

Notarassessor

Ur.Nr.

63

für 1983

Teilungserklärung

Verhandelt

zu Düsseldorf am 17. Januar 1983

Vor Notarassessor Reinhardt Thierschmann aus Mönchengladbach,  
als amtlich bestelltem Vertreter des

**D r . W i l f r i e d R e c k e r**

**Notar mit dem Amtssitz in Düsseldorf**

der Notarvertreter in dieser Urkunde auch als "Notar" bezeichnet,  
erschienen:

1. Herr Herms Michael B r a m s , geboren am  
13. Oktober 1946, Rechtsanwalt, Römerstraße 85  
in 4048 Grevenbroich,
2. Herr Harald S t e i n l j a n s , geboren am  
14. September 1949, Kaufmann, Görlitzer Straße 5-7  
in 4040 Neuss,

nachstehend "Eigentümer" genannt,

dem Notar bekannt- vorgestellt durch Herrn Heinrich König,  
Bürovorsteher, Königsallee 6 in 4000 Düsseldorf, dem Notar  
bekannt.

Die Erschienenen ließen folgende

**Teilungserklärung**

beurkunden und erklärten:



I.

Begründung des Sondereigentums

A

Teilung

1 Gegenstand der Teilung

Der Eigentümer beabsichtigt, auf dem folgenden Erbbaurecht in sich abgeschlossene Wohnungen beziehungsweise Garagen oder Garageneinstellplätze zu bilden. an denen Wohnungsbeziehungsweise Teilerbbaurecht gebildet werden soll.

Grundbuch des Amtsgerichts Rheinberg von Lintfort  
Blatt 1139 verzeichnetes Erbbaurecht an dem Grundstück  
Flur 9, Flurstück 1135, Hof- und Gebäudelfläche,

Rundstraße 41,

groß 24,61.

Stimmt nicht mit der Flurstückkarte überein.

2 Vereinigung des Grundbesitzes

Der genannte Grundbesitz soll, sofern es sich um mehrere Grundstücke handelt, gemäß § 890 Absatz 1 BGB zu einem einheitlichen Grundstück vereinigt werden.

3 Aufteilung des Grundbesitzes

- 3.1 Der Eigentümer schränkt gemäß § 8 und § 30 WEG zur Begründung von Sondereigentum sein Erbbaurecht unter Aufteilung in Miteigentum in der Weise ein, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungserbbaurecht) beziehungsweise an einer bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum (Teilerbbaurecht) verbunden ist.

Grund u. Boden  
kein Eigentum  
Verkaufsablauf?

Wohnungserbbaurecht beziehungsweise Teilerbbaurecht im folgenden Wohnungseigentum beziehungsweise Teileigentum genannt.

Wohnungserbbauberechtigter beziehungsweise Teilerbbauberechtigter im folgenden Wohnungseigentümer beziehungsweise Teileigentümer genannt.

Erbbaurecht im folgenden Grundstück genannt.



- 3.2 Zahl, Lage, Größe und Aufteilung der einzelnen Sondereigentumseinheiten ergeben sich aus der Aufstellung, die dieser Urkunde beigelegt ist. Die Lagebezeichnung der Wohnungen erfolgt aus der Sicht auf die Südseite des Gebäudes. Auf die Aufstellung, Anlage 1 dieser Urkunde, wird verwiesen.

B

4 Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums

- 4.1 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.
- 4.2 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. Die Verbindung ist untrennbar.
- 4.3 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- 4.4 Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Wohnungs- beziehungsweise Teileigentumseinheit gehörenden 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 Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümers über das nach § 14 WEG und dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hiernach gehören zum Sondereigentum, soweit vorhanden, insbesondere



- 4.41 der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Balkon- und Terrassenbodenbelages,
- 4.42 die nichttragenden Zwischenwände,
- 4.43 der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- 4.44 die Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 4.45 Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum insbesondere Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Einbaumöbel, Garderoben, Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.
- 4.5 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- Demnach gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, soweit vorhanden, insbesondere
- 4.51 die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,



- 4.52 die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände,
- 4.53 der Dachboden und das Dach, *Wohnung ? Hockentäume*
- 4.54 die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes,
- 4.55 Installationsteile jeglicher Art, die allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, vom Hausanschluß an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen zu den Steigleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen. Das gleiche gilt für die Fernseh- und Rundfunkleitungen,
- 4.56 alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind.
- 4.57 Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandsetzungsrücklage. Im Falle einer Veräußerung kann der Veräußerer nicht verlangen, daß ihm sein Anteil an diesem Vermögen ausgezahlt wird. Dieser Anteil geht vielmehr auf den Erwerber über. Der Ausgleich zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber ist ausschließlich Sache des Veräußerers. Der Erwerber haftet für eventuelle Rückstände neben dem Veräußerer als Gesamtschuldner.

## II.

### Gemeinschaftsordnung

#### A

#### Allgemeines



5 Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend Ändernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

6 Umfang der Nutzung

Der Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

B

7 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

7.1 Der Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbenutzer ist das Sondereigentum so auszuüben und sind die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten, daß weder einem anderen Sondereigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

7.2 Garagen und Einstellplätze dürfen nur zum Einstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.  
Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken verwendet werden.



Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung sind die Sondereigentümer nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Sondereigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.

