

AUSFERTIGUNG



Diese Ausfertigung, die mit
der Urschrift übereinstimmt, wird erteilt

Herrn Manfred London, geboren am 06.08.1957,
Versicherungskaufmann, wohnhaft Am Finken-
schlag 31 in 41069 Mönchengladbach.

Düsseldorf, den 23. Februar 1999

Notar

MANFRED NEUHOF

NOTAR

KAISERSWERTHER STRASSE 107

40476 DÜSSELDORF

TELEFON (02 11) 49 89 93

TELEFAX (02 11) 4 98 02 09

UR.Nr. 661 für 1999

Teilungserklärung

Verhandelt zu Düsseldorf, am 23. Februar 1999.

Vor mir,

Manfred N E U H O F
Notar mit dem Amtssitz in Düsseldorf

erschien, von Person bekannt:

Herr Manfred London, geboren am 6.8.1957, Versicherungs-
kaufmann, wohnhaft Am Finkenschlag 31 in 41069 Mönchenglad-
bach.

Auf Befragen des beurkundenden Notars wurde eine Vorbefas-
sung im Sinne von § 3 I Nr. 7 BeurkG verneint.

Der Erschienenene erklärte:

Ich gebe hiermit gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes
(WEG) folgende

T e i l u n g s e r k l ä r u n g

ab:

I.

Grundstück

1. Ich -nachstehend "Grundstückseigentümer" genannt-, werde
Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Erkelenz von
Hückelhoven-Ratheim Blatt 7026 verzeichneten Grundbe-
sitzes der Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 51, Flur-
stück 1011, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heerstraße
72, groß 1.859 qm.

2. Auf dem vorbezeichneten Grundbesitz befindet sich ein Gebäude mit 15 Wohnungen und 9 Garagen, die verkauft werden sollen.

II.

Teilung, Sondernutzungsrechte

Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück zu diesem Zweck gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile auf in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist.

Wegen der Gestaltung des Gebäudes, insbesondere der Lage und Größe der einzelnen Räume, wird verwiesen auf die als Anlage III zu dieser Urkunde genommenen Baupläne. Diese wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile wird verwiesen auf die als Anlage beigefügten Baupläne sowie auf die vom Bauordnungsamt der Stadt Hückelhoven erteilte Bescheinigung wegen der Abgeschlossenheit des Sondereigentums im Sinne des § 3 Abs. 2, Wohnungseigentumsgesetzes, die ebenfalls als Anlage beigefügt ist.

Im einzelnen erfolgt die Aufteilung gemäß der dieser Niederschrift als Anlage II beigefügten Aufstellung.

Zu den Wohnungen Nrn. 1 bis mit 15 gehört der gleichnummerierte Kellerraum im Kellergeschoß.

Zu den Wohnungen Nrn. 1 bis mit 15 gehört die gleichnummerierte Loggia.

Die im Aufteilungsplan nicht mit Nummern gekennzeichneten Räume und Flächen bleiben gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungs- bzw. Teileigentümer im Sinne des § 5 WEG.

III.

Weitere Regelungen zur Teilung

Die Bestimmungen über Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung sind in der dieser Niederschrift als Anlage I beigefügten Miteigentumsordnung enthalten.

IV.

Grundbucheklärungen

- (1) Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch des eingangs genannten Grundbesitzes einzutragen:
 - a) die Begründung von Wohnungs- bzw. Teileigentum gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde,
 - b) die Bestimmungen der Miteigentumsordnung als Inhalt des Sondereigentums.
- (2) Die Löschung, Pfandfreigabe und Rangänderung aller Belastungen nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten wird beantragt und bewilligt, auch soweit Selbstberechtigung gegeben sein sollte.
- (3) Alle Eintragungen sollen gemäß den Anträgen des Notars erfolgen, der die Anträge dem Grundbuchamt auch geteilt oder eingeschränkt zur Vollziehung einreichen und sie in gleicher Weise wieder zurücknehmen kann.

V.

