

Nummer \_\_\_\_\_ des Urkundsverzeichnisses für das Jahr 2024-H



Verhandelt zu Münster am

**Vor mir, dem unterzeichnenden Notar  
DR. CHRISTIAN HEINE  
im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm  
mit dem Amtssitz in Münster**

erschien heute:

Herr Ferdinand Hissmann, geboren am 27.04.1963, geschäftsansässig Wolbecker Windmühle 67, 48167 Münster, handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der FH-Invest GmbH mit dem Sitz in Münster, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Münster unter HRB 13434, Anschrift: Wolbecker Windmühle 67, 48167 Münster

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt. Er hat sich bereits zu einem früheren Zeitpunkt dem Notar gegenüber ausgewiesen durch Vorlage seines gültigen amtlichen Ausweises, von dem der Notar eine Kopie zu seiner Akte genommen hat.

Der Notar erläuterte dem Erschienenen die Vorschriften des § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz bezüglich einer etwaigen Vorbefassung. Der Erschienenene erklärte, eine Vorbefassung liege nicht vor.



Soweit in den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung einzelne Räume oder Flächen keine eigene Nummerierung aufweisen, gehören diese Räume oder Flächen zum Gemeinschaftseigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, und zwar unabhängig davon, ob hieran etwa Sondernutzungsrechte oder Mitsondernutzungsrechte bestellt sind.

## II. Begründung von Wohnungseigentum

### 1.

Die FH-Invest GmbH (im Folgenden: der aufteilende Eigentümer) teilt das Eigentum an den in § 1 Punkt 1 dieser Urkunde genannten Grundstück in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen wie folgt verbunden ist:

- a) Miteigentumsanteil von 69,85/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss nebst Terrasse und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.
- b) Miteigentumsanteil von 113,69/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss nebst Terrasse und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.
- c) Miteigentumsanteil von 113,69/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss nebst Terrasse und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.
- d) Miteigentumsanteil von 69,85/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss nebst Terrasse und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.
- e) Miteigentumsanteil von 68,73/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnräumen im Obergeschoss nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.
- f) Miteigentumsanteil von 113,69/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnräumen im Obergeschoss nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.
- g) Miteigentumsanteil von 113,69/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnräumen im Obergeschoss nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.

h) Miteigentumsanteil von 68,72/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnräumen im Obergeschoss nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.

i) Miteigentumsanteil von 71,22/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnräumen im Dachgeschoss nebst Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.

j) Miteigentumsanteil von 196,87/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnräumen im Dachgeschoss nebst Dachterrasse, den Räumen im Bodenraum und einem Kellerraum im Kellergeschoss jeweils mit gleicher Nummer.

Soweit im Folgenden von Wohnungseigentum gesprochen wird, ist hierunter das jeweilige Teil- bzw. Wohnungseigentum zu verstehen.

## 2.

Der Eigentümer verweist auf die von der Stadt Münster als Baubehörde unter der Nr. 63-10088/2024 mit Unterschrift und Stempel versehenen Aufteilungsplan, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist. Der Aufteilungsplan wurde dem Eigentümer zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt. Sie sind dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegt und Bestandteil der Niederschrift.

## 3.

Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung: Wohnungseigentümergeinschaft Am Berler Kamp 30.

### III. Gegenstand des Wohnungseigentums

#### 1.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums und dessen rechtliche Beschaffenheit bestimmen sich nach §§ 5 und 6 WEG.

#### 2. **Begriffsbestimmung**

##### 2.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung (einschließlich der zu dieser gehörenden Kellerräume, Abstellräume, Balkone, Wintergärten, Loggien und Terrassen) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

##### 2.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

### 2.3 Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.

### 2.4. Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrecht ist das alleinige, ausschließliche Gebrauchs-/Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums, durch das zugleich die anderen Miteigentümer vom Gebrauch ausgeschlossen werden.

## 3. **Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind die zum Sondereigentum bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile, 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 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Hierzu zählen beispielsweise der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz, Innentüren sowie nichttragende Zwischenwände. Sollten die zu Sondereigentum erklärten Räume und Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, steht dem jeweiligen Eigentümer hilfsweise ein Sondernutzungsrecht an ihnen zu. Für Kosten, Instandhaltung, Instandsetzung und die Verkehrssicherungspflicht gelten die nach dem Gesetz und in dieser Urkunde bestimmten Regeln über Sondereigentum entsprechend.

## 4. **Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums**

Das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen, gehören den Wohnungseigentümern als Bruchteilseigentümern und sind Gemeinschaftseigentum.

## 5. **Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband**

Alleiniges Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft sind alle i.R.d. gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte oder Einrichtungsgegenstände. Zu diesem Verwaltungsvermögen zählen insbesondere auch Forderungen der der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wie etwa Wohngeldschulden.

