



Verhandelt

zu Essen-Steele

am

03. November

19 80

Vor mir, dem unterzeichneten Notar **im Bezirke des Oberlandesgerichts**
zu Hamm i. W.

Rolf Bockelkamp

mit dem Amtssitz in **Essen-Steele**

erschien **en** heute:

die Kaufleute Hermann Tekath und Rolf Denkler, Goethestraße 67,
4300 Essen 1.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Sie handeln nicht für sich, sondern für die De Te-bau GmbH & Co Baubetreuungs KG,
Goethestraße 67, 4300 Essen 1. Der Notar hat durch heutige Einsicht in die Handels-
register beim Amtsgericht Essen HRA/B Nr. 3299 und 5054 festgestellt,
daß die Erschienenen zur gemeinsamen Vertretung berechtigt sind.

Die erklärten folgende Teilungserklärung:



Teil I
Begründung von Wohnungseigentum
§ 1

Grundstück

Die De Te-bau GmbH & Co. Baubetreuungs KG, in Essen, nachstehend als Wohnungsunternehmen bezeichnet, ist Eigentümerin der Grundbesitzung, gelegen in Essen-Werden, Hesslerkamp 76, eingetragen im Grundbuch von Werden Blatt 0323, Gemarkung Werden, Flur 25, Flurstücke 369 und 32, zur Größe von 401 m².

Das Wohnungsunternehmen errichtet auf dem Grundstück insgesamt 3 Wohnungen.

§ 2

Teilung

Das Wohnungsunternehmen teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sonder-eigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. Garage verbunden ist, wie folgt:

- 1) 21.754/10000 Miteigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Sockelgeschoß des Hauses gelegenen Wohnung nebst Keller und Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, und dem ausschließlichen Recht zur Nutzung der im Lageplan rot eingezeichneten Gartenfläche,
- 2) 34.418/10000 Miteigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß des Hauses gelegenen Wohnung nebst Keller und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
- 3) 40.691/10000 Miteigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß und Spitzboden gelegenen Wohnung nebst Garage und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,
- 4) 3.137/10000 Miteigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Doppelparkergarage.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums und Vereinbarungen über dessen Inhalt

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

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

b) Gemeinschaftliches Eigentum

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

(2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmungen wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) die Fenster in den Wohnungen einschließlich Verglasung sowie die Wohnungsausschlußtür,
- b) die sanitären Einrichtungen einschließlich Zubehör,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- d) Balkonbelag, Rolläden und Klappläden an Wohnungsfenstern,
- e) die nichttragenden Zwischenwände,
- f) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- g) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Eingangstür zur Wohnung (mit Ausnahme der äußeren Gestaltung),
- h) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände. Dazu gehören auch Klingelvorrichtungen; die Durchgangsleitungen von der Eingangstür aus bis zum Anschluß in die jeweiligen Sondereigentumsräume sind gemeinschaftliches Eigentum,
- i) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,

- j) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung zum Zähler, - Zähler und Messer sind, soweit sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen, auch Sondereigentum, wenn sie sich außerhalb der Sondereigentumsräume befinden -,
- k) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die jeweilige Falleitung,
- l) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung und Warmwasserversorgung von der Anschlußstelle an die jeweilige Steige- bzw. Falleitung an.

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

- a) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer 2 zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden und die Außenanlagen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.
- b) Die äußere Instandhaltung der Fenster obliegt in allen Fällen der Gemeinschaft, sie ist vom Verwalter durchzuführen. Das gleiche gilt auch für die Dielenabschlußtüren hinsichtlich des Anstrichs.

Teil II

Sondereigentum und Miteigentumsordnung

Rechte der Wohnungseigentümer sowie ihr Verhältnis untereinander

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs-/Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

- (1) Der Wohnungs-/Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sonder- bzw. Teileigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Teilungserklärung oder aus dem Grundbuch ergeben.

Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche mit Ausnahme des Ziergartens. Für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist auch die Hausordnung maßgebend.

- (2) Die ganze oder teilweise gewerbliche Nutzung einer Wohnung bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Das Wohnungsunternehmen selbst kann jedoch beim Verkauf von dieser Regelung abweichen. In diesem Fall sind die Kaufanwärter entsprechend zu informieren. Wollen Wohnungseigentümer die Wohnung einer gewerblichen Nutzung zuführen, so ist der Verwalter befugt, die Zustimmung widerruflich zu erteilen, vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.

Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden.

Die Einwilligung kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, daß die Ausführung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn der Wohnungscharakter des Hauses beeinträchtigt würde.

- (3) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Wohnungseigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Wohnungseigentümersammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließenden Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch Beschußfassung der Wohnungseigentümersammlung mit 3/4-Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer geändert werden.

§ 3

Gebrauchsregelung für Ziergärten

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 lt. Aufteilungsplan erhalten diejenige Ziergartenfläche, die ihrer Wohnung vorgelagert ist, zur eigenen Benutzung. Diese Ziergartenflächen gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum. Die Gestaltung erfolgt derart, daß ein einheitliches Gesamtbild entsteht, das auch zu erhalten ist.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer haben als Entgelt für die Benutzung die ihnen zugeteilte jeweilige Ziergartenfläche regelmäßig zu pflegen und die Be pflanzung zu erhalten.

Die erste Abgrenzung und Gestaltung der Ziergartenflächen wird von dem Wohnungsunternehmen bestimmt und ausgeführt. Diese Regelung gilt solange, als die Nutzungsberechtigten nicht einstimmig eine Änderung herbeiführen. Dabei ist auch darüber zu befinden, wer die Kosten der Änderung zu tragen hat.

Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, in den Kaufverträgen den Erwerbern der Doppelparkergarage bindend für die Rechtsnachfolger und die Miteigentümer den oberen bzw. unteren Einstellplatz zur alleinigen Nutzung zuzuweisen.

§ 4

Übertragung des Wohnungseigentums/Unauflösbarkeit der Gemeinschaft

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Eigentümergemeinschaft ist unauflösbar. Dies gilt auch für und gegen einen Gläubiger eines Miteigentümers (entgegen § 751 Satz 2 BGB) und den Konkursverwalter (entgegen § 16 Abs. 2 KO). Die Auflösung der Gemeinschaft ist nur möglich, wenn sämtliche Miteigentümer eine dahingehende übereinstimmende Vereinbarung treffen oder die Voraussetzungen von Teil II § 6 vorliegen.

§ 5

Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt, soweit nicht Teil I § 3 eine andere Regelung vorsieht, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Über die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums beschließt die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Stimmenmehrheit, soweit sie im Einzelfall DM 2.000,-- überschreiten. Soweit Außenflächen an Rolläden, Klappläden, die Gegenstand des Sondereigentums sind (Teil I § 3), instandzusetzen oder instandzuhalten sind, beschließt die Gemeinschaft, weil das Gesamtbild zu erhalten ist, auch hierüber mit einfacher Stimmenmehrheit; die Instandhaltungskosten sind in diesen Fällen jedoch von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen und insofern nicht aus der Instandhaltungsrücklage zu decken.

- (2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus Nachteil erwächst. Durch Vermietung oder Besitzüberlassung an Dritte ist er dieser Verpflichtung nicht enthoben.

- (3) Glasschäden (auch bei Doppelverglasung) an Fenstern und Türen im Wohnbereich müssen ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens vom Wohnungseigentümer auf eigene Kosten beseitigt werden. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
- (4) Sind Schäden an Versorgungsleitungen, für die Sondereigentum begründet worden ist (Teil I § 3 Ziffer 2), zu beseitigen, so hat der Wohnungseigentümer auf seine Kosten auch alle Folgeschäden am gemeinschaftlichen Eigentum beseitigen zu lassen. Grundsätzlich ist der ursprüngliche Zustand des Gemeinschaftseigentums wieder herzustellen. Steht das Ausmaß der Kosten jedoch außerhalb eines angemessenen Verhältnisses zu den eigentlichen Kosten der Reparatur, so genügt der Wohnungseigentümer seiner Herstellungspflicht, wenn er eine Ausführung wählt, durch die das gemeinschaftliche Eigentum am wenigsten beeinträchtigt wird.

§ 6

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

Er hat zu diesem Zwecke dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen. Die Versicherungssumme bzw. der Verkaufs- oder Versteigerungserlös ist auf das Gemeinschaftskonto zu überweisen.

- (3) Übersteigt der Erlös nach Abzug der Kosten der Veräußerung oder Versteigerung den auf den Wohnungseigentümer entfallenden Anteil der Kosten für den Wiederaufbau oder die Wiederherstellung der im Sondereigentum oder gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile, so ist ihm der Mehrerlös gutzubringen.

- (4) Der Verwalter ist jedoch zur Auszahlung dieses Betrages nur insoweit verpflichtet, als dieser nicht benötigt wird:
- a) zur anteiligen Befriedigung oder Sicherstellung derjenigen Darlehensgläubiger, denen bei Eintritt des Schadens ein Grundpfandrecht oder ein Recht aus einer öffentlichen Last auf Befriedigung aus dem Grundstück zusteht, - Verbindlichkeiten, die der Erwerber übernommen hat, bleiben insoweit außer Betracht -,
 - b) zur anteiligen Deckung der auf ihn nach einer Schlußabrechnung des Verwalters entfallenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten.
- (5) Der Verwalter ist berechtigt, gegen den so ermittelten Auszahlungsanspruch namens und für Rechnung jedes der übrigen Wohnungseigentümer mit allen Forderungen aufzurechnen, die diesem einzelnen oder gemeinschaftlich gegenüber dem ausscheidenden Wohnungseigentümer aus den Bestimmungen zustehen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer regeln. Alle derartigen Forderungen werden spätestens im Zeitpunkt der Schlußabrechnung der Wiederherstellung fällig.
- (6) Ergibt sich bei der Schlußabrechnung nach Ziffer 4 ein Fehlbetrag, so hat der Wohnungseigentümer den Unterschiedsbetrag auf Anforderung des Verwalters innerhalb einer von diesem zu setzenden Frist auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen.
- (7) Ist im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes der Wiederaufbau oder die Wiederherstellung an der bisherigen Stelle behördlich verboten oder nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nicht zu vertreten, insbesondere weil die Aufbringung des durch die Entschädigung nicht gedeckten Teils des Wiederaufbau- oder Wiederherstellungsaufwandes nicht gesichert ist, oder weil Sondereigentümer, deren Miteigentumsanteile zusammen mehr als 25 % aller Anteile betragen, von dem Recht aus Ziffer 2 Gebrauch gemacht haben, so kann jeder Sondereigentümer vom Verwalter die Einberufung einer Versammlung verlangen. In dieser Versammlung sind Sondereigentümer, die von dem Recht aus Ziffer 2 Gebrauch gemacht haben, nicht stimmberechtigt. Die übrigen Sondereigentümer, von denen jeder eine Stimme hat, können mit einfacher Stimmenmehrheit die Auflösung der Gemeinschaft beschließen. Wird die Auflösung beschlossen, so sind sämtliche Sondereigentümer verpflichtet, die für die Aufhebung der Sondereigentumsrechte erforderlichen Erklärungen formgerecht abzugeben.

§ 7

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des Teil II § 6 Ziffer 7 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB und 180 ZVG.

§ 8

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist bei besonderem Anlaß berechtigt, nach vorheriger Anmeldung sowohl den Zustand der Wohnung bzw. Garage als auch den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder durch geeignete Fachleute überprüfen zu lassen.

§ 9

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer einer Eigentumswohnung, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter zu benennen. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Kommt eine Eigentümergruppe einer Aufforderung des Verwalters zur Benennung des Bevollmächtigten nicht unverzüglich nach, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Wohnungseigentum so lange, bis die Ernennung erfolgt ist.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 7

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des Teil II § 6 Ziffer 7 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB und 180 ZVG.

§ 8

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist bei besonderem Anlaß berechtigt, nach vorheriger Anmeldung sowohl den Zustand der Wohnung bzw. Garage als auch den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder durch geeignete Fachleute überprüfen zu lassen.

§ 9

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer einer Eigentumswohnung, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter zu benennen. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Kommt eine Eigentümergruppe einer Aufforderung des Verwalters zur Benennung des Bevollmächtigten nicht unverzüglich nach, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Wohnungseigentum so lange, bis die Ernennung erfolgt ist.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 10

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als 3 Monate und mit mindestens dem 3-fachen Betrag der monatlichen Wohnlast im Verzuge ist.

- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet ist.

Teil III - Verwaltung -

§ 1

Lasten und Kosten

- (1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

- a) Kapitaldienstlasten:

- entfällt -.

- b) Betriebskosten:

Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen und zwar werden:

aa) die Grundsteuern sowie die öffentlichen Abgaben nach Tausendsteln umgelegt (soweit die Kosten von den Wohnungseigentümern nicht unmittelbar bezahlt werden).

bb) Die Kosten des Hauswärts, der Sach- und Haftpflichtversicherung, der Schneebeseitigung, der Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile sowie der Außenbeleuchtung, der Gartenpflege, mit Ausnahme der Pflegekosten für Gartenflächen, für die ein Wohnungseigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht hat, und die Kosten der Gemeinschaftsanterne werden nach Tausendsteln umgelegt.

- cc) Die Reinigungskosten für die Treppenhäuser und gemeinschaftlich genutzten Anlagen des Hauses werden nach der Anzahl der Wohnungen umgelegt.
- dd) Die Kosten der Wasserversorgung werden im Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.
- ee) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt; sind Wärme- bzw. Warmwasservermesser vorhanden, so wird die Hälfte der Kosten nach dem Verbrauch und die weitere Hälfte nach Wohnflächen umgelegt.

Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teile der Belastung und mit der Wohnlast an den Verwalter zu zahlen.

(2) Die Verwaltervergütung wird zu gleichen Teilen für jedes Wohnungseigentum berechnet.

(3) Versicherungen:

Für das Wohnungseigentum und das Gemeinschaftseigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen zum gleitenden Neuwert abgeschlossen und dauernd aufrechterhalten:

eine Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert,
eine Leitungswasserschadenversicherung,
eine Sturmschadenversicherung,
ggfls. eine Gewässerschädenversicherung bei Heizöllagerung.

(4) Instandhaltungsrücklage:

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zwecke ist ein angemessener jährlicher Betrag, und zwar vorerst für die Wohnung pro qm Wohnfläche und Jahr DM 2,50. Die Instandhaltungsrücklage ist eine Barrücklage, die nach Rechnungslegung des Wirtschaftsjahres auf einem Sparbruch der Gemeinschaft angelegt wird.

(5) Die für die Umlagen errechneten Wohnflächen betragen:

| Bezeichnung der Wohnung oder der sonstigen Räume im Aufteilungsplan | Wohnfläche qm |
|---|---------------|
| Nr. 1 | 69,33 |
| Nr. 2 | 109,69 |
| Nr. 3 | 107,94 |
| Nr. 3 (Spitzboden) | 31,48. |

Bei den vorgenannten Flächen handelt es sich um beheizte Nutzfläche. Der Spitzboden ist nur im Falle seiner Beheizung zu berücksichtigen.

- (6) Eine Änderung des Verteilerschlüssels kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit 3/4-Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer beschlossen werden.

§ 2

Eigentümerversammlung

- (1) In Angelegenheiten, in denen die Wohnungseigentümer aufgrund des WEG oder dieser Teilungserklärung durch Beschuß entscheiden können, wird eine Versammlung der Wohnungseigentümer einberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Verwalter.
- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Beiratsvorsitzende oder dessen Vertreter oder mehr als 1/4 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen Teil II § 2 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen. Der Verwalter weist in jedem Fall gesondert auf die Voraussetzungen für die Beschußfassung hin.
- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, sowie mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- (5) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme, auch wenn er Eigentümer mehrerer Wohnungseinheiten ist. Mehrere Eigentümer eines Wohnungseigentums haben eine Stimme insgesamt, die durch den von ihnen Bevollmächtigten ausgeübt wird.

- (6) Soweit in dieser Vereinbarung oder im Gesetz über die Beschußfassung nichts anderes bestimmt ist, entscheidet die Versammlung mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden Stimmberechtigten (Teil II §§ 5 Ziffer 1, 6 Ziffer 7, Teil III § 3 Ziffer 1, § 28 Abs. 5 WEG).
- (7) Beschlüsse mit 3/4-Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer sind erforderlich
 - a) bei Änderung der Hausordnung (Teil II § 2 Ziffer 3),
 - b) bei Änderung des Verteilerschlüssels (Teil III § 1 Ziffer 6),
 - c) bei Änderung der Verfügungsbefugnis des Verwalters bei Reparaturen (Teil III § 4 Ziffer 4 a).
- (8) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalters die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschußfähigkeit festzustellen.
- (9) § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (10) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschuß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären.
- (11) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist.

§ 3

Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalters hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern mit einfacher Stimmenmehrheit zu beschließen ist.
- (2) Die in Teil III § 1 Abs. 1 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten der Instandhaltungsrückstellung zuzuführen ist.

Das schließt nicht aus, daß die laufenden Instandhaltungsarbeiten ebenfalls aus dieser Rücklage zu decken sind.

- (3) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, gemäß dem Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse (Wohnlast) monatlich im voraus bis zum 3. Werktag kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Bei Verzug ist der Rückstand in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für kurzfristige Kredite zu verzinsen.

§ 4

Verwalter

- (1) Ein Verwalter wird nach Maßgabe eines abzuschließenden Verwaltervertrages in der 1. Eigentümersversammlung bestellt. Die Bestellung gilt zunächst für die Dauer von 2 Jahren.

Frühestens ein Jahr vor Ablauf der vorgenannten Bestellungszeit müssen die Wohnungseigentümer durch einen Beschuß mit Stimmenmehrheit eine Wiederholungsbestellung für die Dauer von 5 Jahren fassen oder aber die Berufung eines neuen Verwalters beschließen.

- (2) Der jeweilige Verwalter kann die Verwaltung jederzeit mit 6-monatiger Frist auf den Schluß des Kalenderjahres kündigen. Er ist zur ordnungsgemäßen Übergabe an den Nachfolger verpflichtet.
- (3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen der Teilungserklärung.
- (4) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
- Der Verwalter ist berechtigt, über Vornahme von Reparaturen bis zum Wert von DM 2.000,-- im Einzelfall selbst zu entscheiden und die entsprechenden Arbeiten zu vergeben, ohne daß es eines Beschlusses der Wohnungseigentümersversammlung bedarf. Diese Befugnis kann durch 3/4 Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer geändert werden.
 - Der Verwalter ist weiterhin befugt, die von den Wohnungseigentümern nach Teil III § 1 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.

- (5) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerbern zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

§ 5

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von der Versammlung zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle die Verwaltung betreffenden Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

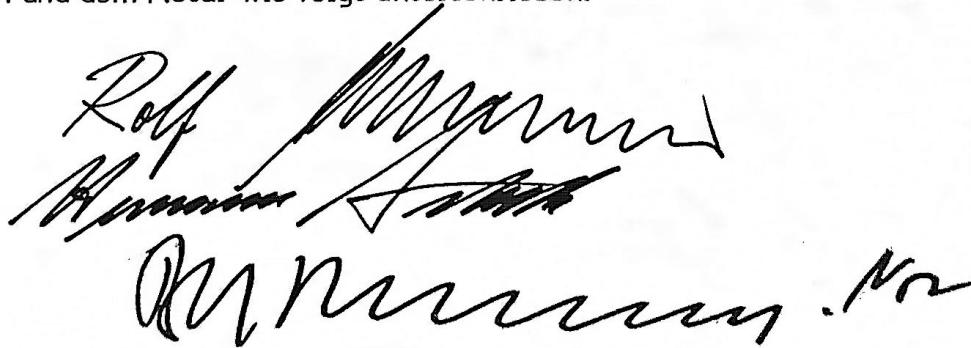
Teil IV

§ 1

Eintragungsbewilligung und -antrag

- (1) Das Wohnungsunternehmen bewilligt und beantragt, im Grundbuch von Werden Blatt 0323 einzutragen:
- die Teilung des Grundstücks gemäß Teil I § 2 der Teilungserklärung,
 - die Bestimmungen gemäß Teil II und III der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums und die Bestimmungen des Teil I § 3 als Gegenstand des Sondereigentums. Der Eigentümer beantragt weiter, die Eintragungsbenachrichtigungen dem amtierenden Notar zu übersenden.
- (2) Für die vorstehenden Anträge wird Gebührenbefreiung beantragt mit der Versicherung, daß die Voraussetzungen nach dem Gesetz vom 30. Mai 1953 vorliegen.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:



The image shows two handwritten signatures. The top signature is 'Rolf Maramm' and the bottom signature is 'Werner Ma'. Both signatures are in cursive ink.

