



Urkunde

des Notars

Dr. Johann Peter Tieves

Düsseldorf

Az.: 11045/II/10412/Na

URNr. 2603 für 1993

Verhandelt zu Düsseldorf am 15. Dezember 1993.

Vor dem unterzeichneten

Dr.jur.Johann Peter Tieves
Notar mit dem Amtssitz zu Düsseldorf

erschien:

Herr Mario D o n a l i e s , geboren am 07.11.1959, Bauunternehmer, wohnhaft in 41564 Kaarst, Niederdonker Straße 44, von Person bekannt, hier handelnd als zur alleinigen Vertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma Hubert Donalis Bauunternehmung GmbH in 41564 Kaarst, Broicherdorfstraße 68.

Aufgrund meiner Einsicht in das Handelsregister - HRB 4538 - des Amtsgerichts Neuss vom 25.11.1993 bescheinige ich hiermit, daß Herr Mario Donalis alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma Hubert Donalis Bauunternehmung GmbH in Kaarst ist.

Der Erschienene erklärte zur Beurkundung nachfolgende

10

11

2

TEILUNGSERKLÄRUNG

§ 1

Rechtsverhältnisse

(1) Die Firma Hubert Donali^es Bauunternehmung GmbH in 41564 Kaarst wird aufgrund der Urkunde URNr. 1197/1993 des Urkundsnotars vom 21.06.1993 alleiniger Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Kaarst, Blatt 9400 verzeichneten Grundstückes Gemarkung Kaarst, Flur 9, Flurstück 1346, Gartenland, Kampstraße, groß 8,44 a.

Dieser Grundbesitz ist wie folgt belastet:

- nach Abteilung II: nicht,
- nach Abteilung III: Nr. 1: 1.300.000,-- DM Grundschuld für die Kreissparkasse Grevenbroich in Grevenbroich.

(2) Der Grundstückseigentümer baut auf dem eingangs näher bezeichneten Grundbesitz ein Wohngebäude mit acht Wohnungen nebst einer Tiefgarage mit elf Stellplätzen.

(3) Die Wohnungs- und Teileigentumsrechte sollen an Interessenten im Wohnungs- und Teileigentum übertragen werden. Deshalb wird zunächst an dem vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz Wohnungs- und Teileigentum durch Teilung im eigenen Besitz gemäß § 8 WEG vom 15.03.1951 gebildet und später die einzelnen Wohnungen und Garagenstellplätze im Wohnungs- und Teileigentum übertragen.

§ 2
Teilungserklärung

(1) Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem vorstehend näher genannten Grundstück Gemarkung Kaarst, Flur 9, Flurstück 1346, in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an einem Stellplatz in der Tiefgarage verbunden wird.

(2) Die Aufteilung des vorgenannten Grundbesitzes geschieht wie folgt:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Erdgeschoß links,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 1
bezeichnet; | 116,61/1.000stel, |
| 2. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Erdgeschoß rechts,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 2
bezeichnet; | 108,95/1.000stel, |
| 3. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Erdgeschoß Mitte,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 3
bezeichnet; | 63,99/1.000stel, |
| 4. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Obergeschoß links,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 4
bezeichnet; | 116,61/1.000stel, |
| 5. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Obergeschoß rechts,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 | 108,95/1.000stel, |

bezeichnet;

- | | |
|--|-------------------|
| 6. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Obergeschoß Mitte,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 6
bezeichnet; | 63,99/1.000stel, |
| 7. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß links,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 7
bezeichnet; | 142,18/1.000stel, |
| 8. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß rechts,
nebst 1 Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 8
bezeichnet; | 92,99/1.000stel, |
| 9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 9
bezeichnet; | 16,88/1.000stel, |
| 10. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 10
bezeichnet; | 16,88/1.000stel, |
| 11. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 11
bezeichnet; | 16,88/1.000ste |
| 12. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 12
bezeichnet; | 16,88/1.000s |
| 13. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 13
bezeichnet; | 16,88/1.00 |

- | | |
|---|------------------|
| 14. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 14
bezeichnet; | 16,88/1.000stel, |
| 15. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 15
bezeichnet; | 16,88/1.000stel, |
| 16. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 16
bezeichnet; | 16,88/1.000stel, |
| 17. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 17
bezeichnet; | 16,88/1.000stel, |
| 18. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 18
bezeichnet; | 16,88/1.000stel, |
| 19. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 19
bezeichnet; | 16,93/1.000stel, |

(3) Die Wohnungen sowie die Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden arabischen Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG vom 02. November 1993 liegen vor.

(4) Soweit im folgenden dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes hervorgehoben ist, steht "Wohnungseigentum" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentum", "Wohnungseigentümer" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentümer" sowie "Wohnungsgrundbuch" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch".

(5) Alles, was in dem dieser Urkunde beigelegten Aufteilungsplan nicht mit eingekreisten arabischen Ziffern, die auf die entsprechenden Wohnungs- und Teileigentumsrechte hinweisen, bezeichnet ist, bleibt gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer im Sinne des § 5 WEG. Die Wohnungseigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume und Grundstücksflächen, soweit sie nicht zu einem bestimmten Sondereigentum gehören oder den Eigentümern einzelner Wohnungen zur alleinigen Sondernutzung zur Verfügung stehen.

§ 3

Wohnungseigentümer und Verwaltung

(1) Es gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

(2) Jeder 1/1.000 Anteil gewährt eine Stimme.

(3) Der Verwalter hat die Beschlüsse der Wohnungseigentümer ordnungsgemäß zu protokollieren und dieselben sowie Ausfertigungen richterlicher Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren. Wird über die Wahl oder Wiederwahl eines Verwalters Beschluß gefasst, so ist über diesen Punkt ein zweites gesonder-tes Protokoll zu fertigen, worunter der Protokollführer unverzüglich seine Unterschrift durch einen Notar beglaubigen lassen muss. Protokollführer ist der Verwalter, soweit nicht die Wohnungseigentümerversammlung etwas anderes beschliesst.

(4) Als erster Verwalter wird auf die Dauer von fünf Jahren seit heute die Firma Hubert Donali^es Bauunternehmung GmbH in Kaarst bestellt. Der Verwalter kann jederzeit sein Amt vorzeitig niederlegen, jedoch nicht zur Unzeit.

§ 4

Veräußerungsbeschränkung

(1) Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung

- durch den teilenden Eigentümer,
- an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,
- im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter,
- an Miteigentümer,
- im Wege der Verwertung nach § 19 WEG.

(2) Die Einwilligung darf nur aus einem in der Person des Erwerbers oder einer zu seinem Hausstand gehörenden Person liegenden wichtigen Grunde versagt werden. Dies gilt insbesondere, wenn berechtigte Zweifel daran bestehen, daß:

- a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird;
- b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

(3) Stimmt der Verwalter nicht zu, so kann der Wohnungs- und Teileigentümer, der die Absicht zur Veräußerung hat, einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

(4) Der Anteil am Verwaltungsvermögen ist mit dem Wohnungs- und Teileigentum untrennbar verbunden. Im Falle der Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums geht dieser Anteil zuzüglich dem restlichen Wohngeld einschliesslich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung hinsichtlich des Verwaltungsvermögens und Auszahlung seines Anteils.

§ 5

Eintragungserklärungen

(1) Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen die Teilung des Grundstücks Gemarkung Kaarst Flur 9, Flurstück 1346, in Wohnungs- und Teileigentumsrechte gemäß §§ 2-4 dieser Urkunde.

(2) Allen Löschungen und Haftentlassungen sowie Rangänderungen wird zugestimmt nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten.

§ 6

Sonstige Erklärungen

(1) Der Urkundsnotar wird ermächtigt, die in dieser Urkunde gestellten Anträge dem Grundbuchamt gegenüber auch einzeln oder beschränkt zu stellen oder zurückzuziehen.

(2) Die grundbuchamtlichen Benachrichtigungen sollen nach den Weisungen des Urkundsnotars übersandt werden.

§ 7

Grundbuchunterlagen

Der für das Grundbuchamt bestimmten Ausfertigung dieser Urkunde sind die hiermit in Bezug genommenen Anlagen beigelegt:

- der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG;
- die Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG.

§ 8
Vollmachtserteilung

Die Beteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Herrn Rolf Peters, Frau Brigitte Hermanns, Frau Elisabeth Hannen und Frau Inge Nakaten, sämtlich dienstansässig in der Kanzlei des Urkundsnotars, und zwar einem jeden Bevollmächtigten für sich allein, Vollmacht, alle zur Durchführung dieser Urkunde immer erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen für sie abzugeben und in Empfang zu nehmen.

§ 9
Kosten

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung jetzt und in der Folge verbundenen Kosten trägt der Eigentümer.

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

Heinrich Dohle
D. Müller, Notar