

vom 2. August 1973

UR. Nr. 1055/73

Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes und Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Ich, Fritz Arno Westphal, Moerser Straße 68, bin alleiniger Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes Neuß zur Zeit von Lank Blatt 0461 verzeichneten Grundstücks

Gemarkung Lank Flur 2

Nummer 550, Gartenland, Gonellastraße, groß 18,67 Ar.

Ich errichte auf diesem Grundbesitz ein Wohngebäude und Garagengebäude, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden sollen. Ein Aufteilungsplan ist gefertigt; die Wohnungen und Garagen sind in sich abgeschlossen; eine entsprechende Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Meerbusch ist am 28. September 1972 erteilt worden.

I.

Nunmehr erkläre ich die

T e i l u n g

des Grundbesitzes gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes wie folgt:

1. Ein Miteigentumsanteil von 63,9/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Flur, Loggia, Balkon in einer Größe von ca. 82,89 qm und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie einem Stellplatz
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. A 1 bezeichnet - . sowie Stellplatz A 1 zur alleinigen Nutzung
2. Ein Miteigentumsanteil von 63,9/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Flur, Loggia, Balkon, in einer Größe von ca. 82,89 qm und einem Kellerraum im Kellergeschoß sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. A 2 bezeichnet -.

- Ein Miteigentumsanteil von 53,5/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß links
bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,
Diele, Flur, Loggia, Abstellraum in
einer Größe von ca. 69,39 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. A 7
bezeichnet -.
8. Ein Miteigentumsanteil von 53,5/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß rechts
bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,
Diele, Flur, Loggia, Abstellraum in
einer Größe von ca. 69,39 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. A 8
bezeichnet -.
9. Ein Miteigentumsanteil von 36,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im Erdgeschoß hinten
links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 46,98 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 9
bezeichnet -.
10. Ein Miteigentumsanteil von 29,6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im Erdgeschoß vorne
links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele in einer
Größe von ca. 38,28 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 10
bezeichnet -.
11. Ein Miteigentumsanteil von 32,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im Erdgeschoß vorne
rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 41,69 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
~~sowie einem Stellplatz~~
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 11
bezeichnet -. sowie Stellplatz B 11 zur
alleinigen Nutzung,

7. Ein Miteigentumsanteil von 53,5/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß links
bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,
Diele, Flur, Loggia, Abstellraum in
einer Größe von ca. 69,39 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. A 7
bezeichnet -.
8. Ein Miteigentumsanteil von 53,5/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß rechts
bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,
Diele, Flur, Loggia, Abstellraum in
einer Größe von ca. 69,39 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. A 8
bezeichnet -.
9. Ein Miteigentumsanteil von 36,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im Erdgeschoß hinten
links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 46,98 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 9
bezeichnet -.
10. Ein Miteigentumsanteil von 29,6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im Erdgeschoß vorne
links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele in einer
Größe von ca. 38,28 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 10
bezeichnet -.
11. Ein Miteigentumsanteil von 32,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im Erdgeschoß vorne
rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 41,69 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
~~sowie einem Stellplatz~~
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 11
bezeichnet - sowie Stellplatz B 11 zur
alleinigen Nutzung,

12. Ein Miteigentumsanteil von 36,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im Erdgeschoß hinten
rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 46,98 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
~~sowie einem Stellplatz~~
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 12
bezeichnet -. sowie Stellplatz B 12 zur
alleinigen Nutzung,
13. Ein Miteigentumsanteil von 36,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 1. Obergeschoß
hinten ~~xxxx~~ links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 46,98 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
~~sowie einem Stellplatz~~
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 13
bezeichnet -. sowie Stellplatz B 13 zur
alleinigen Nutzung,
14. Ein Miteigentumsanteil von 29,6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 1. Obergeschoß
vorne links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele in einer
Größe von ca. 38,28 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
~~sowie einem Stellplatz~~
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 14
bezeichnet -. sowie Stellplatz B 14 zur
alleinigen Nutzung,
15. Ein Miteigentumsanteil von 32,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 1. Obergeschoß
vorne rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 41,69 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
~~sowie einem Stellplatz~~
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 15
bezeichnet -. sowie Stellplatz B 15 zur
alleinigen Nutzung,
16. Ein Miteigentumsanteil von 36,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 1. Obergeschoß
hinten rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 46,98 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
~~sowie einem Stellplatz~~
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 16
bezeichnet -. sowie Stellplatz B 16 zur
alleinigen Nutzung,

