

Amtsgericht Gelsenkirchen



Grundbuch von Bulmke

Blatt 1520

Wohnungsgrundbuch

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 20.05.2005, Grosser





Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b	b	c/d	e	4		
1	-	620/10.000 (Sechshundertzwanzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück			3				
		Bulmke	2	251		Gebäude- und Freifläche, Hüttenstraße 48, 50	-	4	21
		<p>verbunden mit Sonder Eigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1518 bis 1531): der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters. Ausnahme: § 6 der Gemeinschaftsordnung. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugsnahme auf Bewilligungen vom 05. Dezember 1995 und 12. Dezember 1995 (UR-Nr. 259/95 und 284/95, Notar Tiegelkamp in Essen); übertragen aus Blatt 0399 eingetragen am 16. Februar 1996.</p>							
									
									

Einer

Zehner

3
2
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Der bisher in Bulmke Blatt 1519 gebuchte Miteigentumsanteil ist nach Bulmke Blatt 1518 übertragen worden und mit dem dort gebuchten Miteigentumsanteil vereinigt worden. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die nunmehr zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder- eigentumsrechte (jetzt Blätter 1518 und 1520 bis 1531) beschränkt. Eingetragen am 04.12.2009.</p> <p>Schilling</p>		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	<p>Der Miteigentumsanteil ist nach Teilung des Eigentums an dem in Blatt 0399 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4 eingetragenen Grundstück und Einräumung von Sondereigentum gemäß § 8 WEG hier unter Bezugnahme auf die Erklärungen vom 05. Dezember 1995 und 12. Dezember 1995 (UR-Nr. 259/95 und 284/95, Notar Tiegelkamp in Essen) eingetragen am 16. Februar 1996.</p> <p><i>[Signature]</i></p>
2		1	<p>Aufgelassen am 31. Juli 1998 und eingetragen am 15. Oktober 1998.</p> <p><i>[Signature]</i></p>
3		1	<p>Auf Grund Zuschlagsbeschlusses vom 04.04.2006 (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 171/03) eingetragen am 02.06.2006.</p>
4	geboren am 	1	<p>Kreul Auf Grund Auflassung vom 30.05.2006 eingetragen am 14.11.2006.</p>

Einer

Zehner

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5	[redacted] geboren am [redacted]	1	Aufgrund Zuschlagsbeschlusses vom 20.01.2011 (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 45/08) eingetragen am 08.03.2011.
6.1	[redacted] geboren am [redacted]	1	Amberge
6.2	[redacted] geb. [redacted] geboren am [redacted]	1	Auf Grund Auflassung vom 06.05.2016 eingetragen am 28.09.2016.
6.2	[redacted] geb. [redacted] geboren am [redacted]	1	Amberge
7	[redacted], geboren am [redacted]	1	Auf Grund Auflassungen vom 11.06.2019 und 01.08.2019 eingetragen am 21.02.2020. Amberge

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Gelsenkirchen des Inhaltes, daß das belastete Grundstück zu anderen als zu Wohnzwecken nicht benutzt werden darf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungsurkunde vom 20. Februar 1939 eingetragen in Blatt 0399 am 21. Februar 1939 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 16. Februar 1996.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
2	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Ge- mäß-Bewilligungen vom 24. Juli 1998 und 31. Juli 1998 des Notars Witte in Essen (UR-Nm. 622/98 und 643/98) eingetragen am 18. August 1998.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 05. Dezember 2003 (5 K 171/03). Eingetragen am 8. Dezember 2003.</p> <p><i>Folle</i></p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
4	1	<p>Die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 05. Dezember 2003 (5 L 136/03). Eingetragen am 8. Dezember 2003.</p> <p><i>Folle</i></p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>

Eintr

Zehner

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
5	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für [redacted] geboren am [redacted] Bezug: Bewilligung vom 30.05.2006 (UR-Nr. 259/2006, Notar Wolfgang Wieseler, Essen). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 3. Eingetragen am 14.06.2006.
6	1	Kreul Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 45/08). Eingetragen am 13.03.2008. Kirsch Über das Vermögen der Eigentümerin ist durch Beschluss des Amtsgerichts Bielefeld vom 10.04.2008 das Insolvenzverfahren eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Bielefeld vom 14.04.2008, Az.: 43 IK 277/08). Eingetragen am 21.04.2008. Klein
8	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für a) [redacted] geboren am [redacted] b) [redacted] geb. [redacted] geboren am [redacted] zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 06.05.2016 (UR-Nr. 342/2016, Notar Frank Raguse, Gelsenkirchen). Eingetragen am 17.05.2016. Amberge
9	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für [redacted] - Amtsgericht [redacted] HRB [redacted] Bezug: Bewilligung vom 11.06.2019 (UR-Nr. 250/2019, Notar Bernd Gregert,

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Essen). Eingetragen am 05.07.2019.
		Amberge
10	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 7/22). Eingetragen am 08.02.2022. Ferme

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
9	<p>Die durch die Vormerkung gesicherten Ansprüche sind abgetreten an [REDACTED], geboren am [REDACTED]. Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 5. Gemäß Abtretung vom 01.08.2019 (UR-Nr. 371/2019, Notar Bernd Gregert, Essen) eingetragen am 28.08.2019.</p> <p>Amberge</p>	2	<p>Gelöscht am 15. Oktober 1998.</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p>
		4	<p>Gelöscht am 26.05.2006.</p> <p>Kirsch</p>
		3	<p>Gelöscht am 02.06.2006.</p> <p>Kreul</p>
		5	<p>Gelöscht am 14.11.2006.</p> <p>Kreul</p>
		6,7	<p>Je gelöscht am 08.03.2011.</p> <p>Amberge</p>
		8	<p>Gelöscht am 28.09.2016.</p> <p>Amberge</p>
		9	<p>Gelöscht am 21.02.2020.</p> <p>Amberge</p>

Hundert

Tausender

3
2
1

Vor dem unterzeichneten

Beauftragter

Eingegangen den 20. Februar 1939 3 Uhr

10 Uhr 20 Min

M. G. G. G.

erschienen:

1. Herr *Herrling* *g. u. w.*
 Lauerland *g. u. w.* und
 bescheinigungsbearbeiter der Par-
 tikel der Stadt Gelsenkirchen
 mit *g. u. w.* bescheinigt vom
 3. 11. 1934, von der *g. u. w.*
 steht in der *g. u. w.*
 von Gelsenkirchen Band 40
 Blatt 1823 bescheinigt.

