

UR.Nr. 1510 für 1985

*mit Hausnummer
nachgeliefert*

Verhandelt
zu Düsseldorf, am 31. Oktober 1985

Vor dem unterzeichnenden

Dr. Alfred B e r g e r m a n n ,

Notar im Oberlandesgerichtsbezirk Düsseldorf
mit dem Amtssitz zu Düsseldorf,

erschien:

Herr Diplom-Ingenieur Wilfried Rempelberg, geboren am 6.5.19³⁶~~39~~,
Architekt, Mendelssohnstraße 1, 4005 Meerbusch 1,

handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für
die im Handelsregister des Amtsgerichts Neuß unter HRB Nr. 1586
eingetragene Gesellschaft unter der Firma "Rombau Planungs- und
Bauträgersgesellschaft mit beschränkter Haftung", Bruckner-
straße 30, 4005 Meerbusch 1,

für diese als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der
im Handelsregister des Amtsgerichts Neuß unter HRA Nr. 3284 ein-
getragenen Kommanditgesellschaft unter der Firma "Rombau Pla-
nungs- und Bauträgersgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesell-
schaft", Brucknerstraße 30, 4005 Meerbusch 1,

- die vorgenannte Kommanditgesellschaft nachstehend "Eigentümer"
genannt -.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte zur Beurkun-
dung folgende

TEILUNGSERKLÄRUNG GEM. § 8 WEG:

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

Der Eigentümer wird Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Neuß von Lank Blatt 238 eingetragenen Grundstücke

Gemarkung Lank,

Flur 5, Flurstück 150, Hof- und Gebäudefläche,
Mühlenstraße 1, groß 5,86 Ar,

Flur 5, Flurstück 161, Hof- und Gebäudefläche,
Mühlenstraße 1, groß 0,03 Ar,

- nachstehend "Grundstück" genannt -.

Er beantragt, das Grundstück Flur 5 Flurstück 161 dem Flurstück 150 gemäß § 890 Abs. 2 BGB als Bestandteil zuzuschreiben.

Auf dem vorgenannten Grundstück befindet sich ein 2 1/2-geschossiges Gebäude mit 5 Ladenlokalen und 8 Wohnungen.

§ 2

Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in 13 Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit (Teileigentum) verbunden wird, und zwar nach Maßgabe der dieser Niederschrift beigefügten Aufstellung, auf die verwiesen wird.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne von § 3 Absatz 2 WEG.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile wird verwiesen auf den zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde gehörigen, mit Unterschrift und Siegel versehenen Aufteilungsplan vom 30. Oktober 1985
- Stadt Meerbusch (Bauordnungsamt) Az.: 63/III-604/79 Go/Ge -.

Dieser lag bei der Beurkundung vor und wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Auf das Beifügen zur Niederschrift wird verzichtet. Der Erschienene wurde darüber belehrt, daß der Aufteilungsplan als Teil seiner Erklärungen für den Eigentümer verbindlich ist.

§ 3

Begriffsbestimmungen,
Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

1. Begriffsbestimmungen:

- a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- b) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- c) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.
- d) Soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes hervorgehoben ist, steht "Wohnungseigentum" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentum", "Wohnung" zugleich für "Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienende Räume", "Wohnungseigentümer" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentümer" und "Wohnungsgrundbuch" zugleich für "Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch".

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind:

der Grund und Boden, die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmen; Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragend sind, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Dazu gehören auch Außenfenster und Außentüren.

3. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu den Wohnungen gehörigen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäude, soweit sie nicht nach Absatz 2 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind.

Dazu gehören unter anderem:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände der zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, Balkone, Terrassen oder Loggien,
- 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 und Wandschränke,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Elektrofußbodenheizung nebst Nebenanlagen.

Teil II

Wohnungseigentumsordnung und Verwaltung

§ 4

Grundsatz

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 - 29 WEG.
2. Ergänzend und abweichend gilt jedoch gemäß § 10 Absatz 1 WEG, und zwar gemäß § 10 Absatz 2 WEG mit Wirkung gegen den Sondernachfolger als Inhalt des Sondereigentums, was in den §§ 5 - 20 dieser Wohnungseigentumsordnung folgt.

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Die Wohnungseigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume und Grundstücksflächen, soweit sie nicht zu einem bestimmten Sondereigentum gehören und soweit sie nicht den Eigentümern einzelner Wohnungen zur alleinigen Nutzung zugeteilt sind.

2. Die Einheiten 0.1 bis 0.5 dürfen zu gewerblichen Zwecken, die Einheiten 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.4 dürfen zu Wohnzwecken benutzt werden. Eine Nutzung der Einheiten 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.4 zu gewerblichen Zwecken bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese ist zu erteilen, wenn durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung keine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Hausbewohner verursacht wird und die etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen.

Die Haltung von Tieren ist dem Verwalter anzuzeigen. Der Verwalter kann die Haltung von Tieren untersagen oder von der Erfüllung bestimmter Auflagen abhängig machen, wenn die Tierhaltung eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer mit sich bringt oder befürchten läßt.

3. Die Wohnungseigentümer können die in ihrem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile ohne Zustimmung des Verwalters ganz oder teilweise vermieten oder verpachten.
4. Bauliche Änderungen an und in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten), soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Das gleiche gilt für die Anbringung von Antennen, Markisen, Hinweisschildern und Reklameanlagen.

Bei Beseitigung baulicher Änderungen hat der Wohnungseigentümer auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

5. Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen 2 und 4 erforderliche Zustimmung nicht, so kann ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer gemäß § 25 WEG herbeigeführt werden.

Der Verwalter kann die in den Fällen der Absätze 2 und 4 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden.

§ 6

Schadenshaftung

1. Die Wohnungseigentümer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören, oder die für sie tätig sind. Das gleiche gilt auch für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen hat.
2. Absatz 1 gilt entsprechend bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers.

§ 7

Veräußerungsbeschränkungen

1. Zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung des Wohnungseigentums ist eine Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.
2. Die Veräußerung ist dem Verwalter jedoch anzuzeigen.
3. Der Anteil an dem gemäß § 9 dieser Erklärung gebildeten Verwaltungsvermögen ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. Im Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums geht dieser Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung hinsichtlich des Verwaltungsvermögens und Auszahlung seines Anteils.

§ 8

Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums

1. Die Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums (vgl. § 3 Absatz 3) verpflichtet.

2. Der Verwalter ist berechtigt, einmal im Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf notwendige Arbeiten zu überprüfen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile der Gebäude schonend und pfleglich zu behandeln.
4. Das gemeinschaftliche Eigentum ist durch den Verwalter auf gemeinschaftliche Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und bei Beschädigung instandzusetzen. Soweit erforderlich, haben die Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.
5. Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, obliegen dem jeweiligen Wohnungseigentümer, ferner die Verglasung der zu seiner Einheit gehörenden Fenster und Türen.
6. Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestalt der Gebäude keine Änderung vornehmen.
7. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen; in gleicherweise ist das Auftreten von Ungeziefer zu melden.

Wenn Gefahr im Verzuge ist, können die Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum selbst beheben oder beheben lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind ihnen zu ersetzen, soweit nicht die Wohnungseigentümer gemäß § 6 dieser Erklärung ihrerseits haften.

8. Für bauliche Änderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 WEG.

§ 9

Instandhaltungsrückstellung

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG).
2. Sie ist zur Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, bestimmt. Über den Zeitpunkt und die Art der Verwendung der Rückstellung für größere Instandsetzungsarbeiten (Außenputz, Decken des Daches, Instandsetzung des Treppenhauses) beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.
3. Der Instandhaltungsrückstellung ist jährlich ein angemessener Betrag zuzuführen, dessen Höhe vom Verwalter anhand der Erfahrungswerte der Bauwirtschaft errechnet wird. Aus diesen Rückstellungen können vorübergehend auch Zahlungen geleistet werden, wenn durch Ausfall von Wohngeldern Fehlbeträge entstehen.

§ 10

Versicherungen

1. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen zunächst für die Dauer von 10 Jahren abzuschließen:

- a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Eigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück, einschließlich Verkehrssicherungspflicht,
- b) eine Gebäudeversicherung (gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden).

Die Versicherung zu a) ist in angemessener Höhe, die Versicherung zu b) ist zum gleitendem Neuwert (1914) abzuschließen. Der Erstabschluß der Versicherungen obliegt dem Verwalter.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

- 2. Etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von den Wohnungseigentümern abzuschließen.

§ 11

Beteiligung an Kosten und Lasten

- 1. Von den Bewirtschaftungskosten, insbesondere
 - a) Betriebskosten (insbesondere öffentliche Abgaben, Schornsteinfegergebühren und Versicherungen),
 - b) Instandhaltungskosten einschließlich Instandhaltungsrückstellung,trägt jeder Wohnungseigentümer einen seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Teil.
- 2. Die Verwaltungskosten werden mit Pauschalbeträgen je Einheit ermittelt.

3. Die Heizungs- und Warmwasserbereitungskosten werden durch gesonderte Zähler ermittelt.

§ 12

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Für jedes Kalenderjahr stellt der Verwalter einen Wirtschaftsplan auf, der die voraussichtlich anfallenden Kosten und Lasten enthält.
2. Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres wird vom Verwalter eine Abrechnung über die tatsächlichen Lasten und Kosten aufgestellt, aufgrund deren die Leistungen der einzelnen Wohnungseigentümer nach § 11 abgerechnet werden.

§ 13

Wohngeld

1. Als Vorschuß auf die Leistungen zu den Bewirtschaftungskosten hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter auf das von diesem anzugebende Sonderkonto monatlich im voraus bis spätestens zum 5. eines jeden Monats ein Wohngeld zu entrichten.
2. Das Wohngeld wird von dem Verwalter anhand des Wirtschaftsplanes und von Einzelberechnungen ermittelt und den Wohnungseigentümern jeweils am Beginn eines Kalenderjahres mitgeteilt.

§ 14

Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Gegenüber den Zahlungsverpflichtungen aus der Abrechnung nach § 12 oder der Vorschubberechnung nach § 13 können die Wohnungseigentümer weder mit Gegenforderungen aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 15

Wiederaufbau bei Zerstörung

1. Bei Zerstörung der Gebäude wird der Wiederaufbau (Wiederherstellung des früheren Zustandes) für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist.
2. Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter unter Zustimmung des Verwalters bereit erklärt, das Wohnungseigentum des betreffenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.
3. Für den Fall der Teilzerstörung wird die Wiederherstellung vereinbart. Sofern der Schaden nicht gemäß Absatz 1 gedeckt ist, ist jeder Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum von dem Schaden betroffen ist, berechtigt, sein Eigentum den anderen Wohnungseigentümern gegen Wertersatz zur Verfügung zu stellen. Kommt eine Übernahme nicht zustande, so findet Absatz 2 Anwendung.

§ 16

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

1. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen.

Der Bevollmächtigte muß durch die Vollmacht mindestens ermächtigt werden, für die Vollmachtgeber:

- a) Erklärungen mit rechtsverbindlicher Kraft abzugeben,
- b) das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben,
- c) Zustellungen und Erklärungen gegenüber den Vollmachtgebern mit verbindlicher Wirkung in Empfang zu nehmen,
- d) Unterbevollmächtigte zu bestellen.

Kommen die Wohnungseigentümer der Pflicht zur Erteilung einer derartigen Vollmacht nicht innerhalb eines Monats nach eingeschriebener Aufforderung durch den Verwalter nach, so können die anderen Wohnungseigentümer ihre Rechte aus § 18 WEG geltend machen. Die Frist beginnt mit der Aufgabe der eingeschriebenen Aufforderung zur Post.

2. Die Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Wohnungseigentumsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

§ 17

Bewertung der Anteile im Falle des § 17 WEG

Ergänzend zu § 17 WEG wird für den Fall der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt, daß der Wert der Miteigentumsanteile durch einen von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen gegebenenfalls festgesetzt wird. Widersprechen mehr als 1/3 aller Wohnungseigentümer der Taxe des Sachverständigen, so wird ein weiteres Gutachten eines vereidigten Sachverständigen eingeholt. Der Mittelwert beider Schätzungen ist für alle Wohnungseigentümer verbindlich.

§ 18

Entziehung des Wohnungseigentums

Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG. Die Voraussetzungen sind insbesondere auch gegeben, wenn

- a) sich ein Wohnungseigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb gehört oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, einer erheblichen Belästigung eines Hausbewohners, Wohnungseigentümers oder des Verwalters schuldig macht oder den Hausfrieden erheblich stört,
- b) ein Wohnungseigentümer Räume, die zum Wohnungseigentum gehören, ganz oder teilweise gewerblich nutzt, ohne die erforderliche Zustimmung eingeholt zu haben und dieses Verhalten trotz Abmahnung des Verwalters fortsetzt,
- c) der Wohnungseigentümer seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht gemäß § 8 dieser Erklärung in erheblichem Umfange nicht nachkommt und er die Mängel trotz Abmahnung des Verwalters innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt,
- d) der Wohnungseigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, denen der Verwalter nach § 5 dieser Erklärung nicht zugestimmt hat,

- e) über das Vermögen eines Wohnungseigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkurses mangels Masse abgelehnt wird,
- f) ein Wohnungseigentümer sich an einem beschlossenen Wiederaufbau des Gebäudes (§ 15) nicht beteiligen will oder kann.

§ 19

Wohnungseigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Erklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus kann 1/4 der Wohnungseigentümer jederzeit die Einberufung verlangen. Außerdem kann ein einzelner Wohnungseigentümer die Einberufung im Falle des § 5 Ziffer 5 verlangen.
3. Für die Einberufung gilt § 24 Absatz 4 WEG mit der Maßgabe, daß in der Einberufung Ort, Zeit und Gegenstand der Versammlung bekanntgegeben sein müssen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift.

4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung

zu einem späteren Termin einzuberufen. Diese ist dann in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der erneuten Einladung besonders hinzuweisen.

5. Ein Wohnungseigentümer kann sich aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
6. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung sind vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen.
7. Die Abstimmung in der Versammlung erfolgt nach der Größe der Miteigentumsanteile. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
8. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, sofern keine qualifizierte Mehrheit vereinbart ist. Bei der Feststellung der Mehrheitsverhältnisse werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer sowie die Stimmenthaltungen nicht gerechnet.
9. Im übrigen finden die §§ 23 - 25 WEG Anwendung.
10. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 20

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird bestellt:

Die Gesellschaft unter der Firma "M.R.A. Bau- und Bauträgersgesellschaft mit beschränkter Haftung",
Mendelssohnstraße 3, 4005 Meerbusch 1.

Die Bestellung erfolgt zunächst bis zum Ablauf des vierten auf die Bestellung folgenden Kalenderjahres. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellzeit gefaßt werden kann.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Stimmenmehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

2. Über die Verwaltung wird zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter ein besonderer Vertrag abgeschlossen. Die Vergütung des Verwalters wird in der üblichen Höhe festgesetzt. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Vorschriften der §§ 20 - 28 WEG. Zur Ausübung dieser Rechte und Wahrnehmung der Pflichten wird dem Verwalter eine umfassende Vollmacht erteilt.
3. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter während der Dauer der Verwaltung folgende Befugnisse:
 - a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstwie festgesetzten Umlagen einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen.
4. Der Verwalter hat Beschlüsse der Wohnungseigentümer in einer Niederschrift festzuhalten und diese sowie Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren.

§ 21

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEG bestellen. Der Vorsitzende des Beirates oder ein von ihm zu bestimmender Beisitzer kann die Bücher, Abrechnungen und Bankauszüge des Verwalters einsehen.

§ 22

Weitergabe von Verpflichtungen

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, im Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums mit ihrem Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen aus dieser Erklärung und aus dem Verwaltervertrag zu vereinbaren, und zwar dergestalt, daß auch jeder weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten ist.

§ 23

Rechtswirksamkeit

Falls eine Bestimmung dieser Erklärung der Rechtswirksamkeit entbehrt, soll dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll vielmehr durch eine andere ersetzt werden, die dem in dieser Erklärung zum Ausdruck kommenden Willen nach Möglichkeit gerecht wird.

Teil III
Grundbucheklärungen, Vollmacht

§ 24
Grundbucheklärungen

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt einzutragen
 - a) die Eintragung der Bestandteilszuschreibung gemäß § 1,
 - b) die Teilung des in § 1 genannten Grundstücks gemäß § 2 dieser Erklärung,
 - c) die Bestimmungen zu den §§ 4 - 22 dieser Erklärung als Inhalt des Sondereigentums.
2. Alle Eintragungen sollen gemäß den Anträgen des Notars erfolgen, der die Anträge dem Grundbuchamt auch geteilt oder beschränkt zur Vollziehung einreichen und sie in gleicher Weise zurücknehmen kann.
3. Der Eigentümer beantragt Befreiung von den Gerichtsgebühren gemäß § 1 Absatz 4 des Gesetzes vom 30. Mai 1953 und versichert, daß die Voraussetzungen für diese Gebührenbefreiung vorliegen.

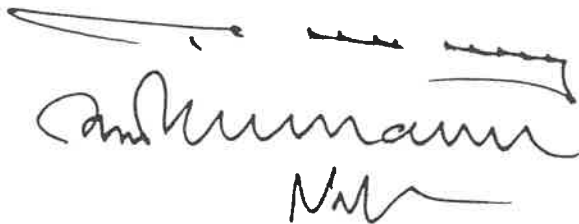
§ 25
Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

1. Frau Irene Schultze geb. Weiß, Bürovorsteherin,
 2. Herrn Josef Lehnen, Notariatsassistent,
 3. Frau Heike Strübing geb. Scheminski, Notargehilfin,
- alle Königsallee 19, 4000 Düsseldorf,

je einzeln, ohne daß eine Verpflichtung zum Handeln besteht, vor Notar Dr. Alfred Bergermann in Düsseldorf, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger, alle zur Durchführung dieser Urkunde, insbesondere zum grundbuchamtlichen Vollzug, noch erforderlich werdenden oder geeignet erscheinenden Ergänzungs- und Berichtigungserklärungen abzugeben.

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



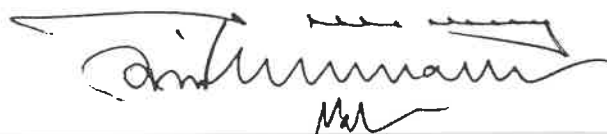
The block contains two handwritten signatures. The top signature is a cursive script that reads 'Alfred Bergermann'. Below it is a shorter, more stylized signature, likely of the client, which appears to start with 'M'.

AUFSTELLUNG

der Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke Nrn. 150 und 161, nebst den mit dem Sondereigentum daran zu verbindenden Miteigentumsanteilen an diesem Grundstück, Einheiten 0.2 bis 0.4 sowie 1.1 - 1.4 und 2.1 bis 2.4 jeweils nebst einem Kellerraum im Kellergeschoß

ME-Anteil in/100.000	Wohnung (W) u.nicht zu Wohn- zwecken dienende Räume (G)	Geschoß / Lage	Nr. im Auf- teilungsplan
7.319	G	Kellergeschoß Erdgeschoß Innentreppe zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß	0.1
5.472	G	Erdgeschoß	0.2
5.575	G	Erdgeschoß	0.3
3.399	G	Erdgeschoß	0.4
11.978	G	Kellergeschoß Erdgeschoß Innentreppe zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß	0.5
5.711	W	1. Obergeschoß	1.1
5.835	W	1. Obergeschoß	1.2
9.312	W	1. Obergeschoß	1.3
10.039	W	1. Obergeschoß	1.4
6.628	W	Dachgeschoß Spitzboden Innentreppe zwischen Dachgeschoß und Spitzboden	2.1
6.575	W	Dachgeschoß Spitzboden Innentreppe zwischen Dachgeschoß und Spitzboden	2.2
11.052	W	Dachgeschoß Spitzboden Innentreppe zwischen Dachgeschoß und Spitzboden	2.3
11.105	W	Dachgeschoß Spitzboden Innentreppe zwischen Dachgeschoß und Spitzboden	2.4

Als Anlage zur Urkunde Nr. 151o für 1985 des Notars
Dr. Alfred Bergemann in Düsseldorf vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:



0.350 - 200 - 1000 - 1
MEP

Hiermit beglaube ich die Über-
einstimmung dieser Abschrift mit
der mir vorliegenden Urschrift.
Düsseldorf, den 4. Nov. 1985


Notar