17. Ein Miteigentumsanteil von 36,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 2. Obergeschoß
hinten links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 46,98 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 17
bezeichnet -.
18. Ein Miteigentumsanteil von 29,6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 2. Obergeschoß
vorne links bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele in einer
Größe von ca. 38,28 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 18
bezeichnet -.
19. Ein Miteigentumsanteil von 32,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 2. Obergeschoß
vorne rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 41,69 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 19
bezeichnet -.
20. Ein Miteigentumsanteil von 36,2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an dem Appartement im 2. Obergeschoß
hinten rechts bestehend aus:
Wohnzimmer, Küche, Bad, Diele, Loggia
in einer Größe von ca. 46,98 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 20
bezeichnet -.
21. Ein Miteigentumsanteil von 53,5/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß links
bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,
Diele, Flur, Loggia, Abstellraum
in einer Größe von ca. 69,39 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 21
bezeichnet.

22. Ein Miteigentumsanteil von
wird verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Dachgeschoß rechts
bestehend aus:
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad,
Diele, Flur Loggia, Abstellraum
in einer Größe von ca. 69,39 qm
und einem Kellerraum im Kellergeschoß
sowie einer Garage im Garagentrakt
- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. B 22
bezeichnet -.

Damit ist das Sondereigentum vollständig aufgeteilt und
das jeweils zu bildende Sondereigentum zugewiesen.

Alle hier nicht zu Sondereigentum zugewiesenen Räume sind
gemeinschaftliches Eigentum.

II.

Für die durch Teilung in Wohnungs- und Teileigentum ent-
stehende Eigentümergeinschaft gilt folgende

Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses:

§ 1

Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

1. Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht durch die vor-
stehende Teilung oder gemäß § 5 WEG Sondereigentum sind
oder die nicht im nachstehenden Absatz zu Sondereigentum
erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden sind
gemeinschaftliches Eigentum. Gemeinschaftliches Eigentum
sind insbesondere der Wasch- und Trockenraum im Keller-
geschoß, der Heinzraum, der davor befindliche Flur sowie
das Treppenhaus.
2. Die in der Teilung erwähnten PKW-Abstellplätze Nrn.
A 1, B 11, B 12, B 13, B 14, B 15 und B 16 stehen
dem jeweiligen Sondereigentümer des entsprechenden
Wohnungs-Sondereigentumsrechtes zur alleinigen Be-
nutzung zu; dieses Recht kann auf Dritte übertragen
werden.

3. In Ergänzung des §. 5 WEG wird insbesondere zu Sondereigentum erklärt:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der in Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände der zu Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster und Türen der im Sondereigentum stehenden Räume sowie Balkone und Terrassen,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach sind Sondereigentum eingebaute Wasch- und Badeeinrichtungen,
- f) die Wasserleitungen, auch die der Warmwasserversorgung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler an,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

*Nur
Fenster
nicht
Rahmen*

- 1) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.
3. Alle Bestimmungen über die Wohnungen gelten sinngemäß auch für die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume.

§ 2

Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.
2. Ergänzend und abweichend gilt jedoch gemäß § 10 Abs. 1 WEG, und zwar gemäß § 10 Abs. 2 WEG mit der Wirkung gegenüber den Sondernachfolgern als Inhalt des Sondereigentums, was im § 1 und in den folgenden §§ 3 bis 15 dieser Wohnungseigentumsordnung folgt.

§ 3

Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht, der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere die Hauszugänge, das Treppenhaus, die Waschküche und der Garten zur Verfügung.
2. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu benutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Wohnungsordnung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und das Grundstück sind schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt.

Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.

4. In Ergänzung des § 14 WEG wird bestimmt, daß die Wohnungseigentümer die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenhändig verändern dürfen. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Wohnungsabschlußtüren. Änderungen der äußeren Gestalt oder des Anstrichs bedürfen des Beschlusses der Eigentümerversammlung.
5. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie das Auftreten von Ungeziefer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Sie sind ebenfalls verpflichtet, dem Verwalter bis zu zweimal im Jahr die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Verwalter die Besichtigung auch jeder Zeit verlangen.
6. Befindet sich das Wohnungseigentum in der Hand mehrerer Personen (z.B. einer Erbengemeinschaft, von Ehegatten usw.), so sind diese verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu bestellen. Der Bevollmächtigte kann einer der mehreren Eigentümer sein.