2. *g. u. w.*
 Anwalt in
 Gelsenkirchen,
 Lilla *g. u. w.* 19.

Dem Erschienenen *g. u. w.*
 dem unterzeichneten *Beauftragter*
 bekannt.

Die Persönlichkeit des Erschienenen
 zu *g. u. w.* wurde *g. u. w.*
g. u. w.

Handwritten notes in top left corner, including 'Gelsenkirchen' and other illegible text.

Handwritten notes in middle left, including '3. 11. 1934' and 'den 20. Februar 1939'.

Handwritten notes in bottom left, including '20. 2. 39' and initials.

Handwritten numbers '572' and '545' at the bottom left.

Die Erschienenen erklärten:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an folgendem im Grund-
buche von *Hülme*
Band *7* Blatt Nr. *326*
verzeichneten Grundstücke der Gemarkung *Hülme*

1721

Flur 2 Lp 2476/11 = 4,20 ar

auf *den* ~~_____~~
in *Gebühren*

übergehen soll.

Ich - Wir -, *den* ~~_____~~ zu
bewillige, daß *den* ~~_____~~
~~_____~~ *in* *Gebühren*

als Eigentümer dieses Grundstück in das Grundbuch
eingetragen werde.

Nr. 207 der Urkundenrolle des
Urkundenbeamten der Stadt Gelsenkirchen
für 1938.

Beglaubigte - Abschrift!

Drei R.M. Urkundensteuer
in Marken entwertet.
Gelsenk. d. 17. 2. 39.
gez. Sauerland,
Stadtinspektor.

Verhandelt in Gelsenkirchen

am zwanzigsten Dezember - zintausendneunhundertachtunddreissig.
(20. 12. 1938)

Vor dem unterzeichneten technischen Stadtinspektor Bernhard
L a n g e in Gelsenkirchen, der gemäß Artikel 12 § 2 des Preussischen
Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 20. September
1899 zum Urkundenbeamten der Stadt Gelsenkirchen bestellt ist, er-
schien persönlich bekannt und verfügungsfähig:
der Architekt [REDACTED]

[REDACTED] wohnhaft.

Er erklärte: Ich biete der Stadt Gelsenkirchen den Abschluss
eines Vertrages zu folgenden Bedingungen an:

1. Die Stadt Gelsenkirchen verkauft mir zum Zwecke der Errichtung von
Kleinwohnungen das aus den Parzellen, Gemarkung Hulke, Flur 2,
Nr. 2473/11 = 593 qm und 2476/11 = 420 qm, insgesamt also
1013 qm gross bestehende Baugrundstück. Der Verkauf des Grund-
stückes erfolgt in dem Zustande, wie es da liegt, ohne Gewähr für
Gute und Beschaffenheit, auch hinsichtlich des Baugrundes. - - - -
2. Der Kaufpreis beträgt 12.-- Reichsmark je qm. Der Berechnung des
Kaufpreises werden 1013 qm zugrunde gelegt, sodass er insgesamt
12,156,00 RM, wörtlich: Zwölftausendeinhundertsechshundfünfzig
Reichsmark beträgt. - - - - -

3. Ich verpflichte mich, vor der Anfassung spätestens bis zum 1. Februar 1933 den Betrag von mindestens zwanzig vom Hundert des Gesamtaufpreises als Anzahlung zu leisten. Das verbleibende Restkaufgeld ist vom Tage der Anfassung ab mit jährlich fünf v.H. zu verzinsen und mit zwei v.H. zu tilgen unter Zinsrechnung der ersparten Zinsen, sodass also bis zur endgültigen Tilgung dauernd ein fester Satz von 7 (sieben) v.H. den nach der Anzahlung verbleibenden Restkaufgeldes zu zahlen ist. - - - - -

Ich kann zu jeder Zeit Kaufgeldraten jedoch nur in durch 30 teilbaren Beträgen oder auch das ganze Restkaufgeld auf einmal zahlen. Die Zinsen werden in diesem Falle berechnet, als ob die Zahlung zum Schluss des laufenden Kalendervierteljahres erfolgt sei. Durch Teilzahlungen wird die Pflicht zur weiteren vertragsmässigen Tilgung des verbleibenden Restkapitals nicht berührt. - - - - -

Zinsen und Tilgungsraten sind kalendervierteljährlich nachträglich, spätestens am 1. Werktag des folgenden Vierteljahres an die Stadthauptkasse zu Gelsenkirchen zu zahlen ohne Zulassung einer Aufrechnung oder eines Zurückbehaltungsrechts. Solange die Zins- und Tilgungsraten pünktlich gezahlt werden, ist das Restkaufgeld seitens der Gläubigerin unkündbar. - - - - -

Ohne Frist ist das Restkaufgeld kündbar:

- a) wenn die zu leistenden Zahlungen nicht binnen 2 Wochen nach Fälligkeit entrichtet worden sind,
- b) wenn das Grundstück ganz oder teilweise verkauft oder unter mehrere Personen verteilt wird. - - - - -

Ohne Kündigung ist das Restkaufgeld sofort fällig:

- a) wenn die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des verkauften Grundstücks oder eines Teiles dieses Grundstücks angeordnet wird,
- b) wenn über den Verfall des Schuldners des Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird. - - - - -

Zur Sicherung des Restkaufgeldes bin ich verpflichtet, auf dem verkauften Grundstück eine Restkaufgeldhypothek an erster Stelle in das Grundbuch eintragen zu lassen. Ein Hypothekenbrief wird nicht gebildet. Doch verpflichte ich mich auf Verlangen der Stadt beim Grundbuchamt einen Antrag auf Bildung eines solchen zu stellen. - - - - -

Gegen Rückstände an Kapital, Zinsen und Tilgung des Restkaufgeldes verpflichte ich mich, in einer besonderen notariellen Urkunde mich aus der Hypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung in das bestmögliche Grundstück und mein sonstiges Vermögen zu unterwerfen und zwar in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll. Die Vollstreckungsklausel soll der Verkäuferin auf ihren Antrag ohne Nachweis derjenigen Tatsachen erteilt werden, von deren Eintritt die Fälligkeit abhängt. - - - - -

4. Die Stadt Gelsenkirchen verpflichtet sich, nach Fertigstellung des Neubaus Baugeldhypotheken den Vorrang einzuräumen, unter der Bedingung, dass vorrangierende Hypotheken und die Restkaufgeldhypothek zusammen 60 (sechzig) von Hundert der normalen, höchstens tatsächlichen Baukosten einschließlich des Grundstückswertes nicht übersteigen. - - - - -

Ich verpflichte mich, die dann in Range vorgehenden Hypotheken zur Löschung zu bringen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen oder aus einem anderen Grunde Eigentümergrundschulden sind. Zur Sicherung dieses Anspruches auf Löschung verpflichte ich mich eine Vermerkung in das Grundbuch eintragen zu lassen. - - - - -

Ich verpflichte mich ferner, vor Erteilung der Vorrangseinräumung der Stadt Gelsenkirchen einen Hypothekensicherungschein auszubewilligen. - - - - -

5. Sollte über die Höhe der Baukosten zwischen mir und der Stadt eine Meinungsverschiedenheit entstehen, so entscheiden über die Höhe der Baukosten zwei Schieds-Gutachter, von denen einen die Stadt und den anderen ich ernenne. - - - - -

Stweige Kosten der Schieds-Gutachter trage ich. - - - - -

6. Die Auflassung des Grundstückes erfolgt frei von Schulden und Lasten. Die Besitzübergabe erfolgt am 1. Tage des der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch folgenden Kalendermonats. Mit diesem Tage gehen sämtliche mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Pflichten auf mich über. Ebenso gehen alle Ansprüche aus etwaiger Beschädigung des Grundstückes durch den Bergbaubetrieb, auch aus der Vergangenheit, über. - - - - -

7. In einer gewerblichen oder geschäftlichen Ausnutzung des Grundstückes ist die Zustimmung der Stadt Gelsenkirchen erforderlich.

Um die Erfüllung dieser Benutzungsbeschränkungen durch mich und meine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes zu sichern

verpflichte

6

verpflichte ich mich, bei der Auflassung die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten des verkauften Grundstückes und zu Gunsten der Stadt Gelsenkirchen folgenden Inhalts in das Grundbuch zu beantragen:

"Das Grundstück darf zu anderen als zu Wohnzwecken nicht benutzt werden." - - - - -

Die Eintragung dieser Nutzungsbeschränkungen erfolgt im Range vor der gemäss Ziffer 3 dieses Vertrages zu bestellenden Restkaufgeldhypothek. - - - - -

8. Sollten auf dem Grundstück Altertumsfunde gemacht werden, so bin ich verpflichtet, der Stadt Gelsenkirchen unverzüglich Mitteilung zu machen. Auf Verlangen der Stadt bin ich zur unentgeltlichen Herausgabe dieser Funde verpflichtet. - - - - -

9. Wird das Grundstück mit Zustimmung der Stadt bereits vor der Auflassung für mein Bauvorhaben in Anspruch genommen, so bin ich verpflichtet, von diesem Tage ab den Kaufgeld mit 10% p.a. zu verzinsen, sowie die auf das Baugrundstück entfallenden öffentlichen Abgaben zu tragen. - - - - -

10. Wird innerhalb von zwölf Monaten vom Tage der Auflassung an gerechnet mit dem Bau nicht begonnen und dieser 12 Monate nach Beginn nicht fertiggestellt, so verpflichte ich mich, das Grundstück auf meine Kosten an die Stadt Gelsenkirchen zurückkaufzulassen. Ich bin, wenn die Rückauflassung begehrt wird, berechtigt und auf Verlangen der Stadt verpflichtet, den etwa schon begonnenen Bau unverzüglich zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen. Wird diesem Verlangen nicht nachgegeben, so kann die Stadt die Entfernung auf meine Kosten durchführen oder das Material entschädigungslos an sich ziehen. - - -

Auf Verlangen der Stadt habe ich eine Vormerkung zur Sicherung des aus dem vorstehenden Absatz sich ergebenden Rechts auf Rückauflassung auf meine Kosten in das Grundbuch eintragen zu lassen. Nach Rückauflassung hat die Stadt das bis dahin gezahlte Kaufgeld herauszugeben. Gezahlte Zinsen können nicht zurückgefordert werden. Auch kann eine Entschädigung nicht verlangt werden, wenn die Rückauflassung mangels Fertigstellung des Baues begehrt wird. - - - - -

11. Bei einer Unwirksamkeit der Auflassung infolge gesetzlicher Beschränkungen wird der gezahlte Kaufpreis ohne Zinsen zurückerstattet. - - - - -

12. Die ortszurechtlichen Anliegerleistungen werden durch diesen

Vertrag

Vertrag nicht berührt. - - - - -

13. Sämtliche mit der Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Kosten, wie Kosten der Beurkundung dieses Vertrages nach Ausgabe der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Gelsenkirchen, Kosten der Auflassung, der Hypothekbestellung, der vollstreckbaren Urkunde usw. und sämtlicher Eintragungen in das Grundbuch, ferner sämtliche Steuern, auch die Urkundensteuer, aber ausschließlich einer etwaigen der Verkäuferin zur Last fallenden Wertwachstumssteuer, trage ich. Ausserdem trage ich die Kosten für die Vermessung und Vermarkung des Grundstückes sowie die Katastergebühren. - - - - -

14. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. - - - - -

Der Erziehungene erklärte weiter, dass er sich an dieses Vertragsangebot bis zum 1. Februar 1939 gebunden halte, und dass zur Annahme dieses Angebotes die Erklärung vor dem Urkundsbesitzer innerhalb der Frist genügt. - - - - -

Vorstehende Verhandlung ist vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und von ihm eigenhändig, wie folgt, unterschrieben worden. - - - - -

yz. 

Geschlossen:

yz. Bernhard Lange
Urkundsbesitzer.

8

am vierundzwanzigsten Dezember Eintausendneuhundertachtunddrei-
zig. (24.12.1938)

Vor dem unterzeichneten Stadtbaumeister Paul K r e m s e r

in Gelsenkirchen, der gemäß Artikel 12 § 2 des Preußischen Ausführungsgesetzes
zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 20. September 1899 zum Urkundsbeamten der Stadt
Gelsenkirchen bestellt ist, erschien persönlich bekannt und verfügungsfähig
als Vertreter der Stadt Gelsenkirchen der Liegenschaftsamtsdirektor Heinrich
S a u e r aus Gelsenkirchen, handelnd auf Grund seiner Vollmacht vom 6. Febru-
ar 1934, und gab folgende Erklärung ab: Namens der Stadt Gelsenkirchen nehme
ich das Vertragsangebot des Architekten [REDACTED]

aus Gelsenkirchen, vom 20. Dezember 1938, betreffend Erwerb der
Parzellen, Gemarkung Bulmke, Flur 2, Nr. 2475/11 = 593 qm und
2476/11 = 420 qm, insgesamt 1013 qm groß - - - - -

hierdurch an, nachdem mir dasselbe zur Einsichtnahme vorgelegen hat.

Vorstehende Verhandlung ist vorgelesen, von dem Beteiligten genehmigt und
von ihm eigenhändig, wie folgt, unterschrieben worden.

[Handwritten signature] [REDACTED]

(L.S.)

[Handwritten signature] [REDACTED]

W. Kuntz Brauns

Für die Richtigkeit der Abschrift.
Gelsenkirchen den 21. Februar 1939.



[Handwritten signature] Justizsekretär,
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Amtsgerichts.

Urkundenrolle Nr. 259/1995

Verhandelt zu Essen am 05. Dezember 1995

Vor dem unterzeichnenden Notar

Manfred Tiegelkamp
mit dem Amtssitz in 45130 Essen

erschien heute:

Herr [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
geschäftsansässig [REDACTED]
- dem Notar von Person bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund ihm erteil-
ter Vollmacht vom 15. September 1993 (UR.-Nr. 675/1993 des
Notars Klaus Witte in Essen) für die

[REDACTED]
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [REDACTED]
unter HRB [REDACTED].

Eine Ausfertigung der Vollmachtsurkunde lag dem Notar bei
Beurkundung vor, eine beglaubigte Abschrift ist dieser
Urkunde als Anlage beigefügt.

Der Erschienene erklärte:

1.) Vorbemerkung

Die durch mich vertretene Gesellschaft ist Eigentümerin des
Grundbesitzes in Gelsenkirchen, Auf dem Bettau 5 und 7,
Hüttenstraße 48 und 50, Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstücke

252 und 251, eingetragen im Grundbuch des
Amtsgericht Gelsenkirchen von Bulmke Blatt 0399.

2.) Teilung

Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem Grundbesitz in Gelsenkirchen, Hüttenstraße 48 und 50, Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 251, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen von Bulmke Blatt 0399, gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an in sich abgeschlossenen Räumen (Teileigentum) verbunden ist. Die Aufteilung erfolgt gemäß der dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil beigehefteten Anlage I. Die Bezifferung der Wohnungseigentumseinheiten im Aufteilungsplan beginnt mit Nr. 17, weil die Ziffern 1 bis 16 für das Gebäude Gelsenkirchen, Auf dem Bettau 5 und 7, Gemarkung Bulmke, Flur 2, Flurstück 252, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen von Bulmke Blatt 0399, vergeben worden sind.

Die Eigentumseinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und in den dieser Urkunde beigelegten Aufteilungsplänen mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Die Aufteilungspläne, dessen Inhalt dem Erschienenen bekannt sind, lagen diesem bei der Beurkundung zur Durchsicht vor und sind Bestandteil dieser Urkunde. Auf Mitausfertigung dieser Anlagen wird ausdrücklich verzichtet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 07.08.1995, Aktenzeichen 02327-95-01, liegt vor.

3.) Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt

sich nach der Gemeinschaftsordnung, die als Anlage II dieser Urkunde beigefügt ist.

4.) Verwalterbestellung

Als erster Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes wird die [REDACTED] für die Zeit vom 01.12.1995 bis zum 30.11.2000 bestellt. //

5.) Grundbucheinträge

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- a) Die Teilung des Grundstücks gemäß den Bestimmungen dieser Teilungserklärung in Wohnung- und Teileigentum (Anlage I),
- b) die Bestimmungen über die Gemeinschaftsordnung (Abschnitt 3 und Anlage II - §§ 1- 13- als Inhalt des Sondereigentums).

6.) Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und des grundbuchamtlichen Vollzuges trägt der Grundstückseigentümer.

Der Erschienene gibt den Verkehrswert des Grundbesitzes zum Zwecke der Gebührenberechnung mit 900.000,00 DM an.

7.) Notarenmächtigung

Der Grundstückseigentümer beauftragt und ermächtigt den Notar, alle zum Vollzug dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung geeigneten Erklärungen abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen, auch Eintragungsanträge zu stellen,

abzuändern oder zurückzunehmen.

8.) Teilungsvollzug

Die in dieser Urkunde gestellten Eintragungsanträge können auch getrennt vollzogen werden.

Die Niederschrift nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt, unterschrieben:



Brump, Notar

Anlage I

zur Urkunde vom 05. Dezember 1995 -UR.-Nr. 259/1995 des Notars
Manfred Tiegelkamp in Essen -

Nr. des Aufteilungs-
plans Lage Wohnfläche
in qm Miteigentumsan-
teil in 10.000stel

A) Wohnungseigentum

Hüttenstr. 50

17	Erdgeschoß vorne links	49	508	15,18
18	Erdgeschoß hinten links	65	672	15,28
19	1. Obergeschoß vorne links	60	620	15,20
20	1. Obergeschoß hinten links	65	672	15,21
21	2. Obergeschoß vorne links	60	620	15,22
22	2. Obergeschoß hinten links	65	672	15,23
24	Dachgeschoß hinten links	50	517	12,67

Hüttenstr. 48

25	Erdgeschoß links	64	662	15,25
26	Erdgeschoß rechts	65	672	15,26
27	1. Obergeschoß links	64	662	15,27
28	1. Obergeschoß rechts	65	672	15,28
29	2. Obergeschoß links	64	662	15,29
30	2. Obergeschoß rechts	65	672	15,30
31	Dachgeschoß links	50	517	12,67

Zum Sondereigentum jeder Wohnung gehört noch 1 Kellerraum im
Kellergeschoß

B) Teileigentum

Hüttenstr. 50	23 Bühne	Dachgeschoß vorne links + Spitzboden	58	600
Hüttenstr. 48	32 Bühne	Dachgeschoß links + Spitzboden	58	600
SUMME				10.000

Anlage II

zur Urkunde vom 05. Dezember 1995 -UR.-Nr. 259/1995 des Notars
Manfred Tiegelkamp in Essen -

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

§ 1

1.) Begriffsbestimmungen:

a) WOHNUNGSEIGENTUM

ist das Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentums-
wohnung) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem
gemeinschaftlichen Eigentum.

b) TEILEIGENTUM

ist das Sondereigentum an Räumen, die nicht Wohnzwecken
dienen, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem
gemeinschaftlichen Eigentum
-nachstehend kurz Wohnungs- und auch Sondereigentum
genannt-.

c) GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM

sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Ein-
richtungen der Gebäude und Baulichkeiten, die nicht
im Sondereigentum stehen.

2.) Gegenstand des Sondereigentums:

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Anlage I zur
Urkunde vom 05. Dezember 1995 -UR.-Nr. 259/1995 des Notars
Manfred Tiegelkamp in Essen- bezeichneten Räume sowie die zu
diesen Räumen gehörigen Bestandteile des Gebäudes, die ver-
ändert, beseitigt oder beigefügt werden können, ohne daß
dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sonderei-
gentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers 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) Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum
stehenden Räume;
- b) nichttragende Zwischenwände;
- c) Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigen-
tum gehörenden Räume; auch soweit putztragende Wände nicht

- zum Sondereigentum gehören;
- d) Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
 - e) alle innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
 - f) Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an;
 - g) Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung für Zähler;
 - h) Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung;
 - i) Vor- und Rücklaufleitungen und Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an.

3.) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums:

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz (2) zum Sondereigentum erklärt sind.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere diejenigen Teile und Anlagen des Gebäudes, die für deren Bestand und Sicherheit erforderlich sind, also Grund- und Umfassungsmauern sowie die tragenden Zwischenwände und das Dach, und alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch zu dienen pflegen, die gemeinsam benutzten Ver- und Entsorgungsleitungen, und zwar auch dann, wenn sich diese Teile, Anlagen oder Einrichtungen im Bereich im Sondereigentum stehender Räume befinden oder wenn sie tatsächlich nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur dem Gebrauch eines Sondereigentümers dienen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

§ 2

Verhältnis der Wohnungseigentümer - Verwaltung

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer (=Sondereigentümer) untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des §§ 10 - 29 WEG, soweit im folgenden nicht besondere Bestimmungen getroffen sind, die gemäß § 5 Abs. 4 WEG und § 10 Abs. 2 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden und als solche im Grundbuch einzutragen sind.

§ 3

Eigentümergeinschaft

- 1.) Die zwischen den Miteigentümern bestehende Eigentümergeinschaft ist unauflösbar (§ 11 WEG).

Selbst bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne

§ 749 Abs. 2 BGB kann kein Miteigentümer Auflösung der Gemeinschaft verlangen. Demgemäß ist auch die Möglichkeit ausgeschlossen, die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu beantragen und durchzuführen.

- 2.) Dies gilt auch für und gegen einen Gläubiger eines Miteigentümers (entgegen § 751 Satz 2 BGB) und dem Konkursverwalter (entgegen § 16 Abs. 2 KO).
- 3.) Die Auflösung der Gemeinschaft ist daher nur möglich, wenn alle Miteigentümer dies übereinstimmend beschließen.

§ 4

Gebrauchsregelung

- 1.) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung oder der Teilungserklärung ergeben.

Er hat ferner das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

- 2.) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt.

Der Verwalter hat in jedem Fall hierüber nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Wenn die Eigentümer gemeinschaftlich mit einfacher Mehrheit dies beschließen, hat er in jedem Fall die Zustimmung zu verweigern oder unter Auflagen zu erteilen.

- 3.) Der Verwalter kann die erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden.
- 4.) Erteilt der Verwalter die Zustimmung zur gewerblichen Nutzung, so wird eine Pauschale erhoben, die die Aufwendung für die übermäßige Abnutzung des Gemeinschaftseigentums deckt. Die Höhe der Pauschale wird erstmalig vom Verwalter festgesetzt. Änderungen erfolgen durch Beschluß der Wohnungseigentümer.
- 5.) Wird die erforderliche Zustimmung vom Verwalter nicht erteilt oder widerrufen, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen. Eine Entscheidung der Wohnungseigentümer ist endgültig.
- 6.) Das Vorgenannte gilt entsprechend bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung.
- 7.) Bei einer Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums sind die Hausordnung und Nutzungsordnung einzuhalten und im jeweiligen Mietvertrag als Vertragsbestandteil zu vereinbaren.

§ 5

Bauliche Veränderungen

- 1.) Bauliche Veränderungen an und in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) sowie Veränderungen von zum Sondereigentum gehörenden Nebenräumen (Keller) bedürfen, außer der eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigung, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.
- 2.) Das Gleiche gilt für die Anbringung von Reklamen und besonderen Namen- und Firmenschildern.
- 3.) Bei Beseitigung mit oder ohne Einwilligung erfolgter baulicher Änderungen, einer Reklame oder eines Schildes hat der Wohnungseigentümer auf seine Kosten den alten Zustand wieder herzustellen.
- 4.) Für den Fall der Zustimmungsverweigerung oder des Widerrufs durch den Verwalter gilt § 4 Abs. 5 dieser Urkunde entsprechend.

§ 6

Verfügungen über Wohnungseigentum

- 1.) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2.) Der Sondereigentümer bedarf zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Die Zustimmung des Verwalters ist nicht erforderlich im Falle der Übertragung auf Verwandte gerader Linie und Ehegatten oder bei Weiterveräußerung des Eigentums im Falle der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.

Die Zustimmung des Verwalters ist ferner nicht erforderlich für Veräußerungen durch die derzeitige Eigentümerin.

- 3.) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Ein wichtiger Grund ist z.B., wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
 - a) der Erwerb die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtung nicht erfüllt wird oder
 - b) der Erwerber oder einer zu seinem Hausstand gehörenden Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- 4.) Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

§ 7

Instandhaltung - Instandsetzung

- 1.) Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundbesitzes obliegen der Gemeinschaft der Sondereigentümer, soweit es nicht einem Sondereigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen ist.

Außentüren und Außenfenster sind, wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

- 2.) Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums obliegen dem jeweiligen Sondereigentümer.

Der Sondereigentümer ist verpflichtet, an seinem Sondereigentum alle Arbeiten zur Instandhaltung und Instandsetzung auf seine Kosten durchzuführen und die zum Sondereigentum gehörenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile erwachsen.

Der Sondereigentümer hat schwere Schäden, die den Bestand des anderen Sondereigentums oder Gemeinschaftseigentums berühren, unverzüglich zu beseitigen und dem Verwalter anzuzeigen. Glasschäden an Außenfenster und Außentüren sind vom Sondereigentümer unverzüglich zu beseitigen.

Rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Sondereigentümers.

- 3.) Alle Kosten und Lasten der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums trägt die Eigentümergemeinschaft.

§ 8

Versicherung des Gebäudes

- 1.) Für Grundbesitz und Gebäude als Ganzes werden vom Verwalter für die Wohnungseigentümer folgende Versicherungen abgeschlossen:

- a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers (bzgl. Gemeinschaftseigentum);
- b) eine verbundene Gebäudeversicherung (Risiken: Feuer, Sturm, Leitungswasser);
- c) eine Gebäudeglasversicherung für Scheiben im Gemeinschaftseigentum.

- 2.) Die Sachversicherungen sind, soweit möglich, zu gleitendem Neuwert abzuschließen.
- 3.) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften trifft der Verwalter. Nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Eigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsanstalt beschließen.
- 4.) Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen, sind ausschließlich die Angelegenheit des betreffenden Wohnungseigentümers.

§ 9

Lasten des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums

- 1.) a) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zur Deckung der Lasten durch Aufbringung eines laufenden Entgeltes (Hausgeld) beizutragen, das von dem Verwalter aus dem Wirtschaftsplan zu ermitteln und dem Wohnungseigentümer zu Beginn eines jeden Jahres in einer Einzelabrechnung mitzuteilen ist.
 - b) Leistungen, die nach der tatsächlichen Belastung des einzelnen Wohnungseigentümers zu erbringen sind wie z.B. die auf dem einzelnen Wohnungseigentum entfallenden Grundsteuern und gegebenenfalls sonstigen öffentlich-rechtlichen Lasten, mit Ausnahme der Gebühren nach Abs. 2.) b) trägt jeder Eigentümer selbst.
- 2.) Hausgeld ist nach Maßgabe folgender Vorschriften zu ermitteln:
 - a) Leistungen, die nach Wohneinheiten ermittelt werden:
 - aa) Verwaltungskosten;
 - bb) Kosten für die Gemeinschaftsantenne;
 - cc) Gewerbezuschlag;
 - b) Leistungen, die nach Miteigentumsanteilen der Wohnung ermittelt werden:
 - aa) die Betriebskosten mit Ausnahme der unter 1.) b) genannten Kosten;
 - bb) die von der Gemeinschaft zu tragenden Instandhaltungskosten einschließlich eines Anteils zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage;
 - cc) die städtischen Gebühren;
 - dd) die Versicherungsprämien;
 - ee) die Kosten der Pflege von Wegen und Grünflächen, soweit diese nicht einzelnen Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind;
 - ff) Wassergeld;
 - gg) Kosten des Gemeinschaftsstromes für Treppenhaus, Keller, Außenbeleutungen sowie hauswirtschaftliche Anlagen;
 - hh) die auf das einzelne Wohnungseigentum entfallenden Kosten für einen etwaigen Hauswart;
 - ii) Kosten der Beheizung und zentralen Warmwasser-

bereitung -sofern vorhanden- werden zu 50 % nach Miteigentumsanteilen und zu 50 % nach den Verbrauchswerten verteilt.

Die Eigentümerversammlung kann die Verteilungsschlüssel der Kosten mit einfacher Mehrheit ändern.

- 3.) Das auf Grund des Wirtschaftsplanes ermittelte Hausgeld ist von den Wohnungseigentümern zum 1. eines jeden Monats im Voraus an den Verwalter zu zahlen.

Zahlt ein Wohnungseigentümer das monatlich fällige Hausgeld nicht innerhalb von 8 Tagen nach Zugang einer Mahnung durch den Verwalter, so wird sofort der gesamte Jahresbetrag für das laufende Kalenderjahr in einer Summe fällig und zahlbar.

- 4.) Der Verwalter hat nach Ablauf eines jeden Jahres eine Abrechnung aufzustellen und diese den Wohnungseigentümern mitzuteilen. Hierbei ist eine Verrechnung mit den tatsächlich gezahlten Beträgen vorzunehmen. Überzahlte Beträge sind zu erstatten, noch fehlende Beträge nachzuzahlen.
- 5.) Soweit Kosten und Lasten nur die Garagen bzw. den Garagenbau treffen oder getrennt ermittelt werden, sind hierfür im Innenverhältnis nur deren Eigentümer zuständig. §§ 9 und 10 gelten entsprechend.
- 6.) Die Eigentumseinheiten Hüttenstr. 50, Nr. 23 des Aufteilungsplanes, und Hüttenstr. 48, Nr. 32 des Aufteilungsplanes, jeweils im Dachgeschoß, sind noch nicht ausgebaut. Es werden zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 58 qm entstehen. Solange der Ausbau des Dachgeschosses noch nicht erfolgt ist und der Dachboden auch nicht anderweitig genutzt wird, sind die jeweiligen Eigentümer der beiden Einheiten von jedweder Zahlungspflicht gem. § 9 dieser Urkunde befreit.

Stellt sich nach Ausbau des Dachgeschosses heraus, daß die Wohnflächen größer oder kleiner als 58 qm sind, können die beteiligten Wohnungseigentümer jederzeit eine entsprechende Änderung des Umlagenschlüssels verlangen.

Im übrigen sind die jeweiligen Eigentümer der Eigentumseinheiten Hüttenstr. 50, Nr. 23 des Aufteilungsplanes, und Hüttenstr. 48, Nr. 32 des Aufteilungsplanes, berechtigt, jederzeit die Sondereigentums-Räume unter Beachtung der allgemeinen Regeln der Baukunst und unter Beachtung des geltenden Baurechts und der baurechtlichen Auflagen auf eigene Kosten als Wohnungen auszubauen und sich an den vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und sonstigen gemeinschaftlichen Anlagen anzuschließen. Dabei dürfen bis zu je 3 Dachgauben zur Straßenseite und je 3 Dachgauben zur Hofseite hin erstellt werden.

- 7.) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind berechtigt, unter Beachtung des geltenden Baurechts sowie der baurechtlichen Auflagen und der allgemeinen Regeln der Baukunst an der Rückfront des Hauses jeweils einen Balkon auf eigene Kosten anzubringen.

§ 10

Wirtschaftsplan

- 1.) Der in § 9 genannte Wirtschaftsplan ist vom Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr aufzustellen und von der Eigentümerversammlung verbindlich festzustellen. Bis zum Beschluß eines neuen Wirtschaftsplanes bleibt der Wirtschaftsplan des vorangehenden Kalenderjahres auch für das laufende Kalenderjahr verbindlich. Durch Beschluß des neuen Wirtschaftsplanes kann er rückwirkend für das laufende Kalenderjahr geändert werden.
- 2.) Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sind in dem Wirtschaftsplan in der Höhe einzusetzen, daß die zu erwartenden tatsächlichen Ausgaben gedeckt werden.

Hierbei ist bei Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten zu einer Instandsetzungsrückstellung allmählich anzusammeln ist.

Sollte die Instandsetzungsrückstellung nicht ausreichen um erforderliche und notwendige Arbeiten durchzuführen, so werden die Eigentümer zur Kostendeckung im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zur Zahlung verpflichtet.

- 3.) Sollte die Eigentümergemeinschaft eine höhere verzinsliche Anlage der nicht verbrauchten, angesammelten Instandsetzungsrücklage beschließen, geht das Risiko zu Lasten der Wohnungseigentümer. Über die Art der Geldanlage beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.

§ 11

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 auf Verlangen des Verwalters einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen. Ehegatten haben sich gegenseitig zu bevollmächtigen.
- 2.) Der Bevollmächtigte muß durch die Vollmacht mindestens berechtigt werden, für die Vollmachtgeber
 - a) Erklärungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, mit rechtsverbindlicher Kraft abzugeben;
 - b) das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben;
 - c) Zustellungen und Erklärungen gegenüber dem Vollmachtgeber, mit verbindlicher Wirkung in Empfang zu nehmen;
 - d) Unterbevollmächtigte zu bestellen.
- 3.) Die Personenmehrheit (auch Ehegatten) haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dem Wohnungseigentum als Gesamtschuldner, das heißt, daß Tatsachen, auch wenn sie nur einen der Gesamt-

schuldner betreffen, für oder gegen jeden von ihnen angewandt werden können.

§ 12

Versammlung der Wohnungseigentümer oder Stimmrecht

- 1.) Jedes Wohnungseigentum gewährt dem jeweiligen Wohnungseigentümer ein Stimmrecht. Dies gilt auch für die Feststellung der Beschlußfähigkeit nach § 25 Abs. 3 WEG. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen. Jeder Stimmberechtigte hat sich vor Stimmabgabe in eine Anwesenheitsliste des Verwalters einzutragen; er hat sich auf Verlangen des Verwalters zur Person auszuweisen.
- 2.) Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen.
- 3.) Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG, sind in ein mit laufenden Seitenzahlen zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind.
- 4.) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- 5.) Beschlüsse sind nur ungültig, wenn sie für ungültig erklärt werden. Es gelten die gesetzlichen Vorschriften des § 23 Abs. 4 in Verbindung mit § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG.
- 6.) Der Verwalter hat den Wortlaut eines jeden Beschlusses allen Wohnungseigentümern unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- 7.) Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.

§ 13

Ladungen und Erklärungen

- 1.) Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters, gelten mit dem dritten Tage seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztgenannten Anschrift zur Post aufgegeben sind, sowie die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit nanantlicher Unterschrift vermerkt sind.
- 2.) Die Ladung zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung ist mindestens vierzehn Tage vor dem Tage der Versammlung vom Ver-


walter abzusenden. Mit der Ladung zu einer ordentlichen Versammlung kann zugleich für den Fall des § 25 Abs. 4 WEG zu einer außerordentlichen Versammlung geladen werden.

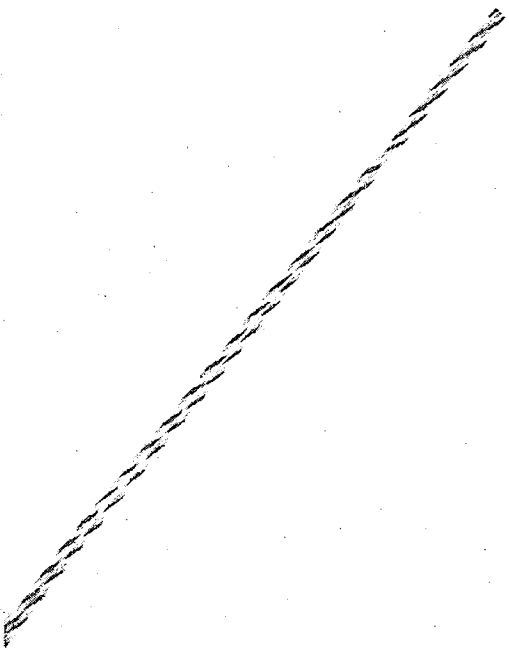
Zwischen beiden Versammlungen muß ein Zeitpunkt von mindestens einer halben Stunde liegen. In der Ladung für die außerordentliche Versammlung ist darauf hinzuweisen, daß es sich um die zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung handelt und daß diese ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Stimmberechtigten beschlußfähig ist.

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male
ausgefertigt und diese Ausfertigung dem Amtsgericht
Gelsenkirchen -Grundbuchamt- erteilt.

Die Ausfertigung stimmt mit der Urschrift wörtlich überein.

Essen, 30. Januar 1996


M. Tiegelkamp
- N o t a r -



II. Ausfertigung

Nummer 675 der Urkundenrolle für 1993

P/W/p.59

V e r h a n d e l t
zu E s s e n, am 15. September 1993

Vor dem unterzeichneten Notar
im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm
mit dem Amtssitz in Essen

Klaus Witte

erschien heute:

Herr [REDACTED]
geschäftsansässig [REDACTED]

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienenene erklärte:

Ich handele nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern für die
[REDACTED],
[REDACTED], in meiner Eigenschaft als
Geschäftsführer.

Der Notar bescheinigt aufgrund der ihm vorliegenden beglaubigten
Fotokopie des Handelsregisters HRB [REDACTED] des Amtsgerichts
[REDACTED] vom 24.08.1993, daß der Erschienenene in seiner Eigen-
schaft als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der vor-
genannten Gesellschaft berechtigt ist.

Weiter erklärte der Erschienenene:

Die durch mich vertretene Gesellschaft bevollmächtigt hiermit

a) Herrn [REDACTED], geb. am [REDACTED], wohnhaft in
[REDACTED]

b) Herrn [REDACTED], geb. am [REDACTED], wohnhaft in
[REDACTED]

- und zwar jeden für sich -

für die Gesellschaft Grundbesitz jeglicher Art zu erwerben und zu verkaufen und aufzulassen sowie alle Erklärungen abzugeben, die zur Übertragung des Eigentums und Ausführung der Kaufverträge erforderlich sind.

für 1993

Der jeweilige Bevollmächtigte kann insbesondere Eintragungen von Rechten in Abt. II und III des Grundbuches an und beantragen, Grundpfandrechte bestellen einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsversteigerung in dinglicher und persönlicher Hinsicht, Wohnungs- und Teileigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes begründen.

Die Vollmacht bezieht sich auch auf alle Erklärungen gegenüber den behördlichen Stellen einschließlich der Baubehörde.

Der jeweilige Bevollmächtigte ist nicht berechtigt, Kaufpreiszahlungen entgegenzunehmen oder Kaufpreisbeträge zu quittieren.

Unterbevollmächtigung ist für den Einzelfall gestattet.

Diese Vollmacht wird zunächst nur einmal ausgefertigt. Die Ausfertigung soll bei dem beurkundenden Notar verbleiben.

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

L.S. gez. 
 gez. Klaus Witte, Notar

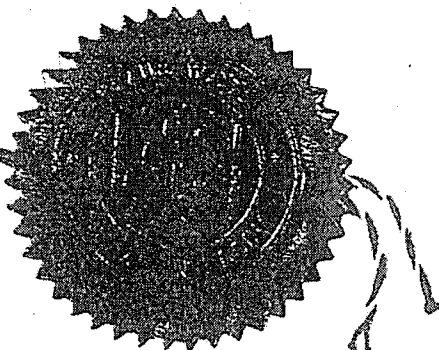
Diese Verhandlung wird hiermit zum zweiten Male ausgefertigt und

Herrn [REDACTED]
geb. am [REDACTED]
wohnhaft in [REDACTED]

erteilt.

Essen, den 09. November 1994


-Notar-



Die Übereinstimmung der vorstehenden Fotokopie
mit der mir vorliegenden II. Ausfertigung
beglaubige ich hiermit.

Essen, 05. Dezember 1995




M. Tiegelkamp
- Notar -

Seite 2

Aktenzeichen 02327-95-01

Datum 07.08.1995

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsge-
setzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 und 31
bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 23 und 32 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in
Gelsenkirchen, Hüttenstr. 48/50

Gemarkung Bulmke Flur 2 Flurstück 251, 252

Grundbuch von: Bulmke

Band : -----

Blatt : 399

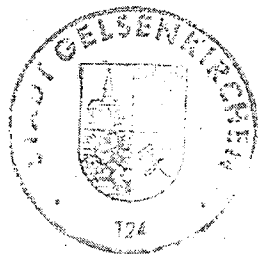
sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes.

Hinweis: Die Dachgeschoßwohnung Nr. 31 ist bauaufsichtlich nicht genehmigt.

Im Auftrag

Kramer



13015

Handwritten notes:
Note -
cb. 2. 3
Vg. hatman
16. 11. 1995
§ 3 Abs. 2
11



Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist
 - auch nach Überarbeitung oder Vervielfältigung -
 nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig.
 Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit
 verfolgt (§ 26 Verwaltungs- und Katastergesetz).