- 7.3 Erteilt der Verwalter die nach Ziffer 7.2 erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Sondereigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Sondereigentümer herbeiführen. Ziffer 7.2 gilt entsprechend.
- 7.4 Art und Weise der Ausübung der dem Sondereigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten werden durch die Hausordnung geregelt. Die Hausordnung kann durch Beschluß der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit geändert werden.
- 7.5 Die jeweiligen Miteigentümer regeln die Benutzung der PKW-Einstellplätze dahingehend, daß dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nummer 33 das Recht zur ausschließlichen Nutzung der PKW-Einstellplätze Nummern 1 bis 11 gemäß dem beigefügten Lageplan, Anlage 2 dieser Urkunde, zugewiesen wird. Auf den Lageplan, Anlage 2 dieser Urkunde, wird verwiesen.
- 2  
ficht.



8 Übertragung, Überlassung an Dritte

8.1 Das Sondereigentum ist veräußerlich und erblich.

8.2 Die Veräußerung und die ganze oder teilweise Überlassung des Sondereigentums an Dritte zur Benutzung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, mit Ausnahme des ersten Verkaufsfalles. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung oder Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in einer Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Sondereigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, auch nicht bei Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Sondereigentums.

8.3 Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß

8.31 der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllt oder,

8.32 der Erwerber beziehungsweise Nutzungsberechtigte oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen werden.

8.4 Verweigert der Verwalter die Zustimmung, so entscheidet auf Antrag des Sondereigentümers die Eigentümerversammlung. Ziffer 8.3 gilt entsprechend.

8.5 Bei der Veräußerung ist dem Erwerber aufzuerlegen, in alle Rechte und Pflichten und alle Regelungen dieser Teilungserklärung einzutreten mit der Maßgabe, auch seine sämtlichen etwaigen Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Bei der Überlassung der Nutzung an Dritte ist zu gewährleisten, daß diese die Nutzungsregelung gemäß Ziffern 7.1 und 7.2 dieser Teilungserklärung beachten.



9 Instandsetzungspflichten

- 9.1 Der Sondereigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Dem Eigentümer ist gestattet, bauliche Veränderungen an seinem Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum vorzunehmen, sofern sie nicht das Gemeinschaftseigentum berühren und der Verwalter hierzu seine Zustimmung erteilt hat.
- 9.2 Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Sondereigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden, obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer auf dessen Kosten. Dies gilt auch für Schäden an Loggien und Rolläden, soweit diese vorhanden sind.
- 9.3 Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das heißt das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des jeweiligen Sondereigentümers.
- 9.4 Soweit sich nicht aus Ziffer 9.2 etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums den Sondereigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.



9.5 Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Sondereigentümers nach Ziffer 12.

10 Anzeigepflicht des Sondereigentümers, Beachtungsrecht des Verwalters

10.1 Der Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

10.2 Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

11 Versicherung des Gebäudes

11.1 Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

11.11 eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

11.12 eine Gebäudefeuerversicherung,

11.13 eine Leitungswasserschadenversicherung,

11.14 eine Sturmschadenversicherung.

11.2 Die Sachversicherungen zu Ziffern 11.12, 11.13 und 11.14 sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu Ziffer 11.11 ist in angemessener Höhe abzuschließen.



11.3 Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Sondereigentümer durch Stimmmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

## 12 Wiederherstellungspflicht

12.1 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

12.2 Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Sondereigentümer oder ein Dritter bereiterklären, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Zweifel und Bedenken bestehen.

## 13 Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, so haben sie auf Verlangen des Verwalters für sich und ihre Erben einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

## 14 Entziehung des Sondereigentums

14.1 Hat sich ein Sondereigentümer seiner so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Sondereigentums verlangen.



- 14.2 Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn
- 14.21 der Sondereigentümer mit den in Ziffer 15 dieser Teilungserklärung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,
- 14.22 sich der Sondereigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig machen, daß auch bei Berücksichtigung der dem Sondereigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Sondereigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Sondereigentümer, eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt,
- 14.23 der Sondereigentümer die ihm gemäß Ziffer 9 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 14.3 Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

15 Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

- 15.1 Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes sind von den Sondereigentümern im Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

2  
fai976



15.2 Die Regelung gemäß Ziffer 15.1 gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.

15.3 Jeder Sondereigentümer ist insbesondere verpflichtet, nach dem in Ziffer 15.1 bestimmten Verteilungsverhältnis Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten.

Bewirtschaftungskosten sind insbesondere

15.31 die öffentlichen Abgaben für Straßenreinigung,

15.32 die Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege der Zufahrtsstraße, der Garagenzufahrt, der Fußwege sowie deren Beleuchtung, der Grünanlagen und sämtlicher übrigen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, sofern diese Kosten nicht im Einzelfall der jeweilige Sondereigentümer zu tragen hat,

15.33 die Kosten eines Hausmeisters und einer Putzfrau,

15.34 die zur Instandhaltung- und Instandsetzungsrücklage gemäß Ziffer 15.7 zuzuführenden Beträge,

15.35 die Prämien der gemäß dieser Ordnung abgeschlossenen Versicherungen,

15.36 weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums,

15.37 die Kehrgebühr für die Kamine,



- 15.38 das Wassergeld, sofern der Verbrauch nicht für einzelne Sondereigentumseinheiten durch eigene Zähler festgestellt wird, die Entwässerung,
- 15.39 die Kosten für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung und die Kosten der Müllabfuhr. ?
- 15.4 Jeder Sondereigentümer hat die mit seinem Sondereigentum verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen, soweit sie nicht vorstehend anders verteilt oder umgelegt werden.
- Er hat insbesondere allein zu tragen:
- 15.41 die Grundsteuer für sein Sondereigentum,
- 15.42 die Kosten für den elektrischen Strom, und, soweit vorhanden, Gas,
- 15.43 die Zins- und Tilgungsleistungen, die mit den dinglichen Belastungen seines Sondereigentums verbunden sind.
- 15.5 Durch Abwesenheit oder Vermietung wird eine Beteiligung eines Sondereigentümers nicht berührt.
- 15.6 Die Sondereigentümer sind verpflichtet, eine Rücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bilden.
- 15.7 Zur Deckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Sondereigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe dieses Wohngeldes wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan festgesetzt, über den die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt.