Der Bevollmächtigte ist zur Ausübung des Stimmrechtes in der Eigentümerversammlung berechtigt. Kommt die Gemeinschaft einer Aufforderung des Verwalters zur Ernennung des Bevollmächtigten nicht unverzüglich nach, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Wohnungseigentum solange, bis die Benennung erfolgt ist.

§ 4

Überlassung der Nutzung

1. Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf er der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Überlassung an den Ehegatten, Verwandte gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 3 Sätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.
2. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mit-

Bestimmung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten, kann durch eine Hausordnung geregelt werden, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.

3. Grundpfandgläubiger, die das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung oder auch auf andere Weise erworben haben, bedürfen der Zustimmung nach Abs. 1 nicht.

§ 5

Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Gemäß § 12 WEG wird bestimmt, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Eigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Sie kann insbesondere dann versagt werden, wenn begründete Zweifel bestehen daß:

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

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Veräußerungsabsichten dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen.

2. Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch Konkursverwalter.
3. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Verwalter eine zumindest teilweise beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages, aus der die Vertragspartner sowie das Kaufobjekt hervorgehen, zum Zwecke der Erklärung über die Zustimmung und zur Verwahrung bei den Akten des Verwalters zu übergeben; außerdem hat der Erwerber auf Verlangen des Verwalters einen Grundbuchauszug nach der Eigentumsumschreibung vorzulegen.
4. Grundpfandgläubiger, die das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung oder auf andere Weise erworben haben, bedürfen der Zustimmung nach Abs. 1 nicht.
5. Der Anteil an der gemäß § 6 gebildeten Instandhaltungsrücklage ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden.

... des Wohnungseigentums geht der Anteil
... einer etwaigen Nachschußpflicht auf den
... Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf
... des gemeinschaftlichen Guthabens und
... des Anteiles,

§ 6

Instandhaltungsrückstellung, Lasten und Kosten

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Die Instandhaltungsrücklage ist zur Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, bestimmt. Über die Zeit und Art der Verwendung der Rücklage für größere Instandsetzungsarbeiten (Verputzen der Häuser, Decken der Dächer, Instandsetzung der Treppenhäuser und der Zentralheizungsanlagen) beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.

3. Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten, insbesondere die Kosten für den Wasserverbrauch; die Warmwasserversorgung, die Steuern und die sonstigen öffentlichen Abgaben, die Versicherungen, die Beleuchtung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, die Hausreinigung etc. gemeinsam tragen.
4. Die Instandhaltungsrücklage beträgt mindestens 4,70 DM je 1/1000 Miteigentumsanteil fürs Jahr.

§ 7

Versicherungen

1. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) Feuerversicherung,
 - b) Leitungswasserschädenversicherung mit Einschluß der Objekte und der Frostschäden einschließlich Hausanschlußleitung,
 - c) Sturmversicherung,
 - d) Haftpflichtversicherung.

Wahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem
Walter. Bei Festsetzung der Versicherungssumme zu
bis c) ist der Neuwert des Versicherungsgegenstandes
gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu
legen.

§ 8

Bewirtschaftungskosten

1. Die Wohnungseigentümer sind in dem in § 10 dieser Urkunde bezeichneten Verhältnis nach Maßgabe des aufzustellenden Wirtschaftsplanes und einer Einzelberechnung verpflichtet, einen Betriebskostenanteilbetrag in gleichen monatlichen Raten im voraus, spätestens bis zum fünften eines jeden Monats auf das Sonderkonto des Verwalters einzuzahlen oder zu überweisen.
2. Aus diesem Betriebskostenteilbetrag sind von dem Verwalter die im Wirtschaftsplan näher benannten Aufwendungen zu bezahlen, insbesondere:
 - a) die Versicherungsprämien,
 - b) die öffentlichen Abgaben,
 - c) die Gebühr für den Verwalter,
 - d) die übrigen nach dem Wirtschaftsplan berechneten Kosten (u.a. Kosten des Heizungsbetriebes und der Wasserversorgung).
3. Bewirtschaftungskosten, die die Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß übersteigende Inanspruchnahme verursachen, haben sie allein zu tragen.