Vollmacht

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und von jeglicher Haftung

- a) Frau Brigitte Hilscher, Notariatsbürovorsteherin,
 - b) Frau Petra Belz, Notarfachangestellte,
 - c) Herrn Guido Westphal, Notarfachangestellter,
- alle dienstansässig bei dem beurkundenden Notar,

und zwar jeden allein, alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch erforderlich sind.

Die Vollmacht umfaßt auch das Recht, Erklärungen abzugeben, die etwa zur Berichtigung und Ergänzung der in dieser Urkunde niedergelegten Bestimmungen noch erforderlich werden sollten.

VI.

Schlußbestimmungen

- (1) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen sollen diejenigen wirksamen und angemessenen Bestimmungen treten, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommen.

- (2) Alle Genehmigungen werden den Beteiligten gegenüber unmittelbar wirksam mit ihrem Zugang bei dem Notar.

(3) Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, die als Anlage genommenen Pläne zur Durchsicht vorgelegt und alles von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Kampf. Kuyten
Notar

Anlage I zur Urkunde vom 23.02.1999 -UR.Nr. 661 für 1999 des
Notars Manfred Neuhof in Düsseldorf-

M i t e i g e n t u m s o r d n u n g

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teil- eigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

Gegenstand des Wohnungs- bzw. Teileigentums

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abschnitt II. dieser Teilungserklärung 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 Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören - soweit vorhanden -:

- a. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b. die nichttragenden Zwischenwände,

- c. der Wandputz und die Wandverkleidung (Fliesen) sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände zum Gemeinschaftseigentum und nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d. die Innentüren, die Innenfenster, die Fensterbänke, die Rolläden und Sonnenschutzjalousien,
 - e. sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, wie zum Beispiel: Heizkörper (einschließlich Verbrauchszähler), Durchlauferhitzer, Boiler, Bade-, Wasch-, Toilette- und Kücheneinrichtungen und alle sonstigen angeschlossenen Installations- und Ausstattungsgegenstände,
 - f. die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung ab Zähler des einzelnen Wohnungseigentums,
 - g. die Wasserleitungen (einschließlich Verbrauchszähler für Warmwasser) vom Anschluß an die gemeinsamen Steigleitungen an, die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluß an die gemeinsamen Falleitungen,
 - h. die Vor- und Rücklaufleitungen zu den Heizkörpern der Zentralheizungsanlage von der Anschlußstelle an die gemeinsamen Steig- bzw. Falleitungen an, bei Fußbodenheizung die unter dem Fußbodenbelag liegenden Heizschlangen,
 - i. die Dachterrassen, Balkone bzw. Loggien mit Ausnahme der Tragplatten, des Mauerwerkes, der Brüstungen, der Feuchtigkeits- und Wärmeisolierschichten, der Trennwände und des Außenanstrichs.
- (2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Grund und Boden, die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz (1) zum Sondereigentum erklärt sind, sowie das jeweils vorhandene Verwaltungs- und Vorratsvermögen.

§ 3

Nutzung

- (1) Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums sowie zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.
- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt.
- (3) Die Einwilligung darf nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt oder wenn sie den Wohncharakter des Hauses beeinträchtigt.
- (4) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach Absatz (2) und (3) nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- (5) Art und Weise der Ausübung der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungsrechte kann im übrigen durch eine Hausordnung geregelt werden. Diese ist vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Die Hausordnung kann durch die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 der Stimmen geändert werden.

- (6) Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernseh-, Rundfunk-, Fernsprech- oder Energieversorgungsanlage zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungs- bzw. Teileigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist zu ersetzen.

§ 4

Beschränkung bei der Veräußerung und Vermietung

Zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung oder Vermietung des Wohnungs- bzw. Teileigentums ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.

