

Urkundenrolle Nummer 945 für 1983  
=====

Verhandelt zu Meerbusch am 30. Mai 1983.

Vor mir,

Notar Wolfgang S i e b e l s  
mit dem Amtssitz in Meerbusch

erschienen:

die Eheleute Herr Klaus S u e s t e r h e n n ,  
Kaufmann, geb. am 31.8.1939, und Frau Sigrid geb.  
Schmitt, Hausfrau, geb. am 13.11.1939, wohnhaft  
Auf der Gath 38 in Meerbusch 1,

dem Notar bekannt.

Die Erschienenen erklärten:

Wir schließen folgenden

Vertrag über die Einräumung von Sondereigentum:

Im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss  
von Strümp Blatt 1064  
sind wir als Eigentümer des dort verzeichneten Grundstücks  
Flur 13 Nr. 106, Hof- und Gebäudefläche,  
Auf der Gath 38, 534 qm,  
zu je 1/2 Anteil eingetragen.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das wir in  
zwei Eigentumswohnungen aufteilen wollen.

Die dazu gehörenden Bauzeichnungen sind von der Baubehörde der Stadt Meerbusch als Aufteilungsplan anerkannt worden. Die Baubehörde hat ferner bescheinigt, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen.

I.

Unter Bezugnahme auf den Teilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche gleichzeitig zu den Grundakten eingereicht werden, verbinden wir für jeden von uns den ihm gehörenden Miteigentumsanteil von 1/2 an dem vorgenannten Grundbesitz mit Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung, und zwar wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 1/2,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung nebst zwei Kellerräumen im Kellergeschoß und einer Garage, für Frau Sigrid Suesterhenn, im Aufteilungsplan mit I bezeichnet,
2. Miteigentumsanteil von 1/2,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoß und einer Garage, für Herrn Klaus Suesterhenn, im Aufteilungsplan mit II bezeichnet.

In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt:

Zum Sondereigentum gehören insbesondere

- a) die nicht tragenden Wände, der Wand- und Deckenputz nebst Plattierung, der Fußbodenbelag, die Installation und sanitäre Einrichtung, die Heizkörper sowie sonstige Einbauten innerhalb der Wohnungen,
- b) die Innentüren und Innenfenster einschließlich Rolläden,
- c) die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Entwässerung und Heizung bis zum Anschluß an die Hauptstränge.

## II.

Für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander gelten die §§ 10 - 29 WEG. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG werden jedoch folgende Abweichungen und Ergänzungen als Inhalt des Sondereigentums festgelegt :

### § 1 - Veräußerung

- (1) Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers.

Dies gilt nicht für

- ~~a) die erste Veräußerung durch den Grundstückseigentümer~~ <sup>luz.</sup>
- a) die Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung,
- b) die Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte oder Verschwägte bis zum zweiten Grad der Seitenlinie.

- (2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn begründete Zweifel bestehen, daß
- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllt,
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügt.

## § 2 - Benutzung

- (1) Der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers bedarf
- a) die Benutzung der Wohnungen und der dazu gehörenden Nebenräume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken,
  - b) die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte, es sei denn, daß es sich um Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte oder Verschwägte bis zum zweiten Grade der Seitenlinie handelt.
- (2) Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt oder eingeschränkt erteilt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn
- a) bei Ausübung des Berufs oder Gewerbes eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Bewohner oder eine erhöhte Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt,
  - b) bei Gebrauchsüberlassung an Dritte begründete Zweifel bestehen, ob diese sich in die Hausgemeinschaft einfügen.

- (3) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung I ist berechtigt, den auf dem Grundstück befindlichen Garten und den Vorgarten allein zu benutzen.

Er hat dafür auch die Pflege und Unterhaltung auf seine Kosten zu tragen.

### § 3 - Instandhaltung und sonstige Pflichten

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten.

Reine Schönheitsreparaturen sind dem Ermessen der Wohnungseigentümer überlassen.

Die äußere Veränderung in Putz oder Anstrich unterliegt der Entscheidung aller Wohnungseigentümer.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, erhebliche ihm bekannt werdende Schäden am Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Er hat dem Verwalter die Besichtigung seines Sondereigentums zu angemessener Tageszeit nach entsprechender Vorankündigung wenigstens zweimal im Jahr zu gestatten.

#### § 4 - Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind Versicherungen abzuschließen, und zwar gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden.

Die Sachversicherungen haben dem gleitenden Neuwert zu entsprechen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.

#### § 5 - Lasten und Kosten

- (1) Die Wohnungseigentümer sind untereinander nach dem Verhältnis ihrer im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile verpflichtet, Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus

- a) den Verwaltungskosten,
- b) den Betriebskosten, wie öffentliche Lasten des Grundbesitzes, Versicherungsprämien, Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Entwässerung, Schornsteinreinigung, Wasserversorgung, Treppenhaus- und Außenbeleuchtung sowie Heizung,
- c) den Instandhaltungskosten einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

- (2) Soweit die Bewirtschaftungskosten für einzelne Gebäude einer Wohnanlage durch gesonderte Gebühren- oder Abgabenbescheide, Rechnungen oder sonstige Kostenaufstellungen ermittelt werden, sind sie nur von den Wohnungseigentümern zu tragen, welche dieses Gebäude tatsächlich nutzen.

## § 7 - Wiederherstellung

Die Gebäude sind bei einer Zerstörung wiederherzustellen, wenn die Versicherungssumme oder sonstige Ansprüche die Kosten decken. Ist dies nicht der Fall, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung Verlangenden zum Verkehrswert zu übernehmen.

## § 8 - Verwaltung

Es ist ein Verwalter zu bestellen, und zwar für die Dauer von fünf Jahren.

Der Verwalter ist auch berechtigt,

- a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
- b) gegen einen zahlungssäumigen Wohnungseigentümer gerichtlich im Namen der übrigen Wohnungseigentümer vorzugehen,
- c) soweit erforderlich, einen Hausmeister oder sonstige Hilfskräfte für Reinigungs- und Wartungsarbeiten anzustellen,
- d) eine öffentlich beglaubigte Vollmacht der Wohnungseigentümer zur Wahrnehmung seiner Aufgaben zu verlangen.

Jeder Wohnungseigentümer hat bei einer Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Zum ersten Verwalter wird bis zum 31. Ddzember 1983 Frau Sigrid Suesterhenn bestellt.

§ 9 - Mehrheitsbeschlüsse

Die Wohnungseigentümer sind entsprechend ihren Miteigentumsanteilen stimmberechtigt.

Je 1/1.000 stel Anteil gibt eine Stimme.

III.

Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums sind verpflichtet, einen von ihnen zur Erledigung der gemeinschaftlichen Aufgaben zu bevollmächtigen. Dies gilt insbesondere bei einem Erbfall für die Erbengemeinschaft.  
Die Vollmacht ist auf Verlangen in öffentlich beglaubigter Form vorzulegen.

IV.

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen gerichtlichen und notariellen Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

~~(Es wird Befreiung von den Gerichtsgebühren nach dem Gesetz vom 30. Mai 1953 beantragt und versichert, daß die Voraussetzungen vorliegen.)~~ *lies:*

Soweit erforderlich, bleiben Zustimmungen Beteiligter und etwaige behördliche Genehmigungen vorbehalten und werden wirksam mit ihrem Eingang bei dem Notar. Dieser ist beauftragt, alles Erforderliche zu veranlassen.

V.

Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an den beiden Wohnungen, wie in Abschnitt I dieser Urkunde angegeben, übergeht.

Sie bewilligen und beantragen

1. die Teilung des vorgenannten Grundbesitzes in die unter Abschnitt I festgelegten Miteigentumsanteile, verbunden mit dem jeweils dazu gehörenden Sondereigentum,
2. die Bestimmungen unter Abschnitt II als Inhalt des Sondereigentums,
3. den Eigentumswechsel,  
im Grundbuch einzutragen, und zwar auf gesonderten Grundbuchblättern für jedes Wohnungseigentum.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt zu stellen und zurückzuziehen, auch Bewilligungen und Anträge abzuändern und zu ergänzen, sowie erforderlichenfalls die Grundstücksbezeichnung richtigzustellen.