§ 9

Wirtschaftsplan

1. Der im § 8 dieser Urkunde genannte Wirtschaftsplan ist von dem Verwalter aufzustellen.
2. Der hiernach von jedem Wohnungseigentümer aufzubringende Betrag (Wohngeld) ist aufgrund einer Einzelberechnung von dem Verwalter zu Beginn eines jeden Jahres zu ermitteln und den Wohnungseigentümern mitzuteilen.
3. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

Wohnungseigentümer können mit einer Gegenforderung rechnen noch ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 10

Lastenverteilung

Von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Leistungen sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile zuzubringen.

1. Die Heizkosten werden nach der beheizten Nutzfläche auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung wird gesondert nach der Kopfzahl der eine Wohnungseinheit benutzenden Bewohner umgelegt.

Diese Kosten sind neben dem Wohngeld je nach Anfall der Kosten zu zahlen.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn der betreffende Wohnungseigentümer:

- a) mit der Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als zwei Monate in Verzug ist oder
- b) eine strafbare Handlung gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter begangen hat und deshalb rechtskräftig verurteilt worden ist.

§ 12

Wiederaufbau

In Ergänzung des § 22 WEG wird für den Fall des Wiederaufbaues folgendes bestimmt:

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so ist das Gebäude wieder aufzubauen. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden nicht durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nur mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der anwesenden Stimmen, die mindestens zwei Drittel der Miteigentumsanteile vertreten müssen, beschlossen werden.
Ein Wohnungseigentümer, der sich in diesem Falle nicht am Wiederaufbau beteiligen will, ist verpflichtet, seine Rechte anderen Wohnungseigentümern zum Kauf anzubieten.

Beschluß nach Ziffer 1. nicht zustande oder nach dieser Vereinbarung anzubietenden Rechte haben, so kann jeder Wohnungseigentümer die Gemeinschaft gemäß § 11 WEG verlangen.

Die Gemeinschaft aufzuheben, so bestimmt sich der Wert der Wohnungseigentümerrechte nach § 17 WEG mit der Maßgabe, daß dieser Wert von einem durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung zu bestimmenden Sachverständigen festgelegt wird; der Beschluß bedarf der Mehrheit der anwesenden Stimmen, die mindestens zwei Drittel der Miteigentumsanteile vertreten müssen.

§ 13

Wohnungseigentümerversammlung

1. § 23 WEG wird dahin ergänzt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den in § 23 WEG genannten Bedingungen die Eintragung des Beschlusses im Beschlußbuch erforderlich ist.
2. In Abänderung des § 24 WEG wird die Einberufungsfrist für eine Wohnungseigentümerversammlung auf mindestens zwei Wochen festgesetzt.
3. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen; je ein 1000 Anteil gewähren eine Stimme; steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

§ 14

Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu einem Beschluß schriftlich erklärt haben.

§ 15

Befugnisse des Verwalters

1. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Vorschriften der §§ 20 bis 28 WEG. Zur Ausübung dieser Rechte und Pflichten wird dem Verwalter eine umfassende Vollmacht erteilt.
2. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter während der Dauer der Verwaltung folgende Befugnisse:

Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich
Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,

den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirt-
schaftsplan oder sonst festgesetzten Umlagen einzuziehen
diese bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,

in der Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner
Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige
Rechtsgeschäfte vorzunehmen,

die Hausordnung zu entwerfen und den Miteigentümern zur
Beschlußfassung vorzulegen.

Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder
teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Er-
werber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter ge-
schlossenen Vertrag zu verpflichten.

4. Zum Verwalter wird bestimmt:

ich, Fritz Arno Westphal, Architekt, wohnhaft in Meerbusch,
Moerser Straße 68.

5. Der Verwalter erhält hiermit die zur Wahrnehmung seiner
Befugnisse erforderliche Vollmacht; soweit notwendig, sind
die Wohnungseigentümer verpflichtet, dem Verwalter eine
Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

V.

Eintragungsbewilligungen und Anträge

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt in das
Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstückes gemäß I. dieser Erklärung,
2. die Bestimmungen des Teiles II. dieser Erklärung als
Inhalt des Sondereigentums,
3. alle Löschungen und Pfandfreigaben sowie die Aufteilungen
der Belastungen nach Maßgabe der Bewilligungen des Be-
rechtigten.

