

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden
Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Krefeld, den 28. Mai 2001



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Sven Eichter".

Notar

Verhandelt zu Krefeld, am 25. Mai 2001.

Vor dem unterzeichneten

S V E N E I C H E L

Notar mit dem Amtssitz zu Krefeld

erschien:

Frau Gisela Schmitz geborene Cramer, geb. am 03.09.1952,
Kauffrau,
wohnhaft Hohenzollernstr. 52, 47799 Krefeld,

- nachstehend "der Eigentümer" genannt -,

dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte zur Beurkundung folgende

T E I L U N G S E R K L Ä R U N G

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

1. Der Eigentümer ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes Krefeld von Krefeld Blatt 8374 verzeichneten Grundbesitzes

Flur 17 Nr. 135, Hof- und Gebäudefläche,
Hohenzollernstr. 52, groß 7,32 ar.

2. Auf diesem Grundbesitz befindet sich ein Wohnhaus mit nach entsprechendem Umbau zwei Wohnungseinheiten. Die in dieser Urkunde erklärte Aufteilung bezieht sich auf den nach dem geplanten Umbau entstehenden Endzustand.

§ 2

Teilung

1. Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in insgesamt 2 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird, und zwar nach Maßgabe der dieser Niederschrift als Anlage 1 beigefügten Aufstellung.

2. Größe und Lage der zum jeweiligen Sondereigentum gehörenden Räume ergeben sich aus dem mit der amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Krefeld vom 15.05.2001 versehenen Aufteilungsplan. In ihm sind alle zu einem bestimmten Sondereigentum gehörenden Räume mit jeweils derselben arabischen Zahl gekennzeichnet, wie diese sich auch aus der dieser Niederschrift beigefügten Anlage 1 ergibt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den vorgenannten, mit der amtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde versehenen Aufteilungsplan verwiesen. Er lag bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor und ist dem Erschienenen in allen Teilen bekannt. Nach Belehrung verzichtet der Erschienene auf erneutes Vorlesen, erneute Vorlage zur Durchsicht sowie auf Beifügung zur heutigen Niederschrift. Der Notar hat darauf hingewiesen, daß aufgrund der Verweisung der Inhalt der in Bezug genommenen Unterlagen verbindlicher Bestandteil der heute beurkundeten Erklärungen wird.

3. Im Kellergeschoss des Objektes befindet sich derzeit eine zum Gemeinschaftseigentum gehörende Öl-Zentralheizung. Sollte diese Heizung in Zukunft auf Gas-Heizung umgestellt werden, so ist derjenige Raum, in dem sich derzeit der Öltank befindet, durch Nachtrag zur vorliegenden Teilungserklärung in Sondereigentum umzuwandeln und der Wohnungseinheit 2 als Kellerraum zuzuordnen, und zwar unter Herstellung eines Zuges vom Gemeinschaftseigentum aus und im übrigen ohne Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile. Die hiermit verbundenen Kosten einschließlich der Umstellung auf Gasheizung, der baulichen Maßnahmen und der Entsorgung des Öltanks sind von beiden Miteigentümern je zur Hälfte zu tragen.

§ 3

Begriffsbestimmungen

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

Teil II

Eigentumsordnung und Verwaltung

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richtet sich nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht in dieser Urkunde oder deren späteren Änderungen etwas anderes bestimmt ist.

Die nachstehend in §§ 5 bis 16 enthaltenen Bestimmungen werden als Inhalt des jeweiligen Sondereigentums gemäß § 10 Abs. 2 WEG getroffen.

Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gelten die in dieser Urkunde für Wohnungseigentum getroffenen Bestimmungen sinngemäß gleichermaßen für die vorhandenen Teileigentumsrechte.

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung aller übrigen Miteigentümer sein Wohnungseigentum in gewerblich zu nutzendes Teileigentum bzw. zurück in Wohnungseigentum umzuwandeln. Dabei ist eine gewerbliche Nutzung nur als Büro- oder Praxisräume gestattet.

2. Die Wohnungseigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht zu einem bestimmten Sondereigentum gehören und/oder soweit ihre Nutzung nicht auf Grund ausdrücklicher Sondernutzungsrechte einzelnen Eigentümern zugewiesen ist.

§ 6

Sondernutzungsrechte

Gemäß §§ 10, 15 WEG werden folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:

Der jeweilige Eigentümer der Wohnungseinheit 1 ist berechtigt

- den im Kellergeschoß-Plan dargestellten überdachten Vorhof
- die daselbst und im Erdgeschoßplan dargestellte Außentreppe
- die im Erdgeschoßplan dargestellte Terrasse
- die gesamte, unbebaute und hinter dem Haus befindliche Grundstücksfläche als Garten

jeweils als solche unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer zu nutzen. Dabei umfaßt die Gartennutzung auch die Berechtigung zur Erstellung und zum Haben eines Gartengeräte-Hauses.

