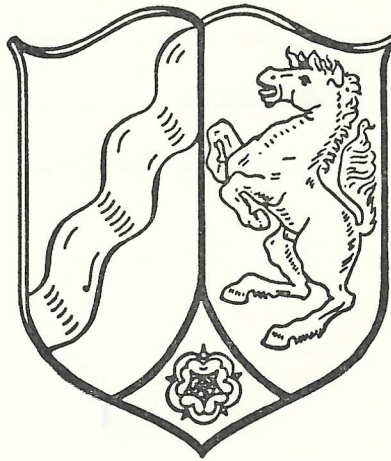


v. 2/6. 72
de R 4: 786/79
Gephal / Wleu 07
ETW Addele

Hildegundisstr. 61



Urkunde

des Notars

Dr. Alfred Leschinger

in Krefeld-Uerdingen

VERHANDELT zu Krefeld-Uerdingen am 2. Juni 1972.

Vor dem unterzeichneten

97,5/1000 doctor juris Alfred Leschinger,

Notar im Bezirk des Oberlandesgerichts Düsseldorf mit dem
Amtssitze in Krefeld-Uerdingen,

vertrauensvoll erschienen:

A) als Verkäufer:

Herr Arno Westphal, Architekt, wohn-
haft in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße 68,

B) als Käufer:

Frau Adele Willhoff geb. Eick, Haus-
frau, wohnhaft in Meerbusch-Lank, Ossumer Straße 13,

dem Notar bekannt.

Die Erschienenen erklärten:

Wir schließen folgendes

Kaufvertrag:

Herr Arno Westphal - ~~vertreten wie angegeben~~ - verkauft und überträgt der dies hiermit annehmenden Frau Adele Willhoff das im Grundbuch von Nierst Blatt 406 eingetragene Wohnungseigentum bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 97,6/1000 an dem Grundstück

Gemarkung Nierst Flur 4

Nummer 778, Ackerland, Hildegundisstraße, ⁶¹ groß 8,85 Ar, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß hinten rechts, Nr. 6 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und der Garage im Kellergeschoß, in einer Gesamtgröße von 49,30 qm.

Im übrigen wird auf die Teilungserklärung vom 8. März 1972 Bezug genommen, die als Anlage dieser Urkunde beigefügt ist und gleichzeitig Bestandteil dieser Urkunde ist.

Der Kaufpreis beträgt 51.000,- DM, in Worten: einundfünfzigtausend Deutsche Mark.

Er wird wie folgt belegt:

10.000,- DM sind bereits vor Beurkundung gezahlt, worüber hiermit nochmals Quittung erteilt wird. Der Notar hat auf die Gefahren der vorzeitigen Kaufpreiszahlung hingewiesen,

14.000,- DM werden durch die Landesbausparkasse erbracht.

Käuferin weist diese unwiderruflich an, die Valuta bei Auszahlung direkt an den Verkäufer auf das Sonderkonto 220046 bei der Kreissparkasse Grevenbroich, Zweigstelle Meerbusch-Büderich zu überweisen, spätestens jedoch bis zum 30.9.1972,

27.000,- DM sind fällig und zahlbar bei Übergabe der Wohnung, jedoch 1 Woche vor Einzug, ebenfalls auf

das vorgenannte Sonderkonto.

Wegen der vorstehenden Zahlungsverpflichtung unterwirft

sich die Käuferin dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Der Notar kann vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis erteilen.

Der Notar wird angewiesen, die Umschreibung erst zu beantragen, wenn die Zahlung des gesamten Kaufpreises sichergestellt bzw. erfolgt ist.

Der Besitz geht über mit dem Tage der Bezugsfertigkeit.

Die mit dieser Urkunde jetzt und in der Folge verbundenen Kosten sowie eine eventuelle Grunderwerbsteuer nebst Zuschlägen trägt die Käuferin.

Diese beantragt Befreiung von der Zahlung der Grunderwerbsteuer und den Gerichtsgebühren. Sie versichert, daß es sich um ein Rechtsgeschäft zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des § 1 des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 20. Juli 1970 handelt.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

Im nachfolgenden Text ist anstelle von Grundbesitz "Wohnungseigentum" zu lesen.

Weiter wird folgendes vereinbart:

1. Der Grundbesitz wird veräußert in seinem gegenwärtigen Zustand, ohne Haftung für eine bestimmte Flächengröße, die Beschaffenheit des Grundbesitzes oder die Freiheit von Baulasten.
2. Im übrigen leistet Veräußerer dafür Gewähr, daß der Grundbesitz frei von allen nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen und Beschränkungen, mögen sie im Grundbuch eingetragen sein oder nicht, übertragen wird.
3. Die Nutzungen und die Lasten, die Gefahr und alle Rechte und Pflichten aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen und gegebenenfalls aus den Miet- und Pachtverhältnissen gehen auf Erwerber über mit dem Tage des Besitzüberganges.
4. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang einig; sie bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch, wie vor vereinbart. Gleichzeitig wird die Löschung und Pfandfreigabe aller auf dem Grundbesitz ruhenden Belastungen, auch auf möglichen übrigen Parzellen, an allen Mithaftstellen bewilligt und beantragt.

5. Außerdem wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt. Der Notar wird ermächtigt, die Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu beantragen.

Er kann die Anträge aus dieser Urkunde trennen, teilen, ändern und ergänzen und ebenso zurücknehmen. Eintragungen in das Grundbuch dürfen nur nach Maßgabe der Anträge des Notars erfolgen.

6. Die Beteiligten wurden belehrt:

- a) welche Genehmigungen vorliegen müssen, bevor dieser Vertrag wirksam wird, wann ein Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz besteht und daß die Umschreibung im Grundbuch erst nach Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erfolgen kann;
- b) welche Grundstücksbelastungen vorliegen können;
- c) welche Bedeutung eine Auflassungsvormerkung hat;
- d) wann Erwerber für eine Vermögensabgabeschuld des Veräußerers haftet;
- e) daß alle Beteiligten als Gesamtschuldner für die mit diesem Verträge zusammenhängenden Steuern und Kosten haften ohne Rücksicht darauf, was vorstehend über die Kostentragung vereinbart wurde;
- f) daß der Erwerber für die feststehenden oder noch in Zukunft entstehenden Erschließungskosten des Grundstückes haftet;

7. Veräußerer verpflichtet sich, Erwerber von allen Forderungen für solche Erschließungsanlagen freizustellen, die bei Besitzübergang vollständig fertiggestellt sind.

Alle Genehmigungen zu diesem Vertrage sollen den Beteiligten gegenüber wirksam werden mit ihrem Eingang bei dem Notar, der beauftragt wird, alles zur Durchführung dieses Vertrages Erforderliche zu veranlassen.

Sollte eine Genehmigung zu diesem Vertrag versagt oder unter einer Auflage erteilt werden, so steht den dadurch beschwerten Beteiligten, binnen vierzehn Tagen nach Zustellung, ein Rücktrittsrecht zu.

Solche Bescheide sind den Beteiligten zuzustellen, eine Kopie wird zu Händen des Notars erbeten.

Der Grundbuchinhalt wurde festgestellt und mitgeteilt.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Anton B. Hysler
Helene Miesoff
Stefan Hysler

Teilungserklärung

vom 2. Juni 1972

gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes und

Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Ich, Fritz Arno Westphal, Architekt in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße 68, werde alleiniger Eigentümer des zur Zeit noch im Grundbuch des Amtsgerichts Neuß von Nierst Blatt 0139 eingetragenen Grundstücks

Gemarkung Nierst Flur 4

Nummer 778, Ackerland, Hildegundisstraße, groß 8,85 Ar.

Das Grundstück habe ich durch Urkunde des Notars Dr. Alfred Leschinger - URNr. 504/71 - am 19. April 1971 erworben.

Ich errichte auf diesem Grundbesitz ein Wohngebäude und ein 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 unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Grevenbroich ist am 21.12.1971 erteilt.

I.

Nunmehr erkläre ich die

Teilung

des Grundbesitzes gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes wie folgt:

1. ein Miteigentumsanteil von 62.2/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an der Appartement-Wohnung im Erdgeschoß vorn links, bestehend aus Küche, Wohn-, Schlafzimmer, Diele, Bad, Abstellraum, in einer Gesamtgröße von ca. 31,39 qm, einem Kellerraum im Kellergeschoß und einer Garage im Garagengebäude,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet -,

- ein Miteigentumsanteil von 97.6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoß hinten links,
bestehend aus Küche, Diele, Abstellraum,
Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Terrasse,
in einer Gesamtgröße von ca. 49,30 qm,
einem Kellerraum im Kellergeschoß und einer
Garage im Garagengebäude,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet -,
3. ein Miteigentumsanteil von 97.6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoß hinten rechts,
bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer,
Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Terrasse,
in einer Gesamtgröße von ca. 49,30 qm,
einem Kellerraum im Kellergeschoß und einer
Garage im Garagengebäude,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet -,
4. ein Miteigentumsanteil von 77.3/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Appartement-Wohnung im Erdgeschoß vorn
rechts, bestehend aus Wohn-Schlafzimmer,
Küche, Diele, Abstellraum, Bad, Terrasse,
in einer Gesamtgröße von ca. 39,03 qm,
einem Kellerraum im Kellergeschoß und einer
Garage im Garagengebäude,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet -,
5. ein Miteigentumsanteil von 97.6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Obergeschoß hinten links,
bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer,
Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Terrasse,
in einer Gesamtgröße von ca. 49,30 qm,
einem Kellerraum im Kellergeschoß und einer
Garage im Garagengebäude,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet -,
6. ein Miteigentumsanteil von 97.6/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Obergeschoß hinten rechts,
bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer,
Küche, Diele, Abstellraum, Bad, Terrasse,
in einer Gesamtgröße von ca. 49,30 qm,
einem Kellerraum und einer Garage im Keller-
geschoß,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet -,
- Weller*

ein Miteigentumsanteil von 157.9/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Obergeschoß vorn, bestehend
aus Wohnzimmer mit Essraum, Schlafzimmer,
Kinderzimmer, Diele, Bad, WC, Küche, Ab-
stellraum, Terrasse,
in einer Gesamtgröße von ca. 79,67 qm,
einem Kellerraum und einer Garage im Keller-
geschoß,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet -,

8. ein Miteigentumsanteil von 156.1/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Dachgeschoß links, bestehend
aus Wohn-Eßzimmer, Schlafzimmer, Diele,
Küche, Bad, Abstellraum,
in einer Gesamtgröße von ca. 78,84 qm,
einem Kellerraum und einer Garage im Keller-
geschoß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet -,

9. ein Miteigentumsanteil von 156.1/1000
wird verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Dachgeschoß rechts, bestehend
aus Wohn-Eßzimmer, Schlafzimmer, Diele, Küche,
Bad, Abstellraum,
in einer Gesamtgröße von ca. 78,84 qm,
einem Kellerraum und einer Garage im Keller-
geschoß,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet -.

Damit ist das Eigentum vollständig aufgeteilt und das je-
weils zu bildende Sondereigentum zugewiesen.

Alle hier nicht zu Sondereigentum zugewiesenen Räume sind
gemeinschaftliches Eigentum.

II:

Wegen der in der Teilungserklärung angegebenen Flächenbe-
rechnung beziehe ich mich auf die dieser Urkunde als Anlage
beigefügte Wohnflächenberechnung.

III.

Wegen der baulichen Ausführung des Wohnungseigentumsgebäudes
und des Garagengebäudes beziehe ich mich auf die dieser Ur-
kunde als weitere Anlage beigefügte Baubeschreibung; jedoch

bleiben technisch erforderliche oder baubehördlich verlangte Änderungen vorbehalten. Außerdem sind Abweichungen, die nicht wertmindernd sind, gestattet.

IV.

Für die durch Teilung in Wohnungs- und Teileigentum entstandene Eigentümergemeinschaft gilt folgende

Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses:

§ 1

Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums.

1. Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht durch die vorstehende 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 Heizraum, der davor befindliche Flur und das Treppenhaus.
2. In Ergänzung des § 5 WEG wird insbesondere zu Eigentum erklärt:
 - a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im 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 Innentüren 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,

- 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 in § 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-

benutzung 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.

Bei Veräußerung des Wohnungseigentums geht der Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung des gemeinschaftlichen Guthabens und Ausschüttung des Anteiles.

§ 6

Instandhaltungsrückstellung, Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
2. 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.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter. Bei Festsetzung der Versicherungssumme zu a) bis c) ist der Neuwert des Versicherungsgegenstandes auf 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 Betriebskostenanteilbetrag 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.

Die Wohnungseigentümer können mit einer Gegenforderung weder aufrechnen noch ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 10

Kosten- und Lastenverteilung

1. Die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Leistungen sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.
2. 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.

kommt ein Beschluß nach Ziffer 1. nicht zustande oder werden die nach dieser Vereinbarung anzubietenden Rechte nicht erworben, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 11 WEG verlangen.

3. Wird die Gemeinschaft aufgehoben, so bestimmt sich der Wert der Wohnungseigentumsrechte 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 diesem 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:

- Die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
- b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonst festgesetzten Umlagen einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,
 - c) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - d) die Hausordnung zu entwerfen und den Miteigentümern zur Beschlußfassung vorzulegen.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
4. Zum Verwalter wird bestimmt:
ich, Fritz Arno Westphal, Architekt, wohnhaft in Moerbusch, 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.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 Berechtigten.

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,

Die mit dieser Urkunde verbundenen Kosten trägt der Grundstückseigentümer; er beantragt jedoch Befreiung von den Gerichtsgebühren, aufgrund der Vorschriften des Gesetzes vom 30. Mai 1953 und versichert, daß die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften vorliegen.

Krefeld-Uerdingen, den 2. März 1972.

Arno Westphal

URNr. 367 für 1972/sch

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

Krefeld-Uerdingen, den 8. März 1972.

Der Notar:

Künig