Als Anlagen sind beigelegt:

Der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4, Nr. 1 WEG,
die Bescheinigung der Behörde gemäß § 7, Abs. 4, Nr. 2 WEG,
die Wohnflächenberechnung,
Baubeschreibung,

mit dieser Urkunde verbundenen Kosten trägt der Grundstückseigentümer; er beantragt jedoch Befreiung von den Gerichtsgebühren, aufgrund der Vorschriften des Gesetzes vom 30. Mai 1955 und versichert, daß die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften vorliegen.

Krefeld-Uerdingen, den 5 . Oktober 1972.

Arno Westphal

URNr. 1514 für 1972/sch

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn Arno Westphal, Architekt, wohnhaft in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße 68, beglaubige ich hiermit.

Krefeld-Uerdingen, den 5. Oktober 1972.
Der Notar:

Arno

BAUBESCHREIBUNG

vom 2. August 1973
UR. Nr. 1055/73

des Wohnhauses mit Eigentumswohnungen
in Meerbusch 3-Lank, Gonellastraße

MC J. Borden
Max H. Borden
Gerd Borden
Kurt H. Borden

Planung:

Das Gebäude mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich Vorratsräume, Unterstellraum für Fahrräder und Geräte, Wasch-/Trockenraum.

Konstruktion:

Die Umfassungsmauern und die tragenden Innenwände des Kellergeschosses sind 36⁵/30/24 cm stark aus Kalksandsteinen auf Betonfundamenten mit fachgerechter Feuchtigkeitsisolierung hergestellt. Die Außenwände der Wohngeschosse bestehen aus Kalksandstein-, Hohlblock- oder Gitterziegelmauerwerk und einer repräsentativen Verkleidung aus anthrazitgrauen Verblendsteinen. Zur Auflockerung der Fassade ist vorgesehen, die Balkonbrüstungen als Betonbänder auszuführen. Die Balkonbrüstungen werden für eine eventuelle Bepflanzung an der Oberseite mit einer Ausklinkung versehen. Der Dachstuhl wird als Kehlpfettendach ca. 35° ausgebildet.

Die Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinen, 24 cm stark errichtet. Als nichttragende Innenwände sind 8 oder 10 cm starke Gipsdielen oder Schwemmsteine vorgesehen. Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken lt. Statik hergestellt. Die Treppen bestehen ebenfalls aus Stahlbeton. Die innenliegenden WCs werden durch Einbau einer neuzeitlichen, mechanischen Entlüftungsanlage, die unmittelbar am Klosettörper absaugt, bei allen Witterungsverhältnissen so einwandfrei entlüftet, daß auch innerhalb des Toilettenraumes keine Geruchsbelästigung entsteht.

Dach:

Zur Eindeckung gelangen Frankfurter Pfannen. Eine Unterspannpappe bietet zusätzlichen Schutz gegen Witterungseinflüsse. Zur Erzielung eines Vollwärmeschutzes werden über den ausgebauten Räumen zwischen Dachhaut und Innenputz Dämmmatten eingebracht. Zur Belichtung der Dachgeschoßräume sind teilweise Dachflächenfenster mit Doppelglasscheiben vorgesehen.

Wände, Decken:

Zur Sicherstellung des Vollwärmeschutzes wird das Umfassungsmauerwerk zwischen den Verblendsteinen und dem tragenden Mauerwerk mit einer Dämmisolierrmatte versehen. Das Innenmauerwerk wird verputzt, die Gipsdielenwände verspachtelt, darauf in den Wohnungen Tapete nach Wahl (Qualität Rauhfaser). Die Decken werden geputzt und gestrichen.

In Bad und WC rundum Majolikafliesen, im Bad ca. 1.40 m, im WC ca. 1.20 m hoch, Farbe nach Wahl. In der Küche an der Installationswand Majolika-Fliesenstreifen, über Arbeitsplatte ca. 60 cm hoch, darüber wischfester Binderanstrich, im Treppenhaus Kunststoffputz oder abwaschbarer Anstrich.

Fußboden:

In den Wohnzimmern Mosaik-Parkett, Eiche versiegelt, 2. Wahl, in Bad und WC Mosaikbodenplatten, in den Küchen PVC-Beläge, in den Wohndielen Comblanchien-Marmorböden und in allen übrigen Wohnräumen Teppichböden auf schwimmenden Estrich über Schall- und Wärmedämmung, Farbe nach Wahl. Im Keller Zementestrich, auf den Loggien und Balkonen Estrich mit Zwei-Komponenten-Anstrich.

