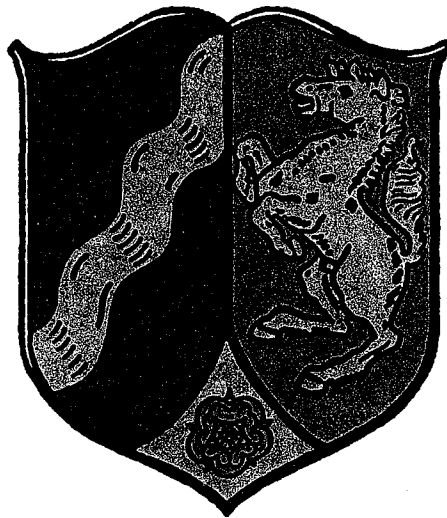


**Ausfertigung**



**Urkunde**

des Notars

**MANFRED BRÖHR**

**Mönchengladbach-Rheydt**

Verhandelt zu Mönchengladbach am 13. Februar 1980.

Vor dem unterzeichneten Notar

M A N F R E D B R Ö H R

mit dem Amtssitz in Mönchengladbach-Rheydt

erschien :

Frä u Elisabeth M ü n s t e r , geborene  
van Helden, geboren am 10.9.1939,  
wohnhaft in (4050) Mönchengladbach 1,  
Saumstraße 88,

dem Notar ausgewiesen durch Vorlage ihres amtlichen  
Lichtbildausweises.

Die Erschienene erklärte :

Teil I.

I.

Ich werde Alleineigentümerin des im Grundbuche des Amts-  
gerichts Mönchengladbach-Rheydt von

Rheydt Blatt 6125

verzeichneten Grundbesitzes :

Flur 66 Flurstück 357, Hof- und Gebäudefläche,  
Unterheydener Straße 93,  
groß 4,50 Ar,

eingetragen.

Dieser Grundbesitz ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 14 in sich abgeschlossenen Wohnungen, 9 Abstellräume im Kellergeschoß sowie 12 PKW-Stellplätze in der unterirdischen Garage bebaut.

## II.

Ich teile hiermit das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz gemäß den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG - vom 15. 3. 1951 in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) beziehungsweise an in sich abgeschlossenen, nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Teileigentum) verbunden ist wie folgt auf :

a) Sondereigentum 1 (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet)

Wohnung im Erdgeschoß rechts,  
Miteigentumsanteil von 52,87 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer, Diele, Küche,  
Dusche und WC nebst Vorratsraum im Kellergeschoß,

b) Sondereigentum 2 (im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet)

Wohnung im Erdgeschoß links,  
Miteigentumsanteil von 88,93 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Diele, Abstell-  
raum, Küche, Bad mit WC sowie Kinderzimmer, nebst Vor-  
ratsraum im Kellergeschoß,

3  
c) Sondereigentum 3 (im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet)

Wohnung im Erdgeschoß Mitte,

Miteigentumsanteil von 57,15 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit WC,  
Diele, Abstellraum sowie einem Vorratsraum im Kellergeschoß,

d) Sondereigentum 4 (im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet)

Wohnung im ersten Obergeschoß rechts,

Miteigentumsanteil von 72,55 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad mit WC,  
Diele, Abstellraum, Küche, Kinderzimmer sowie einem  
Vorratsraum im Kellergeschoß,

e) Sondereigentum 5 (im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet)

Wohnung im ersten Obergeschoß links vorne,

Miteigentumsanteil von 22,85 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Wohn- und Schlafrum, Diele, Bad mit WC  
sowie einem Vorratsraum im Kellergeschoß,

f) Sondereigentum 6 (im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet)

Wohnung im ersten Obergeschoß links hinten,

Miteigentumsanteil von 64,50 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Diele  
Küche, Abstellraum, Bad mit WC sowie einem Vorrats-  
raum im Kellergeschoß,

g) Sondereigentum 7 (im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet)

Wohnung im ersten Obergeschoß Mitte,  
Miteigentumsanteil von 52,87 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit WC,  
Diele, Abstellraum sowie einem Vorratsraum im Kellergeschoß,

h) Sondereigentum 8 (im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet)

Wohnung im zweiten Obergeschoß rechts,  
Miteigentumsanteil von 72,64 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad mit WC,  
Diele, Abstellraum, Küche, Kinderzimmer sowie einem  
Vorratsraum im Kellergeschoß,

i) Sondereigentum 9 (im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet)

Wohnung im zweiten Obergeschoß links vorne,  
Miteigentumsanteil von 22,85 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Bad mit Dusche, Diele, Wohn- und Schlaf-  
raum sowie einem Vorratsraum im Kellergeschoß,

j) Sondereigentum 10 (im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet)

Wohnung im zweiten Obergeschoß links hinten,  
Miteigentumsanteil von 65,75 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Diele, Abstell-  
raum, Küche sowie Bad und WC,

k) Sondereigentum 11 (im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet)

Wohnung im zweiten Obergeschoß Mitte,

Miteigentumsanteil von 52,87 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Abstell-  
raum, Diele sowie Bad und WC,

l) Sondereigentum 12 (im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet)

Wohnung im Dachgeschoß rechts,

Miteigentumsanteil von 69,75 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Küche, Eßzimmer, Schlafzimmer, Flur,  
Bad mit WC und Wohnzimmer,

m) Sondereigentum 13 (im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet)

Wohnung im Dachgeschoß links vorne,

Miteigentumsanteil von 42,47 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer, Flur, Küche,  
sowie Bad mit WC,

n) Sondereigentum 14 (im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet)

Wohnung im Dachgeschoß hinten rechts,

Miteigentumsanteil von 36,59 /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dieser Wohnung,  
bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum,  
Küche sowie Bad mit WC,

o) Sondereigentum 15 (im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterir-  
dischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

p) Sondereigentum 16 (im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

q) Sondereigentum 17 (im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

r) Sondereigentum 18 (im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

s) Sondereigentum 19 (im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

t) Sondereigentum 20 (im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

u) Sondereigentum 21 (im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

v) Sondereigentum 22 (im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

w) Sondereigentum 23 (im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

x) Sondereigentum 24 (im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

y) Sondereigentum 25 (im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz,

z) Sondereigentum 26 (im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet)

Miteigentumsanteil von 18,78 /1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der unterirdischen Garage befindlichen PKW-Stellplatz.

Ich bewillige und beantrage gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes die Eintragung der vorstehend aufgeführten Teilung sowie der nachstehend zum Gegenstand des Sondereigentums gemachten Bestimmungen in das Grundbuch.



Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten zahle ich.

Zum Zwecke der Kostenberechnung gebe ich den Wert des bereits errichteten Gebäudes einschließlich des dazu gehörenden Grundbesitzes mit DM 650.000,- an.

Sollten für die grundbuchliche Erledigung noch Ergänzungserklärungen notwendig sein, bevollmächtige ich hiermit:

- 1) Herrn Hubert Thomas, Bürovorsteher, Erkelenz,
- 2) Herrn Gregor Gawol, Notariatsangestellter, Hückelhoven,

und zwar jeden jeweils einzeln und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, alle etwa zur grundbuchlichen Erledigung dieser Teilungserklärung erforderlichen Ergänzungserklärungen abzugeben und alle Bewilligungen und Anträge zu stellen, die zur ordnungsgemäßen Eintragung der Teilung im Grundbuch erforderlich sind.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

## T e i l II.

### I. Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
4. Gegenstand des Sondereigentums sind jeweils die in Teil I. dieser Teilungserklärung unter den Ziffern 1 bis mit 26 bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 Wohnungseigentumsgesetz zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - b) die nichttragenden Zwischenwände,
  - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
  - d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - e) Anlagen und Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum gegebenenfalls Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Warmwasserbereiter, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rolläden sowie Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundbesitzes im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.
5. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht gemäß den vorstehenden Bestimmungen im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, sowie der Grund und Boden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

## II. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

( §§ ohne Gesetzesbezeichnung sind solche dieses Abschnittes II. )

### § 1

#### Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

### § 2

#### Umfang der Nutzung

Der Wohnungs-/Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen, Räume und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen nicht bebauten Grundstücksfläche, soweit sich aus dieser Urkunde nicht etwas anderes ergibt.

