

**UVZ-Nr.** 1053 /2024

(Grundlagenurkunde zur Nutzung von Tiefgarage, Außenanlagen, Erschließung, dingliche Rechte)

Verhandelt zu Troisdorf, den 10. Oktober 2024.

Vor mir,

**Sabine Uedelhoven**  
**Notarin**

mit dem Amtssitz zu Troisdorf,  
- die Notarin nachfolgend auch „Notar“ genannt -

erschien:

- 1) Herr Jörg Vogt, geboren am 1. Mai 1970,  
Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 53129 Bonn, von Person bekannt,

hier handelnd:

als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter  
Geschäftsführer der Firma „VV Projektbau GmbH“ mit dem Sitz in Bonn,  
Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des  
Amtsgerichts Bonn unter HR B 19905,  
diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschaf-  
terin der Firma „VV Projektbau GmbH & Co. KG“ mit dem Sitz in Bonn,  
Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des  
Amtsgerichts Bonn unter HR A 8300,

– die VV Projektbau GmbH & Co. KG nachfolgend „Eigentümer“, „derzeitiger Eigentümer“  
„derzeitiger Eigentümer Grundstück A“ oder „Beteiligter“ genannt –

Der Erschienenene erklärte mit der Fertigung einer Kopie der Ausweispapiere für die Notariatsak-  
ten einverstanden zu sein.

Der Erschienenene, handelnd wie gesagt, erklärte sodann:

**A.**

**Projekt: Bonn-Beuel, Lindenstraße**

1) Grundbesitz

- a) Als Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Bonn von **Beuel Blatt 26616** verzeichneten Grundbesitzes Gemarkung Beuel

| lfd. Nr. | Flur | Flurstück(e) | Wirtschaftsart/Lage                          | groß/qm |
|----------|------|--------------|--|---------|
| 1        | 66   | 8            | Gebäude- und Freifläche,<br>Lindenstr. 8     | 32      |
| 4        | 66   | 11           | Gebäude- und Freifläche,<br>Lindenstr. 10    | 36      |
| 6        | 66   | 804          | Gebäude- und Freifläche,<br>Lindenstr. 8, 10 | 2.153   |

ist die VV Projektbau GmbH & Co. KG, Bonn, alleine eingetragen.

Das Flurstück **804** sowie die nachstehend näher beschriebenen Teilflächen A bis E daraus werden insgesamt als „Grundbesitz“ bezeichnet; die Teilflächen A bis E werden auch als „Grundstück A – E“ oder „Haus A - E“ bezeichnet.

Lage und Zuschnitt des Grundbesitzes ergeben sich aus dem als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan. Es wird klargestellt, dass die mit I, H, G und F bezeichneten Flächen Bestandteil der Teilfläche A sind.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, sind die Flurstücke 11 und 8 nicht in die heutigen Regelungen einbezogen, da es sich nach der Planung um Bürgersteigflächen handelt, die mit den in dieser Grundlagenurkunde geregelten Rechten und Pflichten nichts zu tun haben und möglicherweise später noch an die Stadt Bonn übertragen werden.

- b) Der Eigentümer teilt den Grundbesitz – Flurstück 804 - in der Weise, dass gemäß **Anlage 1** folgende Einzelflächen entstehen:

- Teilfläche A: mit schwarzer Grenzlinie abgeteilt, grau eingefärbt und mit A bezeichnet (MFH)
- Teilfläche B: teilweise mit schwarzer Grenzlinie abgeteilt, rot eingefärbt und mit B bezeichnet (DHH1)
- Teilfläche C: teilweise mit schwarzer Grenzlinie abgeteilt, blau eingefärbt und mit C bezeichnet (DHH2)
- Teilfläche D: teilweise mit schwarzer Grenzlinie abgeteilt, gelb eingefärbt und mit D bezeichnet (DHH3)

Teilfläche E: teilweise mit schwarzer Grenzlinie abgeteilt, rostrot eingefärbt und mit E bezeichnet (DHH4)

- 2) Teilfläche A soll mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut werden.  
Die Teilflächen B – E sollen gemäß Baubeschreibung (**Anlage 4**) mit Einfamilienhäusern (als Doppelhaushälften) bebaut werden – nachfolgend auch „die Einfamilienhäuser“.

Die Lage der geplanten Bebauung ist aus dem als **Anlage 1 (Lageplan) sowie Anlage 2 (Untergeschoss/Tiefgarage) und Anlage 3 (Eigentumsabgrenzung)** zu dieser Urkunde genommenen Plänen ersichtlich.

- 3) Wie aus **Anlage 2 und Anlage 3** ersichtlich, gibt es gemeinsam genutzte ober- und unterirdische Anlagen, deren Nutzung und Kosten in dieser Grundlagenerkunde geregelt werden. Außerdem werden den Teilflächen B - E, also den Einfamilienhäusern, Stellplätze in der Tiefgarage zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen, genauso Grünflächen als Vorgärten. Ferner wird die Erschließung der Einfamilienhäuser über die Teilfläche A geregelt.

Die verschiedenen Gebäude sind im Übrigen weitestgehend autark, es gibt keine gemeinsamen Heizungsanlagen, Spielplätze, Müllräume o. ä.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten sollen durch Dienstbarkeiten und Reallasten grundbuchlich gesichert werden. Dies ist ebenfalls Inhalt dieser Grundlagenerkunde.

- 4) Rechte und Ansprüche hinsichtlich der Bebauung der Teilflächen begründet diese Urkunde nicht.

## B.

### Regelungen zur Tiefgarage

- 1) Im Bereich der Teilfläche A soll eine Tiefgarage errichtet werden.

In dieser Tiefgarage werden PKW-Stellplätze entstehen, deren geplante Lage auf dem als **Anlage 2** zu dieser Urkunde genommenem Plan eingezeichnet ist.

Vier Stellplätze werden für die Häuser auf den Teilflächen B - E als Dienstbarkeiten den einzelnen Eigentümern dieser Teilflächen B - E zugewiesen.

An den jeweiligen Stellplätzen kann eine Wallbox mit eigenem Stromzähler vorgesehen werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über die Ein- und Durchfahrt auf Teilfläche A erfolgen.

Es soll daher sichergestellt werden, dass die Zufahrt und die Verkehrsflächen (Fahrwege) auch von den Eigentümern der Teilflächen B – E genutzt werden können.

2) Zuweisung von Stellplätzen als Dienstbarkeiten:

a) Der Eigentümer der Teilfläche A (= dienender Grundbesitz) räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B – E (= jeweils herrschender Grundbesitz) wie folgt das Recht ein, die auf seinem Grundstück A liegenden, in der **Anlage 2** mit J bis M bezeichneten PKW-Stellplätze unter Ausschluss des Eigentümers des dienenden Grundbesitzes A dauerhaft als PKW-Stellplatz zu nutzen:

- der Teilfläche B den Stpl. J (rot schraffiert),
- der Teilfläche C den Stpl. K (blau schraffiert),
- der Teilfläche D den Stpl. L (orange schraffiert),
- der Teilfläche E den Stpl. M (grün schraffiert).

Die Dienstbarkeit wird jeweils an der gesamten Teilfläche A bestellt, die Ausübung ist jedoch auf die mit schwarzer Umrandung und Schraffur wie angegeben gekennzeichneten und jeweils mit J, K, L, M bezeichneten Flächen beschränkt.

b) Möglicherweise wird sich die Lage einzelner Stellplätze in der Tiefgarage nach Vermessung bzw. bei Bauausführung noch ändern (müssen). Aufgrund nachstehender Vollmacht kann der derzeitige Eigentümer des Grundstücks Teilfläche A sodann die Lage der Ausübungsfläche der einzelnen Dienstbarkeiten für die Stellplätze der Teilflächen B bis E bestimmen.

Es gelten für die Bestimmung aber folgende Grundsätze:

Jeder zugewiesene Stellplatz muss mindestens 2,65 m breit und 4,99 m lang sein und es muss sich bei den Stellplätzen um diejenigen handeln, die den herrschenden Grundstücken Teilflächen B bis E – wie derzeit auch geplant - nächstgelegenen sind.

3) Mitnutzung der Tiefgarage

a) Der jeweilige Eigentümer der Teilfläche A (= dienender Grundbesitz) räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B, C, D und E (= herrschender Grundbesitz) das Recht ein:

- zur Mitnutzung der Rampe, der Ein- und Ausfahrt einschließlich Tor- und/oder Schrankenanlagen und der Fahrwege in der Tiefgarage,

- zur Mitnutzung der Fluchtwege und der Treppe zu den hinteren Häusern B – E sowie der auf dem dienenden Grundstück befindlichen sonstigen brandschutztechnischen Vorrichtungen (z.B. Feuerlöscher).

- zur Mitnutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen insbes. für Lüftung und Strom, (Wasser) und Abwasser.

b) Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alles zu unterlassen, was die Benutzung und Durchfahrt für die Berechtigten beeinträchtigen könnte und den Tiefgaragenbereich dazu bezüglich Verkehrssicherung, Wartung und Pflege für Durchfahrtzwecke zu den Stellplätzen J bis M offen zu halten und etwaige Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen weiter funktionsfähig zu erhalten, auch wenn er selbst den Betrieb der Tiefgarage einstellen sollte.

c) Kosten

Die Kosten für die Wartung und Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung der Tiefgarage, insbes. Ein- und Durchfahrtsbereiche in der Tiefgarage werden zu ½ Anteil auf alle Wohneinheiten (Haus A/MFH und Doppelhaushälften B bis E, insges. 17) und zu ½ Anteil auf die Stellplätze umgelegt.

Dies gilt auch für die Kosten des Betriebs, der Wartung und Instandhaltung des Tiefgaragentores, sowie eines etwaigen Zugangssystems (Chipkarten, Schlüssel o.ä.) und des Tiefgaragenstroms, sowie der Reinigung und Belüftung und der Türen der Rettungswege sowie der entsprechenden Bereiche der Rettungswege.

#### 4) Grunddienstbarkeiten

Zur Sicherung und mit dem Inhalt der vorstehenden Vereinbarungen zu 2) a) und 3) a) und b) sollen jeweils zulasten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundbesitzes und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundbesitzes **Grunddienstbarkeiten** (Stellplatzrecht und Mitnutzung Tiefgarage sowie Fluchtwege) im Grundbuch eingetragen werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

#### 5) Reallast

Zur Absicherung der Kostentragung zu 3) c) soll eine Reallast

- a) auf Teilfläche A zugunsten Teilflächen B bis E,
- b) auf Teilfläche B zugunsten Teilflächen A, C, D und E,
- c) auf Teilfläche C zugunsten Teilflächen A, B, D und E,
- d) auf Teilfläche D zugunsten Teilflächen A bis C und E,
- e) auf Teilfläche E zugunsten Teilflächen A bis D

in das Grundbuch des jeweils dienenden Grundbesitzes eingetragen werden, bestehend aus dem Recht, Zahlung der vorstehenden Kosten zu verlangen, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

## 6) Verwaltungsvereinbarung

- a) Die Angelegenheiten der Tiefgarage werden mit einfacher Mehrheit geregelt. Jede Wohneinheit (insges. 17) hat 1 Stimme.

Alle Nutzer der Tiefgarage sind gegenseitig verpflichtet, dafür zu sorgen, dass von der Tiefgarage keine Beeinträchtigung für andere Anlagen auf den Grundstücken A bis E, insbesondere für das aufstehende Gebäude, ausgehen kann.

Die Überlassung der Nutzungsbefugnis eines Stellplatzes an einen Dritten (insbesondere Vermietung) ändert nichts an vorstehender Haftung und Befugnis. Ein etwaiger Rückgriff bzw. eine Weitergabe von Kosten und Lasten ist im Innenverhältnis zwischen Stellplatzzinhaber und tatsächlichem Nutzer zu klären.

- b) Die erstmalige Erstellung der Tiefgarage, Anlage der Zufahrtsflächen, Markierungen, etc. erfolgt durch den Eigentümer des Grundstücks A. Bei diesem liegt auch die Entscheidung über künftige Änderungen, Modernisierungen und Ähnliches.
- c) Für die Tiefgarage wird eine Erhaltungsrücklage analog zu § 21 WEG gebildet. Über die Höhe wird gemäß 6 a) entschieden. Die Beteiligungspflicht richtet sich nach vorstehend 3 c).
- d) Der Inhaber jedes Stellplatzes hat in jedem Fall bei unaufschiebbaren Sicherungsmaßnahmen das Recht, die notwendigen Maßnahmen sofort zu ergreifen (z.B. bei Wassereinbruch etc.). Die Kosten für derartige Maßnahmen werden nach dem allgemeinen Kostenschlüssel verteilt.
- e) Sollte der vorstehende Kostenschlüssel zu 3) c) – anteilige Umlegung auf alle Wohneinheiten und die Stellplatzzinhaber - als unbillig erscheinen, weil sich im Nachhinein die Verhältnisse in wesentlichen Punkten geändert haben oder die vorgesehene Verteilung den tatsächlichen Verhältnissen nicht angemessen ist, so gilt:  
Durch Beschluss mit einfacher Mehrheit kann bestimmt werden, dass ein öffentlich vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter die Nutzungsanteile und Kostenteilung verbindlich bestimmt. Als Schiedsgutachter soll von der Industrie- und Handelskammer in Bonn ein vereidigter Sachverständiger benannt werden. Die Kosten trägt diejenige Partei, deren tatsächliche Angaben widerlegt worden sind. Der ordentliche Rechtsweg bleibt den Beteiligten offen, ebenso die Möglichkeit, Gegengutachten herbeizuführen.

