilungsschlüsseln zu tragen:

- a) Die Kosten für die Heizung und der Warmwasserversorgung werden, soweit nicht jeweils für jede Raumeigentumseinheit eine eigene Heizungsanlage besteht bzw. eigene Warmwasserversorgung erfolgt, nach Maßgabe der Heizkostenverordnung mit je 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohnfläche umgelegt. Es kann im Rahmen der Vorschriften der HeizkVO mit einfacher Mehrheit ein anderer Verteilungsschlüssel beschlossen werden;
- b) nach Verbrauchsmesseinrichtungen, sofern und soweit vorhanden, ansonsten nach Miteigentumsanteilen:
 - aa) Wasserverbrauch;
 - bb) Abwasser;
- c) nach Miteigentumsanteilen:
 - aa) Straßenreinigung;
 - bb) Reinigungskosten für Bürgersteig, Einfahrt, Treppenhäuser, allgemein zugängliche Bereiche des Gemeinschaftseigentums;
 - cc) Winterdienst;
 - dd) Hausmeister;
 - ee) Haus-Versicherungen (Gebäude- und Haftpflichtversicherungen);
 - ff) Niederschlagwasser;
 - gg) Allgemeinstrom für Treppenaufgänge und allgemein genutzte Gemeinschaftsräume- und -vorräume, Klingel- und Gegensprechanlage;

- d) nach Zahl der Bewohner:
Müllgebühren, sofern nicht für jedes Wohnungseigentumsrecht ein separates Müllgefäß vorhanden sein wird;
- e) nach Zahl der Raumeigentumseinheiten
 - aa) Kabel- oder SAT-Anlage;
 - bb) Verwaltergebühren;
- f) die jeweilige Grundsteuer wird den jeweiligen Eigentümern direkt durch die zuständige Behörde in Rechnung gestellt.

2. Glasschäden

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

3. Kosten der Veräußerungszustimmung

Die Kosten der Veräußerungszustimmung (Beglaubigungskosten, etwaige Sondervergütung des Verwalters) sind von dem veräußernden Eigentümer zu tragen.

4. Geräte zur verbrauchsabhängigen Kostenerfassung

Die Kosten für die Geräte zur verbrauchsabhängigen Kostenerfassung, sofern sie von den Herstellerfirmen geleast sind, werden im Rahmen der Wohngeldabrechnung umgelegt.

5. Aufrechnungsverbot

Kein Miteigentümer darf mit seinen Zahlungsverpflichtungen an die Gemeinschaft aufrechnen oder Beträge zurückhalten sofern nicht gesetzlich Abweichendes bestimmt ist.

6. Beschlüsse über die Kostenverteilung

Die Möglichkeit, durch Beschluss für einzelne oder bestimmte Arten von Kosten bzw. für bauliche Veränderungen eine abweichende Kostenverteilung festzulegen, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (derzeit §§ 16 Abs. 2 S. 2, 21 Abs. 5 WEG) und bleibt von den vorstehenden Bestimmungen unberührt.

§ 8 Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter oder – wenn kein Verwalter bestellt ist – der Zustimmung aller Eigentümer.

Dies gilt nicht im Falle der jeweiligen Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer, ferner im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

2. Der Erwerber haftet für evtl. Zahlungsrückstände, gleichgültig ob der Rückstand bekannt oder unbekannt, festgestellt oder nicht festgestellt wird. Dies gilt jedoch nicht für den Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung. Dem Erwerber stehen gleichermaßen Überschüsse aus Auszahlungen zu. Soweit der Erwerber für Verbindlichkeiten haftet, die bis zum Eigentumsübergang entstanden sind, ist er wegen eines Ausgleichs an den Veräußerer zu verweisen.

§ 9 Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

2. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

§ 10 Salvatorische Klausel

Falls eine Bestimmung dieser Erklärung der Rechtswirksamkeit entbehrt, soll dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll vielmehr durch eine andere ersetzt werden, die dem in dieser Erklärung zum Ausdruck kommenden Willen nach Möglichkeit gerecht wird.

§ 11 Schlussbestimmungen

Für Teileigentum und Teileigentümer gelten die vorstehenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum und den Wohnungseigentümer entsprechend.

**Anlage III zur Urkunde vom 17. August 2023
- UVZ-Nr. 862 / 2023 B
des Notars Dr. Julian Boor in Aachen -**

gez. Sommer, Marc

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951
(Bundesgesetzblatt I S. 175).