Die Grenzen des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums sind im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Hausbewohner und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte nach Treu und Glauben zu ziehen. Kein Eigentümer darf den anderen am üblichen beziehungsweise ihm eingeräumten Gebrauch der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen hindern oder beeinträchtigen.

## § 3

Art der Nutzung

Jeder Wohnungseigentümer, also jeweils der jeweilige Wohnungseigentümer, ist berechtigt, soweit nicht das Gesetz oder diese Teilungserklärung oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäulichkeiten nach Belieben zu verfahren, insbesondere diese zu bewohnen, zu vermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zu nutzen und andere von Einwirkungen auszuschließen, ohne daß es einer Einwilligung oder Genehmigung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung oder sonst eines Dritten bedarf.

Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum jedoch so auszuüben, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

## § 4

Obertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Irgendeine Veräußerungsbeschränkung wird nicht erklärt und darf nicht vereinbart werden.

## § 5

Instandhaltung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile und die seinem alleinigen Benutzungs- und Nutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Zur Instandhaltung gehört auch die Reinigung.

Art und Umfang der Instandhaltung von außen sichtbarer Teile und Flächen bestimmt der Verwalter, auch wenn sie nur einem Eigentümer obliegt.

2. Die Vornahme sogenannter Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, zum Beispiel das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren und das Anstreichen der übrigen Türen sowie die Behandlung der Böden und Heizkörper obliegt dem Wohnungseigentümer, steht aber in seinem Ermessen.
3. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, dem Wohnungseigentümer.
4. Soweit sich nicht aus den vorstehenden Bestimmungen etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

5. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung hat derjenige zu tragen, dem sie obliegt. Maßnahmen, die durch unsachgemäße Behandlung notwendig werden, hat derjenige zu tragen, der sie verursacht; jeder Wohnungseigentümer haftet für diejenigen, die ihn besuchen oder sich dauernd oder vorübergehend bei ihm aufhalten.
6. Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers gemäß der nachfolgenden Bestimmungen des § 7 dieser Urkunde.

## § 6

### Versicherung des Gebäudes

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen :
  - a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümer,
  - b) eine Gebäudefeuerversicherung,
  - c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
  - d) eine Sturmschadenversicherung.

Die Sachversicherung zu b), c) und d) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe abzuschließen.

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.
3. Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die in seinem Sondereigentum stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

§ 7

### Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechende Anwendung der §§ 53 ff Wohnungseigentumsgesetz versteigern zu lassen.



3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

## § 8

### Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 7 Absatz 3. dieser Urkunde aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 des Bürgerlichen Gesetzbuches und § 180 des Zwangsversteigerungsgesetzes.

## § 9

### Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft

In jedem Falle der Aufhebung der Gemeinschaft gilt § 17 des Wohnungseigentumsgesetzes.

## § 10

### Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

### Besichtigungsrecht des Verwalters

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

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

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen von ihnen oder einen Dritten zum Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen.

Der auf Verlangen des Verwalters bestellte Bevollmächtigte ist dem Verwalter unverzüglich zu benennen.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung des § 18 des Wohnungseigentumsgesetzes wird bestimmt :

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

Zahlungsverpflichtung der Wohnungseigentümer

In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes wird folgendes bestimmt :

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus :

- a) den Verwaltungskosten,
- b) den Betriebskosten, wie laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, den Kosten für die gemäß § 6 dieser Urkunde abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Heizung - auch des Brennstoffs und der Wasserversorgung -, den Kosten des allgemeinen Stromverbrauchs und sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind;
- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 5 dieser Urkunde den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

2. Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den unter Ziffer 1. bezeichneten Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, wie er in dieser Urkunde festgelegt ist, soweit nicht aufgrund separater Zähler eine gesonderte Abrechnung möglich ist.
3. Auf die nach vorstehender Maßgabe laufend zu erbringenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu erbringen. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens am fünften eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.
4. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Ziffer 3. geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.
5. Betriebskosten im Sinne dieses § 13 sind nicht die Betriebskosten, die durch Sonderzähler der einzelnen Raumeinheiten nach dem tatsächlichen Verbrauch des Wohnungseigentümers ermittelt werden. Diese Kosten sind von jedem Wohnungseigentümer allein zu tragen.

6. Die auf jedes Sondereigentum treffenden und gemäß § 61 des Wohnungseigentumsgesetzes selbständig zu veranlagenden Steuern sind von dem jeweiligen Sondereigentümer allein zu tragen.
7. Im übrigen gilt § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 14

#### Eigentümerversammlung

1. Es gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 23, 24 des Wohnungseigentumsgesetzes.

In Ergänzung dieser Vorschriften wird bestimmt :

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

2. Für die Beschlußfassung gelten die Vorschriften des § 25 des Wohnungseigentumsgesetzes, jedoch mit Ausnahme des 1. Satzes seines 2. Absatzes.

Das Stimmrecht bestimmt sich nicht nach Köpfen, sondern nach der Anzahl der Wohnungseigentumsrechte; wer also mehrere Wohnungseigentumsrechte innehat, dem stehen soviele Stimmen zu, wie er Wohnungseigentumsrechte hat.

3. Die Beschlüsse der Versammlung werden - soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist - mit einfacher Stimmenmehrheit gefaßt. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

4. Der Verwalter muß zu jeder Angelegenheit als Berater gehört werden, wenn er es verlangt. Er kann bei Ablehnung seiner Empfehlung verlangen, daß dies in der Niederschrift aufgenommen wird.

Bei Abstimmung hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, daß er selbst auch Wohnungseigentümer im eingangs bezeichneten Gebäude ist.

In Versammlungen, zu denen der Verwalter nicht geladen ist, können keine bindenden Beschlüsse gefaßt werden.

5. Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Die Vollmacht ist der Niederschrift über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse beizufügen.

## § 15

### Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Geschäftsjahr = Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
2. Die in § 13 aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

Verwalter

1. Der erste Verwalter soll in der ersten Eigentümer-  
versammlung gewählt werden.
  
2. Soweit ein Verwalter nicht bestellt ist, beschließen  
die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die  
Bestellung.
  
3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die  
Wohnungseigentümer jederzeit die Abberufung des Ver-  
walters beschließen.
  
4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich  
aus § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes und den Be-  
stimmungen dieser Urkunde.
  
5. Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden  
Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die  
Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungs-  
eigentümerversammlung Rechnung zu legen. Er ist weiter  
verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen  
Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen In-  
standsetzungsarbeiten bestimmt ist; dieser ist auf  
einem getrennten Konto anzulegen. Er ist weiter zur  
Führung eines Beschlußbuches, in das die in den  
Wohnungseigentümerversammlungen gefaßten Beschlüsse ein-  
zutragen sind, verpflichtet.

Änderung dieser Gemeinschaftsordnung

Eine Änderung dieser Gemeinschaftsordnung setzt eine  
- einstimmige -Vereinbarung aller Miteigentümer vor-  
aus.

Eine Änderung kann also nicht durch Mehrheitsbeschluß,  
auch nicht durch den Beschluß einer qualifizierten  
Mehrheit, herbeigeführt werden.

Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der Änderung  
von aufgrund dieser Gemeinschaftsordnung gefaßten Be-  
schlüsse, die dieser Einstimmigkeit nicht bedürfen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam  
sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit dieser Urkunde  
im übrigen nicht berührt.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen in Gegenwart  
des Notars vorgelesen, von ihr genehmigt und von ihr  
und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben :

Charlotta Günst  
Köln, Notar.



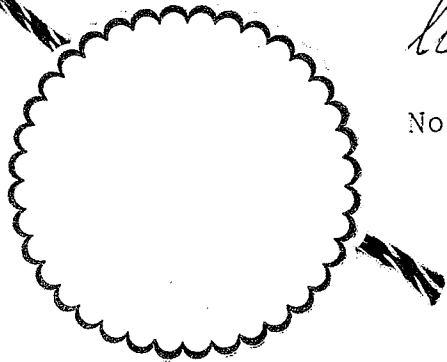
A u s f e r t i g u n g

Für gleichlautende, mit der Urschrift übereinstimmende  
Ausfertigung, welche hiermit

Frau Elisabeth Münster geb. van Helden,  
geboren am 10.9.1939, wohnhaft in Mönchen-  
gladbach 1, Saumstr. 88,

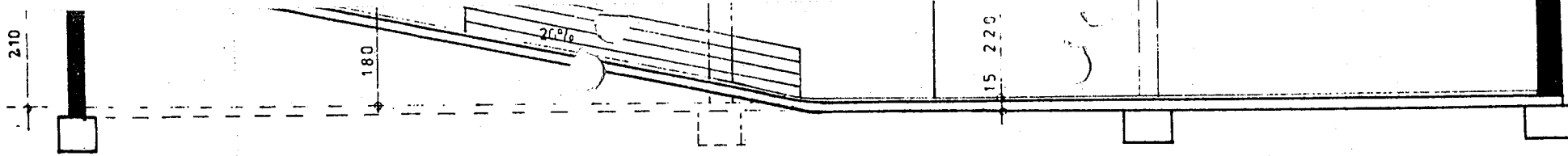
erteilt wird.

Mönchengladbach-Rheydt, den 21.2.1980.

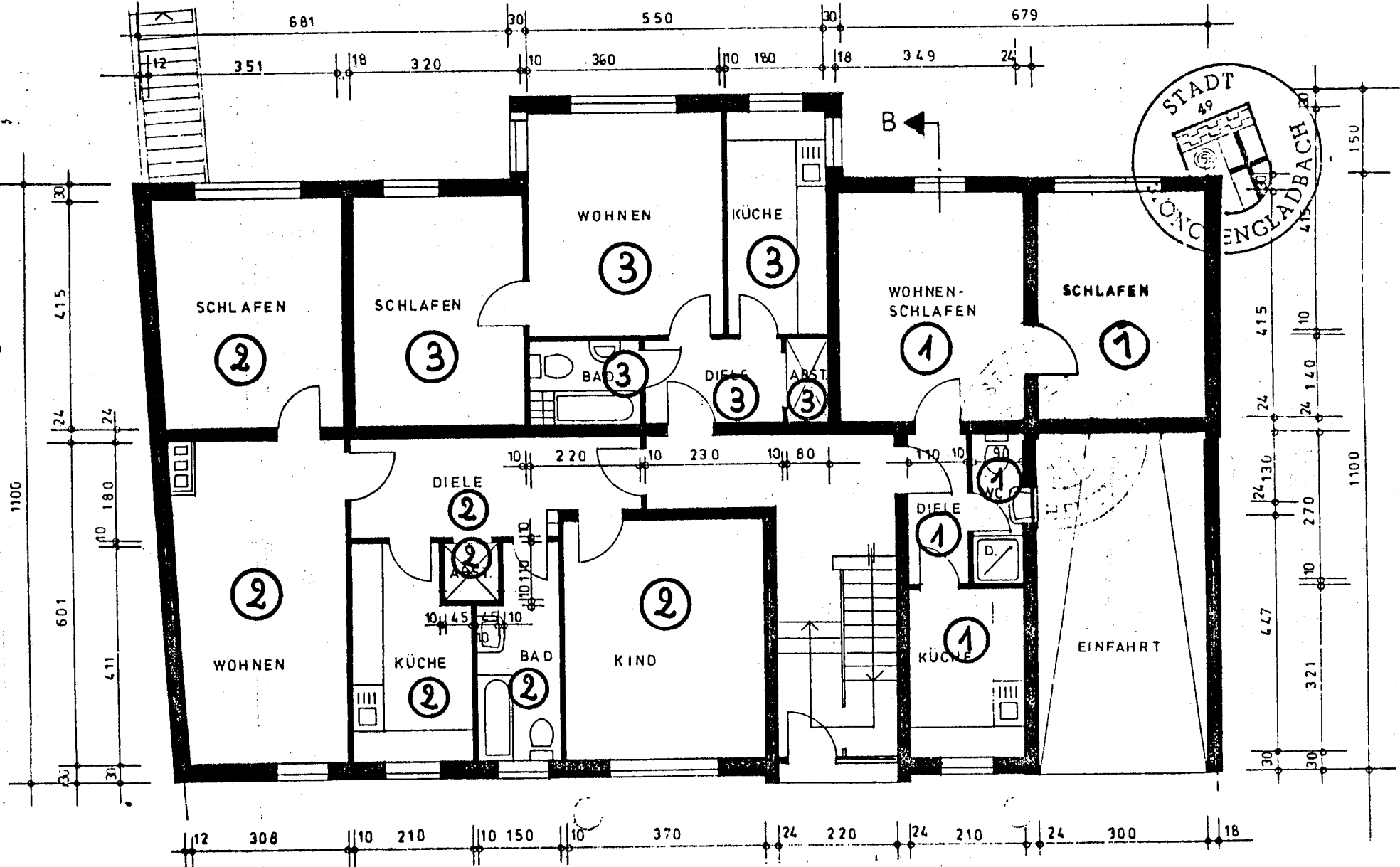


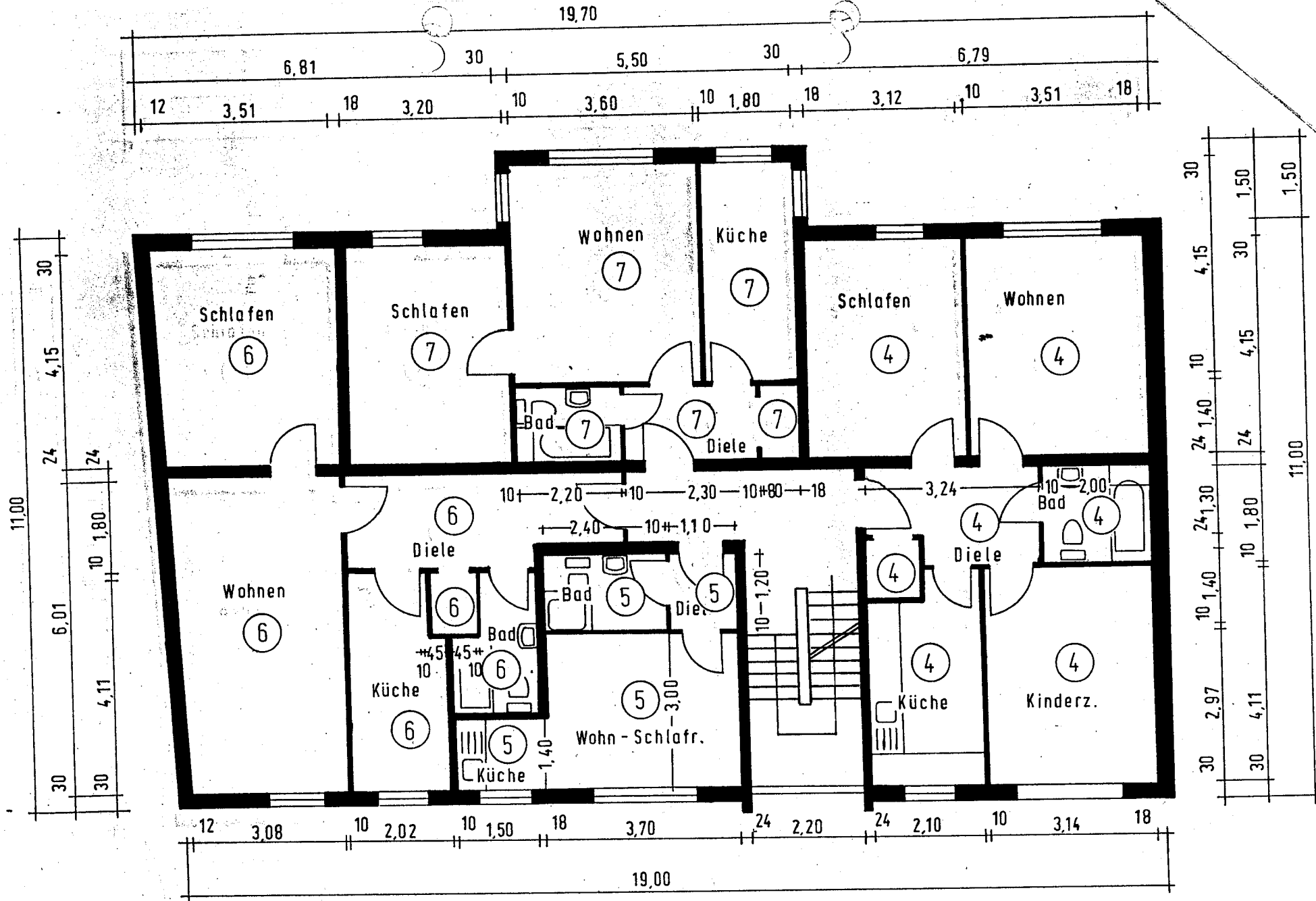
*L. van*

Notar



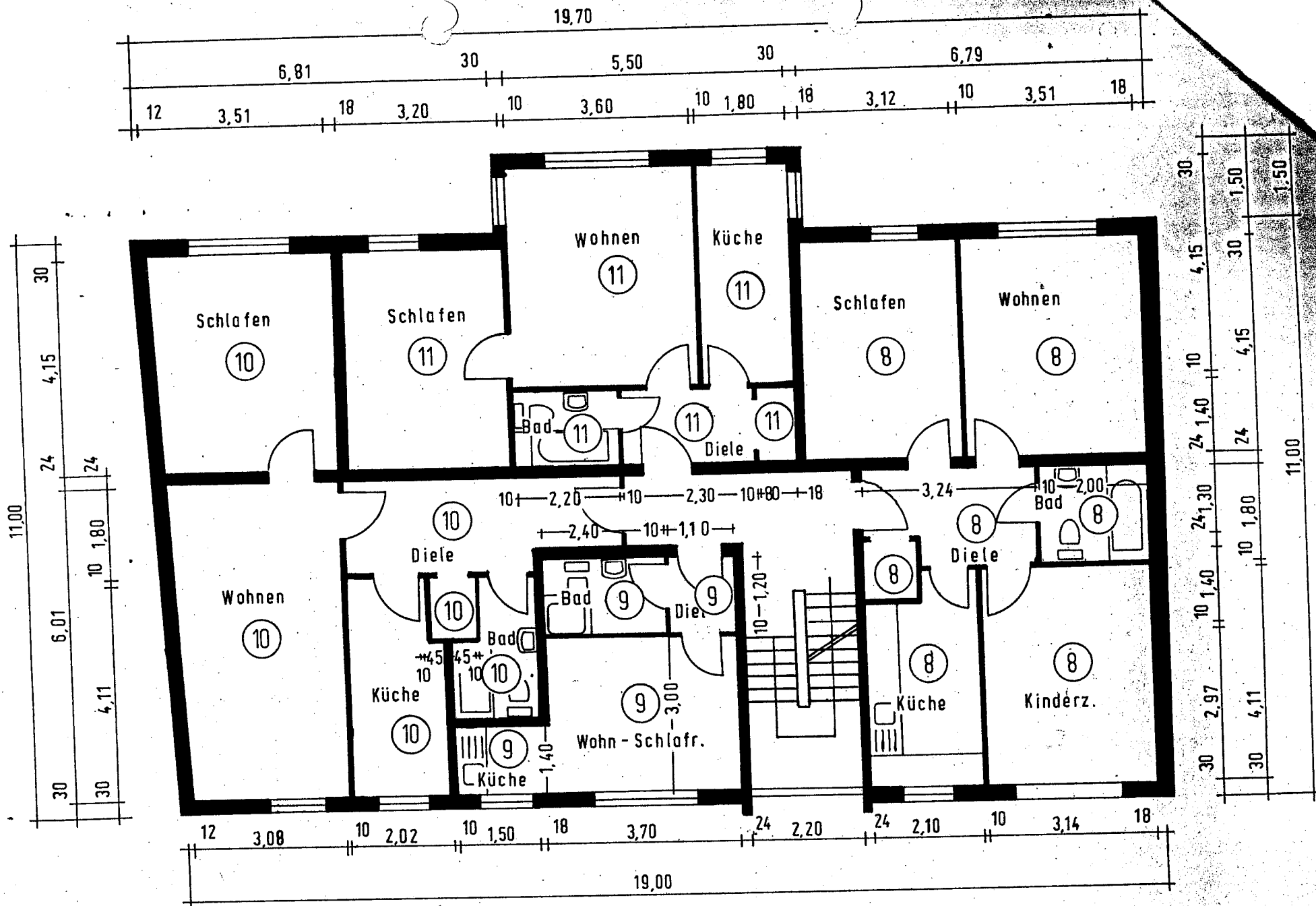
SCHNITTA - A





NACHTRAG ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG VOM  
 29.1.1980 , UNTERHEYDENER STR. 93 , 4050 MÖNCHENGLADBACH 2  
 M. 1:100 , MG DEN JAN. 1992

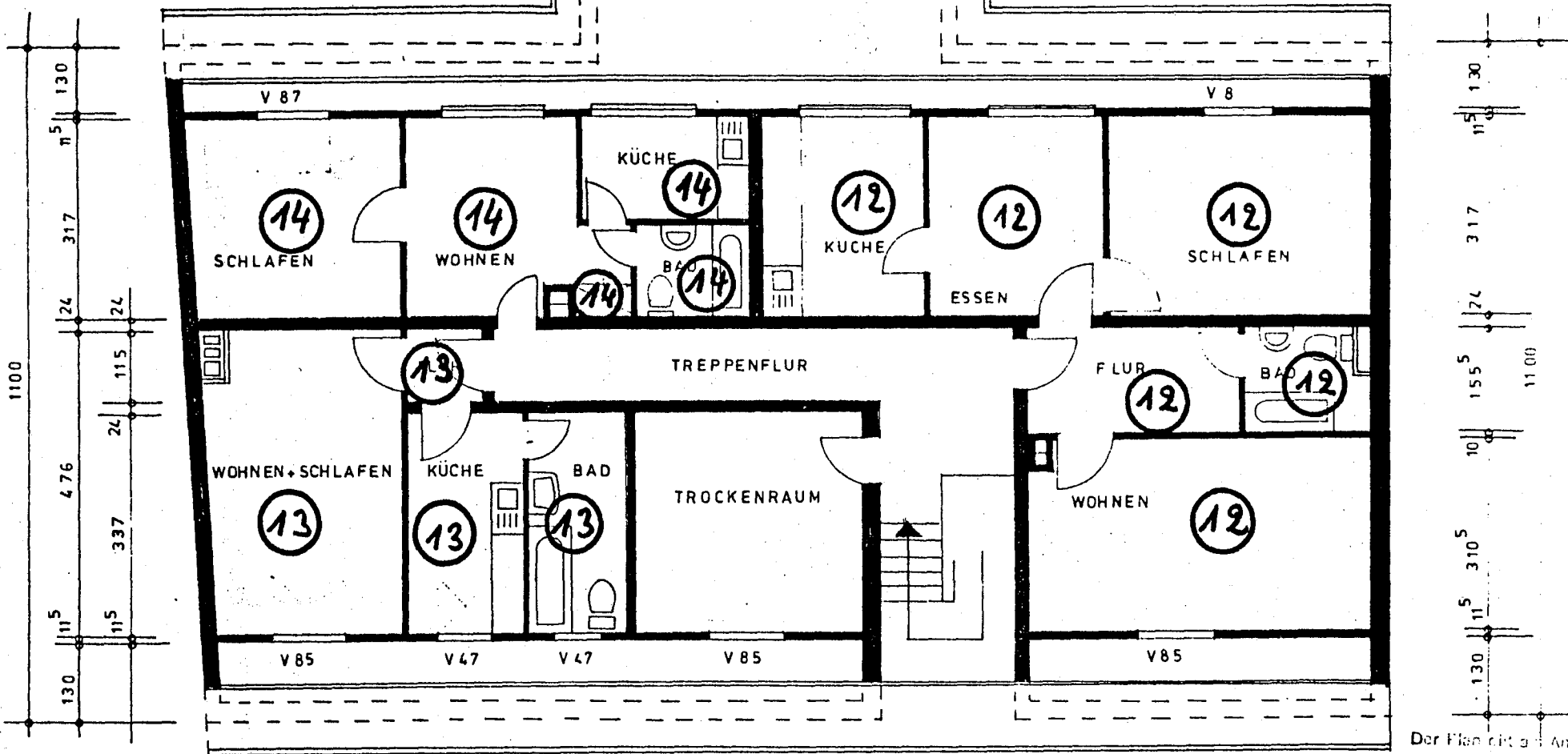
I OBERGESCHOSS



NACHTRAG ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG VOM  
 29.1.1980 , UNTERHEYDENER STR. 93 , 4050 MÖNCHENGLADBACH 2

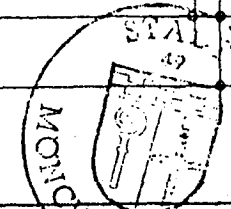
II OBERGESCHOSS

170 90 174 90 180 90 178 90



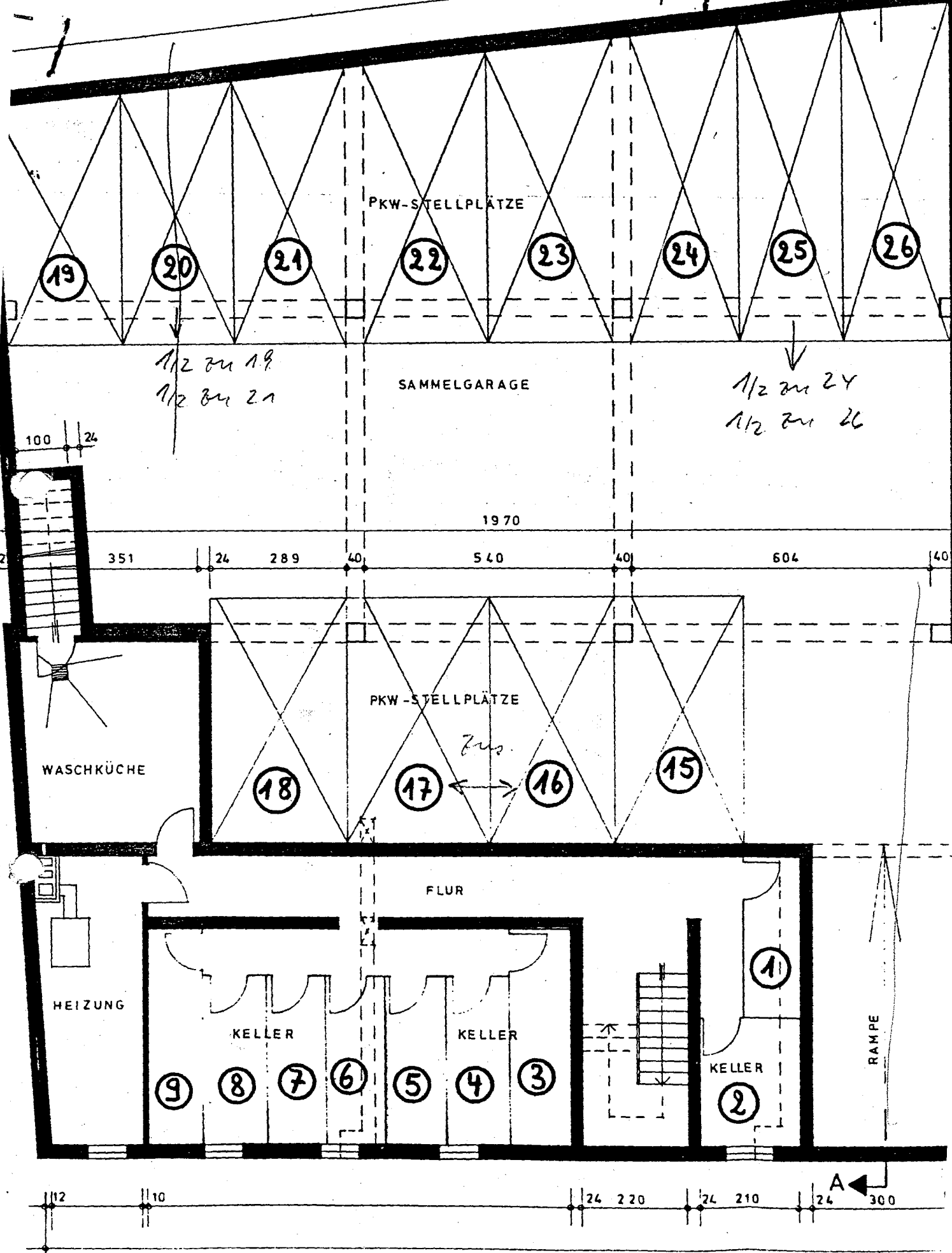
DACHGESCHOSS

Der Plan ist als Anlage zur  
 Scheinung vom 29. 11. 1951  
 dem Wohnungseigentümer  
 15. 3. 1951.  
 Mönchengladbach, den 29. 11. 1951  
 Der Oberstadtdirektor  
 Im Auftrag