**C.**  
**Regelungen zu den sonstigen Anlagen  
und besonderen Nutzungen  
der Teilflächen A bis E**

**I. Private Gehwege**

1) Zugang zu den Häusern B bis E – Gehrecht

- a) Der jeweilige Eigentümer der Teilfläche A (= dienender Grundbesitz) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B bis E (= herrschender Grundbesitz) das Recht ein, den **privaten Durchgang** im Erdgeschoss an der Seite von Haus A als Zugang von der Lindenstraße zu den Häusern B bis E zu nutzen, ferner Haus B und C, den **Weg** bis zur Zugangstreppe der Tiefgarage und Haus D und E, den Weg bis zum jeweiligen Hauseingang zu nutzen.

Das Recht wird jeweils an dem gesamten dienenden Grundbesitz eingeräumt.  
Die Ausübungsflächen sind in der **Anlage 3** als grau kleinkarierte Flächen eingezeichnet.

Der Eigentümer des jeweils dienenden Grundbesitzes hat alles zu unterlassen, was die Benutzung beeinträchtigen könnte und die Bereiche immer funktionstüchtig und erreichbar zu halten.

- b) Möglicherweise wird sich die Lage der Wege nach Vermessung bzw. bei Bauausführung noch ändern (müssen). Aufgrund nachstehender Vollmacht kann der Eigentümer des herrschenden Grundstücks Teilfläche A sodann die Lage der Ausübungsfläche der einzelnen Dienstbarkeiten für die Wegeflächen der Teilflächen B bis E bestimmen.

Es gelten für die Bestimmung aber folgende Grundsätze:

Jeder Weg muss den Zugang zu dem herrschenden Grundstück ermöglichen.

2) **Grunddienstbarkeiten**

Zur Sicherung und mit dem Inhalt der vorstehenden Vereinbarungen zu 1) a) sollen zu lasten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundbesitzes und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des jeweiligen herrschenden Grundbesitzes **Grunddienstbarkeiten** (Gehrechte) im Grundbuch eingetragen werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

### 3) Verwaltung und Instandhaltung

Die erstmalige Anlage der Wegeflächen erfolgt durch den derzeitigen Eigentümer des Grundstücks A.

Der Eigentümer von Grundstück A ist berechtigt, für die Wege und den Zugangsbereich zum Gesamtgrundbesitz eine Videoanlage mit einer oder mehreren Kameras zu installieren – vorbehaltlich der rechtlichen Zulässigkeit im Übrigen.

Die Verwaltung der Wegeflächen erfolgt durch den Eigentümer des Grundstücks A.

Die Kosten für die Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung der Wegeflächen werden von dem Eigentümer des Grundstücks A zu  $\frac{1}{2}$  und den Eigentümern der Grundstücke B bis E zu  $\frac{1}{2}$ , untereinander zu gleichen Teilen, also je  $\frac{1}{8}$ , getragen.

Jeder Nutzungsberechtigte hat bei unaufschiebbaren Sicherungsmaßnahmen das Recht, die notwendigen Maßnahmen sofort zu ergreifen (z.B. bei Überschwemmung, Windbruch etc.). Die Kosten für derartige Maßnahmen werden nach dem allgemeinen Kostenschlüssel wie vorstehend beschrieben verteilt.

## **II. Feuerwehrezugang und Aufstellflächen**

### 1) Feuerwehrezugang

- a) Der jeweilige Eigentümer der Teilfläche A (= dienender Grundbesitz) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B bis E (= herrschender Grundbesitz) das Recht ein, den dienenden Grundbesitz soweit notwendig als Feuerweh-Aufstellfläche, Feuerwehrezugang sowie für die Anleiterung zu benutzen und zwar in jeglicher Weise, wie es im Notfall benötigt wird.
- b) Das Recht wird jeweils an dem gesamten dienenden Grundbesitz eingeräumt. Es wird keine Ausübungsfläche bestimmt, vielmehr sind immer die Flächen für die Feuerwehr zugänglich bzw. freizuhalten, die öffentlich-rechtlich benötigt werden.
- c) Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes hat alles zu unterlassen, was die Benutzung beeinträchtigen könnte und die Bereiche immer funktionstüchtig und erreichbar zu halten.