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Wohnungen und
mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume
in dem bestehenden / zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in

Aachen, Mitte, Johanniterstraße 13
Gemarkung Aachen, Flur 82, Flurstück 1786

sind in sich abgeschlossen.
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes.

HINWEIS:

Die Vorschriften der BauO NRW 2018 bleiben von dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung unberührt. Sie beinhaltet insbesondere keine bauaufsichtliche Genehmigung oder einen rechtsverbindlichen Hinweis auf deren Vorliegen!

Die Zugehörigkeit der notwendigen Stellplätze zum Gebäude, entsprechend der genehmigten Nutzung bleibt unberührt. Notwendige Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden (§ 51 Abs. 8 BauO NRW 2018 vom 09.05.2000 -GV. NRW. S. 439).

Aachen, 16. Mai 2023

Stadt Aachen
Die Oberbürgermeisterin
- Fachbereich Bauaufsicht -

Im Auftrag





StädteRegion Aachen Katasteramt

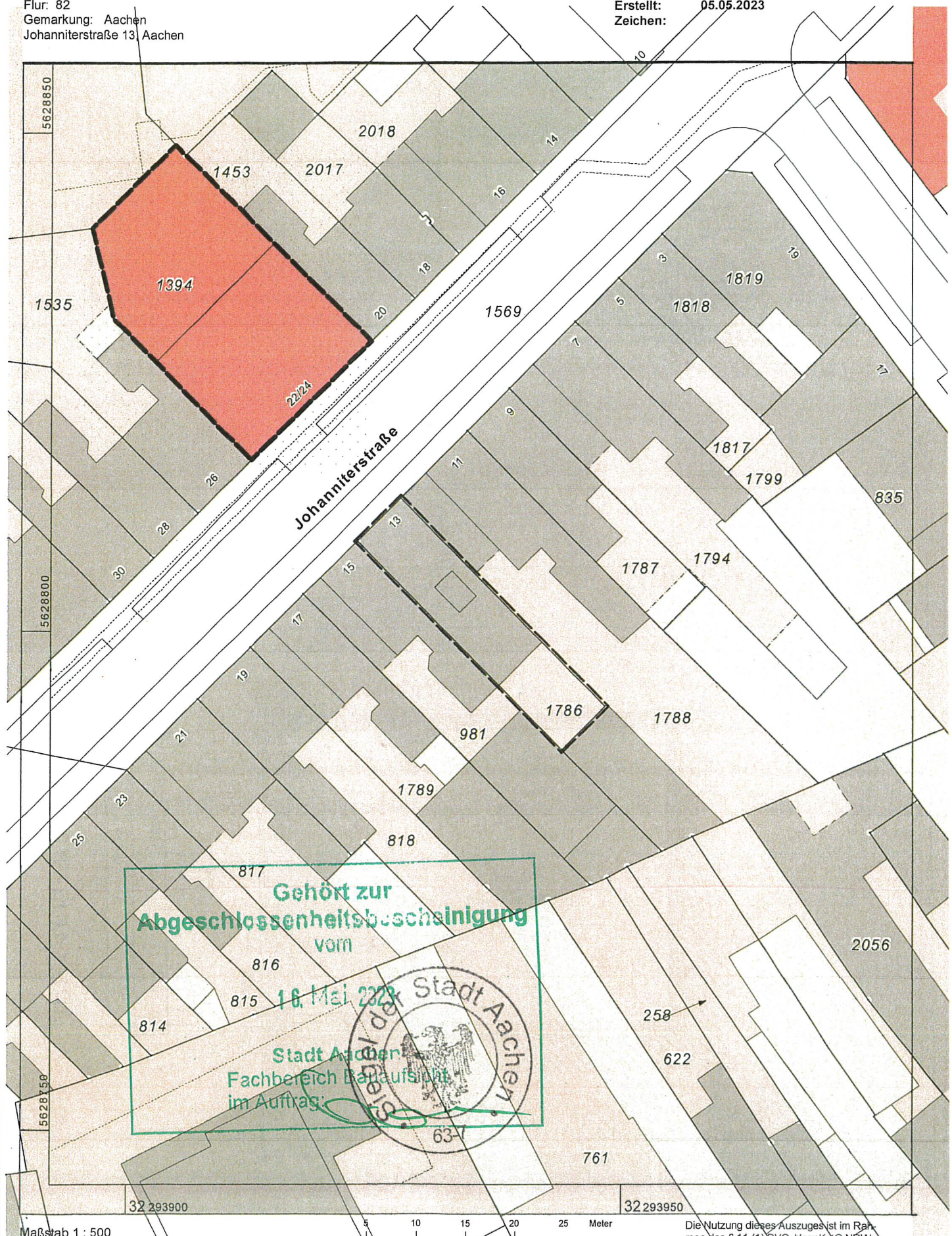
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