*Handwritten signature*

MÖNCHENGLADBACH DEN 14.1.1980



PKW-STELLPLATZE

19

20

21

22

23

24

25

26

1/2 zu 19  
1/2 zu 21

SAMMELGARAGE

1/2 zu 24  
1/2 zu 26

100 24

1970

351

24

289

40

540

40

604

40

PKW-STELLPLATZE

WASCHKÜCHE

18

17

16

15

FLUR

HEIZUNG

KELLER

KELLER

KELLER

9

8

7

6

5

4

3

1

2

RAMPE

112 110

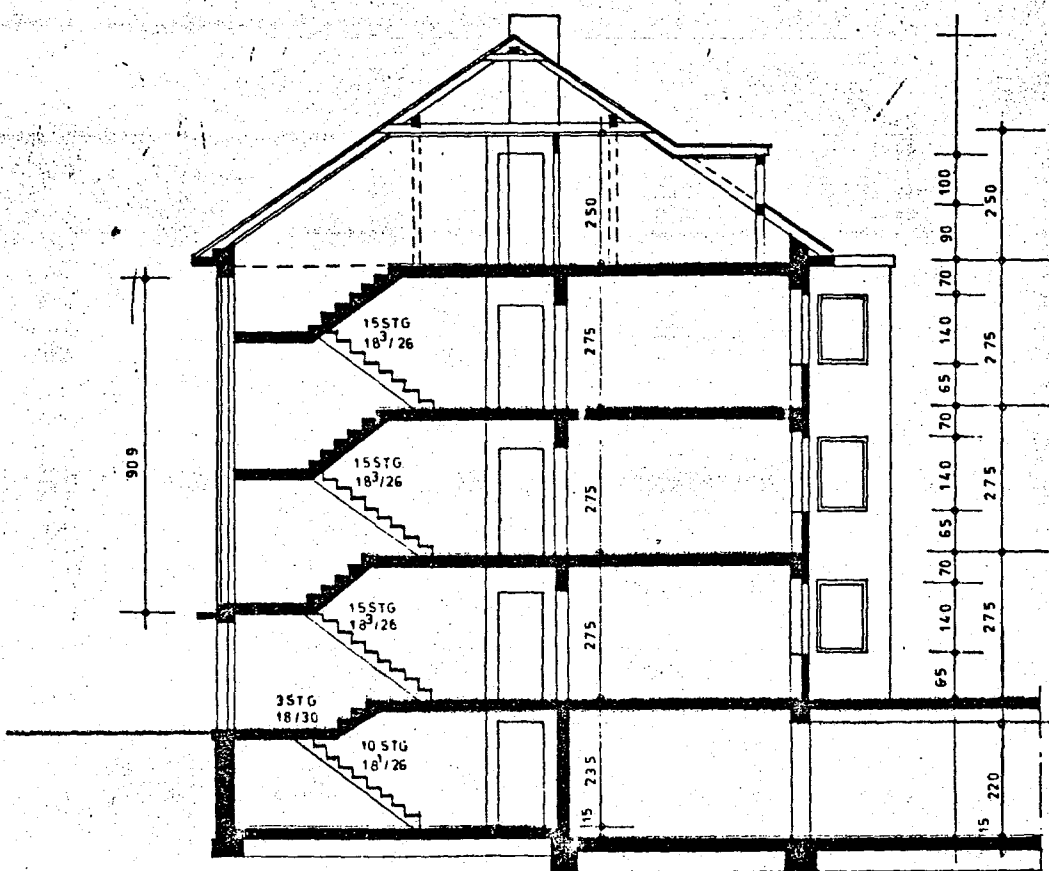
24 220

24 210

24 300

A

KELLERGESCHOSS



SCHNITT B-B

MÖNCHENGLADBACH DEN 14.1.1980			
ELISABETH MÜNSTER SAUMSTR. 88 405 MÖNCHENGLADBACH 1			
DER BAUHERR		DER ARCHITEKT	
MASSTAB 1 100			GEÄNDERT
GEZEICHNET			ZEICHN NR
MÖNCHENGLADBACH 2, UNTERHEYDENER STR 93			

MÖNCHENGLADBACH

Wohnflächenberechnung Unterhöydenstraße 93

4c5a Mönchengladbach 2

Erstellt nach örtlichen Aufmaß:

Wohnung EG links: Nr. 2

1. Wohnen: ✓		
	$\frac{2,95 + 3,26}{2} \times 5,90 - 0,38 \times 0,38$	= 18,18 qm ✓
2. Schlafen: ✓		
	$\frac{3,33 + 3,57}{2} \times 4,11 - 0,38 \times 0,25$	= 14,08 qm ✓
3. Kind: ✓		
	$3,68 \times 4,30$	= 15,82 qm ✓
4. Küche: ✓		
	$1,74 \times 4,41 - 0,37 \times 1,30$	= 7,19 qm ✓
5. Diele: ✓		
	$4,90 \times 1,27$	= 6,22 qm ✓
6. Bad: ✓		
	$1,47 \times 4,41 - 0,50 \times 1,30$	= 5,83 qm ✓
7. Abstellraum: ✓		
	$0,80 \times 1,20$	= 0,96 qm ✓
		<u>68,28 qm ✓</u>
		=====



MÖNCHENGLADBACH

- 2 -

Wohnung EG Mitte

Nr. 3

wie Nr. 7 + Nr. 11

1. Wohnen: ✓ 3,60 x 4,00	= 14,40 qm ✓
2. Schlafen: ✓ 2,83 x 4,41	= 12,48 qm ✓
3. Küche: ✓ 1,75 x 4,00	= 7,00 qm ✓
4. Diele: ✓ 2,22 x 1,50	= 3,33 qm ✓
5. Bad: ✓ 2,39 x 1,50	= 3,59 qm ✓
6. Abstellraum: ✓ 0,64 x 1,50	= <u>0,96 qm</u> ✓ 41,76 qm ✓ =====

Wohnung EG rechts

Nr. 1

1. Wohnen: ✓ 3,38 x 4,12	= 13,93 qm ✓
2. Schlafen: ✓ 2,97 x 4,12	= 12,24 qm ✓
3. Küche: ✓ 2,05 x 2,81	= 5,76 qm ✓
4. Diele: ✓ 0,96 x 2,98 - 0,34 x 0,75	= 2,61 qm ✓
5. Bad: ✓ 0,98 x 2,98	= <u>2,92 qm</u> ✓ 37,46 qm ✓ =====

MÖNCHENGLADBACH

- 3 -

Wohnung I. Obergeschoß links außen

Nr. 6

2. Etage  
(Nr. 10)

1. Wohnen: ✓  
 $\frac{2,95 + 3,26}{2} \times 5,90 - 0,38 \times 0,38 = 18,18 \text{ qm} \checkmark$
  2. Schlafen: ✓  
 $\frac{3,33 + 3,57}{2} \times 4,11 - 0,38 \times 0,25 = 14,08 \text{ qm} \checkmark$
  3. Küche: ✓  
 $1,64 \times 4,41 - 0,85 \times 1,40 = 6,04 \text{ qm} \checkmark$
  4. Diele: ✓  
 $4,87 \times 1,27 = 6,18 \text{ qm} \checkmark$
  5. Bad: ✓  
 $2,94 \times 1,47 = 4,32 \text{ qm} \checkmark$
  6. Abstellraum: ✓  
 $0,75 \times 1,30 = 0,98 \text{ qm} \checkmark$
- 49,78 qm ✓  
=====

Wohnung I. Obergeschoß links

Nr. 5

(2. Etage)  
(Nr. 9)

1. Wohnen + Schlafen: ✓  
 $3,65 \times 3,01 = 10,99 \text{ qm} \checkmark$
  2. Küche: ✓  
 $1,60 \times 1,37 = 2,19 \text{ qm} \checkmark$
  3. Diele: ✓  
 $1,20 \times 1,10 = 1,32 \text{ qm} \checkmark$
  4. Bad: ✓  
 $2,42 \times 1,22 = 2,95 \text{ qm} \checkmark$
- 17,45 qm ✓  
=====

MÖNCHENGLADBACH

(2. Etage Nr. 11)

- 4 -

Wohnung I. Obergeschoß Mitte wie <sup>(Nr. 3)</sup> Erdgeschoß Mitte Nr. 7 = 41,76

Wohnung I. Obergeschoß rechts <sup>Nr. 4</sup> (2. Etage Nr. 8)

1. Wohnen: ✓  
3,12 x 4,11 - 0,39 x 0,39 = 12,67 qm ✓
2. Schlafen: ✓  
3,40 x 4,11 = 13,97 qm ✓
3. Kind: ✓  
3,11 x 3,88 = 12,07 qm ✓
4. Küche: ✓  
1,97 x 3,99 - 0,84 x 1,39 = 6,69 qm ✓
5. Diele: ✓  
3,40 x 1,78 = 6,05 qm ✓
6. Bad: ✓  
1,75 x 1,78 = 3,12 qm ✓
7. Abstellraum: ✓  
0,74 x 1,29 = 0,95 qm ✓  
55,52 qm ✓  
=====

II. Obergeschoß wie I. Obergeschoß  
 Nr. 10 = 49,78  
 Nr. 9 = 17,45  
 Nr. 11 = 41,76  
 Nr. 8 = 55,52

Wohnung Dachgeschoß links vorn

1. Wohnen + Schlafen: ✓ <sup>Nr. 13</sup>  

$$\frac{3,01 + 3,27}{2} \times 4,90 - 0,38 \times 0,38$$

$$- 3,01 \times 0,13 - \frac{3,01 \times 1,40}{2} = 12,74 \text{ qm } \checkmark$$
2. Küche: ✓  

$$1,73 \times 3,58 - 1,73 \times 0,13 - \frac{1,73 \times 1,40}{2} = 4,76 \text{ qm } \checkmark$$
3. Bad: ✓  

$$1,61 \times 3,58 - 1,61 \times 0,13 - \frac{1,61 \times 1,40}{2} = 4,43 \text{ qm } \checkmark$$
4. Flur: ✓  

$$1,20 \times 1,15 = \frac{1,38 \text{ qm}}{23,31 \text{ qm}} \checkmark$$

=====

4050 MÖNCHENGLADBACH 1 - ATELIER LINDENSTRASSE 281 - TELEFON 02161 - 34449

Wohnung Dachgeschoß links hinten Nr. 14

1. Wohnen: ✓  
 $2,89 \times 3,16 + 0,96 \times 1,50 - 0,49 \times 0,39$   
 $- 1,10 \times 0,13 - \frac{1,10 \times 1,40}{2} = 9,46 \text{ qm } 9,47$
2. Schlafen: ✓  
 $3,16 \times 3,19 - 3,16 \times 0,13 - \frac{3,16 \times 1,40}{2} = 7,46 \text{ qm } \checkmark$
3. Küche: ✓  
 $2,55 \times 1,61 - 0,80 \times 0,13 - \frac{0,80 \times 1,40}{2} = 3,44 \text{ qm } \checkmark$
4. Bad: ✓  
 $1,75 \times 1,50 = 2,63 \text{ qm } \checkmark$   
 $\frac{23,00 \text{ qm } 23,00}{\text{=====}}$   
 $22,99$

Wohnung Dachgeschoß rechts Nr. 12

1. Wohnen: ✓  
 $5,34 \times 3,11 - 0,37 \times 0,80$   
 $- 5,34 \times 0,13 - \frac{5,34 \times 1,40}{2} = 11,88 \text{ qm } \checkmark$
2. Schlafen: ✓  
 $4,18 \times 3,17 - 4,18 \times 0,13 - \frac{4,18 \times 1,40}{2} = 9,78 \text{ qm } \checkmark$
3. Essen: ✓  
 $2,79 \times 3,17 - 1,00 \times 0,13 - \frac{1,00 \times 1,40}{2} = 8,01 \text{ qm } \checkmark$
4. Küche: ✓  
 $2,55 \times 3,17 - 0,72 \times 0,13 - \frac{0,72 \times 1,40}{2} = 7,49 \text{ qm } \checkmark$

Et. Grundriß fehlen Bad + Flur in  
dieser Ausrechnung

ca. Ausrechnung

Bad  $1,55 \times 2,00$

Flur  $1,55 \times 3,50$

=  $3,10 \text{ qm}$

=  $5,43 \text{ qm}$

45,69 qm

Frau  
 Elisabeth Münster  
 Saumstr. 88  
 4050 Mönchengladbach 1

Wohnflächenberechnung

Nachtrag der Wohnflächenberechnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Januar 1992, Unterheydener Str. 93, 4050 Mönchengladbach 2

I Obergeschoss Wohnung Nr. 5 = 17.40 qm ✓

Diele	1.10 m	x	1.20 m	=	1.32 qm	✓
Bad	2.40 m	x	1.20 m	=	2.88 qm	✓
Wohn - Schlafr.	3.00 m	x	3.70 m	=	11.10 qm	✓
Küche	1.50 m	x	1.40 m	=	2.10 qm	✓

I Obergeschoss Wohnung Nr. 6 = 54.97 qm f = 53,00 qm

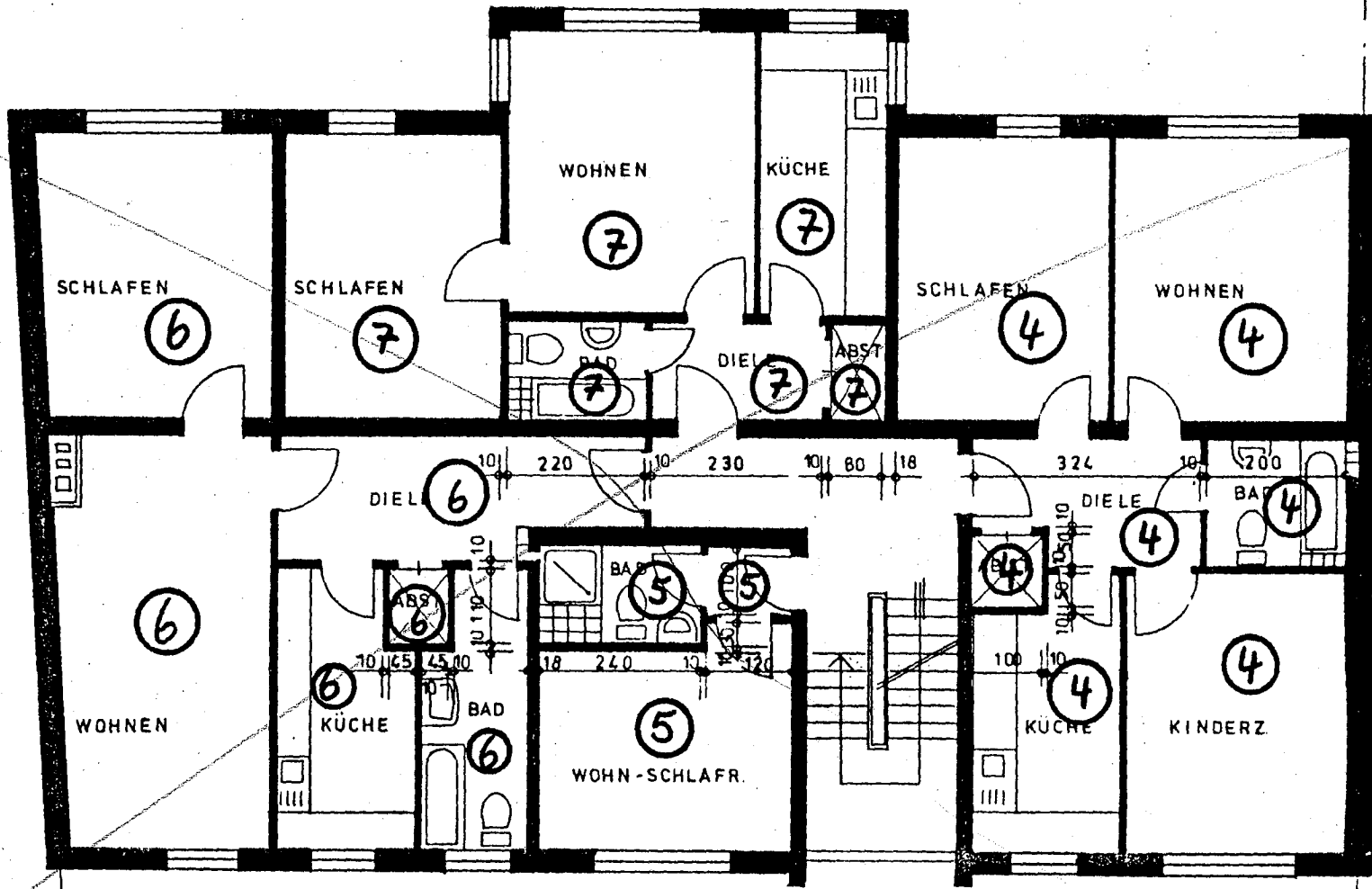
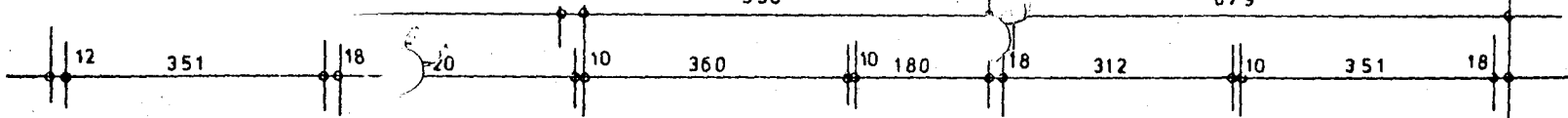
Diele	3.50 m	x	1.80 m	=	8.64 qm	✓	<i>Abstellraum vergessen 0,98 = 53,98 qm</i>
Bad	1.50 m	x	2.61 m	=	4.56 qm	f 3,27	
-	0.50 m	x	1.30 m	=	8.66 qm	f 7,98	
Küche	2.02 m	x	4.11 m	=	18.90 qm	✓	
-	0.80 m	x	0.40 m	=	14.21 qm	✓	
Wohnraum	<u>3.08 m</u>	+ x	<u>3.33 m</u>	x	6.01 m		
	2						
-	0.40 m	x	0.90 m	=	14.21 qm	✓	
Schlafraum	<u>3.51 m</u>	+ x	<u>3.34 m</u>	x	4.15 m		
	2						