Fenster:

Holzfenster mit Dreh- oder Drehkipplügel. Balkontüren durchgehend bis zum Fußboden werden teilweise mit Hebebeschlag, teilweise mit feststehenden Fensterflächen versehen. Fensterbänke innen mit Marmorabdeckung, außen in Leichtmetall.

Große Wohnraumfenster und Balkontüren werden mit Doppelscheiben-Isolierglas ausgestattet.

Treppen:

Treppenbelag in Naturstein (Terrazzo o.ä.) Treppengeländer aus Stahlkonstruktion mit PVC-Handlauf.

Türen:

Haustür als komb. Stahl/Aluminiumtüre, mit verglastem Rahmenwerk, Briefkasten, Klingel und Sprechanlage, Wohnungseingangstüre als Holztürblatt mit Stahleckzarge mit Gummifalz, Spion- und Sicherheitsschloß. Türblatt zum Treppenhaus mit Edelholz furnier (Sapeli-Mahagoni oder Bete). Zimmertüren teilweise als glattabgesperrte Türblätter weiß kunststoffbeschichtet, oder edelholz furniert (Sapeli-Mahagoni oder Bete), teilweise mit Glasfüllung.

Elektro-
Installation:

Unter Putz gelegte Stegleitungen. Deckenbrennstellen und ausreichende Schukosteckdosen in jedem Raum, im Wohnraum Serienschaltung und Anschlußmöglichkeit für kombinierte, indirekte Decken- und Vorhangbeleuchtung. In der Küche Kraftstromanschluß für Durchlauferhitzer, Elektroherd und 5 Steckdosen für Kühlschrank und Küchengeräte sowie Anschluß für Spülmaschine. Die Schalter sind geräuscharme Wippschalter. Badezimmer- und WC-Leuchten, Außenleuchte, Treppenhausleuchten und Kellerleuchten gehören zur Ausstattung. Eine Türsprechanlage ist vorgesehen. Jede Wohnung erhält Fernsprechleerrohre bis in die Diele und Leerrohrzuführung von der Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen im Wohnraum.

Sanitäre
Anlagen:

Warmwasser für Waschbecken, Badewanne und Spüle durch Elektro-Durchlauferhitzer oder, soweit erforderlich, Spüle mit eigenem Heißwassergerät. Einbauwanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie, soweit vorgesehen und eingebaut: Duschen mit Brausegestänge und Brausekopf, Porzellan-Doppelwaschtische bzw. Porzellanwaschbecken in moderner Form oder gleichwertiges mit Einlochmischbatterie, mit Perlator, darüber Kristallspiegel mit Ablage, Handtuchhalter, WC mit geräuscharmen Tiefspülkasten. Im Gäste-WC Handwaschbecken, Kristallspiegel mit Ablage, Handtuchhalter, WC mit geräuscharmen Tiefspülkasten.

Küchen-
Ausstattung:

Nirosta-Spüle mit Ablaufbrett und einem Becken aus Chromnickelstahl mit Unterschrank und Armaturen.

Heizung:

Wärmespeicherheizung in den zu beheizenden Wohnräumen, Kapazitäten bemessen sich nach der Wärmebedarfsberechnung.

Abstellflächen:

Kellerräume teilweise als Abstellflächen oder Abstellraum in den Wohnungen.

Außenanlagen:

*auf der
Grundstück*

Hauszugang plattiert, Vorgarten gärtnerisch gestaltet, übrige Grundstücksfläche teilweise befestigt für Garagenzufahrten, verbleibende Freiflächen mit Rasen eingesät, Sandkasten für Kleinkinder, Wäschetrockenplatz mit Wäschespindel, Teppichklopfstange, Müllboxen, soweit Mülltonnen nicht im Keller untergebracht sind.

Garagen:

Fertiggarage, Außenflächen in Waschbeton, und
Stahlschwinger.

Allgemeines:

Die Berechnung des Festpreises wurde nach
vorstehender Normalausstattung vorgenommen.
Sonderwünsche des Käufers werden in begrenztem
Umfang ausgeführt.

Bei der Durchplanung können geringe Abweichungen
in Einzelheiten und Maßen der Wohnungsgrundrisse
entstehen.

Aufgestellt: Meerbusch 1, den

Der Bauherr/Der Architekt:

ARCHITEKTURBÜRO F. A. WESTPHAL
4005 MEERBUSCH 1, MOERSER STR. 68, TEL. 4400