15.8 Rückständige gemäß 15.6 und 15.7 zu zahlende Leistungen sind mit 2 (zwei) vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank jährlich zu verzinsen. Aufrechnung und das Geltendmachen von Zurückbehaltungsrechten gegenüber diesen Ansprüchen ist ausgeschlossen, soweit dieser Ausschluß gesetzlich zulässig ist.

15.9 Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember läuft, dem Sondereigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Sondereigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

## 16 Eigentümerversammlung

16.1 Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Sondereigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.

*nicht praktikabel !!*

16.2 Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr die Versammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Versammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel (nach Stimmen) der Sondereigentümer die Einberufung schriftlich unter Angabe des Gegenstandes verlangt.

16.3 Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.



- 16.4 Jeder Sondereigentümer kann sich in einer Versammlung vertreten lassen und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist.
- 16.5 Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen, gerechnet an der Größe der Miteigentumsanteile, vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- 16.6 Zu Beginn der Versammlung soll vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Sondereigentümer nicht gerechnet.
- 16.7 § 18 Absatz 3 WEG bleibt unberührt.
- 16.8 Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- 16.9 Die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse sind vom Verwalter zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

17 Verwalter

17.1 Als erster Verwalter wird

Herr Josef Dresia, Rundstraße 41 in 4132 Kamp-Lintfort,  
bestellt! ~~bestellt~~.

Die Bestellung erfolgt für fünf Jahre von heute ab. Wiederwahl ist zulässig und hat innerhalb eines Jahres vor Ablauf der Beststellungszeit zu erfolgen.

Unzulässig! Siehe 17.2.



- 17.2 Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters be-  
schliessen die Wohnungeigentümer mit Stimmenmehrheit. Die  
vorzeitige Abberufung des Verwalters kann nur aus wichtigem  
Grund erfolgen. Desgleichen kann der Verwalter bei Vorlie-  
gen eines wichtigen Grundes den Vertrag mit sofortiger  
Wirkung kündigen.
- 17.3 Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus  
§ 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklä-  
rung. Danach und in Erweiterung seiner gesetzlichen Befug-  
nisse ist der Verwalter insbesondere ermächtigt und  
beauftragt,
- 17.31 mit Wirkung für die Sondereigentümer im Rahmen seiner Ver-  
waltungsaufgaben Verträge zu schließen und sonstige Rechts-  
geschäfte vorzunehmen, insbesondere die Verträge mit einem  
Wärmeenergieträger sowie Anstellungsverträge mit einem  
Hausmeister abzuschließen und diese Anstellungsverträge  
wieder aufzulösen; er ist verpflichtet, für den, beziehungs-  
weise die Hausmeister, eine Haftpflichtversicherung auf  
Kosten der Gemeinschaft abzuschließen; *Beiführerschaft*
- 17.32 die von den Sondereigentümern nach Ziffer 15 dieser Teil-  
lungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und  
diese gegenüber einem säumigen Sondereigentümer namens der  
übrigen Sondereigentümer gerichtlich geltend zu machen.  
*WEG? Instandhaltung*
- 17.4 Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Ver-  
pflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen  
und Ausgaben auf Verlangen der Eigentümerversammlung oder  
dem Vertrauensmann Rechnung zu legen. Er ist weiter ver-  
pflichtet, für die Instandhaltungs- und Instandsetzungs-  
rücklage ein getrenntes Konto anzulegen und zu unterhalten.  
Er ist weiter zur Führung der Protokolle über die Beschlüs-  
se der Eigentümerversammlungen verpflichtet.



Ferner hat er den Wirtschaftsplan für jeweils ein Kalenderjahr im voraus aufzustellen, der den Sondereigentümern zur Genehmigung vorzulegen ist. In diesen Wirtschaftsplan sind die in Ziffer 15 aufgeführten Kosten einzusetzen.

17.5 Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Tätigkeit.

17.6 Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltung mit sechsmonatiger Frist zum Schluß eines Kalenderjahres zu kündigen.

## 18 Teileigentum

Für das Teileigentum gelten die Bestimmungen und Regelungen über das Wohnungseigentum entsprechend.

## 19 Wirksamkeitsvorbehalt

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen hat nicht die Unwirksamkeit der ganzen Teilungserklärung zur Folge. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bleibt unberührt. Unwirksame Bestimmungen sind so umzudeuten, zu ergänzen oder neu zu fassen, daß der mit ihnen verfolgte wirtschaftliche Zweck soweit wie möglich erreicht wird.

## 20 Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt

Herrn Heinrich König,

Fräulein Helga Geers,

Frau Christel Sorge-Hoffmann,

Notariatsangestellte in Düsseldorf, und zwar jeden für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen, auch dem Grundbuchamt gegenüber, abzugeben und zu empfangen, die zur Neufassung, Änderung und Ergänzung sowie zum Vollzug dieser Teilungserklärung notwendig oder zweckmäßig sind.



Wirksamkeitsvoraussetzung für den Gebrauch der Vollmacht ist die Beurkundung oder Beglaubigung der Erklärungen durch den Notar.

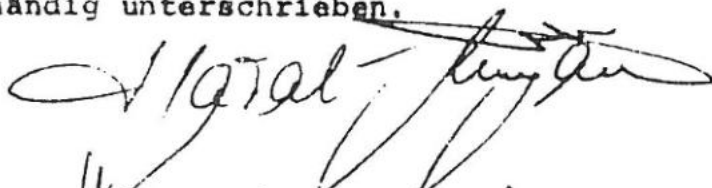
21. Eintragungsantrag

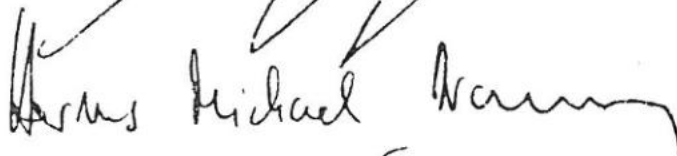
Der Eigentümer bewilligt in das Grundbuch einzutragen:  
die Vereinigung der Grundstücke gemäß Ziffer 2 (soweit es sich um mehrere Grundstücke handelt),  
die Teilung des Grundbesitzes gemäß Ziffer 3,  
die Bestimmungen gemäß Ziffern 4 bis 18 als Inhalt des Sondereigentums, mit Ausnahme der Ziffern 17.5 und 17.6.

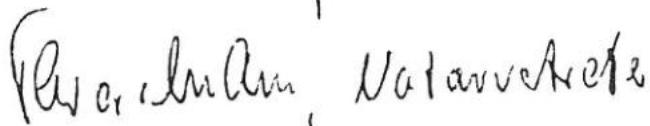
Der Eigentümer beantragt zugleich die Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes für jede Sondereigentums-einheit.

~~Er beantragt Befreiung von den Gerichtsgebühren gemäß dem Gesetz vom 30. Mai 1953 und versichert, daß die Befreiungsvoraussetzungen gegeben sind.~~

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde dem Eigentümer in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig unterschrieben.









Anlage 1

- 1 ) 279 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Erdgeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 76,67 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet,
- 2 ) 291 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Erdgeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 80,10 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet,
- 3 ) 258 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Erdgeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 70,96 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichnet,
- 4 ) 258 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im Erdgeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 70,96 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 4 bezeichnet,
- 5 ) 279 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im I. Obergeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 76,67 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 5 bezeichnet,
- 6 ) 291 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im I. Obergeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 80,10 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 6 bezeichnet,
- 7 ) 258 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im I. Obergeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 70,96 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 7 bezeichnet,



- 8) 258 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im I. Obergeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 70,96 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 8 bezeichnet,

---

- 9) 279 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im II. Obergeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 76,67 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 9 bezeichnet,
- 10) 291 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im II. Obergeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 80,10 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 10 bezeichnet,
- 11) 258 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im II. Obergeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 70,96 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 11 bezeichnet,
- 12) 258 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im II. Obergeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 70,96 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 12 bezeichnet,

---

- 13) 285 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im III. Obergeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 78,22 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 13 bezeichnet,
- 14) 298 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im III. Obergeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 81,94 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 14 bezeichnet,



- 15) 264 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im III. Obergeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 72,53 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 15 bezeichnet,
- 16) 264 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im III. Obergeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 72,53 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 16 bezeichnet,
- 
- 17) 285 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im IV. Obergeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 78,22 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 17 bezeichnet,
- 18) 298 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im IV. Obergeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 81,94 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 18 bezeichnet,
- 19) 264 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im IV. Obergeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 72,53 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 19 bezeichnet,
- 20) 264 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im IV. Obergeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 72,53 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 20 bezeichnet,
- 
- 21) 293 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im V. Obergeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 80,46 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 21 bezeichnet,



- 22) 304 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im V. Obergeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 83,68 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 22 bezeichnet,
- 23) 271 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im V. Obergeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 74,49 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 23 bezeichnet,
- 24) 271 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im V. Obergeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 74,49 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 24 bezeichnet,
- 25) 293 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VI. Obergeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 80,46 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 25 bezeichnet,
- 26) 304/ 10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VI. Obergeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 83,68 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 26 bezeichnet,
- 27) 271 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VI. Obergeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 74,49 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 27 bezeichnet,
- 28) 271 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VI. Obergeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 74,49 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 28 bezeichnet,
-



- 29) 293 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VII. Obergeschoß vorne rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 80,68 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 29 bezeichnet,
- 30) 304 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VII. Obergeschoß vorne links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 83,68 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 30 bezeichnet,
- 31) 271 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VII. Obergeschoß hinten links  
gelegenen Wohnung, ungefähr 74,49 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 31 bezeichnet,
- 32) , 271 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im VII. Obergeschoß hinten rechts  
gelegenen Wohnung, ungefähr 74,49 Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer 32 bezeichnet,
- 33) 594 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an den im VIII. Obergeschoß vorne links und rechts  
gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, ungefähr 162,99  
162,99 Quadratmeter groß nebst Keller, im Aufteilungsplan 68,-  
mit Nummer 33 bezeichnet, 96,99  
*WOHNUNG VERWALTER ? Seite 5 ?*  
*TROCKENRÄUME ? Seite 5 ?*
- 34) 179 /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an den im VIII. Obergeschoß hinten links und rechts  
gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, ungefähr  
49,01 Quadratmeter groß, im Aufteilungsplan mit Nummer 34  
bezeichnet,
- ~~) /10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der im  
gelegenen Wohnung, ungefähr                      Quadratmeter groß nebst  
Keller, im Aufteilungsplan mit Nummer                      bezeichnet,~~



- 35) 55/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer  
G 1 bezeichnet,
- 36) 55/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer  
G 2 bezeichnet,
- 37) 55/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer  
G 3 bezeichnet,
- 38) 55/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer  
G 4 bezeichnet,
- 39) 55/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer  
G 5 bezeichnet,
- 40) 55/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer  
G 6 bezeichnet.