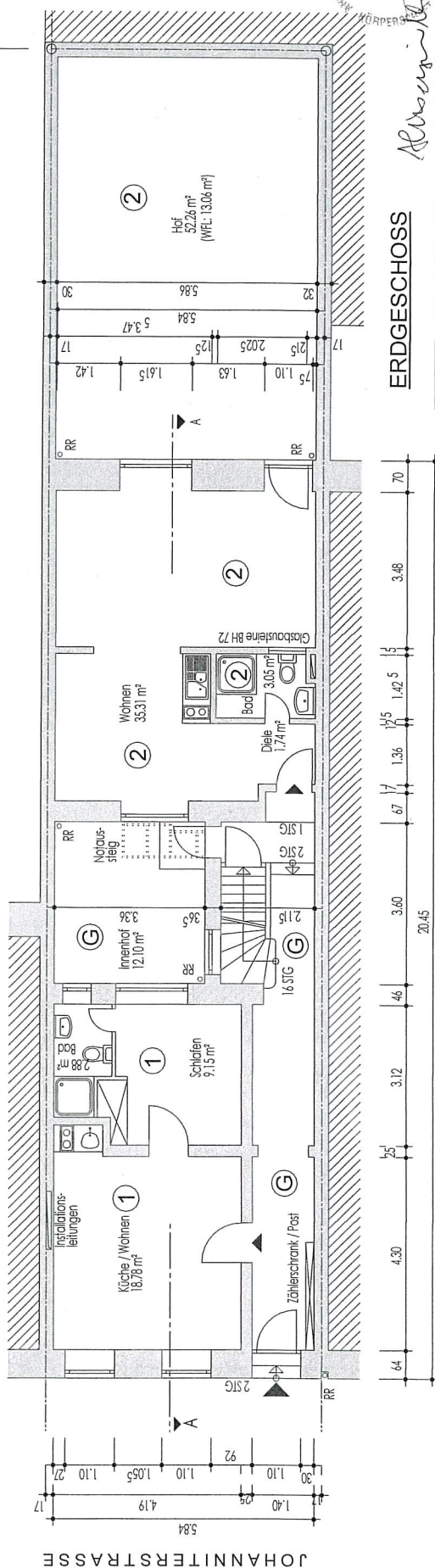
Flurstück: 1786
Flur: 82
Gemarkung: Aachen
Johanniterstraße 13, Aachen

Erstellt: 05.05.2023
Zeichen:



Maßstab 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



ERDGESCHOSS

PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

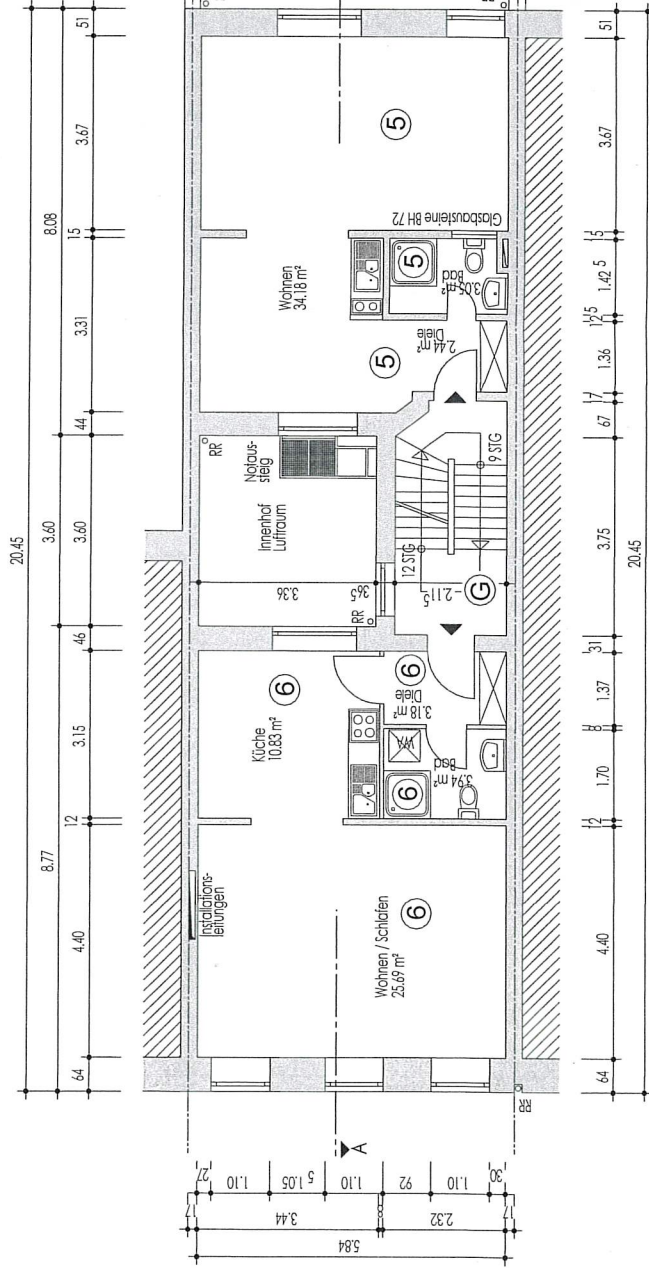
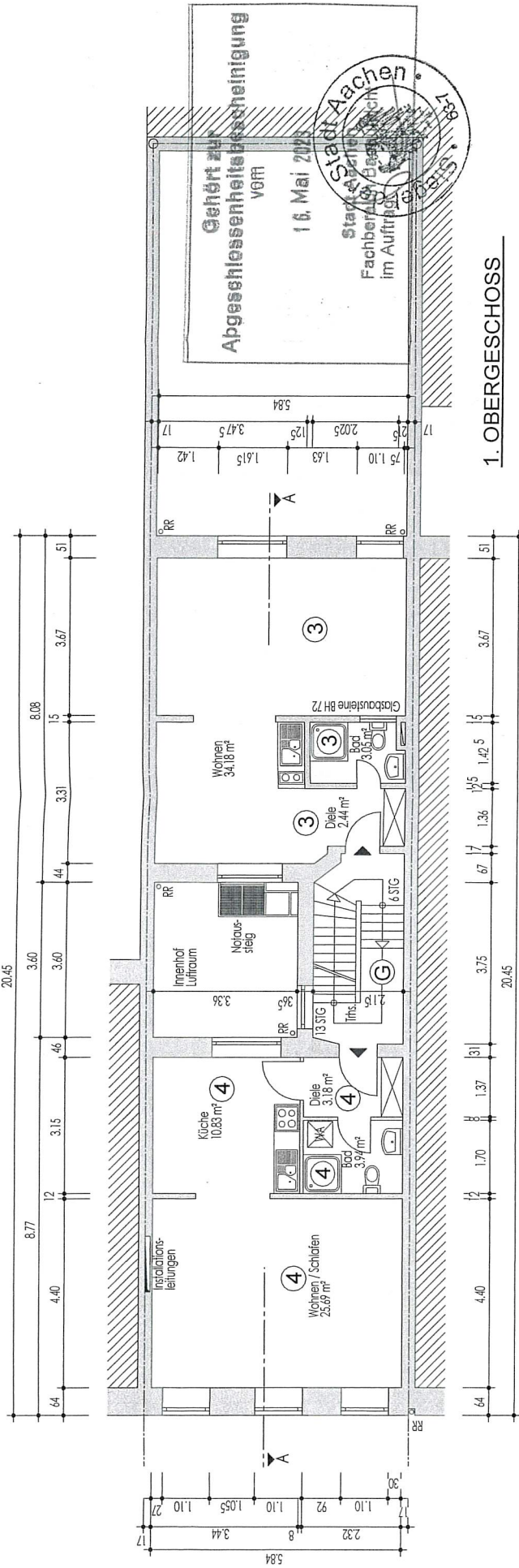
Dipl.-Ing. H. Üstündag
Architekt AKNW
Gut-Knapp-Str. 17
52080 Aachen
Tel.: 0177-7853453

Projekt:
Bestandsaufnahme - MFH mit 8 Wohneinheiten
und Kellergeschoss

Strasse 117, 52076 Aachen

Maßstab:
1 : 100

gw-architekt Dipl.-Ing. Architekt G. Wüst AKNW
Friedrichstraße 16 52070 Aachen
0241-938570-97 info@gw-architekt.de



PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Architekt Dipl.-Ing. Architekt G. Wüst AKNW
 edichsstraße 16 52070 Aachen
 41-938570-97 info@gw-architekt.de

Dipl.-Ing. H. Ustündag
 Architekt AKNW
 Gut-Knapp-Str. 17
 52080 Aachen
 Tel.: 0177-7853453



Projekt:
Bestandsaufnahme - MFH mit 8 Wohneinheiten
und Kellergeschoss

Bauherr:
Herr Marc Sommer, Hahner Straße 117, 52076 Aachen

Ort:
Aachen

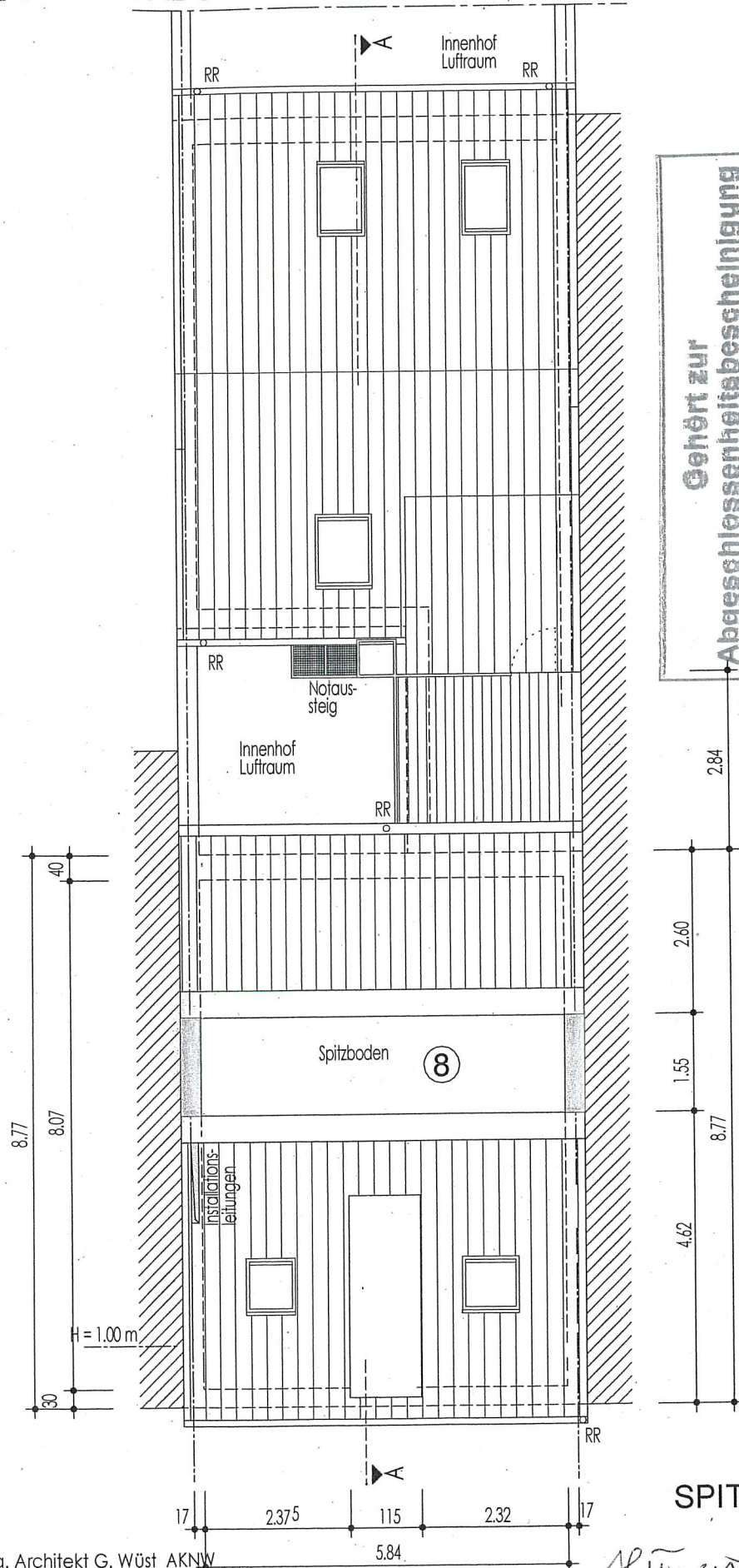
Zeichnung:
Grundrisse 1.OG + 2.OG

Datum:
09.05.2023

Maßstab:
1 : 100



PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG



SPITZBODEN

gw-architekt Dipl.-Ing. Architekt G. Wüst AKNW
Friedrichstrasse 16 52070 Aachen
0241-938570-97 info@gw-architekt.de

Dipl.- Ing. H. Üstündag
Architekt AKNW
Gut-Knapp-Str. 17
52080 Aachen
Tel. : 0177-7853453



Projekt:
Bestandsaufnahme - MFH mit 8 Wohneinheiten
und Kellergeschoss

Bauherr:
Herr Marc Sommer, Hahner Strasse 117, 52076 Aachen

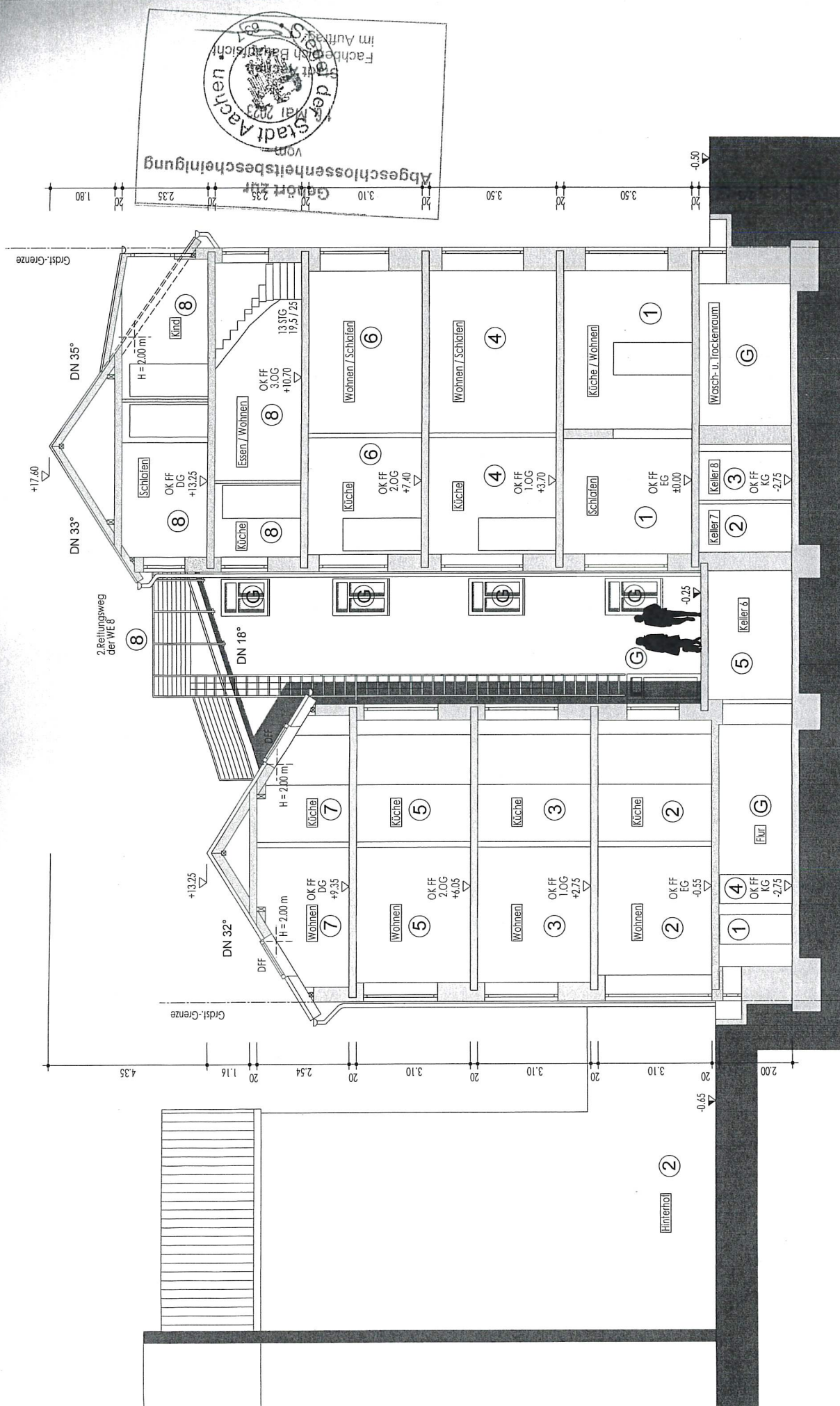
Ort:
Johanniterstrasse 13,
Aachen

Zeichnung:
Ansicht

Datum:
09.05.2023

Maßstab:
1 : 100

Küster



SCHNITT PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

gw-architekt Dipl.-Ing. Architekt G. Wüst AKNW
Friedrichstrasse 16 52070 Aachen
0241-938570-97 info@gw-architekt.de

Dipl.-Ing. H. Ustündog
Architekt AKNW
Gul-Knapp-Str. 17
52080 Aachen
Tel.: 0177-7853453

