

Grundstücks - Teilungserklärung

Betr.: Grundstück Gemarkung Ueckendorf Flur 17 Flurstück 479
Grundbuch von Ueckendorf Blatt 0025
Eigentümerin: Frau Veronika Haakshorst geb. Baschka

1.)

- (1) Die Grundstückseigentümerin errichtet auf dem vorb ezeichneten Grundstück 2 (zwei) Wohnhäuser mit insgesamt 31 Wohnungen, 1 Ladenlokal sowie Garagen samt Zubehör und den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen.

Das Gesamtbauvorhaben gilt als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

- (2) Die Wohnungen, Ladenlokal und die Garagen werden als Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (WEG) bezugsfertig an einzelne Käufer (nachstehend nur Wohnungseigentümer genannt, auch wenn es sich um Teileigentum handelt) veräussert.

2.)

- (1) Gemäss § 8 WEG teilt die Grundstückseigentümerin das Grundstück mit den darauf zu errichtenden Gebäuden in
- a) 31 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an den nachstehend in Ziffer 3) aufgeführten
31 Wohnungen (Wohnungseigentum),
 - b) 9 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an dem nachstehend in Ziffer 3) auf-
geführten Ladenlokal sowie den 8 Garagen (Teileigentum)
auf.

(2) Die Grösse, der in nachstehender Aufstellung genannten Miteigentumsanteile gilt mit Abschluss der Kaufverträge als zwischen den Käufern und der Verkäuferin als vereinbart; grössenmässige Abweichungen, die sich bei der Fertigstellung der Wohnungen gegenüber den Bauzeichnungen ergeben sollten, verändern nicht die Grösse der angegebenen Miteigentumsanteile.

3.)

Verzeichnis der Wohnungen, Ladenlokal und Garagen

Aufteilungsplan Nr.	Lage der Wohnung	Grösse ca. qm	Miteigentums- anteil (tausendstel)
	Haus Spichern- strasse 15/17		
W 1	Erdgeschoß lks.	32	13,2
W 2	Erdgeschoß re.	49	20,2
W 3	I.Oberg. lks.	88	36,4
W 4	I.Oberg. mitte	41	17,0
W 5	I. Oberg.re.	92	38,1
W 6	II.Oberg. lks.	88	36,4
W 7	II.Oberg. mitte	41	17,0
W 8	II.Oberg. rec.	92	38,1
W 9	Dachge. lks.	84	34,8
W 10	Dachge. mitte	36	14,8
W 11	Dachge. re.	86	35,6
G 1	Garage	6,5	2,7
G 2	Garage	7,0	2,9
G 3	Garage	7,0	2,9
G 4	Garage	7,0	2,9
G 5	Garage	7,0	2,9
G 6	Garage	7,0	2,9
G 7	Garage	6,5	2,7

Aufteilungsplan Nr.	Lage der Wohnung	Grösse ca. qm	Miteigentumsanteil (tausendstel)
	Haus Ueckendorfer Str. 109		
W 1	I.Oberg.lks	68	28,1
W 2	I.Oberg. mitte hi.	39	16,0
W 4	I.Oberg. mitte vo.	39	16,0
W 3	I.Oberg. re. hi.	48	20,0
W 5	I.Oberg. re. vo.	39	16,0
W 6	II.Oberg.lks.	68	28,1
W 7	II.Oberg.mitte hi.	39	16,0
W 9	II.Oberg.mitte vo.	39	16,0
W 8	II.Oberg.re.hi.	48	20,0
W 10	II.Oberg.re.vo.	39	16,0
W 11	III.Oberg.lks.	68	28,1
W 12	III.Oberg.mitte hi.	39	16,0
W 14	III.Oberg.mitte vo.	39	16,0
W 13	III.Oberg.re.hi.	48	20,0
W 15	III.Oberg.re.vo.	39	16,0
W 16	IV.Oberg.lks.	68	28,1
W 17	IV.Oberg.mitte hi.	39	16,0
W 19	IV.Oberg.mitte vo.	39	16,0
W 18	IV. Oberg.re.hi.	48	20,0
W 20	IV.Oberg.re.vo.	39	16,0
L 21	Laden Erdgesch.	554	229,8
G 22	Garage Kellerg.	155	64,3

4.)

Alle Wohnungen und die nicht Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan in der Weise mit Nummern bezeichnet, dass diese wie folgt gekennzeichnet sind:

- a) die Wohnungen im Hause Spichernstr. 15/17
die Nummer W 1 bis W 11
 - b) die Garagen im Hause Spichernstr. 15/17
die Nummer G 1 bis G 7
 - c) die Wohnungen im Hause Ueckendorfer Str. 109
die Nummer W 1 bis W 20
 - d) das Ladenlokal im Hause Ueckendorfer Str. 109
die Nummer L 21
 - e) die Garage im Hause Ueckendorfer Str. 109
die Nummer G 22
- erhalten haben.

5.)

Begriffsbestimmungen

- (1) Wohnungs-/Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung/Ladenlokal/Garage in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (2) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.
- (3) Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung, Laden oder Garage gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder beigefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach Ziffer 8 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:

1. der Fussbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
2. die nichttragenden Zwischenwände,
3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
4. die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
5. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Waschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Heizkörper, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.

6.)

Grundsatz

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

7.)

Umfang der Nutzung

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere die Hauszugänge, das Treppenhaus, die Waschküche, der Trocken-, Kinderwagenabstell- und Fahrradraum zur Verfügung.

8.)

Art der Nutzung

- (1) Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder diesem Vertrag ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum 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.

- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt.
- (3) Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf es der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Das gilt nicht für eine Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grad es in der Seitenlinie. Die Bestimmungen des Absatz 2, Sätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.
- (4) Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen 2 oder 3 erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Bewilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen; Absatz 2, Sätze 2 und 3 und Abs. 3 Satz 2 gelten entsprechend.
- (5) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschliessen.
- (6) Die nicht überdachten Einstellplätze gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum. Über die Benutzung der auf den gemeinschaftlichen Grundstücksflächen erstellten vorstehend genannten Einstellplätze entscheidet der Verwalter. Die Zu- und Abfahrt darf nur benutzt werden, um zu dem Abstellplatz zu gelangen bzw. von dort auszufahren. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den Zuwegungen ist untersagt.

9.)

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
- (3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
 - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (4) Ziffer 8 Absatz 4 findet entsprechende Anwendung.

10.)

Instandhaltungspflichten

- (1) Der Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn

sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich dem Sondereigentum unterliegender Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h., das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

- (2) Soweit sich nicht aus Abs. 1 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen.
- (3) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers nach Ziffer 12.

11.)

Versicherung des Gebäudes

- (1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen durch den Verwalter abzuschließen:
 - a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
 - b) eine Gebäudeversicherung (Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden).

Die Sachversicherungen zu b) sind zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe abzuschließen.

- (2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter.
- (3) Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommenen Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

12.)

Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (Ziffer 11) oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- (2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Abs. 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- (3) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, 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 begründete Bedenken bestehen.

13.)

Anzeigenpflicht des Wohnungseigentümers
Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 6 Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen.
Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

14.)

Mehrheit von Berechtigten an
einem Wohnungseigentum

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

15.)

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer mit den in Ziffer 16 bezeichneten Zahlungsverpflichtungen zu einem Betrage im Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach Ziffer 16 zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,
2. sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Wohnungseigentumsordnung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt,
3. der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als der nach Ziffer 8 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 Wohnungseigentümer 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 der Wohnung entfernt,
4. der Wohnungseigentümer die ihm gemäß Ziffer 10 obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,

5. die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers im Falle der Ziffer 14 trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.

- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

16.)

Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Massgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten:

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a) der Verwaltungsgebühr,
- b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, ausgenommen die Grundsteuern, die der jeweilige Wohnungseigentümer für sein Wohnungseigentum unmittelbar an das zuständige Finanzamt zu zahlen hat, ferner die Kosten für die gemäss Ziffer 11 abzuschliessenden Versicherungen, den Kosten der Strassenreinigung, der Müllabfuhr, ggf. der Gartenpflege und der Unterhaltung des Kinderspielplatzes, der Entwässerung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Aussenbeleuchtung, der Treppenhausreinigung, den Kosten für den Hauswart und sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind,

- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß Ziffer 10 den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.
- (2) Der auf den Wohnungseigentümern entfallende Anteil an den in Absatz 1 b) und c) bezeichneten Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt.
- (3) Der Wasserverbrauch wird im Verhältnis der Wohnflächen zueinander abgerechnet. Die Heizungskosten zahlt der Wohnungseigentümer unmittelbar an den Energielieferer.
- (4) Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt.
- Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens jedoch am 5. jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter zu leisten.
- (5) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember läuft, dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Absatz 4 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.

- (4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung einer Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- (6) § 18 Absatz 3 des WEG bleibt unberührt.
- (7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

19.)

Verwalter

- (1) Frau Veronika Haakshorst geb. Baschka aus Essen, Baumstr. 2, wird mit Wirkung vom Tage der Übergabe der Wohnungen ab als erster Verwalter bestellt. Die Abberufung des Verwalters kann nur durch Beschluss einer Wohnungseigentümerversammlung mit Mehrheit aller Stimmen erfolgen; für die Dauer von fünf Jahren ist aber die Abberufung ausgeschlossen bzw. nur aus wichtigem Grunde in der Person des Verwalters zulässig.

17.)

Wirtschaftsplan

- (1) Der in Ziffer 16 erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr im voraus vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungseigentümern beschlossen.
- (2) Die in Ziffer 16 Abs. 1 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 großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

18.)

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Wohnungseigentumsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach dem 1/100.000 Anteil. Beschlußfassungen erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit nicht im Wohnungseigentumsgesetz eine andere Regelung getroffen ist.
- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen der Ziffer 8 Absatz 4 und der Ziffer 9 Absatz 4 muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Der Verwalter kann jederzeit das Amt mit dreimonatiger Frist aufkündigen.

- (2) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG.

Der Verwalter hat seine Aufgaben nach eigenem Ermessen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen. Er übernimmt und überwacht die Ansammlung von Instandsetzungsrücklagen, die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Wohnungseigentümern untereinander obliegenden Pflichten. Weiter erteilt oder versagt der Verwalter die Genehmigung zur Veräußerung des Wohnungseigentums.

Gegen die Entscheidung des Verwalters kann die Entscheidung der Versammlung der Wohnungseigentümer angerufen werden, die mit einfacher Mehrheit entscheidet.

- (3) Dem Verwalter ist eine Vergütung zu zahlen. Näheres regelt der zwischen dem jeweiligen Wohnungseigentümer und dem Verwalter abzuschliessende Verwaltervertrag, zu deren Abschluss der Wohnungseigentümer verpflichtet ist.

20.)

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, soweit nicht vorstehend eine abweichende Regelung getroffen ist.

21.)

Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss auch für das Ladenlokal sowie für die Garagen.

22.)

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt im Grundbuche von Ueckendorf Blatt oo25 die Teilung des Grundstücks in

- a) 31 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an 31 Wohnungen gemäss Teilungsplan einzutragen,
- b) 9 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Ladenlokal und 8 Garagen gemäss Teilungsplan einzutragen,
- c) die Bestimmungen dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums einzutragen,
- d) neue Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher anzulegen.

23.)

Die Eigentümerin beansprucht Gebührenfreiheit gemäss Gesetz vom 30. Mai 1953 und versichert, dass die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Sie bittet um Eintragungsnachrichten zu ihren Händen und zu Händen des Notars Horst Horlitz in Essen.

Der Verkehrswert wird für die Kostenberechnung mit ca. 3.000.000.- DM angegeben.

Essen, am 7. Mai 1973.

Handwritten signature: Horst Horlitz, Notar

Urkundenrolle Nr. 716/1973

Beglaubigung umseitig

Urkundenrolle Nr. 716/1973

Die umseitige Namensunterschrift

der Frau Veronika Haakshorst geb. Baschka aus
43 Essen, Baumstr. 2

- zur Person bekannt -
wird hiermit beglaubigt.
Essen, am 7. Mai 1973.



Notar