



Verdacht auf Unterschlagung am 23. Mai 2017

Von

Dr. Stefan Heimsoeth
Notar in Mönchengladbach

an

Herrn Schmitt geborene Jörres, geboren am 2. Mai 1947, wohnhaft in Mönchengladbach, Mönchengladbach.

in Folgenden „der Herr“ genannt.

Herrn Schmitt wurde der Notar durch Vorlage des Bundesrechtsanwaltsamtes

Dr. Stefan Heimsoeth
Notar

Verhandelt zu Mönchengladbach am **23. Mai 2017**.

Vor

Dr. Stefan Heimsoeth

Notar in Mönchengladbach

erschien:

Marianne Schmitz geborene Toebrick, geboren am 7. Mai 1938, wohnhaft Glockengasse 13 in 40668 Meerbusch,

im Folgenden „Eigentümer“ genannt.

Marianne Schmitz wies sich dem Notar durch Vorlage des Bundespersonalausweises aus.

Die Erschienene erklärte folgende

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG.

I.

Vorbemerkung

1. Grundbesitz

Die Erschienene ist im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank als Eigentümer des folgenden **Grundbesitzes** eingetragen:

Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von **Lank Blatt 298**

Gemarkung Lank

Flur 3 Nr. 583

Gebäude- und Freifläche, Glockengasse 13, 15
groß 277 qm

2. Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II

lfd Nr. 4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Heinz-Wilhelm Schmitz, geboren am 9. März 1935
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abteilung III

lfd. Nr. 1	20.000,00 DM Briefgrundschuld für die Kreissparkasse Grevenbroich in Grevenbroich
------------	-----------------------------------------------------------------------------------

lfd. Nr. 4	30.000,00 DM Buchgrundschuld für die Kreissparkasse Grevenbroich in Grevenbroich
------------	----------------------------------------------------------------------------------

lfd. Nr. 5 30.000,00 DM Buchgrundschuld für die Kreissparkasse Grevenbroich in Grevenbroich

Diese Rechte sollen gelöscht werden. Die Erschienene stimmt der Löschung mit Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zu.

3. Grundbucheinsicht

Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage einsehen lassen.

4. Bebauung

Der Kaufgrundbesitz ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

II.

Begründung von Wohnungseigentum

1. Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Abschnitt I. bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen wie folgt verbunden ist:

- a) Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss und Obergeschoss befindlichen, von der Straße aus links gelegenen, in sich abgeschlossenen Wohnung *Glockengasse 13* nebst Balkon,
alle Räume im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** gekennzeichnet;
- b) Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss und Obergeschoss befindlichen, von der Straße aus rechts gelegenen, in sich abgeschlossenen Wohnung *Glockengasse 15* nebst Garage, alle Räume im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** gekennzeichnet.

2. Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Meerbusch vom 19. April 2017 sind die Wohnungen in sich abgeschlossen i.S. des § 3 Abs. 2 WEG. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der als Anlage hierzu genommenen Aufteilungsplan lagen bei Beurkundung vor und sind den Erschienenen bekannt. Die Beteiligten verweisen auf den zur Abgeschlossenheitsbescheinigung genommenen Aufteilungsplan. Sie verzichten nach Belehrung darauf, dass ihnen dieser Plan zur Durchsicht vorgelegt und als Anlage auch zu dieser Urkunde genommen wird.

3. Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die durch Grundbucheintragung oder faktisch entstandene Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung:

Wohnungseigentümergeinschaft Glockengasse 13/15.

III.

Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG.
2. Bezüglich des Sondereigentums wird erläutert, dass hierzu neben den im Aufteilungsplan gekennzeichneten Räumen insbesondere auch gehören:
 - der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz sowie Wand- und Deckenverkleidungen der zum Sondereigentum gehörenden Räume auch soweit die putz- oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören;

- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
- nichttragende Zwischenwände;
- die Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen vom Verteilungskasten bzw. von der Verteilungsleitung an;
- Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienenden Leitung bzw. Anlage;
- Balkonbeläge.

3. Alleiniges Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sind alle im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte, beispielsweise Heizöl/Gas oder Einrichtungsgegenstände, sowie die entstandenen Verbindlichkeiten. Zu diesem Verwaltungsvermögen zählen insbesondere alle Forderungen, die dem Verband zustehen, wie Wohngeldschulden der Eigentümer aus Abrechnungen, Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen, aber auch alle Forderungen aus vertraglichen Beziehungen, bei denen die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner ist.

