

Im Jahre zweitausendneunzehn, am vierundzwanzigsten Mai

Vor mir, Christoph WELING, Notar mit dem Amtssitz zu Eupen, erschienen :

(...)

nachgenannt "die Eigentümer" oder „die Erschienenen“.

Die Erschienenen haben folgendes dargelegt und ersuchte den unterzeichneten Notar, Nachstehendes zu beurkunden:

I.- Allgemeine Beschreibung der Immobilie und Absichtserklärung

1) Allgemeine Beschreibung der Immobilie

A. Die Erschienenen sind Eigentümer (...) der nachbezeichneten Immobilien:

Gemeinde Raeren – Gemarkung 3 - Hauset

- 1) Das alte Gesindelhaus des ehemaligen Bauernhofs gelegen Aachener Straße 229, zu entnehmen aus der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31V26 P0000, Parzellenkennzeichen **31A28 P0000** für eine Fläche von 288 Quadratmeter,-

So wie diese Immobilie unter Los 7 unter lila Umrandung auf dem beigefügtem Vermessungsplans des Landvermessers Jacobs in Eupen vom 8. Mai 2019, näher gekennzeichnet ist. Dieser Plan ist in der Datenbank des Katasteramtes erfasst mit der Referenznummer 63031-10116 und wurde seitdem nicht mehr abgeändert, so wie die Parteien dies soeben bestätigen.

- 2) Teilgrundstück, das als privater Autoabstellplatz dienen wird, zu entnehmen aus der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31F27 P0000, Parzellenkennzeichen **31S27 P0000** für eine Fläche von 15 Quadratmeter,-

So wie diese Immobilie unter Los 3A unter blauer Umrandung und gelber Farbe auf dem vorerwähnten Vermessungsplan näher gekennzeichnet ist.

- 3) Teilgrundstück, dass als privater Autoabstellplatz dienen wird, zu entnehmen aus der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31F27 P0000, Parzellenkennzeichen **31T27 P0000** für eine Fläche von 15 Quadratmeter,-

So wie diese Immobilie unter Los 3B unter blauer Umrandung auf dem vorerwähnten Vermessungsplan näher gekennzeichnet ist.

- 4) Teilgrundstück, dass als privater Autoabstellplatz dienen wird, zu entnehmen aus der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31F27 P0000, Parzellenkennzeichen **31V27 P0000** für eine Fläche von 15 Quadratmeter,-

So wie diese Immobilie unter Los 3C unter blauer Umrandung auf dem vorerwähnten Vermessungsplan näher gekennzeichnet ist.

- 5) Ein ungeteiltes zwei-Fünftel (2/5tel) an einem Teil der Zufahrt zu den Häusern 1 und 4, katastriert Flur A Nummer **31R27 P0000** für eine Fläche von 50 Quadratmeter.

So wie diese Fläche unter Los 2B unter grüner Umrandung auf dem vorerwähnten Vermessungsplan näher gekennzeichnet ist.

B. (...) sind jeweils Eigentümer von :

Gemeinde Raeren – Gemarkung 3 - Hauset

- 1) Ein ungeteiltes Fünftelanteil (1/5tel) an dem Teil Zufahrt zu den Häusern 1 und 4, katastriert Flur A Nummer 31P27 P0000 für eine Fläche von 125 Quadratmeter.

So wie diese Fläche unter Los 2A unter grüner Umrandung auf dem beigefügten Vermessungsplan des Landvermessers Jacobs in Eupen vom 8. Mai 2019 näher gekennzeichnet ist.

- 2) Ein ungeteiltes Fünfzehntelanteil (1/15) an der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31N27 P0000 für eine Fläche von 32 Quadratmeter, die als Zugang zum Innenhof des Gebäudekomplexes Gut Köpfchen und als erstes Stück der vorbeschriebenen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4 dienen wird,-

So wie diese Fläche unter Los 1 unter roter Umrandung auf dem beigefügtem Vermessungsplans des Landvermessers Jacobs in Eupen vom 8. Mai 2019 näher gekennzeichnet ist.

Eigentumsnachweis

(...)

Urbanismus

Der unterzeichnete Notar weist darauf hin:

1. dass er keine technischen oder materiellen Angaben macht (z.B. entspricht die effektive Zweckbestimmung der genehmigten oder sind alle die notwendigen erhalten worden) und sein Mitwirken bei der Informationspflicht nur im Rahmen der nachgenannten städtebaulichen Auskünfte stattfindet,-
2. dass es ohne Städtebaugenehmigung keine Möglichkeit gibt, auf dem Gut Handlungen und Arbeiten im Sinne von Artikel D.IV.4 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (der „CoDT“) durchzuführen;
3. dass es Regeln bezüglich des Verfalls der Genehmigungen gibt;

4. dass das Vorhandensein einer Städtebaubescheinigung nicht davon befreit, die verlangte Genehmigung beantragen und erhalten zu müssen.

