



V e r h a n d e l t

zu Gießen

am.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Oliver Leubecher

mit Amtssitz in Gießen

erschieden heute:

1. Herr / Frau XXXX, geb. am XXXX, dienstansässig:  
XXXXX in XXXXX

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern laut beigefügter unwiderrufener Vollmacht vom XXX für den Kreisausschuss des

Landkreis Gießen  
Riversplatz 1 - 9, 35394 Gießen

-nachstehend Eigentümer 1 genannt-

2. Herr / Frau XXXX, geb. XXXX, dienstansässig:  
XXXXXX in XXXXX

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern laut beigefügter unwiderrufener Vollmacht vom XXX für den Magistrat der

Stadt Gießen  
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

-nachstehend Eigentümer 2 genannt-  
-zu 1. und zu 2. nachstehend auch gemeinsam Eigentümer genannt-

Der Notar wies darauf hin, dass eine Speicherung und Verarbeitung der mit der Angelegenheit verbundenen Daten erfolgt. Die Erschienenen erklärten sich hiermit und damit einverstanden, dass eine Kopie ihrer Lichtbildausweise zu den Akten genommen werden.

Der Notar fragte, ob er (oder eine ihm beruflich verbundene Person) mit der vorliegenden Angelegenheit bereits außerhalb seiner notariellen Amtstätigkeit vorbefasst war; dies verneinten die Erschienenen.

Sodann bitten die Erschienenen zu 1. und 2. um Beurkundung folgender

### Teilungserklärung gemäß

§ 8 WEG:

#### § 1 Grundbuchstand

Der Notar hat den Grundbuchstand durch Abruf der Dateien aus dem elektronischen Grundbuchregister am 23.05.2023 festgestellt und am heutigen Tage durch elektronische Einsichtnahme auf Veränderungstatbestände überprüft. Der Eigentümer erklärt, dass er nach dem Tag des Datenabrufs keine Eintragungsanträge gestellt hat.

Demnach sind der Landkreis Gießen und die Stadt Gießen – jeweils zu  $\frac{1}{2}$  - grundbuchlich eingetragene Eigentümer folgenden Grundbesitzes,

Grundbuch von Gießen des Amtsgerichts Gießen Blatt 29499 Gemarkung  
Gießen,  
Ifd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Flur 56, Flurstück 22  
Gebäude- und Freifläche  
Stolzenmorgen mit 23.117 m .

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

#### Abteilung II:

Ifd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die  
Stadt Gießen – Mittelhessische Wasserbetriebe (MWB) – Gießen.

§ 2 Begründung von bzw. Aufteilung in Teileigentum

- (1) Bei dem vorstehend bezeichneten Grundbesitz handelt es sich um das Gelände des alten Flughafens in Gießen auf dem ein Gefahrenabwehrzentrum errichtet worden ist. Nunmehr soll eine Teilung im Sinne Wohnungseigentumsgesetz in zwei Teileinheiten erfolgen.
- (2) Die jeweiligen Eigentümer teilen das Eigentum an dem in § 1 der Urkunde bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Teileigentum an bestimmten in sich abgeschlossenen Räumen verbunden ist. Bezogen auf die Einheiten 1 und 2 handelt es sich um Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Die jeweiligen Einheiten sind im Sinne des § 3 Abs. 3 WEG in sich abgeschlossen.
- (3) Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Teileigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus den vorliegenden und dieser Urkunde als Bestandteil im Sinne der Anlage 1 beigefügten Aufteilungsplan und sind entsprechend mit Nummer und Text bezeichnet. Der Aufteilungsplan wurde von den Beteiligten eingesehen.

Zum vorgenannten Aufteilungsplan wurde bei der zuständigen Bauaufsicht die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes beantragt, die allerdings am heutigen Tage noch nicht erteilt ist. Diese soll allerdings -direkt nach deren Vorliegen- zu den Grundakten gereicht werden.