§ 5

Bauliche Veränderungen, Schadenshaftung, Instandsetzungspflichten

- (1) a) Bauliche Veränderungen sind dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer an seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie an dem ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen gemeinschaftlichen Eigentum gestattet, soweit dadurch nicht das Sondereigentum anderer, das sonstige Gemeinschaftseigentum oder die äußere Gestaltung des Gebäudes berührt wird.
- b) Einseitige bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum sind einem oder mehreren Wohnungs- bzw. Teileigentümern nur auf eigene Kosten und mit Zustimmung des Verwalters gestattet.

Bauliche Veränderungen oder Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über Maßnahmen der Instandhaltung hinausgehen, insbesondere an der äußeren Gestaltung einschließlich des Außenanstrichs können mit 4/5 Mehrheit durch die Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Wird durch diese Maßnahme das Recht eines anderen Wohnungs- oder Teileigentümers oder auch die Gemeinschaft als solche nicht beeinträchtigt, sind die nicht betroffenen Wohnungs- bzw. Teileigentümer nicht stimmberechtigt. Sie sind von der Nutzung ausgeschlossen, zur Kostentragung im Hinblick auf diese Maßnahmen aber auch nicht verpflichtet.

- c) Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, Aufschriften und Außenantennen dürfen an den Teilen des Gebäudes, die Wohnzwecken dienen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters angebracht oder aufgestellt werden.
- d) Hat ein Wohnungseigentümer entgegen diesen Bestimmungen Maßnahmen vorgenommen, so ist er auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, diese auf seine Kosten zu beseitigen und den alten Zustand wieder herzustellen.

Entsprechendes gilt, wenn eine zulässigerweise vorgenommene Maßnahme von ihm wieder beseitigt wird.

- (2) Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer haften den anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümern für Schäden, die durch schuldhaft Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung an deren Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die dem Hausstand angehören oder die für den Eigentümer tätig sind oder denen der Eigentümer die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Räume überlassen hat.
- 3) a) Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.

Er ist insbesondere verpflichtet, Versorgungs- und Abflußleitungen sowie Heizungsanlagen sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen. Er hat auch Anlagen, durch die die übrigen Bewohner des Hauses, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht ist bei Terrassen, Loggien und Balkonen beschränkt auf den Oberbelag.

Desweiteren hat er das ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesene Gemeinschaftseigentum zu erhalten; mehrere Nutzungsberechtigte haften als Gesamtschuldner.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das heißt, das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Abschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Wohnungs- bzw. Teileigentümers.

Zur Sicherung der Erhaltung der Substanz sind jedoch innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren, unter der Voraussetzung eines normalen Abnutzungsgrades, die vorgenannten Arbeiten auszuführen. Eine stärkere Abnutzung bedingt eine kürzere Renovierungspflicht.

- b) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum bzw. dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume befinden, sowie kleinere Reparaturen bis zu einem Jahresbetrag von DM 300,-- in diesem Bereich, obliegen, auch wenn Gebäudeteile, an denen der Schaden entstanden ist, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer.

- c) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, das keinem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist, sowie Arbeiten an der Außenseite des Gebäudes, insbesondere an den Balkonen und Balkontüren, obliegen den Wohnungs- bzw. Teileigentümern unabhängig von der Kostentragungspflicht eines Sondereigentümers gemeinschaftlich. Sie sind auf Veranlassung des Verwalters durchzuführen.

- d) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster obliegen dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümer.

§ 6

Anzeigepflicht des Wohnungs- bzw. Teileigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungs- bzw. Teileigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung das Sondereigentum sowie die dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums im Hinblick auf notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 7

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen.

Decken die Versicherungssumme und die sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

- (2) Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungs- bzw. Teileigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

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

Der die Aufhebung verlangende Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, sein Wohnungs- bzw. Teileigentum gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der Industrie- und Handelskammer in Erkelenz zu benennenden Sachverständigen ermittelt, falls eine Einigung zwischen den Beteiligten nicht erreicht wird. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Beteiligten zu je 1/2 Anteil.