Gemäß der Vorgaben aus dem CoDT erklären die Erschienenen dass:

1. die Zweckbestimmung auf dem Sektorenplan von Verviers-Eupen folgende ist: Agrargebiet, teilweise Agrargebiet und teilweise Forstgebiet,-
2. die Immobilie nicht Gegenstand einer Parzellierungs-, Verstärkerungs-, Bau- oder Städtebaugenehmigung, Städtebaugenehmigungen für gruppierte Bauten, die nach dem 1. Januar 1977 erteilt wurde, ist, noch einer Städtebaubescheinigung, die vor weniger als zwei Jahren ausgestellt wurden, oder einer gültigen Denkmalbescheinigung, mit Ausnahme der Städtebaugenehmigung erteilt durch die Gemeinde Raeren am 20. Februar 2019, Nummer 4970/2018;
3. sie keine Handlungen oder Arbeiten durchgeführt haben, die kraft Artikel D.VII.1 § 1 Ziffer 1, 2 oder 7 de CoDT einen Verstoß darstellen, (d.h. dass er keine genehmigungspflichtige Arbeiten ohne Genehmigung ausgeführt hat),-
4. die Immobilien nicht in einer Liste des zu schützenden Immobilienvermögens eingetragen wurden, nicht Gegenstand eines Eintragungsverfahrens auf diese Liste sind und keinem Vorkaufsrecht unterliegen.

Die Gemeinde Raeren hat laut Schreiben vom 16. Mai 2019 auf die durch den Notar in Anwendung des CoDT angefragten städtebaulichen Auskünfte unter anderem wie folgt geantwortet:

„Die Immobilie :

- liegt in einem Agrargebiet im Sektorenplan von Verviers-Eupen.
- Verfügt über einen Zugang zu einer Straße, die unter Berücksichtigung der Ortslage über Wasser- und Stromversorgung verfügt, mit einer soliden Fahrbahndecke versehen ist und eine ausreichende Gesamtbreite hat.

Art. V.IV.99 :

- es wurde am 20.02.2019 eine Städtebaugenehmigung Nr. 4970/2018/KP/CZ/UC Ausnahme vom Sektorenplan – Umbau einer Haus- und Hofanlage in eine Büro und Wohnhausbebauung mit Abbruch von 2 Stallgebäuden auf den Namen der Bauherrengemeinschaft (...) erteilt.
- Die Tatsache, dass der bzw die Abtretenden keine Handlungen oder Arbeiten durchgeführt hat bzw haben, die kraft Art. D.VII §1 Ziffer 1, 2 oder 7 einen Verstoß darstellen und dass ggf. ein Protokoll erstellt worden ist.“

Die Vorschriften, denen die Immobilie laut zitiertem Gemeindeschreiben nicht unterliegt, sind in obigem Auszug nicht aufgenommen.

Das Grundstück und die Immobilien, die Gegenstand der gegenwärtigen Grundurkunde sind, stammen aus der Aufteilung eines größeren Grundstückes, ohne dass diese Aufteilung Gegenstand einer Erschließungsgenehmigung war. Folglich hat der unterzeichnete Notar, am 8. April 2019 der Gemeinde Raeren sowie der Städtebauverwaltung Direktion Lüttich, Außendirektion Eupen, den Aufteilungsplan sowie die Bescheinigung beinhalten die Art der Urkunde und die Bestimmung der Lose mitgeteilt.

Das vorgenannte Gemeinderat hat durch Schreiben vom 11. April 2019 mitgeteilt, dass es gegen die geplante Aufteilung nichts einzuwenden habe.

Die genannte Städtebauverwaltung hat sich nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist geäußert und hat somit nichts gegen die geplante Aufteilung einzuwenden.

Bodenzustand

Gemäß Dekret vom 1. März 2018 über die Bodenbewirtschaftung und -sanierung wurden am 14. März 2019 drei beglaubigte Auszüge (Nr 10040601) aus der Datenbank über den Bodenzustand ausgestellt, die alle folgendes vorsehen : „Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.“

Die Erschienenen erklären, dass sie keine zusätzlichen Informationen besitzen, die den Inhalt des beglaubigten Auszugs ändern könnten, dass sie auf den vorerwähnten Immobilien weder Aktivitäten ausgeübt haben, noch Abfälle zurückgelassen haben, die eine Bodenverschmutzung verursachen könnten und dass sie nicht Inhaber der Verpflichtungen gemäß Artikel 2, 39° des Wallonischen Bodendekrets sind.

Die Grenzwerte für eine Bodenverschmutzung im Sinne des Dekrets und die damit zusammenhängenden Verpflichtungen hängen von der Zweckbestimmung der Immobilie ab („I. Natur“, „II. Landwirtschaft“, „III. Wohngebiet“, „IV. Freizeit- oder Gewerbegebiet“ oder „V. Industriegebiet“). Die Erschienenen erklären, dass sie für die Immobilie folgende Zweckbestimmung vorsehen „Wohnzwecken“.

2) Absichtserklärung

Die Erschienenen beabsichtigen, das Gebäude in einer Zweiparteienimmobilie genannt „Haus 4 des Gut Köfpchen“ zu umzubauen, mit verschiedenen in Allein- und Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten. Die Absicht der Erschienenen ist es, anschließend getrennt das Gelände und die Räumlichkeiten, die das Gebäude bilden werden, zu verkaufen beziehungsweise im Wege der Teilung zwischen Ihnen aufzuteilen.

Jeder Wohneinheit wird zudem einen Anteil an der gemeinsamen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4 zugewiesen, sodass diese nicht unabhängig von der jeweiligen Wohneinheit veräußert oder belastet werden können.

3) Pläne und Baugenehmigung

Die Erschienenen erklären, dass die Gemeinde Raeren am 20. Februar 2019 eine Städtebaugenehmigung Nummer 4970/2018 erteilt hat, welche unter anderem die Aufteilung der hiervor beschriebenen Gebäudes in 2 Wohneinheiten vorsieht.

Die genehmigten Pläne, die durch den Architekten Josef Kirschvink in Eupen am 5. Oktober 2018 aufgestellt wurden und die mit dem Stempel der Gemeinde vorsehen sind, enthalten folgende Beschreibung :

- Plan Nummer 1 : Lageplan – Schnitte X-X, Y-Y,-
- Plan Nummer 2 : Lageplan – Maßstab 1-200,-
- Plan Nummer 3 : Erdgeschoss mit Lageplan,-
- Plan Nummer 4 : Kellergeschoss – Obergeschoss – Dachgeschoss
- Plan Nummer 5 : Schnitte,-

- Plan Nummer 6 : Ansichten,-
- Plan Nummer 8 : Nachtrag zum Antrag aus Städtebaugenehmigung – Behindertengerechtes WC im Erdgeschoss, Haus 1

Sowohl die Städtebaugenehmigung als auch die Pläne des gesamten Immobilienkomplexes des Gut Köpfchen sind der Urkunde vom unterzeichneten Notar Weling vom heutigen Tage, die beim Rechtssicherheitsamt Eupen abgeschrieben wird, enthaltend Grundurkunde des Hauses 1, beigelegt.

II.- Zubehör der hiernach gegründeten Einheiten des Hauses 4 - Anteile an der gemeinsamen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4

Beschreibung des Zubehörs

Neben und in unmittelbarer Nähe des Hauses 4 befinden sich, so wie auf dem beigelegten Vermessungsplans des Landmessers Jacobs ersichtlich, 3 private Teilgrundstücke, die als Autoabstellplätze dienen werden (Immobilien sub A. 2), 3) und 4), katastriert Nummer 31S27 P0000, 31T27 P0000 und 31V27 P0000).

Diese Autoabstellplätze, sowie die Anteile an der gemeinsamen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4 unterliegen nicht der Regelung der Artikel 577-2 bis 577-14 des Zivilgesetzbuches und sind als privatives Eigentum anzusehen.

Werden jeder Wohneinheit des Hauses 4 als Privateigentum zugeteilt :

- ein ungeteiltes Fünftel (1/5tel) am Teil der gemeinsamen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4, katastriert Nummer 31P27 P0000 (Los 2A des beigelegtem Vermessungsplans),-
- ein ungeteiltes Fünftel (1/5tel) am Teil der gemeinsamen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4, katastriert 31R27 P0000 (Los 2B des beigelegtem Vermessungsplans),-
- ein ungeteiltes Fünfzehntel (1/15tel) an der Parzelle Nummer 31N27 P0000, die als Zugang zum Innenhof des Gebäudekomplexes Gut Köpfchen und als erstes Stück der vorbeschriebenen gemeinsamen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4 dienen wird (Los 1 des beigelegtem Vermessungsplans).

Diese Anteile an der Zufahrt dürfen niemals veräußert oder belastet werden, außer in Verbindung mit der jeweiligen Wohneinheit, deren unzertrennliches Zubehör sie bilden.

Die 3 vorerwähnten Autoabstellplätze sind ebenfalls als Privateigentum anzusehen, werden aber gegenwärtig nicht einer Wohneinheit des Hauses 4 zugeteilt, sodass sie gegebenenfalls unabhängig von einer Wohneinheit veräußert oder belastet werden kann.

Bestehende Grunddienstbarkeit bezüglich des privaten Autoabstellplätze und der gemeinsamen Zufahrt zu den Häusern 1 und 4

Aufgrund der Urkunde des unterzeichneten Notars vom heutigen Tage, die beim Rechtssicherheitsamt Eupen abgeschrieben wird, enthaltend Tausch und Änderung

von Gerechtsamen, gehen folgende besondere Bedingungen hervor, die hiernach wörtlich wiedergegeben werden.

Die Autoabstellplätze katastriert Flur A Nummer 31E27 P0000, Nummer 31W27 P0000 (Los 3D des beigefügtem Vermessungsplans des Landmessers Jacobs vom 8. Mai 2019), Nummer 31X27 P0000 (Los 4 des beigefügtem Vermessungsplans), Nummer 31S27 P0000, 31T27 P0000 und 31V27 P0000 (Lose 3A, 3B und 3C des Vermessungsplans), sowie die gemeinsame Zufahrt zu den Häusern 1 und 4, katastriert Nummer 31P27 P0000 und 31R27 P0000 (Lose 2A und 2B des beigefügten Vermessungsplans) werden zu Gunsten der Parzelle Nummer 31T26 P0000 mit einer Geh- und Fahrgerechtsamen zu landwirtschaftlichen Zwecken belastet.

Der Unterhalt der belasteten Parzellen erfolgt auf den Kosten der jeweiligen Eigentümer. Falls die landwirtschaftlichen Fahrzeuge den belasteten Parzellen Schaden zufügen sollten, ist der Eigentümer der begünstigten Parzelle verpflichtet, den Schaden auf eigene Kosten zu beheben.

Der Eigentümer der herrschenden Parzelle muss den Eigentümern der dienenden Parzellen die gelegentlich gewünschte Durchfahrt vorher mitteilen, damit letzteren die Autoabstellplätze zum gewünschten Zeitpunkt für die Durchfahrt frei machen können.