## 2) **Grunddienstbarkeiten**

Zur Sicherung und mit dem Inhalt der vorstehenden Vereinbarungen zu 1) sollen jeweils zulasten des dienenden Grundbesitzes und zugunsten des herrschenden Grundbesitzes **Grunddienstbarkeiten** (Feuerwehrtzugang und -aufstellflächen) im Grundbuch eingetragen werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

## 3) **Kosten**

Die Kosten für die Beseitigung von Schäden infolge der Ausübung der Dienstbarkeit – z.B. von Anleitungen oder ähnlichem – trägt der Eigentümer der Fläche, zu deren Gunsten der Einsatz erfolgte.

### **III. Leitungs- und Kanalrechte für alle Ver- und Entsorgungsmedien**

#### 1) Leitungs- und Kanalrechte

- a) Der jeweilige Eigentümer der Teilfläche A (= dienendes Grundstück) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B bis E (= herrschende Grundstücke) das Recht ein, auf dem dienenden Grundbesitz befindliche **Leitungen und Kanalisation** (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) für die gesamte Ver- und Entsorgung des jeweiligen herrschenden Grundbesitzes mit zu benutzen oder auch neue – eigene - Leitungen zu legen, dauerhaft zu haben und zu benutzen, um die Erschließung des jeweiligen herrschenden Grundbesitzes mit allen Ver- und Entsorgungsmedien zu sichern.
- b) Ferner räumt der jeweilige Eigentümer der Teilfläche A (= dienendes Grundstück) den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B bis E (= herrschende Grundstücke) das Recht ein, den auf dem dienenden Grundbesitz befindlichen Hausanschlussraum für alle Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) für die gesamte Ver- und Entsorgung des herrschenden Grundbesitzes mit zu benutzen, um die Erschließung des jeweiligen herrschenden Grundbesitzes vom öffentlichen Raum über Teilfläche A zu dem jeweiligen herrschenden Grundstück zu sichern.

#### 2) Für alle Rechte zu 1 a) gilt:

- a) Das Recht zur Nutzung und Mitnutzung der Leitungen und Kanäle wird jeweils an dem gesamten dienenden Grundbesitz eingeräumt, jedoch ist die Ausübung auf die tatsächlich auf dem dienenden Grundbesitz vorhandenen, vom Eigentümer der Teilfläche A angelegten Versorgungsmedien beschränkt.

Nur wenn die von dem Eigentümer des dienenden Grundbesitzes angelegten Versorgungsmedien künftig nicht ausreichen, um die Versorgung des herrschenden Grundbesitzes sicherzustellen, ist dieser berechtigt, auf seine Kosten und Gefahr weitere eigene Leitungen über den dienenden Grundbesitz zu verlegen, wobei aufstehende Gebäulichkeiten nicht beeinträchtigt werden dürfen und der bisherige Zustand der Außenanlagen anschließend wieder herzustellen ist.

- b) Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes hat die Leitungen und Kanäle auf Dauer zu dulden und zu belassen, alles zu unterlassen, was die Benutzung beeinträchtigen könnte und mit genutzte Leitungen funktionstüchtig zu halten, auch wenn er sie selbst nicht mehr nutzen sollte.

- 3) Für alle Rechte zu 1 b) gilt:

Das Recht zur Mitnutzung des Hausanschlussraumes wird an dem gesamten dienenden Grundbesitz eingeräumt, jedoch ist die Ausübung auf den tatsächlich auf dem dienenden Grundbesitz vorhandenen vom Eigentümer angelegten Raum beschränkt.

Der Hausanschlussraum darf nur genutzt werden für ein Gebäude, das im Rahmen der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung des herrschenden Grundstücks errichtet ist.