- (4) Es werden die folgenden Miteigentumsanteile gebildet und mit dem jeweils angegebenen Teileigentum verbunden:
  - a) Miteigentumsanteil von 457/1.000 verbunden mit dem Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd-, Zwischen- und Obergeschoss mitsamt Balkon sowie dem Übungsturm mit Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und 3. Obergeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit 1 gekennzeichnet,
  - b) Miteigentumsanteil von 543/1.000 verbunden mit dem Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd-, Zwischen- und Obergeschoss mitsamt Balkon,

im Aufteilungsplan jeweils mit 2 gekennzeichnet.

Für den Fall, dass die tatsächlichen Flächen von den im Plan angegebenen Flächen abweichen bzw. anders als beabsichtigt genutzt werden sollten, besteht kein Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung, insbesondere der Miteigentumsanteile.

### § 3 Gegenstand des Teil- und Gemeinschaftseigentums

Gegenstand und Inhalt des Teileigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Gegenstand des Teileigentums sind die in § 2 der Teilungserklärung bezeichneten Räume, teileigentumsfähige Teile des Grundstücks sowie die zu diesen Räumen oder Grundstücksteilen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Teileigentum beruhendes Recht eines anderen Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird. Dies gilt auch dann, wenn die Räume in § 2 nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

Sollten die zu Teileigentum erklärten Gebäudeteile nicht teileigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Teileigentumseinheiten zur Eigennutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Teileigentum zu behandeln, soweit in der Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes geregelt ist.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Teileigentum ausgewiesen sind; eine ausdrückliche Bezeichnung als Gemeinschaftseigentum ist nicht erforderlich.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen der Gewerke Heizung und Wasser sind auch insoweit Gemeinschaftseigentum, als sie im räumlichen Bereich von Teileigentum verlegt sind. Gleiches gilt für Heizkörper selbst, sowie insbesondere für Thermostatventile, Wärmemengen- und Warmwasserzähler sowie Kaltwasseruhren.

Als Gemeinschaftseigentum werden insbesondere auch die gemeinschaftlichen Gelder behandelt, die der Verwalter getrennt von seinem Vermögen zu verwahren hat sowie alle den Teileigentümern zustehenden Forderungen und Ansprüche.

Kein Teileigentümer kann deshalb verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Teileigentum wechselt. Der Anteil an diesen Geldern und Vermögenswerten steht dem neuen Teileigentümer zu, ohne dass es besonderer Vereinbarungen bedürfte. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstigen Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

Sondernutzungsrechte sind solche Rechte, die einem Teileigentümer das alleinige -oder zusammen mit mehreren Teileigentümern das gemeinsame- ausschließliche Gebrauchs- und Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums einräumen.

Dieses Recht kann ihm auch nicht durch Mehrheitsbeschluss der anderen Miteigentümer ohne seine eigene Zustimmung eingeschränkt oder entzogen werden. Der Berechtigte übernimmt zugleich gegenüber allen anderen Miteigentümern die besondere Verpflichtung, sein Sondernutzungsrecht schonend auszuüben und die Fläche, die er/sie alleine/gesondert ausschließlich nutzen darf, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls auf eigene Kosten instand zu setzen, soweit in der Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes geregelt ist.

Sondernutzungsrechte sind derzeit nicht begründet; diese sollen nachträglich im Beschlusswege begründet werden.

#### § 4 Grundbucheklärungen

Die Grundstückseigentümer bewilligen und beantragen an dem in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz im Grundbuch einzutragen:

- die Teilung des erwähnten Grundbesitzes nach Maßgabe von § 2 dieser Urkunde.
- die Zuordnung des in § 2 Abs. 4 S. 1 a) bezeichneten Miteigentumsanteils von 457/1.000 verbunden mit dem Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd-, Zwischen- und Obergeschoss mitsamt Balkon sowie dem Übungsturm mit Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit 1 gekennzeichnet, zum Eigentümer 1, dem Landkreis Gießen
- die Zuordnung des in § 2 Abs. 4 S. 1 b) bezeichneten Miteigentumsanteils von 543/1.000, verbunden mit dem Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd-, Zwischen- und Obergeschoss mitsamt Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit 2 gekennzeichnet, zum Eigentümer 2, der Stadt Gießen.