III.- Grundurkunde des Gebäudes genannt „Haus 4“
--

Wird der gegenwärtigen Grundurkunde unterworfen:

Gemeinde Raeren – Gemarkung 3 - Hauset

Das alte Gesindelhaus des ehemaligen Bauernhofs gelegen Aachener Straße 229, zu entnehmen aus der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31V26 P0000, Parzellenkennzeichen 31A28 P0000 für eine Fläche von 288 Quadratmeter,-

So wie diese Immobilie unter Los 7 unter lila Umrandung auf dem beigefügtem Vermessungsplan des Landmessers Jacobs in Eupen vom 8. Mai 2019 näher gekennzeichnet ist.

Aufteilung des Anwesens

Die Erschienenen beabsichtigen, dieses Gebäude in 2 Wohneinheiten, aufzuteilen.

Im Hinblick auf die geplante horizontale Aufteilung des Gebäudes, haben die Erschienenen den Notar ersucht, die gegenwärtige Grundurkunde aufzusetzen und zwar, um es dem Stand des Miteigentums und der Zwangsgemeinschaft, gemäß Artikel 577-2 und folgende des Zivilgesetzbuches zu unterwerfen, um es mit einem Immobilienstatut zu versehen, um die Bewirtschaftungs- und Verwaltungsweise der gemeinschaftlichen Teile zu regeln und um den Beitragsanteil der Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Lasten festzulegen.

Aufgrund der Natur der gemeinschaftlichen Teile, der einfachen Aufteilung des Gebäudes und des Umstandes, dass sich das Gebäude aus nur 2 Einheiten zusammensetzt, ist die Anwendung der Artikel 577-2 Absatz 9, 577-3 und folgende des Zivilgesetzbuches nicht erforderlich.

Diese Abweichung von der allgemeinen Regelung des Miteigentums ist nur gültig, solange alle Miteigentümer sich darüber einig sind. Jeder Miteigentümer hat das Recht, vor dem Friedensgericht die Beendigung des gegenwärtigen Sonderstatuts und die Unterwerfung an die allgemeine Regelung des Zwangsmiteigentums gemäß Artikel 577-3 und folgende des Zivilgesetzbuches zu beantragen.

Das Gebäude besteht infolge der gegenwärtigen Urkunde aus privaten Teilen, die das Sonder- und Alleineigentum eines jeden Eigentümers sein werden, sowie aus gemeinschaftlichen Teilen, deren Eigentum allen Miteigentümern, jedem für einen Bruchteil, in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft gehören werden. Zusätzlich erhält jeder in Allein- und Sondereigentum stehende private Teil einen Anteil an dem in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden Grundstück.

Die Veräußerung einer in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Räumlichkeit bringt notwendigerweise die Veräußerung der Anteile der dazu gehörenden gemeinschaftlichen Teile mit sich. Die eine in Allein- und Sondereigentum stehende private Räumlichkeit belastende Hypothek, sowie jedes andere eine in Allein- und Sondereigentum stehende private Räumlichkeit belastende Recht, belastet sowohl den Teil in Allein- und Sondereigentum, wie auch die Anteile an den in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden gemeinschaftlichen Teilen, die untrennbar verbunden sind.

Beschreibung der Teile in Sondereigentum und der gemeinschaftlichen Teile

Beschreibung der Teile in Sondereigentum

a) Hauptwohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss

- im Erdgeschoss : Eingangsdiele mit Treppe zum Obergeschoss, ein offener Bereich bestehend aus Wohnraum und Küche, Flur, Badezimmer mit Toilette, Zimmer, Technik- beziehungsweise Abstellraum,-
- im Obergeschoss : Flur, Zimmer 1, Terrasse, Zimmer 2 mit Ankleide, Badezimmer mit Toilette.

b) Einliegerwohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss

- im Erdgeschoss : Diele mit Treppe zum Obergeschoss, Technik- beziehungsweise Abstellraum, Toilette, Zimmer,-
- im Obergeschoss : offener Bereich bestehend aus Wohnraum und Küche, Terrasse, Zimmer, Badezimmer mit Toilette.

Beschreibung der gemeinschaftlichen Teile

a) im Erdgeschoss

Die Fläche vor dem Hause (als Terrasse und Grünfläche auf dem beigefügten Vermessungsplan beschrieben),-

die Außenmauern und die tragenden Mauern,-

b) im Obergeschoss

die Außenmauern und die tragenden Mauern, das Dach.

Zuteilung der Tausendstel und Beschreibung der Einheiten

Jede in Sonder- und Alleineigentum stehende private Räumlichkeit ist mit einem Bruch der in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden gemeinschaftlichen Teile unzertrennlich gebunden. Dieser Bruch drückt sich in Tausendstel aus.

Nachstehend die Aufteilung der Tausendstel, die aus beigefügtem Bericht des unterzeichnetem Notar vom 8. Mai 2019 hervorgeht :

Für die Hauptwohnung, bestehend aus :

- im Erdgeschoss : Eingangsdiele mit Treppe zum Obergeschoss, ein offener Bereich bestehend aus Wohnraum und Küche, Flur, Badezimmer mit Toilette, Zimmer, Technik- beziehungsweise Abstellraum,-
- im Obergeschoss : Flur, Zimmer 1, Terrasse, Zimmer 2 mit Ankleide, Badezimmer mit Toilette,

siebenhundertsechs Tausendstel (706/1.000) der vorbeschriebenen gemeinschaftlichen Teile.

Parzellenkennzeichen : 31C28 P0002.

Für die Einliegerwohnung, bestehend aus :

- im Erdgeschoss : Diele mit Treppe zum Obergeschoss, Technik- beziehungsweise Abstellraum, Toilette, Zimmer,-
- im Obergeschoss : offener Bereich bestehend aus Wohnraum und Küche, Terrasse, Zimmer, Badezimmer mit Toilette,

zweihundertvierundneunzig Tausendstel (294/1.000) der vorbeschriebenen gemeinschaftlichen Teile.

Parzellenkennzeichen : 31C28 P0001.

Allgemeine Bedingungen

Gemeinschaftliche und private Teile

Zusätzlich zu der obigen Beschreibung der gemeinschaftlichen Teile, gelten als gemeinschaftliche Teile der Boden, der zur Grundlage des Gebäudes dient, alle auf dem Gelände ausgeführten Bauarbeiten wie Fundamente, Gerippe des Gebäudes, Außenmauern, Trennwände, alle Dächer, die äußeren Ornamente der Fassaden, die Schächte der Kamine und Leitungen, die Abflussrohre der Toilette, die Internet-, Telefon- und Fernsehleerrohranlage, sowie alles was gemäß dem Gesetz und den

Gepflogenheiten gemeinschaftlich ist. Alle tragenden Mauern, auch wenn sich diese in privative Teile befinden, gelten ebenfalls als gemeinschaftliche Teile.

Die Auflistung der gemeinschaftlichen Teile ist nicht ausschöpfend. Bei Zweifel über den gemeinschaftlichen oder privaten Charakter wird der gemeinschaftliche Charakter bevorzugt.

Als private Teile gilt alles, was sich in den in Allein- und Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten befindet und das ausschließlich zu ihrer Nutzung dient, nämlich : der Fußbodenbelag mit Isolierung, die Decken, die nicht tragenden Innenwände, die Innenfläche der tragenden Innenwände und der Trennwände zwischen den privaten Teilen, die Brüstungen, Innentüren, die Ausgangstüren der privaten Räumlichkeiten, die Innenkanalisation, die sanitären Anlagen, die Abzugsrohre bis zu den Hauptrohren, die sich in jeder privaten Räumlichkeit befindende Heizungsanlage.

Terrassen

Da sich jede Wohnung über die zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss) erstreckt und somit die Terrasse des Obergeschosses jeder Wohnung sich über den privaten Räumlichkeiten dieser Wohnung im Erdgeschoss befindet, kann die Terrasse als Privateigentum der betroffenen Wohnung bezeichnet werden. Es ist als nicht erforderlich, dass die Struktur der Terrassen gemeinsam ist.

Änderung an den gemeinschaftlichen und privaten Teilen

Die gemeinschaftlichen Teile dürfen nur mit Einstimmigkeit der Miteigentümer abgeändert werden.

Alles was Stil und Harmonie des Gebäudes betrifft, selbst von privaten Teilen, darf nur mit Einstimmigkeit der Miteigentümer geändert werden. Dies gilt auch unter anderem für die Eingangstüren der privaten Räumlichkeiten, für Fenster, Brüstungen, Balkone und für alle von außen sichtbaren Teile, und dies selbst hinsichtlich der Farbanstriche.

Jeder Miteigentümer darf Öffnungen in den nicht tragenden Innenwänden seiner privaten Räumlichkeiten anbringen, unter der Bedingung, die Schächte zu beachten und die Standhaftigkeit des Gebäudes nicht in Frage zu stellen. Diese Arbeiten werden unter der Aufsicht eines Architekten durchgeführt.

Wartungsarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen

1. Alle Entscheidungen für die Wartung (Reinigung, Malerarbeiten, ...), die Reparaturen (Klempner- und Maurerarbeiten, ...) und diejenigen, die im Allgemeinen die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile betreffen, müssen einstimmig getroffen werden. Zwecks Reparaturen, Wartung und Reinigung der gemeinschaftlichen Teile müssen die Miteigentümer einen Zugang durch ihre ausschließenden Räume verschaffen. Sie müssen ohne Entschädigung die Nachteile dulden, welche durch die, wie vorbeschrieben beschlossenen Reparaturen entstehen.

Jeder Miteigentümer wird, für seinen Anteil an den gemeinschaftlichen Teilen, zu den Erhaltungskosten und Wartungskosten, sowie zu den Verwaltungskosten der gemeinschaftlichen Dinge beitragen.

2. Abweichend vom Vorerwähnten hat jeder Miteigentümer gemäß Artikel 577-2 §9 des Zivilgesetzbuches das Recht das Gemeinschaftsgut auf seine Kosten abzuändern, vorausgesetzt dass er nicht die Zweckbestimmung ändert und die Rechte der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt.

Außerdem hat jeder Miteigentümer sowie die öffentlichen Dienststellen gemäß Artikel 577-2 §10 des Zivilgesetzbuches das Recht, sämtliche Arbeiten, Installationen und Reparaturen zu tätigen um die Energie-, Wasser- und Telekommunikationsinfrastrukturen zu unterhalten, zu reparieren oder zu verbessern, vorausgesetzt dies geschieht auf den Kosten des Miteigentümers, der die Arbeiten bestellt und im Einklang mit den Bedingungen aus Artikel 577-2 § 10 des Zivilgesetzbuches

Haftung, Lasten und Versicherungen

Das Gebäude muss Gegenstand einer einheitlichen Versicherungspolice sein, die sowohl die privaten Teile, als auch die gemeinschaftlichen Teile deckt. Jeder Miteigentümer hat Anrecht auf ein Exemplar dieser Police.

Das Gebäude ist stets in Höhe der von der Versammlung genehmigten Beträge zu versichern:

- gegen Feuer, Sturm, Blitzschlag, Explosionen, durch Strom verursachte Unfälle und den Rückgriffanspruch der Nachbarn. Die Versicherungssumme muss stets den vollen Abbruch und den Neubau des Gebäudes decken können;
- hinsichtlich der Haftpflicht zur Deckung der wegen Baumängel, Reparaturen oder Mängel bei der Instandhaltung des Gebäudes verursachten Schäden an Dritten.

Zusätzliche Versicherungen dürfen abgeschlossen werden gegen Arbeitsunfälle, die dem beschäftigten Personal zustoßen könnten und gegen Unfälle, die Dritten oder Bewohnern zustoßen könnten wegen des eventuellen Aufzuges.

Zudem hat jeder Bewohner sein Mobiliar selbst und zu seinen Lasten gegen Brand, Explosionen, Blitz, sowie gegen Miet- und Nachbarrisiken zu versichern. Bei jeder Anfrage des Verwalters muss der Beweis dieser Versicherung und der regel-mäßigen Begleichung der Prämien vorgelegt werden.

Falls eine Zusatzprämie verlangt wird wegen des Berufes eines Bewohners oder aus irgendwelchen persönlichen Gründen, trägt dieser Bewohner ausschließlich die Kosten dieser Zusatzprämie.

Allgemeine Lasten

Die allgemeinen Lasten werden proportional zu den Anteilen an den gemeinschaftlichen Teilen unter den Miteigentümern aufgeteilt.

Sind namentlich als gemeinsame Lasten anzusehen:

- die Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand jeglicher Art, mit welchen die gemeinschaftlichen Teile belastet sind oder werden, sowie die privaten Teile,

solange die zuständigen Behörden diese nicht unter den Miteigentümern aufgeteilt haben ;

- die Auslagen und Instandhaltungskosten der allgemeinen gemeinschaftlichen Teile, ihre Wartung und die auszuführenden Reparaturen ;
- die Heizungs-, Wasser- und Stromkosten der Gemeinschaftsräume sowie die Auslagen bezüglich der Neubeschaffung des laufenden Materials (Mülleimer, Abtrittsmatten im Eingang, Gemeinschaftsmobiliar, Reinigungsmaterial, Glühbirnen, usw.) ;
- die Entlohnung der vom Verwalter eventuell eingestellten Säuberungs- und Unterhaltskräfte und die Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten ;
- die Kosten der Feuer- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes.

Bestehende Grunddienstbarkeiten bezüglich des Gebäudes des Hauses 4, im Bezug auf den Innenhof

Aufgrund der Urkunde des unterzeichneten Notars vom heutigen Tage, die beim Rechtssicherheitsamt Eupen abgeschrieben wird, enthaltend Tausch und Änderung von Gerechtsamen zwischen den Eigentümern der verschiedenen Häuser des Gut Köpchen, gehen folgende besondere Bedingungen hervor, die hiernach wörtlich wiedergegeben werden.

„1. Das Teilgrundstück, das auf dem beigefügten Plan des Landmessers Jakobs unter gelber Umrandung als Los 8 näher bezeichnet ist (Parzellenkennzeichen A 31B28 P0000), wird als Innenhof des Gebäudekomplexes gelegen Aachener Straße 229 dienen. Dieser Innenhof ist im Miteigentum zwischen den Eigentümer des Hauses 2 (Parzelle Nummer 31W26 P0000), des Hauses 1 (Parzelle Nummer 31Y27 P0000) und des Hauses 3 (Parzelle 31T26 P0000). Der jeweilige Anteil an dem Hof bildet ein Zubehör des jeweiligen Gebäudes, das nicht getrennt veräußert oder mit dinglichen Rechten belastet werden kann.

Im Fall einer horizontalen Aufteilung des Hauses 1 wird die Grundurkunde festlegen, ob der Drittel-Anteil am Innenhof unter den Eigentümern der verschiedenen zu gründenden Einheiten aufgeteilt wird oder einer einzigen Einheit zugeteilt wird.

(...)

3. Im Innenhof werden sich die Biozisterne der Häuser 2, 3 und 4 befinden. Der Eigentümer des Hauses 4 (heutige Parzelle Nummer 31A28 P0000) erhält eine Gerechtsame über den Innenhof, um Wartungsarbeiten an seiner Zisterne durchführen zu können.

4. Der Eigentümer des Hauses 4 (heutige Parzelle Nummer 31A28 P0000) erhält eine Sichtgerechtsame auf den Innenhof, die dem Eigentümer erlaubt, Fenster der Fassade zum Innenhof, einzubauen.“

Bestehende Gerechtsame zu Lasten der Parzelle 31T26 P0000

Aufgrund der Urkunde des unterzeichneten Notars vom heutigen Tage, die beim Rechtssicherheitsamt Eupen abgeschrieben wird, enthaltend Tausch und Änderung von Gerechtsamen zwischen den Eigentümern der verschiedenen Häuser des Gut Köpchen, gehen folgende besondere Bedingungen hervor, die hiernach wörtlich wiedergegeben werden.

„Herr Helmut Heuer, Eigentümer der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31T26 P0000 (hiernach „die dienende Parzelle“ genannt), gewährt auf den Teil dieser Parzelle, der auf dem beigefügtem Vermessungsplan des Landmessers Jacobs in Eupen vom 9. Mai 2019 unter grünem Hintergrund gekennzeichnet ist, folgende Gerechtsame zu Gunsten der Parzelle katastriert Flur A Nummer 31A28 P0000 (Los 7 des vorerwähnten Vermessungsplans - hiernach „die herrschende Parzelle“ genannt), (...)

Die Eigentümer einer Wohneinheit des Hauses, das auf der herrschenden Parzelle besteht, erhalten das Recht, die in grüner Farbe gekennzeichnete Fläche der dienenden Parzelle unentgeltlich zu nutzen, und zwar entweder als Garten, als Grünfläche oder um PKWs dort zu parken. In Ermangelung eines anders lautenden Abkommens wird der Bodenbelag aus Rasengittern bestehen, beide Parteien zu gleichen Teilen für die Kosten der Anschaffung aufkommen und das herrschende Grundstück für die Kosten des Unterhalts.

Der Eigentümer der dienenden Parzelle behält sich das Recht vor, die mit der Gerechtsame belasteten Fläche weiterhin als Durchfahrt für landwirtschaftliche Zwecke zu seinem Grundstück zu benutzen. Dies muss im Anbau der belasteten Fläche (als Gartenfläche oder als Autoabstellplätze) berücksichtigt werden. Falls die landwirtschaftlichen Fahrzeuge auf der mit der Gerechtsame belastete Fläche Schaden zufügen sollten, ist der Eigentümer der dienenden Parzelle verpflichtet, den Schaden auf eigene Kosten zu beheben. Falls die Gerechtsame als Parking genutzt wird, verpflichtet sich der Eigentümer der dienenden Parzelle, den Eigentümern der herrschenden Parzellen die gewünschte Durchfahrt vorher mitzuteilen, damit Letztere die Autoabstellplätze zum gewünschten Zeitpunkt für die Durchfahrt frei machen können.

Die Eigentümer der herrschenden Parzelle wurden durch den unterzeichneten Notar darauf hingewiesen, dass die vorerwähnte Städtebaugenehmigung der Gemeinde Raeren vom 20. Februar 2019 den Anbau von Autoabstellplätzen auf der mit der Gerechtsame belasteten Fläche nicht vorsieht.“

Grunddienstbarkeiten zwischen den privaten Losen im Haus 4

Die Aufteilung des Gebäudes in unterschiedliche private Teile zieht notwendigerweise die Entstehung von Verbindungen gegenseitiger Abhängigkeit zwischen den verschiedenen in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Teilen und den verschiedenen in Miteigentum und Zwangsgemeinschaft stehenden gemeinschaftlichen Teilen nach sich; zwischen denselben und den verschiedenen privaten Teilen führen diese Verbindungen gegenseitiger Abhängigkeit zu dinglichen und fortwährenden Grunddienstbarkeiten; alle privaten und gemeinschaftlichen Teile gelten zu gleicher Zeit und wechselseitig als dienendes Grundstück und herrschendes Grundstück.

Diese Grunddienstbarkeiten finden ihren Ursprung in gegenwärtiger Urkunde und in der Vereinbarung der Parteien sowie aus dem was aus dem Rechtsbegriff "guter Familienvater" hervorgeht, wie in Artikel 692 und folgende des Zivilgesetzbuches näher erläutert.

Es werden als Grunddienstbarkeiten geschaffen :

- der freie Blick der von einer in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Räumlichkeit zur anderen entstehen kann ;
- der Verlauf der gemeinschaftlichen Regen- und Abflussrinnen usw. ;
- der Verlauf von Kanalisationen und Leitungen gleich welcher Art (Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon, Antenne, Kabelfernsehen, usw...)
- der Zugang durch die in Allein- und Sondereigentum stehenden privaten Räumlichkeiten, welche die Eigentümer offenhalten müssen zur Verrichtung von notwendigen Arbeiten und Reparaturen von alledem was gemeinschaftlich ist.

Harmonie des Gebäudes

Es dürfen weder Schilder an Fassaden des Gebäudes angebracht werden, mit folgenden Ausnahmen:

- ein kleines Schild auf der Tür oder daneben, welches den Namen und Beruf des Bewohners angibt,-
- gegebenenfalls, das Schild des Hausverwalters.

Auf den Fensterbänken und Terrassen dürfen keine Kästen, Käfige, Schilder, Werbung oder andere Objekte abgestellt werden, die der Sauberkeit oder dem Anblick des Gebäudes schaden können.

Jedem Bewohner steht ein Briefkasten zur Verfügung; zusätzliche Briefkästen dürfen weder in der Eingangshalle noch im Treppenhaus angebracht werden.