- (4) Ist die Gemeinschaft gemäß Absatz (3) aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 8

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs- bzw. Teileigentum

- (1) Steht das Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so sind diese Personen verpflichtet, auf Verlangen des Verwalters einen mit öffentlich-beglaubigter Vollmacht versehenen Bevollmächtigten als gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen und dem Verwalter zu benennen. Der Bevollmächtigte muß in der Vollmacht zumindestens ermächtigt sein, für die Vollmachtgeber:

- a) alle Erklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit ihrem Wohnungs- bzw. Teileigentum oder ihrer Eigentümergemeinschaft stehen, abzugeben und entgegenzunehmen,
 - b) Untervollmacht zu erteilen,
 - c) das Stimmrecht in den jeweiligen Eigentümerversammlungen auszuüben.
- (2) Der Verwalter kann eine Erweiterung oder eine Ergänzung der Vollmacht verlangen, wenn und soweit ihm dies im Einzelfall erforderlich erscheint.
- (3) Kommen die Wohnungs- bzw. Teileigentümer dieser Verpflichtung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht nach, so ruhen ihre Stimmrechte innerhalb der Eigentümergemeinschaft.
- (4) Bei einer Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs- bzw. Teileigentum haften alle gesamtschuldnerisch für die mit dem Wohnungs- bzw. Teileigentum verbundenen Verpflichtungen, ihre Erfüllung und Verletzung mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden wirken. Eine Erklärung des Verwalters gilt bereits dann als allen Berechtigten zugegangen, wenn sie einem von ihnen zugegangen ist.

§ 9

Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums

- (1) Hat sich ein Wohnungs- bzw. Teileigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums verlangen.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn

- a) sich der Wohnungs- bzw. Teileigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand bzw. seinem Geschäftsbetrieb angehört einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungs- bzw. Teileigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Eigentümer durch diese Gemeinschaftsordnung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungs- bzw. Teileigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt,
- b) der Wohnungs- bzw. Teileigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehört, die Räume in anderer als der nach dieser Gemeinschaftsordnung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungs- bzw. Teileigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus den Räumen entfernt,
- c) der Wohnungs- bzw. Teileigentümer die ihm obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in erheblichem Umfange verletzt und ihnen trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.

- (2) Steht das Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.
- (3) Über die Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums entscheidet die Eigentümerversammlung sämtlicher Wohnungs- bzw. Teileigentümer mit einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungs- bzw. Teileigentümer.
- (4) Der Beschluß über die Entziehung ist dem betroffenen Wohnungs- bzw. Teileigentümer durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein mitzuteilen, verbunden mit der Aufforderung bei Vermeidung der Klageerhebung:
 - a) innerhalb von sechs Monaten das Wohnungs- bzw. Teileigentum zu veräußern,
 - b) innerhalb derselben Frist das Wohnungs- bzw. Teileigentum zu räumen und herauszugeben.

§ 10

Lasten und Kosten

- (1) Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer trägt die auf sein Wohnungs- bzw. Teileigentum und die seiner Sondernutzung unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums entfallenden Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und laufende Pflege, unabhängig davon, ob diese von ihm oder einem Dritten, der hierzu aufgrund der Teilungserklärung ermächtigt ist, veranlaßt wurden. Ebenso trägt er die Kosten für den Verbrauch von Energie (Strom, Gas) und Wasser allein, die in diesen Bereichen tatsächlich anfallen und gesondert ermittelt werden.

- (2) Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus:
- a. Verwaltungskosten, einschließlich der Kosten eines eventuell bestellten Hausmeisters,
 - b. Betriebskosten, wie zum Beispiel den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten der Entwässerung, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Außenanlagen, der Schornsteinreinigung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, der Heizung des gemeinschaftlichen Eigentums, der Versicherungen sowie sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes und des Grundstücks zusammenhängen,
 - c. Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.
- (3) a) Der auf den einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer entfallende Anteil an den vorgenannten Bewirtschaftungskosten richtet sich grundsätzlich nach seinem Miteigentumsanteil, soweit die Kosten nicht getrennt für jedes Wohnungs- bzw. Teileigentum ermittelt werden z.B. durch Gebührenzähler für Wasser, Gas, Strom. Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer hat die entsprechenden Unterlagen dem Verwalter auf dessen Verlangen zur Verfügung zu stellen.
- b) Die Verwaltungskosten werden berechnet je Wohnungs- bzw. Teileigentum.
 - c) Die Kanalbenutzungsgebühren und die Kosten der Entwässerung werden entsprechend dem Wasserverbrauch ermittelt.