Der erstmalige Bau und Anschluss erfolgt durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes hat sodann den Raum auf Dauer für den Anschluss zur Verfügung zu stellen, alles zu unterlassen, was die Benutzung beeinträchtigen könnte und den Raum funktionstüchtig zu halten, auch wenn er ihn selbst nicht mehr nutzen sollte.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist allerdings berechtigt, die Ausübungsfläche auf seine Kosten zu verlegen, sofern der sodann gewählte Raum in gleicher Weise für die vorgesehene Nutzung geeignet ist.

- 4) **Grunddienstbarkeiten**

Zur Sicherung und mit dem Inhalt der vorstehenden Vereinbarungen zu 1) bis 3) sollen jeweils zulasten des dienenden Grundbesitzes und zugunsten des herrschenden Grundbesitzes **Grunddienstbarkeiten** (Leitungs- und Kanalrechte für alle Versorgungsmedien, Mitbenutzung Hausanschlussraum) im Grundbuch eingetragen werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

5) Leitungsrechte Regenwasser bzw. Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser/ die Oberflächenentwässerung der Teilflächen B bis E verläuft zunächst über Leitungen im rückwärtigen Bereich der Teilflächen B bis E – voraussichtlich wie im Plan schwarz gestrichelt eingezeichnet – und wird dann über Teilfläche A und durch den Keller des Hauses A/MFH abgeleitet;

Es sollen daher wechselseitige Nutzungsrechte vorgesehen werden:

- a) der jeweilige Eigentümer der Teilfläche A (= dienendes Grundstück) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B bis E (= herrschende Grundstücke),
- b) der jeweilige Eigentümer der Teilfläche B (= dienendes Grundstück) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen C, D und E (= herrschende Grundstücke),
- c) der jeweilige Eigentümer der Teilfläche C (= dienendes Grundstück) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B, D und E (= herrschende Grundstücke),
- d) der jeweilige Eigentümer der Teilfläche D (= dienendes Grundstück) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B, C und E (= herrschende Grundstücke),
- e) der jeweilige Eigentümer der Teilfläche E (= dienendes Grundstück) räumt den jeweiligen Eigentümern der Teilflächen B bis D (= herrschende Grundstücke),

jeweils das Recht ein, auf dem dienenden Grundbesitz befindliche **Leitungen bzw. Vorrichtungen** für die Oberflächenentwässerung des jeweiligen herrschenden Grundbesitzes mit zu benutzen.

6) **Grunddienstbarkeiten**

Zur Sicherung und mit dem Inhalt der vorstehenden Vereinbarungen zu 5) sollen jeweils zulasten des dienenden Grundbesitzes und zugunsten des herrschenden Grundbesitzes **Grunddienstbarkeiten** (Leitungsrechte Oberflächenentwässerung) im Grundbuch eingetragen werden, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

7) Kosten zu 1) bis 6)

Sämtliche Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung und Erneuerung sollen von denjenigen Eigentümern getragen werden, die die jeweiligen Leitungen und Kanäle nutzen bzw. mit nutzen.

Die interne Verteilung der Kosten erfolgt nach Nutzungsanteil.

Sollte sich herausstellen, dass eine Teilfläche Leitungen und Kanäle auf einem dienenden Grundstück nicht nutzt, ist sie von der Kostentragung zu befreien.

#### IV. Gartenflächen

##### 1) Nutzung von Gartenflächen

- a) Der jeweilige Eigentümer der Teilfläche A (= dienendes Grundstück) räumt dem jeweiligen Eigentümer der Teilflächen B bis E (= herrschende Grundstücke) das Recht ein, die auf dem dienenden Grundbesitz befindliche Grünfläche und den gepflasterten Wegeteil vor dem herrschenden Grundstück als Zuwegung und Gartenfläche unter Ausschluss des Eigentümers des dienenden Grundbesitzes A zu nutzen.

Bei Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass etwa unter der Nutzungsfläche verlaufende Leitungen und die Decke der Tiefgarage nicht beschädigt werden  
– siehe auch zu c).

Die Dienstbarkeit wird an der gesamten Teilfläche A bestellt, die Ausübung ist jedoch auf die in **Anlage 1** durch Schraffur und mit den Buchstaben F – I gekennzeichneten Flächen wie folgt beschränkt:

Fläche F (rot schraffiert) zugunsten Haus B  
Fläche G (blau schraffiert) zugunsten Haus C  
Fläche H (orange schraffiert) zugunsten Haus D  
Fläche I (rot schraffiert) zugunsten Haus E

- b) Die Nutzungsrechte zu vorstehend a) werden insoweit eingeschränkt, dass etwa im Bereich der Nutzungsflächen liegende Lüftungen der Tiefgarage jederzeit frei und zugänglich zu halten sind und die Nutzungsberechtigten das Betreten der Nutzungsrechte dulden müssen, sofern dies für die Wartung, Instandsetzung, Kontrolle und Instandhaltung der Tiefgarage erfolgt.

Außerdem müssen die zu Abschnitt II. Ziff. 1) bereits erwähnten Feuerwehruzugangs- und Anleiterungsflächen frei und funktionsfähig gehalten werden.

Dazu müssen die Pflasterflächen und im Bereich der Aufstellflächen der Schotterrasen oder ähnliche geeignete Fläche frei und erhalten bleiben.

- c) Im Hinblick darauf, dass die Statik und Dichtigkeit der Tiefgarage unbedingt erhalten werden muss, dürfen auf den Nutzungsflächen keine anderen Bepflanzungen als die durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks genehmigten vorgenommen werden. Bei Verstoß hiergegen hat der Verursacher alle etwa auftretenden Schäden zu ersetzen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, nicht genehmigte Pflanzungen ohne Fristsetzung auf Kosten des jeweiligen Nutzungsberechtigten beseitigen zu lassen.

## 2) Grunddienstbarkeiten

Zur Sicherung und mit dem Inhalt der vorstehenden Vereinbarungen zu 1) sollen jeweils zulasten des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundbesitzes und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des jeweils herrschenden Grundbesitzes **Grunddienstbarkeiten** im Grundbuch eingetragen werden (Nutzung als Gartenfläche), was hiermit bewilligt und beantragt wird.

## 3) Anlage

Die jeweiligen Gartenflächen und Anleiterungsflächen werden vom Eigentümer des dienenden Grundstücks erstmals gärtnerisch angelegt, ebenfalls die Zuwegungen; die Bestandspflege obliegt sodann vollständig dem Eigentümer des jeweiligen herrschenden Grundstücks.

## D.

### Gemeinsame Erklärungen für Teil B und C

#### 1) Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, gilt:

- a) Die Verkehrssicherungspflicht verbleibt beim Eigentümer des dienenden Grundstücks.
- b) Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundbesitzes, dieses für gleiche Zwecke mit zu benutzen, bleibt unberührt, es sei denn, es ist ausdrücklich geregelt, dass ein Recht unter Ausschluss des Eigentümers eingeräumt wurde (Stellplätze, Gartennutzung).
- c) Ein Entgelt für die vorstehend eingeräumten Dienstbarkeiten und Reallasten wird nicht geschuldet.
- d) Die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes sind in jedem Fall verpflichtet, dem Eigentümer des dienenden Grundbesitzes Schäden zu ersetzen, die durch eine etwaige übermäßige Beanspruchung des dienenden Grundbesitzes entstehen.
- e) Für die vorgenannten Rechte gilt, dass der jeweilige Berechtigte diese auch durch andere, insbesondere Mieter und Besucher, ausüben lassen darf.
- f) Sofern ein Recht vorstehend mehreren herrschenden Grundstücken eingeräumt wird, erfolgt die Einräumung in Gesamtberechtigung gemäß § 428 BGB, falls vorstehend nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

- g) Sofern ein Recht vorstehend an mehreren dienenden Grundstücken eingeräumt wird, erfolgt die Einräumung als Gesamtrecht, soweit rechtlich zulässig und falls vorstehend nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.
- h) Die Grunddienstbarkeiten sollen bei dem herrschenden Grundbesitz nur auf besonderen schriftlichen Antrag eines der Beteiligten vermerkt werden, was dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist, die Notarin wird sodann von ihrer Antragsvollmacht Gebrauch machen.
- 2) Für jede vorstehend bestellte Dienstbarkeit wird weiter vorsorglich die Eintragung entsprechender Baulasten im Baulastenverzeichnis bewilligt und beantragt. Die Eintragung soll jedoch nur auf Aufforderung der Stadt erfolgen.
- 3) Die Eigentümer der Teilflächen B bis E erklären schon jetzt ihre Zustimmung zu den geplanten Bauvorhaben auf den jeweils anderen Teilflächen A bis E und erklären den Verzicht auf etwaige Widerspruchsrechte, auch wenn nachbarschützende Regelungen, wie etwa Abstandsflächen betroffen sein sollten.
- 4) Alle Eigentümer sind verpflichtet, die vorstehenden Regelungen einem Rechtsnachfolger im Eigentum mit Weitergabeverpflichtung aufzugeben und haften auf Schadensersatz bei Nichterfüllung dieser Pflicht.
- 5) Zunächst wird bereits vor Vermessung die Eintragung von Vormerkungen im Grundbuch zur Sicherung des Anspruches auf Bestellung aller vorstehend bewilligten Dienstbarkeiten und Reallasten bewilligt und beantragt. Werden die Eintragungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundbesitzes für nicht zulässig erachtet, so wird hilfsweise die Eintragung des derzeitigen Eigentümers als Berechtigtem beantragt.
- 6) Die Notarin wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt. Alle erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungserklärungen bleiben vorbehalten und werden beantragt. Sie sollen wirksam werden mit ihrem Eingang bei der Notarin.
- 7) Zur grundbuchlichen Umsetzung der in dieser Urkunde einschließlich aller Anlagen gegebenen bzw. abzugebenden Erklärungen werden folgende Vollmachten seitens der Eigentümer und durch die Verweisung auf diese Urkunde nach den Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes auch durch spätere Erwerber erteilt:  
Alle Beteiligten bevollmächtigen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger die Notarin sowie die Angestellten der beurkundenden Notarin:  
Frau Gustel Lohmar, Frau Sabine Klein, Frau Anja Fromkorth, Frau Sandra Hartung, Frau Vanessa Odenwald, Frau Stephanie Vogt, Frau Kerstin Fergin,  
alle geschäftsansässig Kölner Straße 62 (Notariat), 53840 Troisdorf,  
jede einzeln vertretungsbefugt,

alle Erklärungen, auch Neubestellungen, Rangänderungen und Inhaltsänderungen, vor der Notarin oder dem Grundbuchamt abzugeben, die im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Urkunde erforderlich oder geeignet erscheinen, Bewilligungen und Anträge aller Art - insbesondere auch aus den Anlagen zu dieser Urkunde - abzugeben und entgegenzunehmen, neu zu formulieren, weitere ergänzende Erklärungen abzugeben, insbesondere die Identität des Grundbesitzes nach Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung festzustellen, auch Grundbesitz katastermäßig und grundbuchmäßig zu bezeichnen und überhaupt alle Erklärungen gegenüber Gericht, Behörden und Dritten abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig erscheinen, wobei die Zweckmäßigkeit dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachgewiesen werden muss.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, Untervollmacht zu erteilen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die bevollmächtigten Mitarbeiter werden von dieser Vollmacht nur unter Anleitung der Notarin Gebrauch machen und haben keine eigenen Prüfungspflichten.

- 8) Die Notarin, ihr Vertreter oder Nachfolger im Amt ist bevollmächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen, ferner zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge namens der Beteiligten, die die Notarin zum Vollzug dieser Urkunde oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder zweckmäßig hält.
- 9) Jeder Eigentümer der Teilflächen B - E wird dem derzeitigen Eigentümer bzw. dem Eigentümer der Teilfläche A durch Beitritt zu dieser Urkunde oder separat die nachfolgende Vollmacht erteilen:  
Er erteilt dem Eigentümer unter Befreiung von § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, Änderungen dieser Urkunde vorzunehmen, insbesondere im Hinblick auf Änderungen oder Nachträge zur Baugenehmigung, auch die bereits als Anlage genommenen Pläne durch neue Pläne zu ersetzen, die Zuordnung der Stellplätze und Lage der Gehwege zu verändern, Änderungen aufgrund behördlicher Auflage (z.B. bei Auffinden von Bodendenkmälern). Die Vollmacht soll durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlöschen. Die Erteilung von Untervollmacht ist gestattet. Die Vollmacht erlischt mit Eigentumsumschreibung auf etwaige Erwerber der Teilflächen B bis E, längstens 5 Jahre ab Vertragsschluss.
- 10) Sollten einzelne Bestimmungen dieser gesamten Urkunde ungültig oder unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit im Übrigen nicht. Alsdann ist im Wege der Auslegung, notfalls Vertragsergänzung, die ungültige oder unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Vertragslücken sind dem Sinn entsprechend zu ergänzen.
- 11) Die mit dieser Urkunde verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der derzeitige Eigentümer.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen von der Notarin nebst **Anlage 4** vorgelesen, Lagepläne zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihm genehmigt und von ihm und der Notarin wie folgt eigenhändig unterschrieben:



Uddelhoven, Notar