Zweckbestimmung des Gebäudes und Zusammenleben

Die Miteigentümer, ihre Mieter und andere Hausbewohner müssen die Wohneinheiten des Gebäudes stets bürgerlich bewohnen und gemäß dem Rechtsbegriff "guter Familienvater" genießen. Die Räumlichkeiten der Wohneinheit sind als Privatwohngebäude gedacht. Die Räume können jedoch als Praxis oder Büros für Freiberufler dienen.

Im Gebäude darf niemals zugelassen werden ein gesundheitsschädlicher, gefährlicher, belästigender oder unsittlicher Betrieb, ein Industriebetrieb gleich welcher Art, ein Lager für gefährliche Waren, ein Betrieb, der die Nachbarn durch Geräusche, Geruch oder Ausdünstungen schädigen oder belästigen könnte.

Die Miteigentümer haben darüber zu wachen, dass die Ruhe des Gebäudes nicht durch sie selbst, durch Personen ihrer Familien, durch ihre Mieter oder Besucher und durch ihre Haustiere gestört wird.

Die Bewohner dürfen keine außergewöhnlichen Geräusche oder Gerüche verursachen oder verursachen lassen. Der Gebrauch von Musikinstrumenten und

namentlich von Radio-, Computer- oder Fernsehgeräten ist gestattet, jedoch werden die Bewohner, die sie benutzen, ausdrücklich dazu angehalten, es zu vermeiden, dass diese Apparate für andere Bewohner eine Belästigung werden.

Haustiere werden geduldet solange sie die anderen Hausbewohner nicht stören.

Rechtspersönlichkeit

Da Artikel 577-3 und folgende des Zivilgesetzbuches nicht anwendbar sind, erhält die Miteigentümergeinschaft keine Rechtspersönlichkeit.

Übertragungs- und Erklärungsurkunden, Mietverträge

Das gegenwärtige dingliche Statut wird der Abschreibungsformalität unterzogen, damit es Dritten gegenüber wirksam ist. Es bindet die Erschienenen und die zukünftigen Eigentümer. Alle Übertragungs- und Erklärungsurkunden, einschließlich der Mietverträge, die in Eigentum oder Nutznießung ausschließende Teile zum Gegenstand haben, müssen den ausdrücklichen Vermerk enthalten, dass der neue Interessent von der gegenwärtigen Urkunde Kenntnis hat und in alle darauf herrührenden Rechte und Verpflichtungen eintritt.

(...)

Schlusserklärungen

Der unterzeichnete Notar, Bewahrer der Urkunde, bescheinigt die Identität der Erschienenen nach Einsichtnahme in die gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente, insbesondere die Namen, Vornamen, Geburtsort und – datum der erschienenen physischen Personen, aufgestellt nach dem Nationalregister und auf Vorlage ihres Personalausweises.

Der Generalverwaltung der Vermögensdokumentation wird es ausdrücklich erlassen, bei Umschreibung des Gegenwärtigen irgendeine Eintragung von Amts wegen vorzunehmen, aus gleich welchem Grunde es auch sei.

Die Erschienenen erklären, dass ihre Handlungsfähigkeit bezüglich der durch gegenwärtige Urkunde einzugehenden Verpflichtungen in keiner Weise beschränkt ist durch insbesondere ein Verfahren wegen kollektiver Schuldregelung, einen gerichtlichen Vergleich, eine vorläufige Vermögensverwaltung, eine Vormundschaft oder einen nicht abgeschlossenen Konkurs.

Der unterzeichnete Notar hat die Aufmerksamkeit der Erschienenen auf das Bestehen von widersprüchlichen Interessen oder unverhältnismäßigen Verpflichtungen gelenkt, die sie festgestellt hätten. Er hat sie darüber informiert, dass es einem jeden von ihnen freisteht, einen anderen Notar zu bezeichnen, oder einen Rechtsbeistand zu Rate zu ziehen.

Gegenwärtige Urkunde wird getätigt vor dem unterzeichneten assoziierten Notar, für Rechnung der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung „Lilien & Weling, assoziierte Notare“, mit Sitz in Eupen, Unternehmensnummer 0599.936.189.

Die Schreibgebühr beträgt fünfzig Euro (50 €).

Worüber Urkunde

Beurkundet in Eupen, am vorangegebenen Datum. Nach kommentierter Vorlesung und Genehmigung haben die Erschienenen mit mir, Notar, unterschrieben.

Mention d'enregistrement
eRegistration - Formalité d'enregistrement
<u>Mention d'enregistrement</u>
Acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 24-05-2019, répertoire 21231
Rôle(s): 19 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-neuf mai deux mille dix-neuf (29-05-2019)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 2010
Droits perçus: six cents euros zéro eurocent (€ 600,00)
Le receveur

Mention d'enregistrement
eRegistration - Formalité d'enregistrement
<u>Mention d'enregistrement</u>
Annex.-21231-EUPEN_AA
Annexe à l'acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 24-05-2019, répertoire 21231
Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE EUPEN le vingt-neuf mai deux mille dix-neuf (29-05-2019)
Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0529
Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)
Le receveur

Mention d'hypothèque**eRegistration - Formalité d'hypothèque****Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Christoph WELING à Eupen le 24-05-2019, répertoire 21231

Transcrit au bureau Sécurité juridique EUPEN
Le vingt-neuf mai deux mille dix-neuf (29-05-2019)

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire € 230,00

Réf. : 38-T-29/05/2019-01395**Total € 230,00**

Le conservateur des hypothèques