§ 7

Bauliche Änderungen

Bauliche Änderungen an und in den Wohnungen (Um-, An- und Einbauten), durch die das gemeinschaftliche Eigentum betroffen wird, bedürfen -soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes geregelt ist- der Zustimmung durch die Eigentümerversammlung.

§ 8

Veräußerung

Die Veräußerung eines Wohnungseigentums durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf der Zustimmung des Verwalters, es sei denn, es handelt sich um eine Veräußerung an den Ehegatten oder Verwandte des Veräußerers in gerade Linie. Eine Zustimmung ist ferner nicht erforderlich bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch einen Insolvenzverwalter.

§ 9

Schadenshaftung

1. Die Wohnungseigentümer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums, und zwar auch dann, wenn der Schaden durch Personen verursacht wurde, die zu ihrem Hausstand gehören oder für sie tätig sind. Dies gilt sinngemäß für Mieter, Pächter und Personen, denen die Benutzung des Sondereigentums in anderer Weise überlassen wird.
2. Für Schäden, die aufgrund des Zustandes der zu einem bestimmten Sondereigentum gehörenden oder einem bestimmten Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände entstehen, haftet der betreffende Sondereigentümer.

§ 10

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zu einem bestimmten Sondereigentum gehörenden oder einem bestimmten Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände obliegt dem betreffenden Wohnungseigentümer.
2. Glasschäden an Fenstern, die im Bereich eines bestimmten Sondereigentums liegen, gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers, und zwar unabhängig davon, ob die Fenster zu seinem Sondereigentum gehören oder gemeinschaftliches Eigentum sind.
3. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gegenstände im übrigen obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.

§ 11

Beteiligung an Kosten, Instandhaltungsrücklage

1. Die Wohnungseigentümer haben zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten Beiträge nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu leisten. Sie sind darüber hinaus zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, soweit die Eigentümerversammlung dies für das jeweils folgende Jahr beschließt.

2. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören insbesondere die öffentlichen Lasten des Gebäudes und des Grundstückes, die Beiträge zu den abzuschließenden Versicherungen, die Kosten für Straßenreinigung einschließlich Beseitigung von Schnee- und Eisglätte, die Kosten der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Müllabfuhr und der Außenbeleuchtung sowie alle sonstigen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes unmittelbar zusammenhängen, ferner die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und -soweit eine Zentralheizung vorhanden ist- die Heizkosten einschließlich Wartungskosten.
3. Die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten einschließlich ggf. einer angemessenen Instandhaltungsrücklage werden von dem Verwalter anhand des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes gemäß den Erfahrungswerten der Bauwirtschaft für das nächstfolgende Geschäftsjahr ermittelt. Über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes entscheidet die Eigentümerversammlung.
4. Bewirtschaftungskosten, die getrennt ermittelt und eindeutig einem oder mehreren bestimmten Wohnungseinheiten zugeordnet werden können, sind von dem bzw. den betreffenden Wohnungseigentümern zu tragen. Soweit eine Zentralheizungsanlage vorhanden ist, werden die Heizkosten einschließlich Instandhaltung der Anlage nach dem tatsächlichen Verbrauch (Wärmemesser) umgelegt. Im übrigen bestimmt sich der auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat auf die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage einen angemessenen Monatsbeitrag zu leisten. Die Höhe des Beitrages wird von dem Verwalter auf Grund des Wirtschaftsplanes ermittelt und von der Eigentümerversammlung durch Beschluß festgesetzt.

6. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Zahlungen unter Berücksichtigung bereits geleisteter Beiträge vorzulegen. Soweit die geleisteten Beiträge die entstandenen Bewirtschaftungskosten nicht decken, sind die Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Ausgleichung verpflichtet. Ein etwaiger Überschuss ist auf das nächste Geschäftsjahr vorzutragen.

§ 12

Versicherungen

1. Für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

Feuerversicherung
Leitungswasserschadensversicherung
Sturm- und Blitzschlagversicherung mit Hagel
Haftpflichtversicherung des Grundstückseigentümers.

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt erstmals dem Verwalter und sodann der Eigentümerversammlung.

§ 13

Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Darüber hinaus hat der Verwalter Eigentümerversammlungen einzuberufen und durchzuführen, wenn dies erforderlich erscheint oder von Wohnungseigentümern mit zusammen mindestens einem Viertel der vorhandenen Stimmen unter Angabe des Gegenstandes verlangt wird.

2. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Miteigentumsanteile vertreten ist. Mangels Beschlußfähigkeit hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung zu einem späteren Termin einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der erneuten Ladung besonders hinzuweisen.
3. Die Miteigentümer sind zu den Versammlungen schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung mit einer Frist von 2 Wochen zu laden.
4. Auf jede der derzeit entstehenden Wohnungseinheiten entfällt je eine Stimme.
5. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt, sofern nicht diese Eigentumsordnung oder zwingende gesetzliche Bestimmungen etwas anderes vorschreiben.
6. Der förmlichen Durchführung einer Eigentümerversammlung bedarf es nicht, wenn sich alle Wohnungseigentümer schriftlich an der Beschlußfassung beteiligen.

§ 14

Verwalter

1. Die Bestellung des Verwalters erfolgt grundsätzlich für einen Zeitraum von 5 Jahren. Der Verwalter kann jedoch jederzeit aus wichtigem Grund durch Beschluß der Eigentümerversammlung abberufen werden.

2. In Erweiterung der gesetzlichen Rechte und Pflichten hat der Verwalter das Recht, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Aufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, sowie die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beiträge einzufordern.

Dem Verwalter ist auf Verlangen eine schriftliche Vollmacht entsprechend dem vorstehend dargestellten Umfang seiner Vertretungsmacht zu erteilen.

3. Zum ersten Verwalter wird hiermit bestellt, und zwar für die Zeit bis zum Ablauf des fünften Jahres gerechnet ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Anlegung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher

Frau Gisela Schmitz, eingangs genannt.

§ 15

Weitergabe von Verpflichtungen

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, mit ihren etwaigen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Erklärung und aus dem Verwaltervertrag zu vereinbaren, und zwar dergestalt, daß auch jeder weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten ist.

§ 16

Rechtswirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck am nächsten kommt.

§ 17

Vorkaufsrechte

Dem jeweiligen Eigentümer der entstehenden Wohnungseigentumsrechte steht an dem jeweils anderen Wohnungseigentum ein dingliches Vorkaufsrecht gem. § 1094 BGB für sämtliche Verkaufsfälle zu.

Teil III

Grundbucherklärung und Vollmacht

§ 18

Grundbucherklärungen

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt sodann im Grundbuch einzutragen:
 - a) die Rechtsänderung gem. der vorstehend in §§ 1 und 2 dieser Urkunde erklärten Teilung gem. § 8 WEG,
 - b) die Bestimmungen der vorstehenden §§ 2 Ziffer 3. und 4 bis 16 der Urkunde als Inhalt des Sondereigentums,
 - c) die gegenseitigen Vorkaufsrechte gem. § 17.

2. Der Notar ist berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Er ist darüberhinaus ermächtigt, alle zum grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen namens der Beteiligten abzugeben.
3. Allen Löschungen, Mithaftentlassungen und Rangänderungen wird zugestimmt und die Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt.

§ 19

Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notarfachreferenten bzw. -fachangestellten

1. Herrn Reinhard Fimmers,
2. Frau Andrea Mertens,
3. Frau Marlene Till,

alle bei dem amtierenden Notar, alle zur Durchführung dieser Urkunde und zu ihrem grundbuchlichen Vollzug erforderlich werdenden oder geeignet erscheinenden Erklärungen abzugeben. Die Vollmacht umfaßt das Recht zur Abgabe und Entgegennahme von grundbuchlichen Erklärungen, Anträgen und Bewilligungen jeder Art.

§ 20

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

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

Lisela Schmick

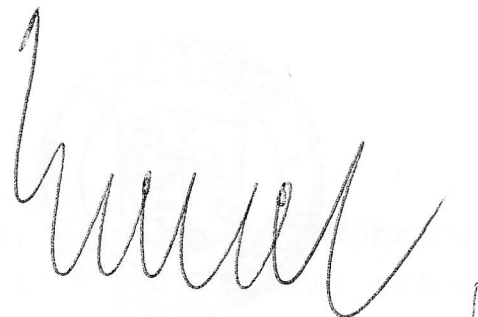
[Signature], Notar.



Zusammenstellung der entstehenden Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten

1. 1/2 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnungseinheit 1, die Räume gelegen im Kellergeschoß und Erdgeschoß, im Aufteilungsplan sämtlich bezeichnet mit 1
2. 1/2 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnungseinheit 2, die Räume gelegen im Obergeschoß und Dachgeschoß, im Aufteilungsplan sämtlich bezeichnet mit 2

Anlage ¹ zur Urkunde des Notars
Sven Eichel in Krefeld
Nr. 525 für 2001 —


Notar.