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

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 grundsätzlich die Bestimmungen des Zweiten und Dritten Abschnittes des Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß § 10 Abs. 2, 3 WEG werden jedoch nachstehende Ergänzungen und Abweichungen festgelegt.

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 anderen Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen. In allen Fällen der Nutzungsänderung können vom Verwalter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft Auflagen gemacht werden, die dazu dienen, das geordnete Zusammenleben i.S.d. § 14 WEG zu sichern. Solche Auflagen können dem betreffenden Sondereigentümer auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.

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 unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. 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 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

Es werden Sondernutzungsrechte (§§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 2, 5 Abs. 4 WEG) geschaffen.

a) Wohnung Nr. 1

Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten Wohnungseigentums steht das Recht zu, den Teil des gemeinschaftlichen Grundstücks unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer als Zugang und Vorgarten zu nutzen, der unmittelbar vor seinem Sondereigentum liegt und im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) schwarz umrandet und schraffiert gekennzeichnet ist.

b) Wohnung Nr. 2

Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten Wohnungseigentums steht das Recht zu, den Teil des gemeinschaftlichen Grundstücks unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer als Garagenzufahrt und Garten zu nutzen, der im beigefügten Lageplan (**Anlage 2**) schwarz umrandet und schraffiert gekennzeichnet ist.

c) Allgemeine Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte

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

5. Instandhaltung

a) Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.

b) Jeder Sondereigentümer ist allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:

- 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;
- cc) für einen etwa zu seinem Sondereigentum gehörenden Balkon, einschließlich der Teile des Balkons, die zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen.

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümersversammlung; sie ist von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

6. Kosten und Lasten

- a) Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für sein Sondereigentum sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus:
 - aa) den Bewirtschaftungskosten; das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage;
 - bb) den Heizungs- und Warmwasserkosten;
 - cc) den Verwaltungskosten.
- b) Die Kosten errechnen sich wie folgt:
 - aa) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft;
 - bb) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ableistung entstehenden Kosten;
 - cc) die Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand.

- c) Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

Soweit Heiz- und Warmwasserkosten nicht getrennt anfallen, werden diese gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70% nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30% der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.

Die Verwaltungskosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt, die Verwalterkosten jedoch entsprechend der im Verwaltervertrag vorgesehenen Art und Weise.

Soweit ausscheidbare Betriebskosten durch den Betrieb von Anlagen entstehen, die nur einem Teil der Gesamtanlage zu dienen bestimmt sind, werden diese nur auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt, deren Sondereigentum in dem entsprechenden Teil der Anlage liegt.

- d) Kommt ein Wohnungseigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von fünf vom Hundert über dem jeweiligen Basiszins zu zahlen.
- e) Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.

7. Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus von der Eigentümerversammlung beschlossen.

Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

8. 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.

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

9. Eigentümerversammlung

Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden grundsätzlich durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt. Diese ist mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einladung erfolgt in Textform unter Angabe der Tagesordnung an die letzte mitgeteilte Anschrift. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, einander unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift anzuzeigen. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf

die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde.

Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

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

10. Stimmrecht

Jeder Miteigentümer hat so viele Stimmen, wie sein Miteigentum Tausendstel-Anteile umfasst. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst soweit diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit bestimmt. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

11. Verwaltung

Ein Verwalter wird heute nicht bestellt. Seine Bestellung kann jederzeit verlangt werden.

Der Verwalter ist über die gesetzliche Berechtigung hinaus ermächtigt, Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer oder gegen Dritte gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

12. 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 Wohnungseigentümergeinschaft den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsbruchteile 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 mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.
- d) Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

13. Übertragung des Wohnungseigentums

Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters. Im Fall der Veräußerung ist der Verkäufer jedoch verpflichtet, den Verwalter bzw. den anderen Wohnungseigentümer durch Übersendung einer Abschrift des Veräußerungsvertrages zu informieren. Diese Verpflichtung entfällt beim ersten Verkauf.

14. Mehrere oder abwesende Eigentümer

- a) 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.
- b) Auf Verlangen des Verwalters bzw. des anderen Wohnungseigentümers sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungseigentums verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen. Sind Ehegatten Miteigen-

tümer eines Sondereigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.

- c) Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung entsprechend b) gilt auch für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer aufgrund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.

15. Änderungen

- a) Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, auch mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grunds ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

- b) Den Sondereigentümern steht das Recht zu, das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird, sowie bestehende Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zu unterteilen oder zu vereinigen. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) oder

Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Wenn ein Verwalter bestellt ist, bedarf ein solcher Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum nur der Zustimmung des Verwalters, ansonsten der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

V.