Vollzugsmitteilung an den Notar wird beantragt.

#### § 5 Gemeinschaftsordnung, Dienstbarkeit

- (1) Die Eigentümer werden parallel eine Gemeinschaftsordnung bzw. Regelungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und bezüglich der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Teileigentums im Beschlusswege errichten.
- (2) Rein deklaratorisch wird festgehalten, dass die Stadt Gießen dem/den jeweilige/n Miteigentümer/n ein Zufahrts- bzw. Zugangsrecht über das Flurstück 2/224 (Flur 56), derzeit eingetragen im Grundbuch von Gießen Blatt 9556 unter lfd. Nr. 35 des Bestandsverzeichnisses, einräumt.

Die Fläche ist derzeit als Gehweg bzw. Verkehrsfläche gewidmet und als Zufahrt mit abgesenktem Bordstein ausgeführt, so dass die Eintragung einer Grunddienstbarkeit derzeit nicht für notwendig erachtet wird. Einem Miteigentümer steht es frei die dingliche Eintragung im Grundbuch jederzeit zu verlangen.

Den Parteien ist dabei bewusst, dass die Zufahrt auch mit Lkw und feuerwehrtechnischen Spezialfahrzeugen (auch Kranwagen mit dem entsprechendem Gewicht) erfolgen wird.

## § 6 Wechselseitiges Vorkaufsrecht

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass für den jeweils anderen Teileigentümer ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle bestellt werden soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch bzw. in dem jeweils anderen nach Teilung gebildeten Grundbuchblatt.

## § 7 Vollzugsauftrag

- (1) Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten sowie sämtliche zum Vollzug des Vertrags erforderlichen Erklärungen, Zustimmungen und Zeugnisse -einschließlich Vorkaufsrechtsverzichts-erklärungen- anzufordern, einzuholen, entgegenzunehmen und (ggf. als Eigenurkunde) abzugeben. Erklärungen, Zustimmungen und Genehmigungen -einschließlich Vorkaufsrechtsverzichterklärungen- sollen mit ihrem Eingang beim Notar wirksam sein und allen Beteiligten als mitgeteilt gelten.

Der Notar ist allerdings zum Empfang versagter Genehmigungen, deren Erteilung unter Bedingungen und Auflagen oder zur Entgegennahme der Ausübung von Vorkaufsrechten nicht ermächtigt.

- (2) Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an der Notarstelle Frau Christine Nau, Frau Heike Stephan und Herrn Johannes Boßhammer -diese einzeln, befreit von § 181 BGB, unter Ausschluss eigener Haftung und mit der Befugnis Untervollmacht zu erteilen- Erklärungen, Bewilligungen und Anträge in materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Abänderung dieser Urkunde abzugeben (insbesondere auch Auflassungserklärung oder Identitätserklärung), soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind oder rechtlich erforderlich sind. Die Vollmacht umfasst die Berechtigung zur Stellung, Änderung und Rücknahme von Grundbuchanträgen jeder Art. Die Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt ausgeübt werden. Sie erlischt nach bedingungsgemäßigem Vollzug der Urkunde.

## § 8 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein, berührt dies die Gültigkeit der sonstigen Bestimmungen nicht. Eine ganz oder teilweise unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame Regelung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

### § 9 Kosten

Die Kosten dieser Teilungserklärung und des grundbuchamtlichen Vollzuges tragen die Eigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

### § 10

Abschriften Von dieser Urkunde erhalten Abschriften:

- einfache Abschrift an die jeweiligen Eigentümer,
- Grundbuchamt elektronisch beglaubigte Abschrift.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: