

UR.Nr. 2496 / 1973

I K/32

Verhandelt zu Krefeld, den 28 Dezember 1973

Vor dem unterzeichnenden Notar

Gerhard K r u s c h k e

mit dem Amtssitz in Krefeld

erschien:

Herr Franz S c h n e i d e r, Bauingenieur,
wohnhaft in 2 Willinghusen, Stenwarder Landstr. 5a,
hier handelnd in seiner Eigenschaft als alleinver-
tretungsberechtigter Geschäftsführer der
WPV-Wohnraumplanungs- und Verwaltungs-Gesellschaft
mit beschränkter Haftung, diese handelnd als allein-
vertretungsberechtigte persönlich haftende Gesell-
schafterin ^{der} "Schneider-Bauträger Kommanditgesellschaft"
mit dem Sitz in Stade.

Postanschrift: 216 Stade, *Häsefeldstr. 12-14*

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Er erklärte:

I.

Begründung von Wohnungseigentum

Teilungserklärung

- a) Die Schneider-Bauträger Kommanditgesellschaft in Stade ist Eigentümerin des im Grundbuch von Latum - AG Neuss - Blatt 996 verzeichneten Grundstückes Gemarkung Latum

Flur 3 Parz. Nr. 767

Hof- und Gebäudefläche,

Mittelstraße 63,

groß 18,64 ar

- b) Der Erschienene, handelnd wie angegeben, teilt hierdurch gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in 29 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sonder Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen gemäß dem beigefügten Aufteilungsplan nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

Jeder Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Aufteilung erfolgt zum Zwecke der Übertragung auf Ersterwerber zwecks Eigennutzung.

- c) Die Teilung des oben bezeichneten Grundstückes geschieht nach dem anliegenden Aufteilungsplan in der Weise, daß gebildet werden:

~~Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175)~~

Die Schneider-Bauträger KG.,
2160 Stade, Harsefelder Straße 12-14,
ist Eigentümer des Grundstückes 4005 Meerbusch-Lank, Bismarck-/Mittelstraße, Gemarkung Latum, Flur 3, Parzelle 767, Größe 1864 qm, eingetragen im Grundbuch von Latum Blatt 0368, beim Amtsgericht Neuß. Von diesem Grundstück ist noch eine Straßenparzelle an die Stadt Meerbusch abzutreten.

§ 1 Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß Sondereigentum, wie Kellerabstellfläche, mit jedem Miteigentumsanteil an einer in sich abgeschlossenen Wohnung verbunden ist. Dagegen wird das nicht zu Wohnzwecken dienende Sondereigentum - Teileigentum - gesondert in Miteigentumsanteile angesetzt. Es handelt sich hier um die Garagen. Das Eigentum teilt sich somit wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 451,2/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 54,70 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 1
2. Miteigentumsanteil von 472,3/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 57,26 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 2.
3. Miteigentumsanteil von 432,1/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,39 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 3.
4. Miteigentumsanteil von 429,4/10000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,06 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 4.

5. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Woh-
nung im Erdgeschoß u. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 72,83 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 5. 600,7/10000
6. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Woh-
nung im Erdgeschoß u. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 72,83 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 6. 600,7/10000
7. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Woh-
nung im Erdgeschoß u. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 85,44 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 7. 704,7/10000
8. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Woh-
nung im Erdgeschoß u. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 85,44 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 8. 704,7/10000
9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Woh-
nung in 1. Obergeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 54,70 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 9. 451,2/10000
10. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten
Wohnung in 1. Obergeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 57,26 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 10. 472,3/10000
11. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten
Wohnung in 1. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,39 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 11. 432,1/10000
12. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten
Wohnung in 1. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,06 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 12. 429,4/10000

13. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Woh-
nung in 2. Obergeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 54,70 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 13. 451,2/10000
14. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Woh-
nung in 2. Obergeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 57,26 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 14. 472,3/10000
15. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Woh-
nung in 2. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,39 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 15. 432,1/10000
16. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Woh-
nung in 2. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,06 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 16. 429,4/10000
17. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Woh-
nung in 3. Obergeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 54,70 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 17. 451,2/10000
18. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Woh-
nung in 3. Obergeschoß, rechts.
Die Wohnfläche beträgt 57,26 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 18. 472,3/10000
19. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Woh-
nung in 3. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,39 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 19. 432,1/10000
20. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der in
Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Woh-
nung in 3. Obergeschoß, links.
Die Wohnfläche beträgt 52,06 qm.
Kellerabstellfläche Nr. 20. 429,4/10000

21. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 21.
Die Fläche beträgt 14,00 qm. 28,8/10000
22. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 22.
Die Fläche beträgt 14,00 qm. 28,8/10000
23. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 23.
Die Fläche beträgt 14,00 qm. 28,8/10000
24. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 24.
Die Fläche beträgt 14,00 qm. 28,8/10000
25. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 25.
Die Fläche beträgt 13,00 qm. 26,8/10000
26. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 26.
Die Fläche beträgt 13,00 qm. 26,8/10000
27. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 27.
Die Fläche beträgt 13,00 qm. 26,8/10000
28. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 28.
Die Fläche beträgt 13,00 qm. 26,8/10000
29. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Garage
im Kellergeschoß. Teileigentumsrecht Nr. 29.
Die Fläche beträgt 13,00 qm. 26,8/10000

II.

Inhalt des Wohnungseigentumsrechts
und Gemeinschaftsordnung

§ 2

Grundsatz

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit nicht im Folgenden etwas anderes bestimmt ist, die einschlägigen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

§ 3

Begriffsbestimmungen

Wohnungs-, Teil- und gemeinschaftliches Eigentum

- (1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Gebäudes, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Soweit Teileigentum vorhanden ist, finden auf dieses die Bestimmungen über Wohnungseigentum und Wohnungseigentümer entsprechend Anwendung.

- (2) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Dritten stehen; Lage und Größe der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude und Grundstücksteile sind aus dem beigehefteten Lageplan ersichtlich, ~~in welchem das gemeinschaftliche Eigentum blau eingezeichnet ist~~

(3) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 dieser Teilungs-
erklärung bezeichneten Räume mit den zu ihnen gehörenden Ein-
richtungen und Ausstattungsgegenständen 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 be-
ruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das
nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die
äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Mithin ge-
hören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum
stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Son-
dereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragen-
den Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume
befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steig-
leitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung
ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die
gemeinsame Fall-Leitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der
Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame
Steig- bzw. Fall-Leitung an.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind:

- a) die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 1 zum
Sondereigentum erklärt sind,
- b) der Grund und Boden,
- c) das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Im übrigen gilt § 5 WEG.

Art und Umfang des Gebrauchs

- (1) Der Wohnungseigentümer 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 Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

Die auf dem Grundstück vorhandenen 15 PKW-Abstellplätze unterfallen dem ausschließlichen Nutzungsrecht der einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer, die das Nutzungsrecht mit dem Kaufvertrag erwerben. Grundsätzlich soll jeder Wohnungs- oder Teileigentümer mindestens eine Garage oder einen PKW-Abstellplatz erhalten.

- (2) Dem Wohnungseigentümer ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen.
- (3) Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) aller übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann widerrufen werden. Sie darf nur versagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer zu erwarten ist.
- (4) Einwilligung und Widerruf können schriftlich sowohl durch den Verwalter als auch durch einen Beschluß der übrigen Wohnungseigentümer ausgesprochen werden. Im Zweifel geht ein Mehrheitsbeschluß der Entscheidung des Verwalter vor.

- (5) Entsprechendes gilt bei der Vermietung und Verpachtung einer Wohnung. Bei der Vermietung der Wohnung müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten.
- (6) Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen soll in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Für den Erlass und die Änderung der Hausordnung gilt Abs. 4 entsprechend mit der Maßgabe, daß der Mehrheitsbeschluß einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der Stimmen aller Wohnungseigentümer bedarf. Die Bestimmungen des § 25, Abs. 3 und 4 WEG bleiben unberührt.

§ 5

Veräußerung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung nach § 18 WEG oder durch Konkursverwalter erfolgt, ferner nicht im Falle der Veräußerung an einen Ehegatten.
- (2) Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als solcher gilt insbesondere die begründete Besorgnis, daß der in Aussicht genommene Erwerber die ihm als Wohnungseigentum obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen, sich nicht in die Gemeinschaft einfügen oder sich aus anderen Gründen oder Umständen nicht als Wohnungseigentümer eignen wird.

Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie zum abnehmenden Neuwert mit Zusatzversicherung in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und Frostschäden bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer versichern zu lassen, etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Forderungseigentum sind von dem betreffenden Wohnungseigentümer bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.

§ 7

Wiederherstellung

- (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 gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum 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 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. Der Schätzwert wird durch einen von der Industrie- und Handelskammer in Hamburg zu benennenden Sachverständigen ermittelt.

§ 8

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 7 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 9

Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter

Der Wohnungseigentümer Mängel oder Schäden an Gemeinschaftseigentum oder - sofern sie erheblich sind - am Wohnungseigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

Der Verwalter darf

1. jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung,
2. bei drohender Gefahr jederzeit

das Wohnungseigentum eines jeden Wohnungseigentümers besichtigen.

§ 10

Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten

Der Inhaber eines Wohnungseigentums eine Personennmehrheit, kann eine Bevollmächtigung in öffentlich beglaubigter Urkunde erteilen, die Gesamtheit der mehreren Inhaber vertreten zu vertreten; das gilt jedoch nicht für Eheleute.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Abschiedet der Absätze 2 und 3 dieser Vorschrift bestimmen sich die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Wohnungseigentums nach §§ 18, 19 WEG.
- (2) Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungseigentümer mit einem Betrage in Verzug kommt, der das für 3 Monate zu entrichtende Wohngeld übersteigt, oder er im § 4, Abs. 2, zuwiderhandelt.
- (3) Ist Inhaber des Wohnungseigentums ein Ehepaar oder eine andere Personennmehrheit, so kann das Wohnungseigentum schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Inhaber die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt.

§ 12

Lasten-/Kostenregelung

- (1) B. Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:
 - a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind - soweit nichts anderes vereinbart - von den jeweiligen Wohnungseigentümer direkt an die Gläubiger zu zahlen.
 - b) Betriebskosten: Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten wie Wassergeld und Siedbenutzungsgebühren, Grundsteuern, Müllabfuhrgebühren, sonstige öffentliche Abgaben, Schornsteinkehrgebühren, Versicherungsprämien, Hauswart, Gartenpflege etc. gemeinsam tragen. Die Kosten werden in Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer umgelegt und sind an den Verwalter zu zahlen.

- c) Die Betriebskosten für Gemeinschaftseinrichtungen werden nach dem Verhältnis der Wohnfläche zueinander aufgeteilt.
 - d) Die Verwaltungskosten werden je Wohneinheit berechnet.
 - e) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach der Wohnfläche errechnet, an den Verwalter zu entrichten.
2. Verursacht der Inhaber eines Wohnungseigentums, insbesondere auch durch Nichtbeachtung des § 10 dieser Erklärung, zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.
3. Mehrere Inhaber eines Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

§ 12

Eigentümerversammlung

- Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Eigentümerversammlungen dürfen nur durch den Verwalter einberufen werden. Nicht vom Verwalter einberufene Versammlungen sind beschlußunfähig. Jedes Wohnungseigentum gewährt dem jeweiligen Eigentümer ein Stimmrecht.
1. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als einer der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt. In den Fällen des § 4, Abs. 2 - 6 und § 5, Abs. 2 und 3, dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
- (2) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die den Verwalter von den Wohnungseigentümern zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (3) Die Wohnungseigentümerversammlung ist unter Berücksichtigung des Abs. 1 beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den WEG und den ergänzenden Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist von Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- (6) § 18, Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
- (7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- (8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist.

§ 14

Bestellung des Verwalters

- (1) Zum ersten Verwalter wird die Schneider-Bauträger KG., 216a Stade, Harsefelder Str. 12-14, bestellt.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veränderung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

§ 15

Wirtschaftsplan, Zahlung des Wohngeldes, Aufrechnung

- (1) Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen. Die Gemeinschaft gilt als begründet mit der Erteilung der Gebrauchsabnahme.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer hat monatlich im voraus am 1. eines jeden Monats mit einer Schonfrist von 3 Tagen ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen. Die Bestimmungen, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände sind zugunsten der Gemeinschaft in Höhe von 4% über den jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.
- (3) Das monatliche Wohngeld ist aufgrund eines das Geschäftsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes von Verwalter festzusetzen. Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen und von der Gemeinschaft mit Stimmenmehrheit zu beschließen. Er bleibt solange verbindlich, wie nicht der Verwalter für ein neues Rechnungsjahr, spätestens am letzten Tage des ablaufenden Rechnungsjahres, der Gemeinschaft einen abweichenden Plan zur Beschlußfassung vorgelegt hat.

- (4) Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr spätestens innerhalb von 2 Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 12 festgesetzten Verhältnis von den Wohnungseigentümern unverzüglich abzudecken.
- (5) Auf einem Sonderkonto der Wohnungseigentümergeinschaft, über das dem Verwalter Verfügung einzuräumen ist, ist eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Gemeinschaft durch Beschluß festgesetzt wird.
- (6) Auch für Einzelbelastungen der Wohnungseigentumsrechte mit Grundpfandrechten zur Sicherung von Baugeldern gelten die Vorschriften des § 27, Abs. 2, Ziff. 1 und 3 WEG entsprechend.
- (7) Der Wohnungseigentümer darf nichts gegenüber dem Wohngeld aufrechnen oder einzurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 16

Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekannten Anschrift per Post aufgegeben sind, sowie die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbliebenen Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt sind.

III.

Grundbuchanträge

§ 17

Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Erschienene bewilligt und beantragt, daß in das Grundbuch von Latum - AG Neuss - Blatt 996 zulasten der dort verzeichneten Parzelle Flur 3 Nr. 767 eingetragen wird:

1. die Löschung aller Belastungen gemäß Bewilligung der Beteiligten,
2. die Teilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentumsrechte gemäß § 1 der Teilungserklärung,
3. die Bestimmungen der §§ 2 - 16 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Für jedes Wohnungs- bzw. Teileigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

Als Anlage werden beigelegt:

der Aufteilungsplan (Anlage I)
gemäß § 7 Abs. 1 WEG mit den
Bescheinigungen der Baubehörde
gemäß § 7 Abs. 4 WEG.

Alle Genehmigungen, soweit gesetzlich oder sonstwie vorge-
schrieben, bleiben vorbehalten und werden hiermit beantragt.

Alle Eintragungen sollen erfolgen nach den Anträgen des Notars,
wer auch berechtigt ist, Anträge getrennt und eingeschränkt
stellen und in gleicher Weise auch zurückzuziehen.

Sollte eine Bestimmung in dieser Urkunde aus irgendeinem Grunde
unwirksam oder anfechtbar sein oder werden, so soll der Inhalt
der Urkunde im übrigen hiervon nicht berührt, vielmehr sinngemäß
ausgeführt werden.

Alle mit dieser Urkunde verbundenen Kosten gehen zulasten der
Schneider-Bauträger Kommanditgesellschaft. Diese beantragt
auch Befreiung von den Gerichtskosten und der Grunderwerb-
steuer, indem sie versichert, daß es sich vorstehend um ein
Rechtsgeschäft im Sinne des § 1 des Gesetzes über Gebührenbe-
freiung beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 handelt und daß eine
Gebührenbefreiungsbescheinigung noch nicht vorgelegt werden kann.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm
genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Ranz Schneider
Kraus, Notar