Eintragungsbewilligung, Antrag

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

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

VI.

Kosten

Die Kosten der Beurkundung, erforderlicher Genehmigungen und Zeugnisse und des Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.

VII.

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

- der Eigentümer,
- jeder künftige Wohnungseigentümer,
- das Amtsgericht – Grundbuchamt – Neuss.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und von ihr und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Marianne Schmidt

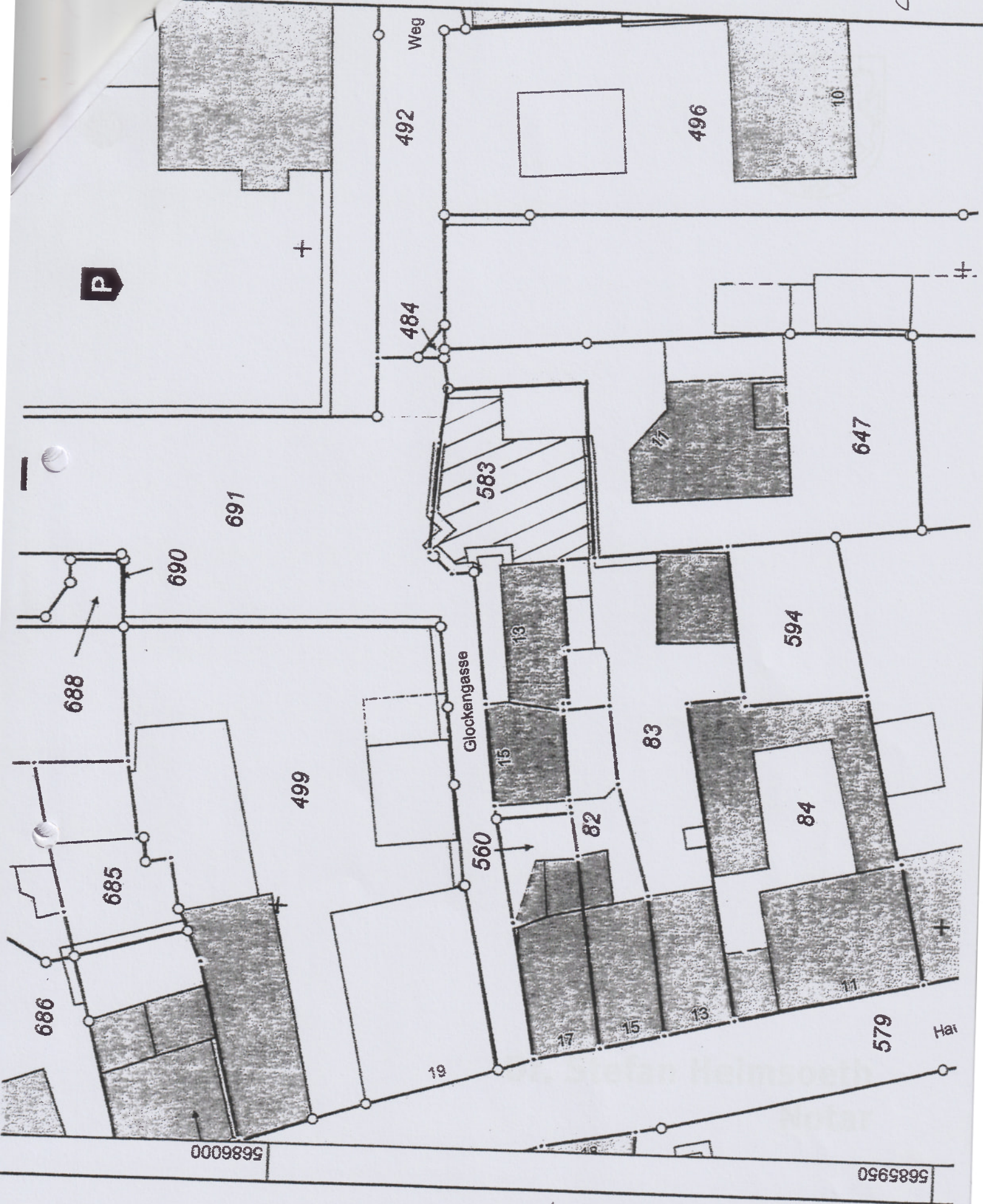
Rulow, dom.





Marianne Schmidt

Karlsruhe, den



Maximilian Schmid

Für den, 28.4.