II Obergeschoss Wohnung Nr. 9 = 17.40 qm f = ~~17,26~~ ✓

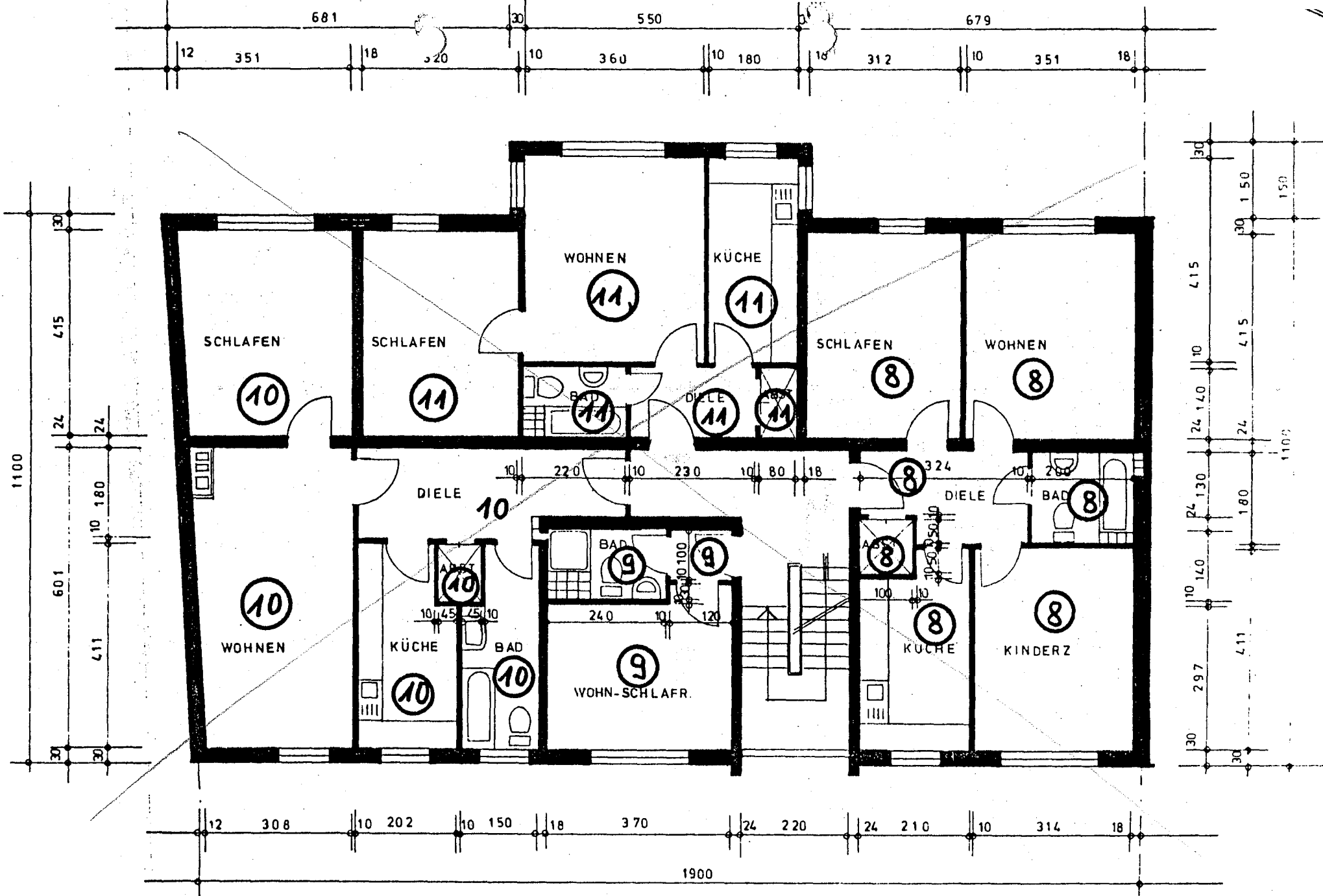
Diele	1.10 m	x	1.20 m	=	1.32 qm	✓
Bad	2.40 m	x	1.20 m	=	2.88 qm	✓
Wohn - Schlafr.	3.00 m	x	3.70 m	=	11.10 qm	✓
Küche	<del>1.40 m</del>	x	1.40 m	=	1.68 qm	f 1,96
	<sup>2</sup> 1.50				<u>16,98</u>	

II Obergeschoss Wohnung Nr. 10 = 54.97 qm f = 53,00 qm

Diele	3.50 m	x	1.80 m	=	8.64 qm	✓	<i>Abstellraum vergessen 0,98 = 53,98 qm</i>
Bad	1.50 m	x	2.61 m	=	4.56 qm	f 3,27	
-	0.50 m	x	1.30 m	=	8.66 qm	f 7,98	
Küche	2.02 m	x	4.11 m	=	18.90 qm	✓	
-	0.80 m	x	0.40 m	=	14.21 qm	✓	
Wohnraum	<u>3.08 m</u>	+ x	<u>3.33 m</u>	x	6.01 m		
	2						
-	0.40 m	x	0.90 m	=	14.21 qm	✓	
Schlafen	<u>3.51 m</u>	+ x	<u>3.34 m</u>	x	4.15 m		
	2						



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

Berechnung des cba umbauten Raumes

für das Bauvorhaben, Rheydt, Unter-Heydener-Str. 93

Architekt: Günther Köhnen, Korschenbroich, Rheydter-Str. 119

1) bebauete Fläche

$$\frac{19,00 + 19,70}{2} \times 11,00 = 212,85 \text{ qm}$$

$$\frac{19,70 + 20,40}{2} \times \frac{13,70 + 10,93}{2} = \underline{241,90 \text{ qm}}$$

$$\text{Ges. beb. Fläche} = \underline{\underline{454,75 \text{ qm}}}$$

2) unbaute Raum

$$212,85 \times (2,35 + 2,75 + 2,75 + 2,75 + 0,20) = 2.298,78 \text{ cba}$$

$$+ (4,45 \times 15,53) \times 0,15 = \underline{10,37 \text{ cba}}$$

$$2.309,15 \text{ cba}$$

$$\text{soz. zügl. } \frac{2,10 \times 4,20}{2} \times 3,00 = \underline{13,23 \text{ cba}}$$

$$2.295,92 \text{ cba}$$

ausgeb. Dachgeschoss

$$\frac{11,00 + 5,00}{2} \times 2,50 \times 19,35 = 357,00 \text{ cba}$$

Dachspitze

$$\frac{1,50 \times 5,00}{2} \times \frac{19,35}{3} = 24,19 \text{ cba}$$

$$\text{Anbau } 1,50 \times 6,10 \times 8,45 = \underline{77,32 \text{ cba}}$$

$$\text{Wohnhaus} = 2.784,43 \text{ cba}$$

$$\text{Regen Hof } 241,90 \times 2,50 = \underline{604,75 \text{ cba}}$$

$$\text{Insges. UR} = \underline{\underline{3.389,18 \text{ cba}}}$$

Aufgestellt, Rheydt im Dezember 1962

Architekt