*1/10 Teil - Eigentum*  
*Herrn Michael Baum*  
*Platz der ... Notarversteck*



Vermessungsverwaltung

Kreis Moers

Gemarkung Lintfort

Abzeichnung der Flurkarte

Gemeindebezirk Kamp - Lintfort

Liegenschaftsbuch Nr. 816

Erbh. Grdb. 35 1060  
33 1013  
Grundbuch-Band            Blatt           

~~Der alte Bestand ist in schwarzer, der neue Bestand in roter Farbe eingetragen~~

Flur(Flurkarte) 9

Ungef. Maßstab 1: 2500

Ausgefertigt Moers, den 27. Feb. 1963

**3. Ausfertigung**



Der Oberkreisdirektor  
Katasteramt  
I. A./tr.

*W. H. H. H.*

Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen  
Steinkohlenbezirk, G.m.b.H. in Essen.

Erbbauberechtigter: Müller, Werner, Kaufmann in Hannover

Gebühren: 1 DM 25 Pf bezahlt. Grd. B. Nr. 791 \*)

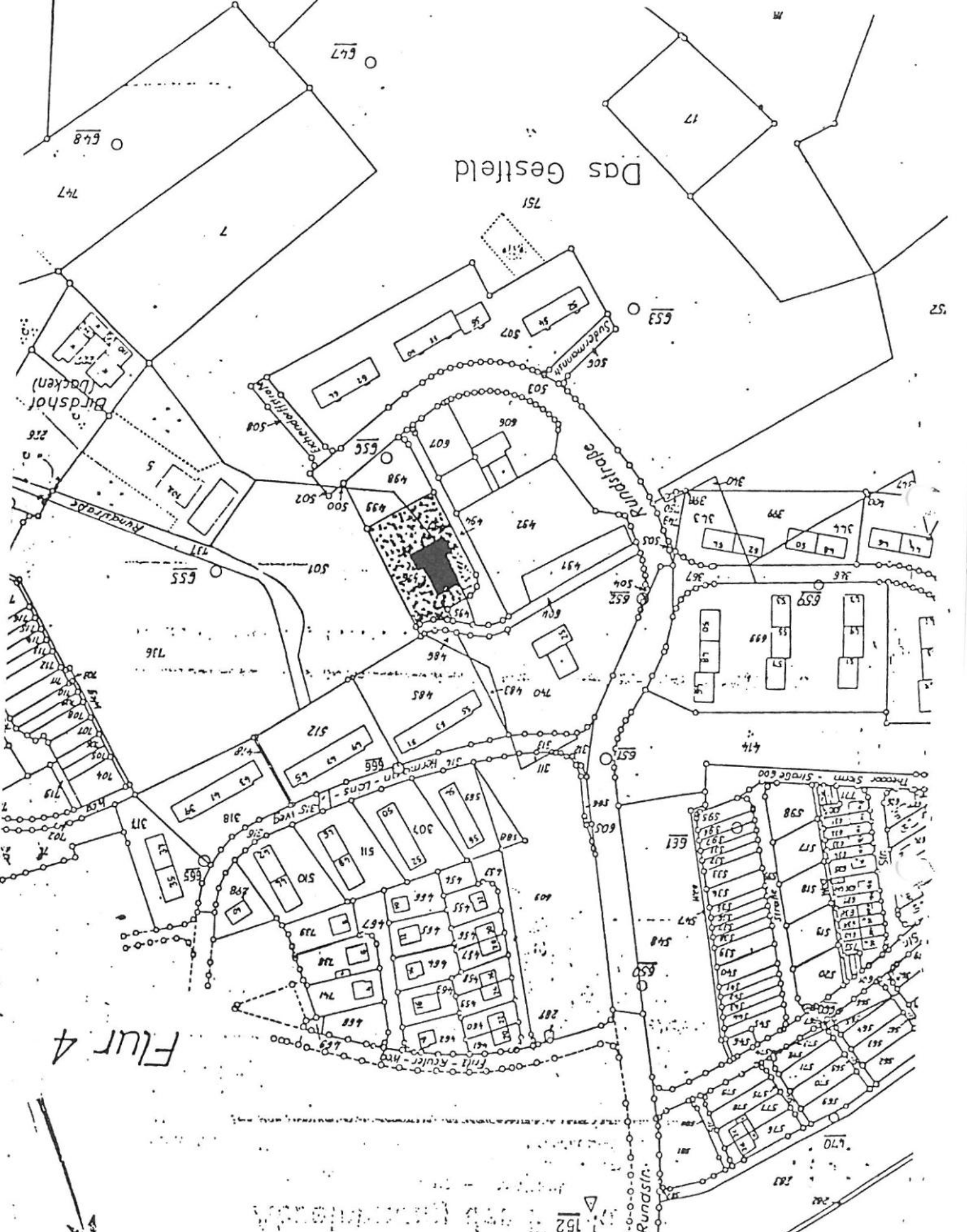
Gebührenfrei gem. E 604

\*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Heftrand



Das Gestfeld



Flur 4

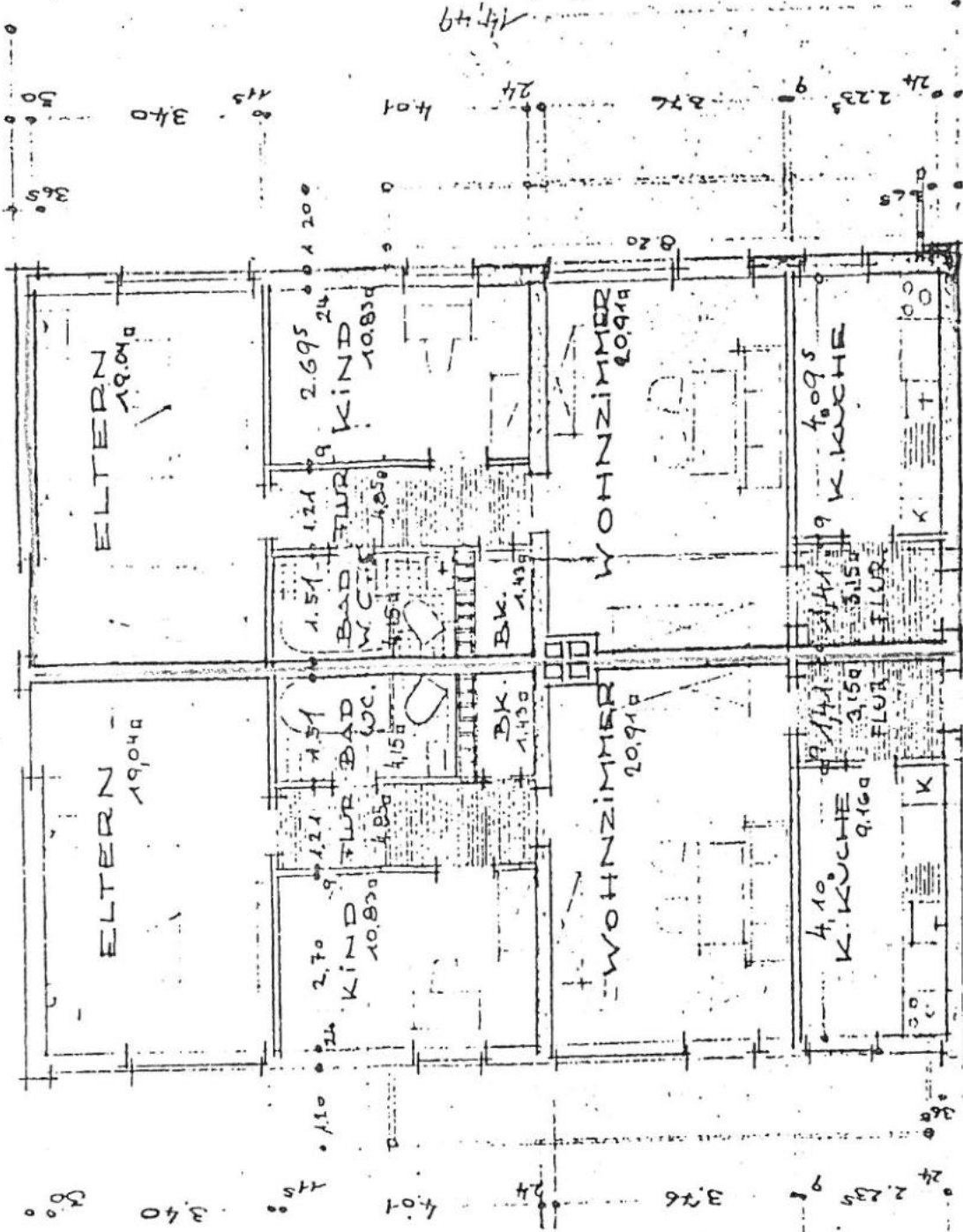
152

Druck- und Verleihen... jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vervielfältigungen oder Verkleinerungen sind... worden gerichtlich auf...



11.915

5.60 5.593 24



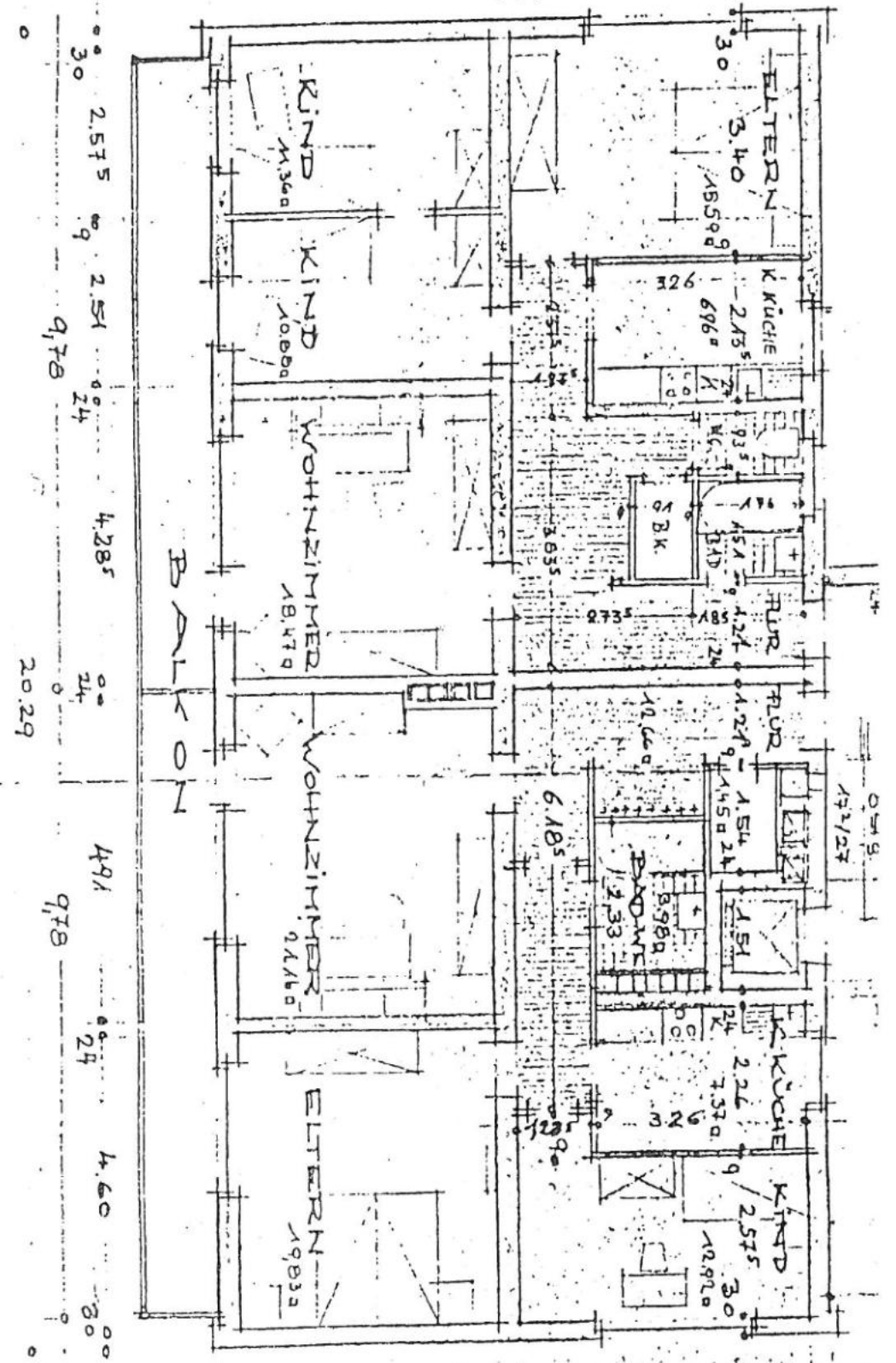
1449

1449



9.615

24 4.31 24 4.585 24

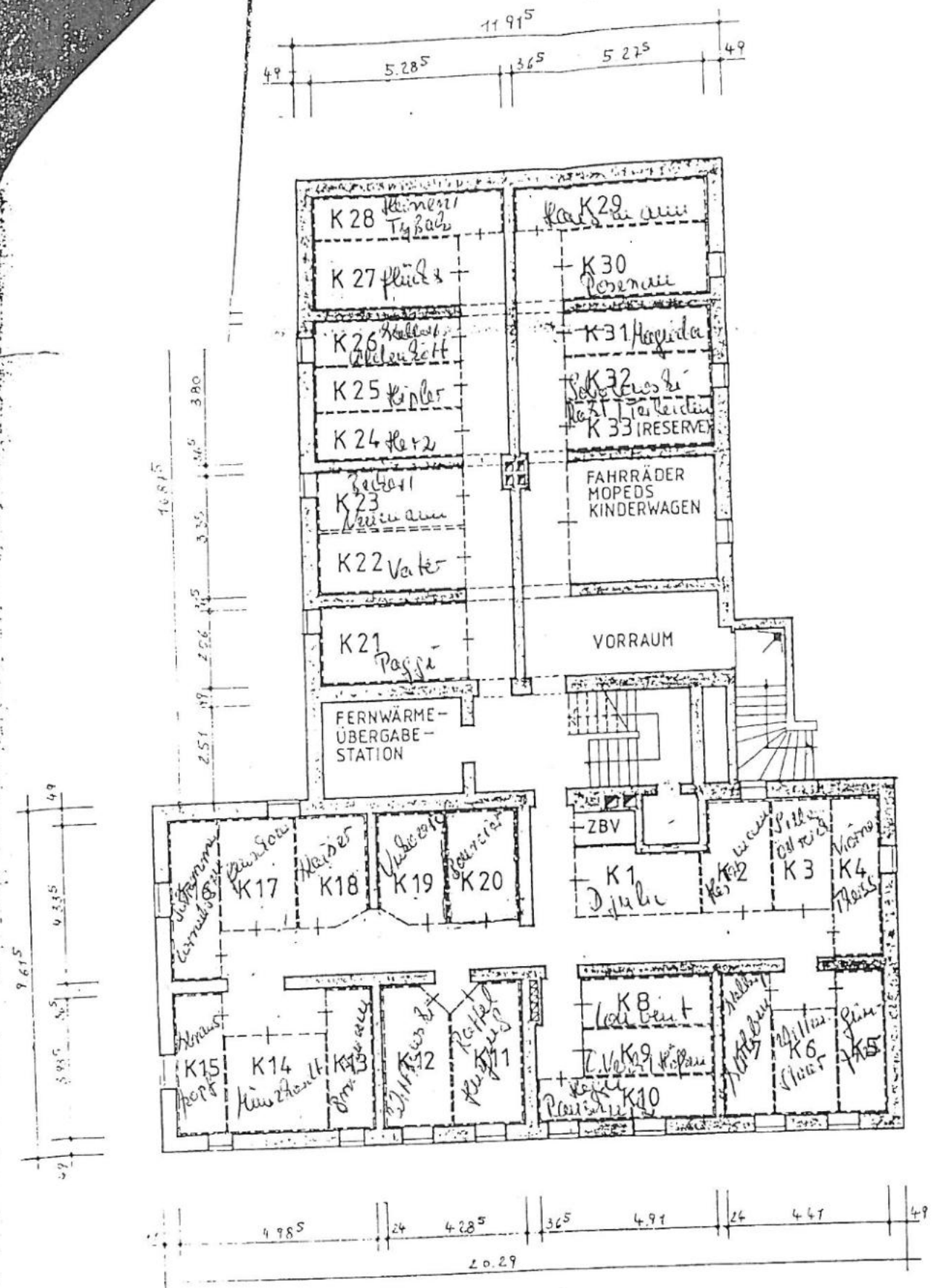


Y-VII OBERGESCHOSS M. 1:100

4.31 4.58 24

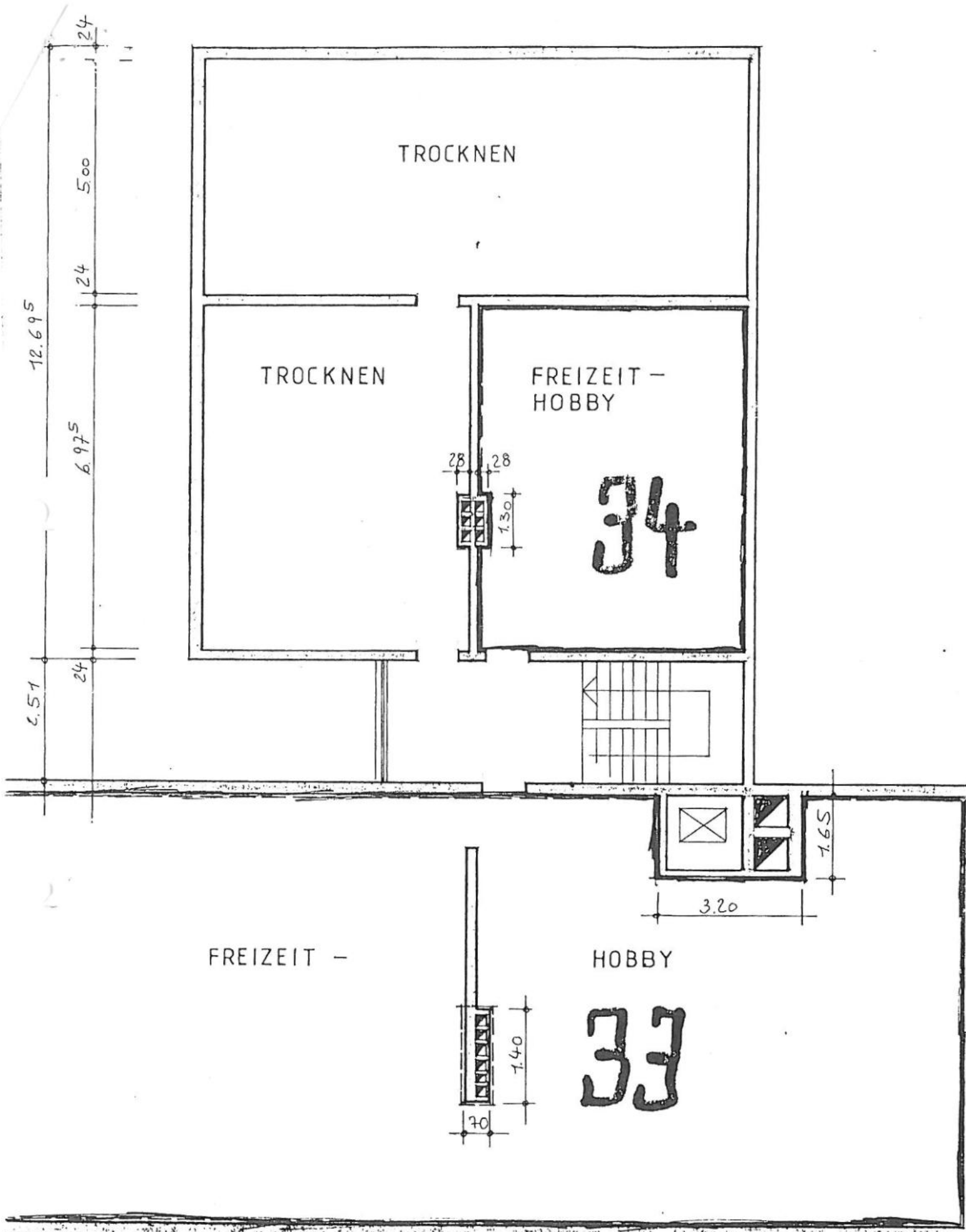


# Plan 11. Parzellen- und Blockplan



LEG  
 ALL  
 K





— = Ausdringung  
 Braum / Stumpfen 20.63<sup>5</sup>  
 21.11<sup>5</sup>

Maßstab 1:100