- d) Die Sondereigentumsanlage wird zentral durch ein verbundenes Heizungs- und Warmwassersystem versorgt. Die Betriebskosten der zentralen Anlagen werden gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 50 % nach dem durch die jeweiligen Meßeinrichtungen angezeigten Verbrauch auf die angeschlossenen Wohnungs- bzw. Teileigentümer umgelegt. Die restlichen 50 % werden zum Ausgleich für Wärmeverluste usw. nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen abgerechnet.

Zu den Kosten des Betriebs der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung zählen die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

Zu den Betriebskosten der Warmwasserversorgung zählen zusätzlich noch die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, soweit diese nicht gesondert ermittelt und abgerechnet werden können, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebes einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Soweit der Brennstoffverbrauch für die zentrale Warmwasseranlage nicht gemäß der vorgenannten Verordnung ermittelt werden kann, sind 18 % des gesamten Brennstoffverbrauchs hierfür zugrunde zu legen.

- (4) Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungs- bzw. Teileigentümer eine angemessene monatliche Abschlagszahlung zu leisten (Hausgeld).
Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des von ihm zu erstellenden Wirtschaftsplanes festgesetzt. Soweit sich nach der Abrechnung die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuß ausweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.
Rückständiges Hausgeld ist mit fünf vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.
- (5) Falls Kosten nach gesonderten Meßeinrichtungen festgestellt werden können, sind sie den jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümern nach dessen Verbrauchsanteilen zu belasten.

§ 11

Versicherungen

- (1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen durch den Verwalter abzuschließen:
- a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme hinsichtlich der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum an dem Grundstück sowie eine entsprechende Versicherung des einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümers - auch für den Fall der Vermietung des Wohnungs- bzw. Teileigentums - im Hinblick auf sein Sondereigentum, sofern der Wohnungs- bzw. Teileigentümer nicht unverzüglich das Bestehen dieser Versicherung nachweist,

- b) eine Gewässerschadenversicherung (Ölschaden), sofern auf dem Grundstück Heizöl gelagert wird,
- c) eine Gebäudefeuerversicherung,
- d) eine Leitungswasserschadenversicherung, soweit möglich,
- e) eine Sturmschadenversicherung.

Die Sachversicherungen zu c), d) und e) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherungen zu a) und b) in angemessener Höhe abzuschließen.

- (2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter.
- (3) Die Eigentümerversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit über den Abschluß zusätzlicher Versicherungen, insbesondere einer Glasbruchversicherung, einer Regress-Versicherung des Verwalters für Vermögensschäden.
- (4) Werden auf Wunsch eines Wohnungs- bzw. Teileigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Gebäudeteilen, die in seinem Sondereigentum stehen, abgeschlossen, gehen diese zulasten des betreffenden Wohnungs- bzw. Teileigentümers.

§ 12

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungs- bzw. Teileigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungs- bzw. Teileigentümer geordnet.

Ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungs- bzw. Teileigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn Wohnungs- bzw. Teileigentümer, die wenigstens 1/4 aller vorhandenen Stimmen vertreten, oder ein vorhandener Verwaltungsbeirat die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.

Versagt oder widerruft der Verwalter eine nach dieser Teilungserklärung oder dem Gesetz erforderliche Zustimmung oder erteilt er eine solche nur unter Auflagen, so kann der betroffene Wohnungs- bzw. Teileigentümer hiergegen die Eigentümerversammlung anrufen; zu diesem Zweck hat der Verwalter auf Verlangen des Betroffenen ebenfalls eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

- (3) Die Einberufung erfolgt schriftlich unter Bezeichnung der Gegenstände der zu fassenden Beschlüsse an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens vierzehn Tage betragen.
- (4) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

- (5) Zu Beginn der Eigentümersammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen, soweit nicht diese Teilungserklärung oder das Gesetz eine andere Mehrheit bzw. die qualifizierte Mehrheit aller Stimmberechtigten vorschreiben. Bei Stimmenthaltungen werden die nicht abgegebenen Stimmen nicht mitgezählt.

Das Stimmrecht bemißt sich nach den Miteigentumsanteilen.

- (6) Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist eine Niederschrift gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufzunehmen.

§ 13

Wirtschaftsplan und Rechnungslegung

- (1) Der Verwalter hat einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan hat zu enthalten:
- a) die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der allgemeinen oder einer kleinen Eigentümergemeinschaft - getrennt nach diesen Gruppen-,
 - b) die von den Wohnungs- bzw. Teileigentümern für die einzelnen Gemeinschaften zu leistenden Vorschüsse,
 - c) den von jedem Wohnungs- bzw. Teileigentümer gemäß dieser Teilungserklärung den Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellungen zuzuführenden Betrag.

Der Verwalter bestimmt Beginn und Ende des Wirtschaftsjahres.

- (2) Der Wirtschaftsplan wird vom Verwalter im voraus erstellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen. Er ist für sämtliche Wohnungs- bzw. Teileigentümer und den Verwalter verbindlich.
- (3) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Wirtschaftsjahres über die Durchführung des Wirtschaftsplanes Rechnung zu legen. Er hat ferner jedem Wohnungs- bzw. Teileigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu zahlenden Beträge und über die geleisteten Vorschüsse vorzulegen.

Die Abrechnungen gelten als genehmigt, wenn nicht binnen vier Wochen nach Bekanntgabe schriftlich Einspruch erhoben wird.

- (4) Der Verwaltungsbeirat hat die Unterlagen für den Wirtschaftsplan und die Rechnungslegung des Verwalters einzusehen und zu prüfen. Er legt den vom Verwalter aufgestellten und vom Verwaltungsbeirat gebilligten Wirtschaftsplan der Eigentümerversammlung zur Beschlußfassung vor.
- (5) Die Eigentümerversammlung kann beschließen, daß die Abrechnung über den Wirtschaftsplan regelmäßig oder in bestimmten Zeiträumen durch einen vereidigten Buchsachverständigen geprüft wird. Den Sachverständigen bestimmt der Verwaltungsbeirat. Das Ergebnis der Prüfung hat der Beirat der Eigentümerversammlung mitzuteilen. Die Kosten der Prüfung gehen zulasten der Wohnungs- bzw. Teileigentümer im Verhältnis der Miteigentumsquoten.

§ 14

Verwalter

- (1) Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer beschließen mit Stimmenmehrheit über die Bestellung eines Verwalters. Die Verwalterbestellung gilt auf die Dauer von fünf Jahren, sofern die Eigentümerversammlung nicht eine kürzere Amtsdauer bestimmt.
- (2) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes, können die Wohnungs- bzw. Teileigentümer die Abberufung des Verwalters beschliessen.
- (3) Zum ersten Verwalter wird bestellt:
Herr Manfred London.

Die Bestellung gilt für die Zeit ab dem 01.01.1999 bis zum 31.12.2004.

- (3) Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
- (4) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Rechte:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungs- bzw. Teileigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungs- bzw. Teileigentümern gemäß der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer namens der übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer gerichtlich geltend zu machen.

§ 15

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer können mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben, wählen.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungs- bzw. Teileigentümern einschließlich des von den Wohnungs- bzw. Teileigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden.

Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Als Anlage I genommen zur Urkunde des Notars Manfred Neuhof in Düsseldorf -UR.Nr. 661 für 1999-.

Düsseldorf, den 23. Februar 1999

Manfred Neuhof

W. Neuhof