Projekt:
Bestandsaufnahme - MFH mit 8 Wohneinheiten
und Kellergeschoss

Ort: 100 Aachen
Johanniterstrasse 13,
Aachen

Bauherr:
Herr Marc Sommer, Hahner Strasse 117, 52076 Aachen

Datum:
09.05.2023

Maßstab:
1:100

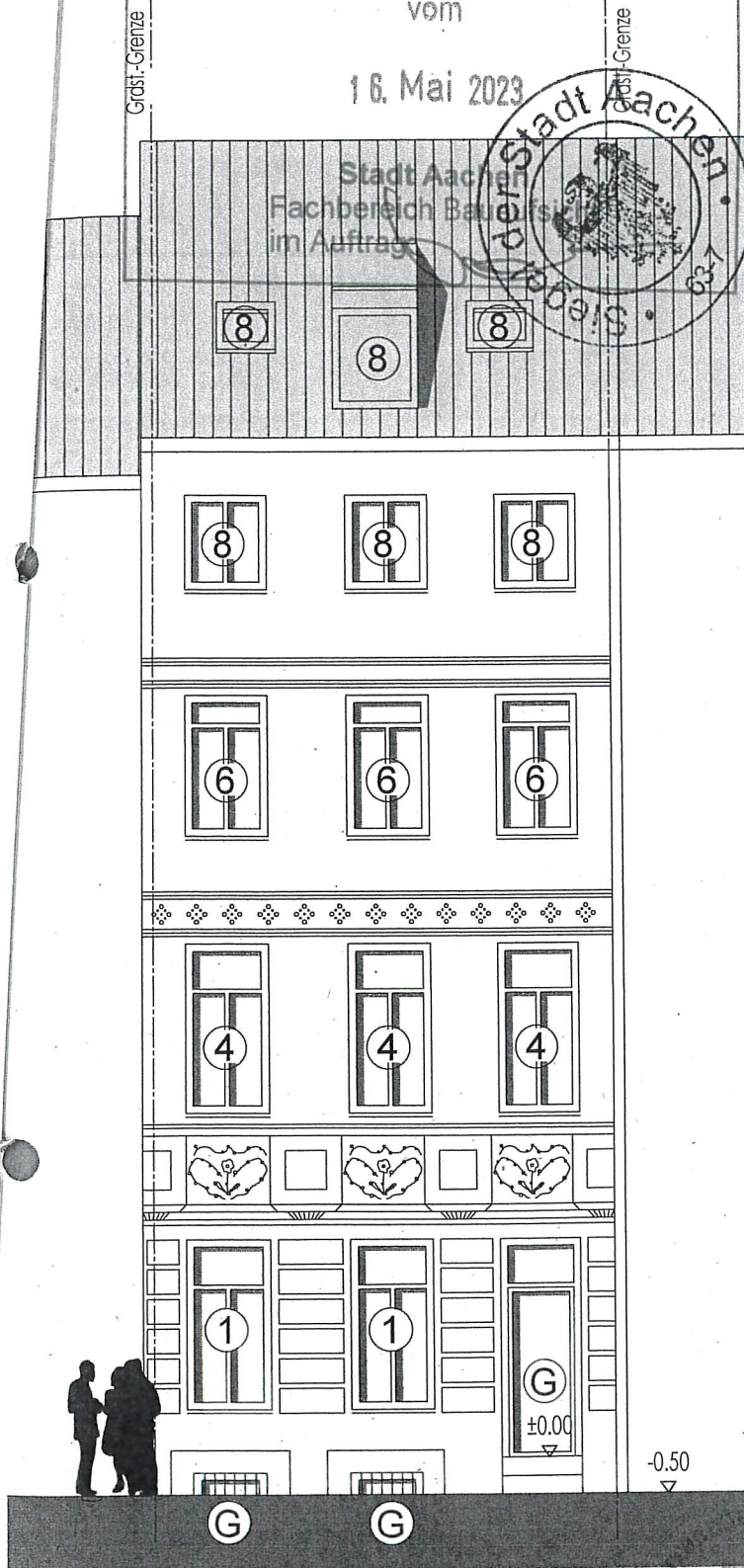
Zeichnung:
Schnitt A-A

PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

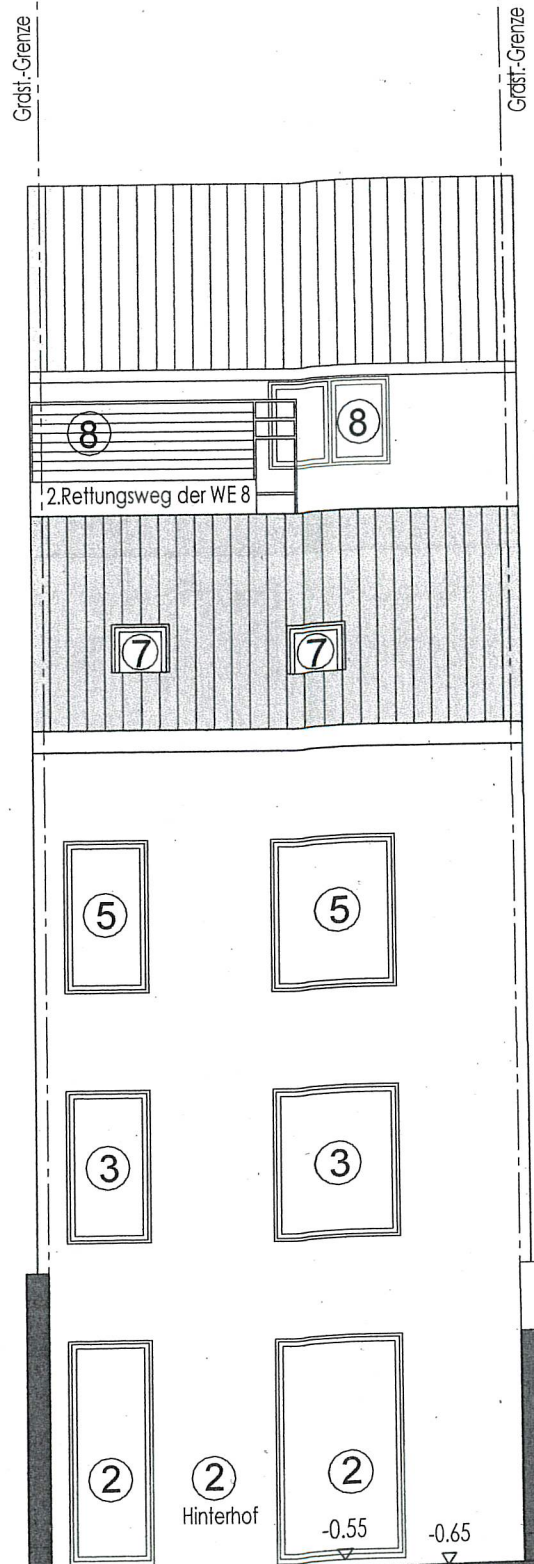
Gehört zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
vom

16. Mai 2023

Stadt Aachen
Fachbereich Bauaufsicht
im Auftrag



STRASSEN-ANSICHT



ANSICHT-HINTERHOF (ANBAU)

gw-architekt Dipl.-Ing. Architekt G. Wüst AKNW
Friedrichstrasse 16 52070 Aachen
0241-938570-97 info@gw-architekt.de

Dipl.- Ing. H. Üstündag
Architekt AKNW
Gut-Knapp-Str. 17
52080 Aachen
Tel. : 0177-7853453



Projekt:
Bestandsaufnahme - MFH mit 8 Wohneinheiten
und Kellergeschoss

Bauherr:
Herr Marc Sommer, Hahner Strasse 117, 52076 Aachen

Ort:
Johanniterstrasse 13,
Aachen

Zeichnung:
Ansicht

Datum:
09.05.2023

Maßstab:
1 : 100