## IV.

### **Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)**

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grds. die Bestimmungen der §§ 9a – 29 des Wohnungseigentumsgesetzes. In Abweichung und Ergänzung der gesetzlichen Regelungen wird als Inhalt des Sondereigentums Folgendes bestimmt:

#### 1. **Zweckbestimmung**

Das Haus ist zu Wohnzwecken bestimmt. Die einzelnen Wohnungen dürfen auch als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die andere Wohnung entsteht.

## **2. Rücksichtnahme und Sorgfalt**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus einen Nachteil erleidet (§ 14 Nr. 2 WEG). Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen ortsüblich zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

## **3. Umfang und Nutzen**

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der gleichen Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind.

## **4. Sondernutzungsrechte**

- a) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 1 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 3 bezeichnet.
- b) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 2 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 4 bezeichnet.

Weiter erhält der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 2 das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an der im EG-Sondernutzungsrecht Garten mit Sondernutzungsrecht für 2 gekennzeichneten Gartenfläche.

- c) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 3 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 5 bezeichnet.

Weiter erhält der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 3 das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an der im EG-Sondernutzungsrecht Garten mit Sondernutzungsrecht für 3 gekennzeichneten Gartenfläche.

- d) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 4 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 6 bezeichnet.
- e) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 5 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 7 bezeichnet.

- f) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 6 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 8 bezeichnet.
- g) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 7 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 9 bezeichnet.
- h) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 9 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 10 bezeichnet.
- i) Der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 10 erhält das Recht zur alleinigen Nutzung, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer an den Stellplätzen in der Tiefgarage, im Kellergeschossplan mit Stpl. 1 und Stpl. 2 bezeichnet.

#### **Allgemeine Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte**

Die Gartenfläche muss sich in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen. Einzäunungen sind nur mit Zustimmung des Verwalters/bzw. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässig.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums an der Tiefgarage ist Aufgabe der jeweiligen Sondereigentümer, deren Wohnungseigentumsrechten Stellplätze zugeordnet wurden. Diese Sondereigentümer tragen auch alle mit dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammenhängenden Kosten der Tiefgarage allein. Bei der Verteilung der Kosten entfällt auf jeden Stellplatz der gleiche Anteil.

Sollten die Wohnungseigentümer der Wohnungen Nr. 2 und 3 die ihnen zugeordnete Sondernutzungsrechtsfläche (Garten) nicht ordnungsgemäß pflegen, ist der Verwalter berechtigt, nach vorheriger einmaliger Mahnung und Fristsetzung, die Gartenpflege einem Gärtner in Auftrag zu geben. Die Kosten des Gärtners trägt der jeweilige Wohnungseigentümer, welchem das jeweilige Sondernutzungsrecht (Garten) zugeordnet ist, allein.

Die Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

Auch nach Eintragung der Sondernutzungsrechte ist der aufteilende Eigentümer ermächtigt, Sondernutzungsrechte aufzuheben oder einer anderen Einheit zuzuweisen. Dies gilt bis zum Eigentumsübergang der jeweils betroffenen Einheit. Gesetzliche Zustimmungserfordernisse bleiben unberührt. Diese Ermächtigung gilt nur für den aufteilenden Eigentümer sowie dessen Vertreter. Sie erlischt, wenn der aufteilende Eigentümer nicht mehr Eigentümer einer Einheit ist.

## **5. Nutzungsbeschränkungen**

Das Anbringen und/oder Entfernen von Markisen, Sonnenblenden etc. auf Balkonen und Terrassen ist grundsätzlich erlaubt, es bedarf jedoch der Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Das Anbringen privater Antennenanlagen am Gemeinschaftseigentum für Fernsehen etc. ist nicht zulässig.

## **6. Instandhaltung**

- a) Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.
- b) Jeder Sondereigentümer ist allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung, folgender Gebäudeteile zu sorgen, auch wenn sie im Gemeinschaftseigentum stehen:
  - aa) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür);
  - bb) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums; der Austausch bedarf der Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft.
  - cc) für etwa zu seinem Sondereigentum gehörende Loggia und Dachterrasse, einschließlich der Teile dieser Einrichtungen, die zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen.
- c) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

## **7. Kosten und Lasten**

- a). Jeder Wohnungseigentümer trägt sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder seinem Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betrifft allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler/Messinstrumente gesondert erfasst werden können.
- b) Sind solche Kosten/Lasten nicht zurechenbar, tragen sie die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

## **8. Wirtschaftsplan**

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter/bzw. einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer aufgestellt, der die Angaben des § 28 Abs. 1 WEG enthält.

Ansonsten bleibt es bei den gesetzlichen Regelungen.

## **9. Versicherungen**

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

- eine Gebäudebrandversicherung;
- eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- eine Leitungswasserschadensversicherung;
- eine Versicherung gegen Sturmschäden.
- Versicherung gegen Elementarschäden, Graffiti und Vandalismus.

Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen bzw. zu halten.

## **10. Eigentümerversammlung**

Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden grundsätzlich durch Beschlüsse in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geregelt.

Der Verwalter oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einladung erfolgt in Textform unter Angabe der Tagesordnung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt der Nachweis der rechtzeitigen Absendung. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift anzuzeigen. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig.

Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen. Die Vollmacht muss in Textform erteilt worden sein.

Eine Beschlussfassung ist auch ohne Wohnungseigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterschreiben. (§ 24 Abs. 6 WEG).

Die Beschlüsse sind in einer Beschluss-Sammlung zu führen. (§ 24 Abs. 7 WEG)

## **11. Stimmrecht**

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Jede Wohnungseinheit hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausüben.

## **12. Verwaltung**

Ein Verwalter wird heute nicht bestellt. Die Bestellung eines Verwalters bleibt vorbehalten.

Für die Verwaltung, Abberufung und der Beendigung des Verwaltervertrages gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 27 Abs. 1 WEG) können durch Beschluss der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder erweitert werden (§ 27 Abs. 2 WEG). Der Verwalter führt eine Beschluss-Sammlung. Fehlt ein Verwalter, so ist der Wohnungseigentümer, der die Versammlung führt, verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, wenn die Wohnungseigentümer keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

Sollte ein Verwalter bestellt werden, so ist der Verwalter berechtigt, ein Kontokorrentkonto für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu eröffnen.

## **13. Wiederaufbau**

### **a)**

Im Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude wieder aufzubauen, wenn der Schaden durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt ist.

### **b)**

Besteht eine solche Pflicht zum Wiederaufbau nicht, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Wiederaufbau beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend den jeweiligen Miteigentumsbruchteilen zu tragen.

### **c)**

Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur gemeinschaftlich durch alle Wohnungseigentümer erfolgen, anderenfalls wird die Gemeinschaft aufgelöst.

## **14. Übertragung des Wohnungseigentums**

Die Zustimmung des Verwalters oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Veräußerung von Wohnungseigentum ist nicht erforderlich. Der Veräußerer ist jedoch verpflichtet, an den Verwalter, falls kein Verwalter bestellt sein sollte an den Eigentümer der anderen Wohnungseigentumseinheiten, eine auszugsweise Abschrift des Ver-

trags mit den Daten des Käufers und dem Vertragsgegenstand zu übersenden. Diese Verpflichtung entfällt beim Verkauf durch den aufteilenden Eigentümer.

Dem Verwalter ist mitzuteilen, wie viele Personen als Eigentümer oder Mieter in die Wohnung einziehen und zu welchem Zeitpunkt.

#### **15. Mehrere oder abwesende Eigentümer**

Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungseigentums, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

#### **16. Öffnungsklausel**

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung durch Beschluss der Wohnungseigentümer oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geändert werden.

### **V. Eintragungsbewilligung, Antrag**

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt an dem in Ziffer I. dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des erwähnten Grundbesitzes nach Maßgabe von Ziffer II. dieser Urkunde,
2. die Bestimmungen nach Ziffer IV. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

### **VI. Kosten**

Die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer. Der Verkehrswert des bebauten Grundbesitzes wird mit "Betrag" € angegeben.

### **VII. Vollmachten**

1. Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit den Notarfachangestellten, Frau Annegret Ruhe und Frau Susanne Ahmann, alle dienstansässig beim amtierenden Notar, jede für sich und alle befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, die Vollmacht, eventuell erforderliche Nachtrags-erklärungen zu dieser Urkunde, auch materiellrechtlicher Art, abzugeben und entgegenzunehmen, Bestimmungen abzuändern und überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die zur Vorbereitung der Eintragung und zum vollständigen Vollzug dieser Teilungserklärung im Grundbuch erforderlich sind.

Im Innverhältnis sind – ohne dass es insoweit eines Nachweises gegenüber dem Grundbuchamt bedarf – die Bevollmächtigten nur befugt, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen, falls ihnen der Eigentümer eine schriftliche Weisung erteilt hat.

Von der vorstehenden Vollmacht kann – soweit notarielle Beurkundung oder Beglaubigung erforderlich ist – nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden, sie ist jederzeit widerruflich erlischt mit grundbuchlichem Vollzug dieser Teilungserklärung.

2.

Der Notar ist ermächtigt, alle zur Durchführung und zum Vollzug der Urkunde und von Nachträgen erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge – auch teilweise und eingeschränkt – zu stellen, zu ergänzen, zu ändern oder zurückzunehmen. Ferner ist der Notar ermächtigt, nach Vorliegen des

mit dem Siegel der Baubehörde versehenen Aufteilungsplan die Eintragungsbewilligung dahin zu ergänzen, dass sie auf den amtlichen Aufteilungsplan verweist.

### **VIII. Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

- der Eigentümer,
- jeder künftige Wohnungseigentümer,
- das Amtsgericht – Grundbuchamt – Münster

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: