5.6. Auszug Teilungserklärung

Urkunden-Rolle Nr. E 270/1995

V e r h a n d e l t

z u Gelsenkirchen-Buer a m 22. September 1995

Vor mir, dem N o t a r

XXXXXXXXXX

i n G e l s e n k i r c h e n - B u e r

e r s c h i e n e n h e u t e :

1. Frau xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx geboren am xxxxxxxxxx, wohnhaft xxxxxxxxxxxx, 45899 Gelsenkirchen (Horst),

2. a) Herr xxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xxxxxxxxxxxx wohnhaft xxxxxxxxxxxxxxx 41352 Korschenbroich-Glehn,

   b) Herr xxxxxxxxxxxxxxxx geboren am xxxxxxxxxxxx wohnhaft xxxxxxxxxxxx, 45899 Gelsenkirchen (Horst),

   c) Herr xxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xxxxxxxxxxxx wohnhaft xxxxxxxxxxxxxxxx, 45721 Haltern-Sythen,

   zu 1) und 2) nachfolgend auch als "Erben" und/oder "Eigentümer" genannt

3. der Ehemann der Erschienenen zu 1), Herr xxxxxxxxxxxx, geboren am xxxxxxxxxxxx und wohnhaft wie die Erschienene zu 1).

Die Erschienene zu 1) wies sich aus durch Vorlage ihres gültigen Personalausweises. Die weiteren Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Sie baten um Protokollierung der nachfolgenden

Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG

A.

I.

Im Grundbuch von Horst beim Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer auf Blatt 349

sind u.a. folgende Grundstücke eingetragen:

Gemarkung Horst Flur 6, Gebäude-, Freifläche, Wohnen Schloßstr. 29,

1. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2; Flurstück 205 zur Größe von 363 qm,

2. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3; Flurstück 206 zur Größe von 591 qm.

II.

Als Eigentümer sind eingetragen die Erschienene zu 1) und der am 28.10.1993 in Gelsenkirchen-Horst verstorbene Malermeister xxxxxxxxxxxxxxxx und zwar je zur Hälfte.

Die Erschienenen zu 2) sind - untereinander zu gleichen Erbanteilen - Erben des verstorbenen Herrn xxxxxxxxxxxxxxxxgeworden.

Auf die Nachlaßakten - 11 VI 504/93 - des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer und auf den von ihm erlassenen Erbschein vom 13.12.93 wird Bezug genommen.

Demnach sind die Erschienenen zu 2) in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer der zweiten Hälfte.

III.

In Abt. II des Grundbuchs sind k e i n e Belastungen eingetragen.

IV.

1. In Abt. III des Grundbuchs sind folgenda Belastungen vermerkt:

   a) lfd. Nr. 2: 10.000,-- DM Grundschuld für die Stadt-Sparkasse Gelsenkirchen mit 10,5% Jahreszinsen, sofort vollstreckbar (aus dem Jahre 1952);

   b) lfd. Nr. 4: 63.800,-- DM Hypothek für die Stadt Gelsenkirchen mit 8,5% Jahreszinsen, sofort vollstreckbar (aus dem Jahre 1973);

   c) lfd. Nr. 5: 19.300,-- DM Grundschuld für die Stadt-Sparkasse Gelsenkirchen mit 10,5% Jahreszinsen, sofort vollstreckbar (aus dem Jahre 1973);

   d) lfd. Nr. 7: 37.000,-- DM brieflose Grundschuld mit 15% Jahreszinsen für die Stadt-Sparkasse Gelsenkirchen (aus dem Jahre 1991).

2. Nach Angaben der Erschienenen sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis n i c h t bekannt. Der Notar erklärte die Bedeutung des Baulastenverzeichnisses.

Das Grundbuch hat der Notar letztmalig am 18.7.1995 eingesehen.
Das Baulastenverzeichnis kennt der Notar nicht.

4

Auf einer erneute Einsichtnahme in diese Register wurde von den Erschienenen verzichtet.

B.

T e i l u n g s e r k l ä r u n g

I.

Der Inhalt dieser Vereinbarung ergibt sich aus der Anlage I "Teilungserklärung/Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8", die 5 Seiten umfasst und Gegenstand der vorliegenden Vereinbarung ebenso ist, wie die als Bestandteil dieser Urkunde beigefügte Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkichen-Buer 20.2.95 - Aktenzeichen: 00477-95-03.

II.

Anweisung, Vollmachten und Hinweise

1. Der Notar wird angewiesen, diese Vereinbarung durchzuführen und alle erforderlichen Maßnahmen bis zum rechtswirksamen Abschluss vorzunehmen. Er hat über seine Befugnisse von § 129 FGG hinaus, als Bevollmächtigter der Erschienenen tätig zu werden.

2. Die Erschienenen erteilen

   a) Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxx
   b) Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxx,
   c) Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
   d) Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxx,

   alle Rechtsanwalt- und Notargehilfinnen und geschäftsansässig xxxxxxxxx 2 in 45894 Gelsenkirchen-Buer, V o l l m a c h t, und zwar jeder der Bevollmächtigten allein und selbständig, alle zur Durchführung der vereinbarten Regelungen erforderlichen Maßnahmen ergänzend zu treffen, so daß diese Regelungen im Grundbuch eingetragen werden können. Die Bevollmächtigten sind hierbei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

   Die Vollmacht umfasst auch, evtl. erforderliche Identitätserklärungen, Größenangaben, Zahlen und Fehler, auch soweit sie sich aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung ergeben, zu berichten und zu ergänzen, und zwar in der Weise, daß die Eintragung der Miteigentumsanteile im Grundbuch erfolgen kann.

   Die Vollmachten enden nicht bei Tod der Vertragschließenden sondern erst 3 Monate nach Eintragung im Grundbuch.

   Sämtliche Anträge, die sich aus der Anlage ergeben, können einzeln gestellt und einzeln zurückgenommen werden.

   Die Handlungen und Erklärungen der Bevollmächtigten sind jedoch nur dann wirksam, wenn sie vom amtierenden Notar, seinem amtl. bestellten Vertreter oder aber seinem Rechtsnachfolger im Amte protokolliert bzw. beglaubigt und zur Durchführung der Erklärungen von ihm weitergegeben werden.

3. Der Notar erteilte folgende Hinweise:

a) Die Regelungen werden erst wirksam mit Eintragung der Miteigentumsanteile im Grundbuch.

b) Eine steuerrechtliche Beratung durch den Notar findet nicht statt; er wies die Vertragschließenden ausdrücklich auf diesen Umstand hin und hatte dies schon in den Vorgesprächen erklärt.

c) Die im Grundbuch eingetragenen Rechte werden auf jeden Miteigentumsanteil, der neu gebildet wird, übernommen. Insoweit wurde angeregt, Belastungen, die nicht mehr valutieren, ggf. zu löschen.

d) Im Hinblick auf die Ausgestaltung des Kellers, insbesondere der im "Keller 4" vorhandenen Heizungsanlage für mehrere Miteigentumsanteile, kann es zu Schwierigkeiten bei der Eintragung kommen. Denn die Räume im Kellergeschoss, bezeichnet mit der Ziff. "4" sollen also als Sondereigentum von dem Miteigentumsanteil Nr. 4 umfasst sein.
Im Hinblick darauf, daß die in diesem Keller liegende "Heizung 4" weitere Miteigentumsanteile versorgt, kann es zu zeitlichen Verzögerungen kommen, ggf. auch zu einer Umwidmung der im Kellergeschoss liegenden und mit der Ziff. 4 versehenen Räume.

Die vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen in der in Maschinenschrift vorbereiteten Form unter Einschluß sämtlicher Änderungen, Ergänzungen, Streichungen und Berichtigungen - auch, soweit sie handschriftlich eingefügt worden sind - mit der Anlage zunächst vorgelesen, anschließend zur Kontrolle vorgelegt, von ihnen genehmigt und eigenhändig - wie folgt - unterschrieben, wobei die Abgeschlossenheitsbescheinigung im Original vorgelegen hat, Gegenstand der Protokollierung war und - soweit möglich verlesen wurde - im übrigen hinsichtl. der Zeichnungen und Aufstellungen erörtert wurde:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notar

Anlage 1 zu UR Nr. E 270/95

Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum
hinsichtl. des Hauses Schloßstr. 29, 45899 Gelsenkirchen-Horst
(Grundbuch von Horst Blatt 349 - BV lfd. Nrn. 2 und 3 -)

I.

Aufteilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in der Urkunde aufgeführten Grundbesitz gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) wie folgt, verbunden ist:

1. Miteigentumsanteil 1 (Erdgeschoss)

310/1.000 Anteil verbunden mit dem Sondereigentum
an den Nutzflächen, bestehend aus Ladenlokal, Lager, Büro, WC und Flur zur Größe von ca. 260,28 qm,
verbunden mit dem Anspruch auf Betreten des im Kellergeschoss gelegenen und zum Sondereigentum des Miteigentumsanteils "4" befindlichen Kellers zum Zwecke des Betriebs, der Wartung, Unterhaltung und Ablesung der dort verzeichneten Heizung, gesichert durch eine Reallast;

2. Miteigentumsanteil 2 (Hinterhaus)

160/1.000 Anteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im "Hinterhaus" im Erd- und Obergeschoss gelegenen Wohnung, bestehend aus Küche, Wohnzimmer, Bad, Bad, Flur, Schlafzimmer, Schrankraum, Schlafzimmer, Bad, Bad, Flur und dem Heizungsraum (nur für diese Wohnung) sowie den im Kellergeschoss gelegenen 2 Kellerräumen und einem Kellerflur, alle bezeichnet mit "Nr. 2"
verbunden mit dem Recht auf Nutzung des im Kellergeschoss gelegenen Heizungstanks, gelegen in Raum "Heizung 4" und zu in diesem Kellergeschoss gelegenen und mit "Lager 4" bezeichneten Räumen, die durch eine Reallast zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 2 gesichert ist, und verbunden mit der Sondernutzung des östlich gelegenen Gartens, blau gezeichnet. Näheres wird durch Beschlussfassung geregelt.

3. Miteigentumsanteil 3 (I. OG links)

69/1.000 Anteil verbunden mit dem Sondereigentum an Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellkammer, Flur und dem im Kellergeschoss gelegenen Raum Nr. 3 zur Größe von ca. 57,85 qm

4. Miteigentumsanteil 4 (I. OG rechts)

99/1.000 Anteil verbunden mit dem Sondereigentum an Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Bad, Abstellkammer, Flur, verbunden mit den im Kellergeschoss gelegenen 4 Lagerräumen, 3 Kellerräumen, einem Heizungsraum und der Garage, alle bezeichnet mit "Nr. 4", jedoch belastet mit der Verpflichtung gegenüber den Miteigentumsanteilen Nrn. 1, 2 auf eine Gebrauchsregelung zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer dieser Miteigentumsanteile zum Betrieb, Wartung, Pflege und Ablesung der im Kellergeschoss gelegenen und mit "Lager 4" sowie "Heizung 4" vorhandenen Räume, die durch Reallasten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile zu 1 und 2 zu sichern sind.

5. Miteigentumsanteil 5 (II. OG links)

82/1.000 Anteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur zur Größe von ca. 68,09 qm, verbunden mit dem im Kellergeschoss gelegenen "Keller Nr. 5", alle mit "5" bezeichnet.

6. Miteigentumsanteil 6 (II. OG rechts)

99/1.000 Anteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Bad, Abstellkammer, Flur und den im Kellergeschoss gelegenen "Keller Nr. 6" alle mit "6" bezeichnet.

7. Miteigentumsanteil 7 (III. OG links)

82/1.000 Anteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur und dem im Kellergeschoss gelegenen Kellerraum "7", alle mit "7" bezeichnet.

8. Miteigentumsanteil 8 (III. OG rechts)

99/1.000 Anteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Bad, Abstellkammer, Flur und dem im Kellergeschoss gelegenen Raum Nr. "8", alle mit "8" bezeichnet.

Hinsichtl. der Einzelheiten und zur weiteren Konkretisierung wird auf die beigefügte Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 20.2.95 - 00477-95-03 - sowie auf den fernerhin beigefügten "Aufteilungsplan" des Architekten Jürgen Schäfer vom 9.2.1995 verwiesen. Auch dieser Aufteilungsplan ist Gegenstand der vorliegenden Urkunde und neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung Bestandteil dieser Urkunde, die erörtert, verlesen und besprochen worden ist.

II.

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sind der Aufteilungsplan und die Feststellungen in Abschnitt I maßgebend.

In Ergänzung zu § 5 WEG wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

1. Die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,

2. die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

3. die Versorgungsleitunggen für Gas, Strom von der Abzweigung ab Zähler,

4. die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,

5. Balkone,

6. die Rolläden,

soweit vorhanden.

III.

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer (WE) untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 - 29 WEG. In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird jedoch gem. § 10 Abs. II WEG als Inhalt des Sondereigentums bestimmt:

1. Abgesehen von dem "Miteigentumsanteil 1" ist das gesamte Anwesen ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Jede Änderung dieser Zweckbestimmungen bedarf der mehrheitlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für eine Nutzung als Büro, Praxis u. ä.

2. Zur Vermietung einer Wohnung bedarf jeder Wohnungseigentümer einer schriftlichen Einwilligung des Wohnungsverwalters und - sofern ein solcher nicht bestellt worden ist, der Mehrheit der Wohnungseigentümer, wobei in Abweichung von § 25 WEG die Anzahl der jeweils innegehaltenen Miteigentumsanteile entscheidet. Die Vermietung an Verwandte gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie bedarf keiner Einwilligung.

3. Die vorstehenden Grundsätze gelten auch für den Fall einer Veräußerung einer Eigentumswohnung (Miteigentumsanteil). Allerdings gilt hier auch, daß eine Zustimmung nicht erforderlich ist bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter. Die Zustimmung gem. § 12 Abs. II WEG darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

4. Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind, soweit nicht schon vorhanden, eine Gebäudeversicherung (unter Einschluss von Sturmschäden) sowie eine Haftpflicht-Versicherung abzuschließen und zu unterhalten.

5. Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte unterliegenden Grundstücksteile kommen die jeweiligen Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt entsprechend für die Außenseiten von Balkonen und die Außenseiten aller Fenster, wobei auf die gesonderte als Anlage I beigefügte Regelung verwiesen wird.

6. Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Strom usw.) einschl. der Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Meßeinrichtung oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können; die so festgestellten Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein. Die Kosten für die Heizung und die Warmwasser-Versorgung werden - soweit im konkreten Fall durch die Heizung im "Keller 4" erforderlich - mit 70% auf den Verbrauch, im übrigen auf die Wohnflächen umgelegt. Fernerhin gilt die Heizkostenverordnung. Diese Regelung kann jederzeit durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

7. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Alljährlich sind angemessene Beträge, deren Höhe jeweils die Eigentümerversammlung bestimmt, auf ein Gemeinschaftskonto einzuzahlen. Über das Konto ist der Verwalter - falls ein solcher bestellt ist - andernfalls die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfügungsberechtigt. Die Rücklage wird gemeinschaftliches Eigentum; bei Veräußerung einer Wohnung kann der ausscheidende Eigentümer die Rückzahlung nicht verlangen.

8. Auf Miteigentümerversammlungen gefasste Beschlüsse sind schriftlich niederzulegen. Das Stimmrecht richtet sich nach der oben festgelegten Vereinbarung abweichend von § 25 WEG.

9. Zum Verwalter wird bestellt:

der Erschienene zu 3), Herr XXXXXXXXXX

Die Bestellung erfolgt zunächst auf die gesetzliche Dauer.

Seine Abberufung kann jedoch jederzeit gemäß dem WEG entsprechend den Abstimmungsregeln erfolgen.

IV.

- Nutzungsregelung

Die im Kellergeschoss eingebaute Heizung, welche die Miteigentumsanteile "1", "2" und "4" versorgt, befindet sich im Sondereigentum der jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils "4".
Zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile "1" und "2" wird folgende Gebrauchsregelung - schuldrechtlich und nicht im Grundbuch einzutragen - getroffen:

"Der jeweilige Eigentümer - mehrere Eigentümer untereinander zu gleichen Anteilen - der Miteigentumsanteile "1" und "2" ist berechtigt, die im Kellergeschoss gelegenen und mit "Nr. 4" bezeichneten Räume einschl. des Heizungsraums "Nr. 4" zum Zwecke des Betriebes, der Pflege, Wartung und des Ablesens der Heizungsanlage zu betreten und amtlich oder satzungsmäßig bestellten Personen, die zu den genannten Zwecken Zutritt zu der "Heizung 4" haben müssen, den Zugang zu ermöglichen."

Dazu wird bewilligt und beantragt,

auf dem MEA 4 (SE im I. OG links)
zu Gunsten der im Grundbuch einzutragenden Miteigentumsanteile zu 1) und 2) eine Dienstbarkeit des Inhalts einzutragen, den jeweiligen Eigentümern den jederzeitigen Zugang zum Betrieb, Pflege, Wartung und Ablesung zu gestatten.

Es wird ferner bewilligt und beantragt,

dies als Last im zu bildenden Wohnungsgrundbuch zu Lasten der Wohnung Nr. 4 zu vermerken.

V.

Der jeweilige Eigentümer des "Miteigentumsanteils 4" räumt dem jeweiligen Miteigentümer des "Wohnungseigentums 2" das Recht ein, die in dem Kellergeschoss gelegenen 4 Räume, jeweils bezeichnet mit "Lager 4" zu nutzen.

Diese Regelung wird entsprechend § 5 Abs. 2 WEG getroffen, unterliegt also den Abstimmungsregelungen der Eigentümergemeinschaft.

Hierbei gelten in entsprechender Anwendung die mietrechtlichen Vorschriften. Der jeweilige Eigentümer des "Miteigentumsanteils 4" ist berechtigt,

innerhalb der Fristen nach dem Mietrecht die eingeräumte Gebrauchsregelung zu kündigen.

Der jeweilige Eigentümer des "Miteigentumsanteils 2" hat aber jederzeit und weiterhin ein Recht entsprechend der ihm eingeräumten Dienstbarkeit, den im Kellergeschoss gelegenen Raum "Heizung 4" entsprechend der zuvor bestellten Reallast/Grunddienstbarkeit zu betreten, ist aber seinerseits verpflichtet, den jeweiligen Eigentümern der Miteigentumsanteile 1 und 4 den Zugang zum Raum im Kellergeschoss "Heizung 4" zu gestatten.

VI.

Die Erschienenen zu 1) und 2) bewilligen und beantragen

1. die Vereinigung der Grundstücke von Horst Blatt 349, BV lfd. Nrn. 2 und 3 zu einem einheitlichen Grundstück i. S. d. § 1 Abs. 4 WEG in Verbindung mit § 5 GBO zu einem einheitlichen Grundstück,

2. die Teilung des Grundstücks in 8 Miteigentumsanteile gemäß der vorliegenden Urkunde,

3. die Bestimmungen hinsichtl. der Abschnitte II - V als Inhalt des Sondereigentums, soweit es sich nicht um schuldrechtliche Beschlüsse der WE-Gemeinschaft handelt.

Gebrauchsregelungen und schuldrechtlich verpflichtende wie berechtigende Maßnahmen, und dies wird zur Klarstellung angemerkt, bedürfen der Eintragung nicht.

Gelsenkirchen-Buer, den 22. 9. 1995

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx, Notar

/17

Anlage zur Urk. I zur Teilungserklärung v. Wohnungseigentum v. 22. 9. 1995

Abschnitt III Ziff. 5 wird wie folgt in Abweichung der allgemeinen gesetzl. Regeln ergänzt:

a.) Der jeweilige der MEA 2 ist allein verpflichtet, die gesamte bauliche Substanz (incl. z.B. Dach) u. der sonstigen Installationen unabhängig von der Entstehung als gemeinschaftl. Eigentum zu erhalten u. ggf. zu erneuern, Reparaturen durchzuführen
Die übrigen Miteigentümer sind insoweit freigestellt

b.) Der jeweilige Eigentümer der MEA 2 ist nicht verpflichtet, die am gemeinschaftl. Eigentum der Miteigentumsanteile 1 u. 3 bis 8 oben näher bezeichn. Verpflichtungen mit zu tragen.

c) Einrichtungen u. Anlagen, die der gemeinschaftl. Versorgung alle ME-Anteile dienen, sind entspr. der Größe der Anteile zu behandeln, insoweit gilt die gesetzl. Regelung

Gels.-Buer- 22.9.95

[redacted]

Notar

Kostenrechnung gem. §§ 141,154 KostO

Gegenstandswert:

a) 20% des Grundstückswertes:	162.000,-- DM	
b) sonstige Regelungen lt. Anlagen und Sondernutzungen gem. §§ 24 Abs. II, 30 KostO	20.000,-- DM	
	182.000,-- DM	
1. Geb. §§ 32, 36 II KostO		820,-- DM
2. Schreibausl. §§ 136 I 1 i.V. II, 152 I + II, Ziff. 1 KostO - 128 Seiten -		
a) 50 Seiten á 1,-- DM		50,-- DM
b) 78 Seiten á 0,30 DM		23,40 DM
3. Portoausl. §§ 137 Ziff. 2, 152 II KostO		27,-- DM
		920,40 DM
4. Mehrw. St. 15%		138,-- DM
	Sa.:	1.058,40 DM

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Notar

Umstehendes Protokoll - die Übereinstimmung des Lichtbildes mit der Urschrift beglaubige ich - wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und als erste Ausfertigung Herr xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 41352 Korschenbroich-Glehn, erteilt.

Gelsenkirchen-Buer, den 06.10.1995

xxxxxxxxxxxxxxxx

Notar

Seite 2

Aktenzeichen 00477-95-03
Datum 20.02.1995

13

Bescheinigung

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

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 2 bis (bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 1 bis 8 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in Gelsenkirchen, Schloßstr. 29

Gemarkung Horst Flur 6 Flurstück 205 206

Grundbuch von: Horst
Band : -----
Blatt : 00349

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrage

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

STADT GELSENKIRCHEN 124 NR.

14

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx
45899 Gelsenkirchen

n die
tadtverwaltung
itA.: 63 - Bauordnungsamt
Rathaus Buer

45875 Gelsenkirchen

09.02.1995 sp

Antrag auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gelsenkirchen-Horst, Schloßstraße 29
Gemarkung Horst, Flur 6
Flurstücke 205 + 206

Eigentümer des Hauses
Erbengemeinschaft xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Zwecke der Erbauseinandersetzung soll die vorhandene Bebauung in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Beiliegend erhalten Sie die Unterlagen mit der Bitte um Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

STADT GELSENKIRCHEN 124

Mit freundlichen Grüßen !

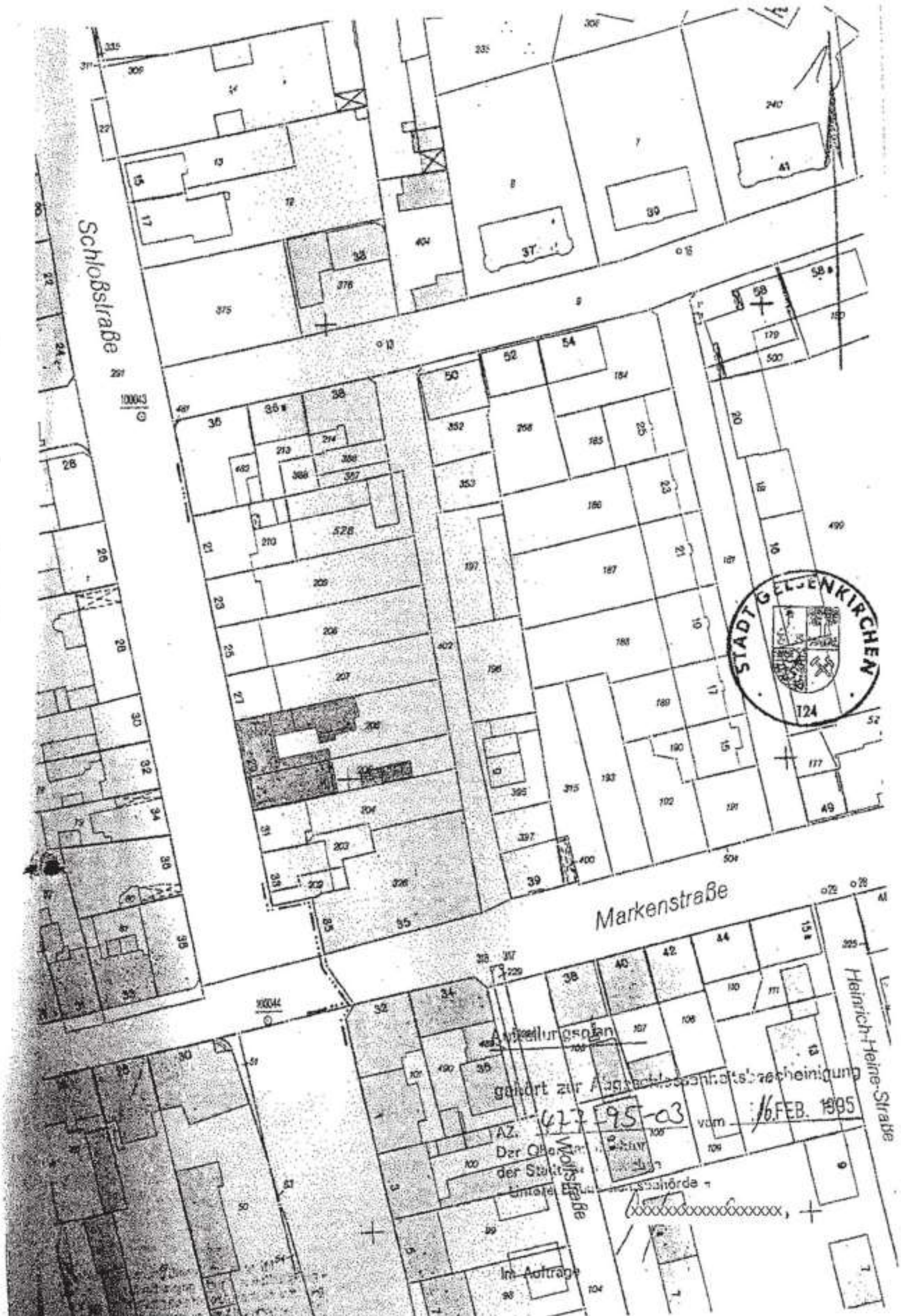
xxxxxxxxxxxxxxxx

Anlagen : 2 Flurkarten
2 Satz Baupläne

Aufstellungsplan

gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
Az. 477-95-03 vom 16. FEB 1995
- Bauordnungsbehörde -

Im Auftrage xxxxxxxxxxxxxxxx


Schloßstraße
Markenstraße
Heinrich-Heine-Straße
Wolfstraße
STADT GELSENKIRCHEN
124
gehört zur Abgeschlossenheitsbescheinigung
427-95-03
16.FEB. 1995
Im Auftrage

16

Antrag auf Grundbuchberichtigung

Betr.: Grundbuch von Horst Blatt 349

Unter Hinweis auf die Anträge in Teil VI der Teilungserklärung vom 22.9.95 - Nr. E 270/95 der UR des amtierenden Notars - wird zusätzlich beantragt,

im Wege der Grundbuchberichtigung die Herren xxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxx und xxxxxxxxxxxxxxxxxx in ungeteilter Erbengemeinschaft als hälftige Eigentümer der Grundstücke Blatt 349 nach dem verstorbenen Miteigentümer, Herrn xxxxxxxxxxxxxxxxx einzutragen.

Die Erbfolge ergibt sich aus den dortigen Nachlaßakten - 11 VI 504/93 -.

Gelsenkirchen-Buer, den 17. Oktober 1995

xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

Nr. (E) 290 der Urkundenrolle für das Jahr 1995

Die vorstehend vor mir gefertigte Unterschrift der mir persönlich bekannten

Rechtsanwalt- und Notargehilfin xxxxxxxxxxxxxxxxx geschäftsansässig xxxxxxxxxxxxxxxxx 45894 Gelsenkirchen (Buer),

beglaubige ich hiermit.
Die Erschienene handelt nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der ihr in der Teilungserklärung vom 22.9.95 - Nr. E 270/95 der UR des amtierenden Notars - zu Abschnitt B II erteilten Vollmacht für die Herren xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx und xxxxxxxxxxxxxxxxx.
Die Originalvollmacht liegt mir vor. Sie ist nicht widerrufen.

Gelsenkirchen-Buer, den 17. Oktober 1995

xxxxxxxxxxxxxxxxx

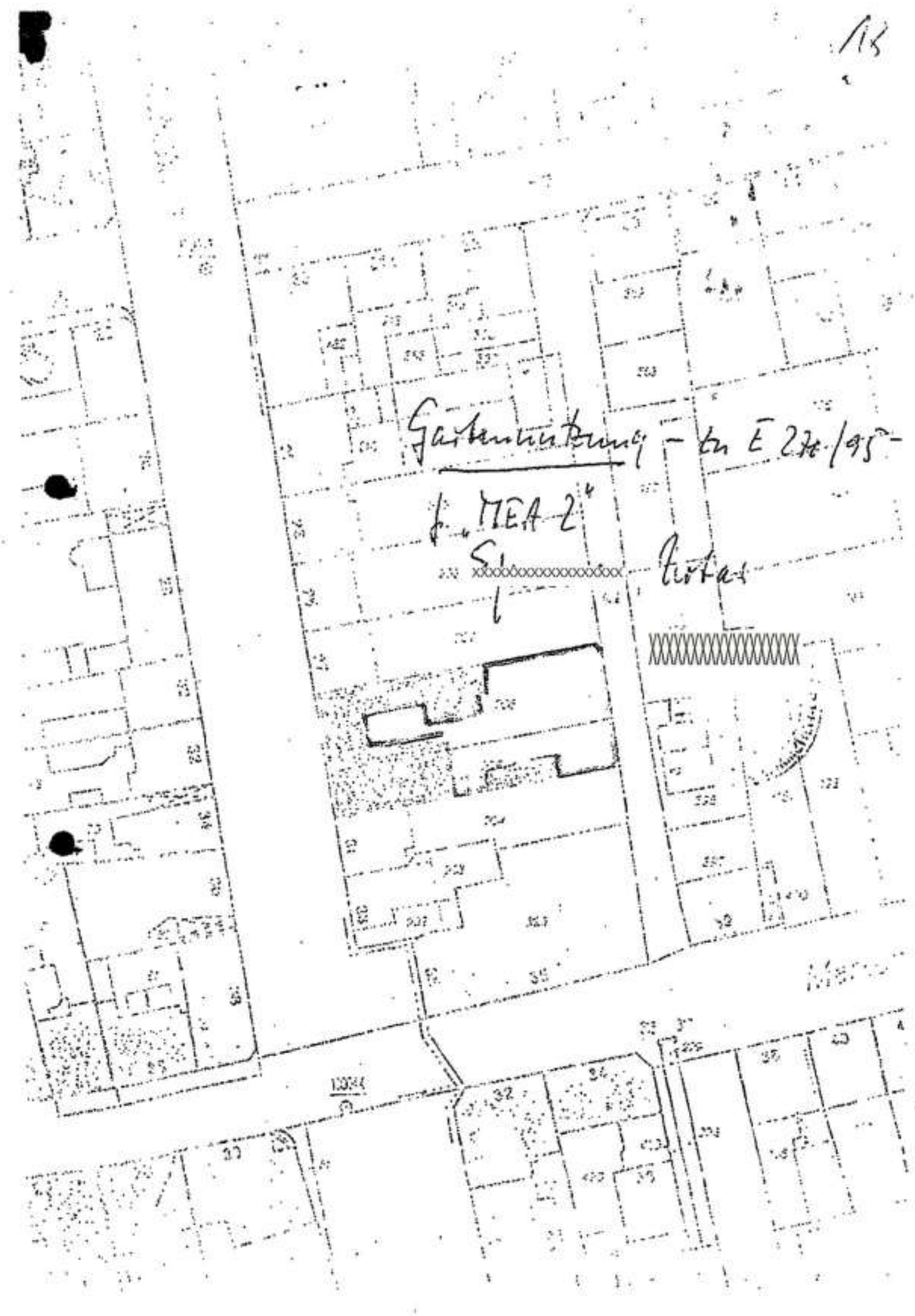
xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx

NOTAR IN GELSENKIRCHEN-BUER

xxxxxxxxxxxxxxxxx
Notar

Kostenlose Ergänzung zu UR E 270/95.

xxxxxxxxxxxxxxxxx
Notar


Gartennutzung
MEA 2

5.7. Auszug Änderung zur Teilungserklärung

Urkundenrolle Nr. 020 / 2002

Verhandelt

zu Gelsenkirchen am 24. Januar 2002

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXX

in Gelsenkirchen

XXXXXXXXXXXXX

erschienen heute:

1.) der Notariatsangestellte XXXXXXXXX dienstansässig: XXXXXXXXXXXX 45879 Gelsenkirchen, nachstehend unter Ausschluß eigener Haftung nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter für

a.) Herrn XXXXXXXXXXX ***geboren am*** XXXXXXXX ***wohnhaft:*** XXXXXXXXXXXXXXXX ***45899 Gelsenkirchen-Horst***
b.) Herrn XXXXXXXXXXXX ***geboren am*** XXXXXXXX ***wohnhaft:*** XXXXXXXXXXXXXXXX ***45899 Gelsenkirchen-Horst***

2.) die Ehefrau des zu Ziffer 1a.) Vertretenen, Frau XXXXXXXX geb. XXX, geboren am XXXXXXX wohnhaft: XXXXXXXXXX45899 Gelsenkirchen-Horst
3.) Herr XXXXXXXXX geboren am XXXXXXX wohnhaft: XXXXXXXXXXXXX 44894 Bochum-Langendreer

- 2 -

4.) dessen Ehefrau XXXXXXXXXX gebXXXXXXXgeboren am XXXXXXX wohnhaft: XXXXXXXXXXX44894 Bochum-Langendreer
5.) Frau XXXXXXXXXXXXd, geboren am XXXXXXXwohnhaft: XXXXXXXXXXXXXX 45964 Gladbeck
6.) Herr XXXXXXXXXXgeboren am XXXXXXXwohnhaft: XXXXXXXXXXXXX 45899 Gelsenkirchen
7.) Herr XXXXXXXX geboren am XXXXXXXwohnhaft: XXXXXXXXXXXXXX 45968 Gladbeck
8.) dessen Ehefrau XXXXXXXXXXXXXXX geb. XXX , geboren amXXXXXXX, wohnhaft: XXXXXXXXXXXXX 45968 Gladbeck
9.) die Ehefrau des zu Ziffer 1b) Vertretenen, Frau XXXXXXXXX, geboren am XXXXXXX wohnhaft: XXXXXXXXXX 45899 Gelsenkirchen

- zu 1.) bis 9.) nachstehend auch "Eigentümer" genannt, auch wenn es ich um mehrere handelt -.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt mit Ausnahme der Erschienenen zu 9.), die sich auswies durch Vorlage ihres gültigen mit Lichtbild versehenen Personalausweises.

Der Notar fragte alle Vertragsbeteiligten nach einer Vorbefassung des Notars im Sinne von § 3 Abs. I Nr. 7 BeurkG (also ob der Notar oder Personen, die mit ihm beruflich verbunden sind, in einer Angelegenheit, die Gegenstand der heutigen Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig waren oder sind), was von allen Vertragsbeteiligten verneint wurde.

Die Erschienenen sind zweifellos geschäfts- und verfügungsfähig. Die Erschienenen baten sodann, die nachstehende

Änderung einer Teilungserklärung

zu beurkunden und erklärten:

Soweit nachstehend von Wohnungseigentum, Wohnungsgrundbuch oder Wohnungseigentümer die Rede ist, ist hiermit auch sinngemäß immer Teileigentum, Teileigentumsgrundbuch oder Teileigentümer gemeint.

§ 1 Präambel

1.) Wir, die Erschienenen, handelnd wie angegeben, sind sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer der beim **Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer in den Grundbüchern von Horst Blätter 2.144 bis 2.151 verzeichneten Wohnungs- und Teileigentume, nämlich den dort jeweils verzeichneten Miteigentumsanteile an dem Grundstück**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage
Horst	6	205	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schloßstraße 29

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage
Horst	6	206	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Schloßstraße 29

verbunden mit den dort jeweils verzeichneten Sondereigentumsrechten.
Den Wohnungs- und Teileigentumen liegt die

Teilungserklärung vom 22.09.1995 -UR E 0270/95 des Notars XXXXXXXXXXXXX in Gelsenkirchen-Buer-

- nachstehend kurz "Teilungserklärung" genannt -

zugrunde. Diese ist den Erschienenen vollinhaltlich bekannt. Sie sind in alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft eingetreten.

Auf die Teilungserklärung wird verwiesen und Bezug genommen; auf ein erneutes Verlesen und Beifügen einer beglaubigten Fotokopie wurde nach Belehrung ausdrücklich verzichtet.

2.) Der Eigentümer nimmt ferner Bezug auf die **Bestimmungen zu § 4b Ziffern 6.) des Kaufvertrages vom 29. Juni 2001 -UR 0206/2001 des amt. Notars-,** der heute in Urschrift vorlag.

Die vorgenannten Bestimmungen sind den Erschienenen gleichfalls vollinhaltlich bekannt; hierauf wird verwiesen und Bezug genommen. Nach Belehrung verzichteten die Erschienenen auf ein erneutes Verlesen und Beifügen einer beglaubigten Fotokopie zu dieser Urkunde.

3.) Die Eigentümer sind übereingekommen, die Teilungserklärung auf der Grundlage der in § 4b Ziffer 6.) des Kaufvertrages vom 29.06.2001 -UR 0206/2001- enthaltenen Regelungen zu überarbeiten und abzuändern. Hierzu haben sich in ihren jeweiligen Erwerberkaufverträgen entsprechend verpflichtet.

In Erfüllung dieser Verpflichtung und teilweiser Erweiterung/Abänderung vereinbaren die Eigentümer, was folgt:

§ 2 Änderung der Gemeinschaftsordnung

Wir, die Erschienenen, handelnd wie angegeben, vereinbaren hiermit die Änderung der Regelungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, wie sie in der zur Teilungserklärung gehörenden **Gemeinschaftsordnung** niedergelegt sind, wie folgt:

a) Die zu Teil B. Anlage I. Ziffer III. 2.) der Teilungserklärung niedergelegte Vermietungsbeschränkung entfällt ersatzlos. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer kann die seinem Sondereigentum unterliegenden Räumlichkeiten an Dritte ohne Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümergemeinschaft vermieten. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaft-

lichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit keine Sondernutzungsrechte bestellt sind.

b) Hinsichtlich baulicher Veränderungen gilt folgende Regelung:

In Abweichung zu § 14 Ziffer 1. i.V.m. Ziffer 3. WEG wird gemäß § 10 Abs. I Satz 2 bestimmt, daß eine Beeintrachtigung der übrigen Wohnungseigentümer i.S.v. § 14 Ziffer 1. WEG dann nicht vorliegt, wenn ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum und das im räumlichen Bereich dieses Sondereigentums liegende Gemeinschaftseigentum baulich verändert, sofern dies baurechtlich zulässig ist. Bauliche Veränderungen, die das im ***Hauptgebäude (Einheiten Nr. 1, 3 bis 8 im Vorderhaus = Wohnungs- und Teileigentume Blätter 2.144, 2.146 bis 2.151)*** *befindliche und diesem Objekt zuzuordnende Sonder- und Gemeinschaftseigentum betreffen, dürfen daher von den Wohnungseigentümern dieser Einheiten vorgenommen werden, ohne daß eine Zustimmung aller Wohnungseigentümers i.S.v. § 22 Abs I. Satz 2 WEG erforderlich ist. Gleiches gilt umgekehrt auch für das* ***Nebengebäude (Einheit Nr. 2 im Hinterhaus = Wohnungseigentum Blatt 2.145).*** *Hiervon ausgenommen ist die Anbringung von Balkonen auf der Rückseite (=Gartenseite) des Hauptgebäudes durch die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 3 bis Nr. 8 (Blatt 2.146 bis 2.151). Für die Erlaubnis zur Anbringung von Balkonen ist ein Mehrheitsbeschluß aller Wohnungseigentümer (Einheiten Nr. 1 bis 8) erforderlich.*

c.) ***Das Hauptgebäude (Einheiten Nr. 1, 3 bis 8 = Wohnungs- und Teileigentume Blätter 2.144, 2.146 bis 2.151) und das Nebengebäude (Einheit Nr. 2 = Wohnungseigentum Blatt 2.145)*** *sind als zwei getrennte Einheiten selbständig abzurechnen. Wirtschaftlich werden die Wohnungs- und Teileigentume Nr. 1, 3. bis 8, die sich im Hauptgebäude befinden, und das Wohnungseigentum Nr. 2, welches sich Nebengebäude befindet, so angesehen, als wären sie zwei selbständige Grundstücke.*

Der jeweilige Wohnungseigentümer der Einheit Nr. 2 (Blatt 2.145 = Hinterhaus) ist somit für die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung des Nebengebäudes und des diesem Haus zuzuordnenden Gemeinschaftseigentums alleine zuständig, d.h. daß die Kosten, die für die Unterhaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Erneuerung des in dem Nebenhaus befindlichen und diesem Haus zuzuordnenden Gemeinschaftseigentums alleine der jeweilige Wohnungseigentümer der Einheit Nr. 2. zu tragen hat, während die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer der Einheiten Nr. 1., 3. bis 8. (Blätter 2.144, 2.146 bis 2.151) intern eine Eigentümergemeinschaft bilden, die in gleicher Weise für die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung des im Hauptgebäude befindlichen und diesem zuzuordnenden Gemeinschaftseigentums zuständig ist.

Vorstehendes gilt jedoch nicht für die der gemeinschaftlichen Versorgung aller Wohnungs- und Teileigentume dienenden Einrichtungen und Anlagen, die nicht ausschließlich der Ver- oder Entsorgung des Hauptgebäudes (Vorderhaus) mit Strom, Wasser, Gas etc., dienen, sondern auch der Ver- bzw. Entsorgung des Hinterhauses (Einheit Nr. 2.). Dies Kosten tragen alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich.

Die Eigentümer der Einheiten Nr. 1 (Blatt 2.144), Nr. 2. (Blatt 2.145) und Nr. 4 (Blatt 2.147) tragen die Kosten des Betriebes, der Wartung, Pflege, Instandsetzung und Erneuerung der im Kellergeschoß befindlichen Heizungsanlage, welche nur diese Einheiten mit Heizwärme versorgt, alleine. Sollten sich weitere Eigentümer an diese Heizungsanlage anschließen, so haben sie sich

entsprechend an den Kosten zu beteiligen. Näheres wird, soweit nicht in der Teilungserklärung ausdrücklich bestimmt, durch Beschluß der Wohnungseigentümer geregelt, im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Heizungsanlage befindet sich im Heizungskeller, welcher in dem der ***Nachtragsbescheinigung zum Aufteilungsplan vom 29.10.2001 -AZ. 03303-01-03- der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Gelsenkirchen, beigefügten Lageplan B "blau" umrandet und mit "Heizung"*** *dargestellt ist.*

Die Nachtragsbescheinigung samt Lageplan vom 29.10.2001 lag heute in Urschrift vor und ist als ***Anlage "A"*** *dieser Urkunde in Kopie beigefügt. Die Anlage A. wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Hierauf wird verwiesen.*

Das Wohnungseigentum Nr. 2 (Blatt 2.145) ist berechtigt, eine eigene Heizungsanlage in dem Nebengebäude (=Hinterhaus) auf eigene Kosten zu errichten und zu unterhalten und eine Gasleitung durch die dem Gemeinschaftseigentum unterliegenden Kellerräume im Hauptgebäude zu verlegen und auf eigene Kosten zu unterhalten. Es ist ferner berechtigt, einen Anschluß an den im Heizungskeller befindlichen Heiztank vorzunehmen und zu unterhalten, welcher auch die separate Heizung im Nebengebäude (=Hinterhaus) mit Heizöl versorgt und in diesem Zusammenhang den Heizungskeller im Hauptgebäude zu betreten. Die Kosten des Anschlusses an den Tank einschließlich derjenigen für die Unterhaltung und Instandsetzung der Zu- und Rückführleitungen zum Nebengebäude (Hinterhaus) trägt ausschließlich der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 2., während die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung des Heiztanks selber von allen Nutzern -zur Zeit den Einheiten Nr. 1 (Blatt 2.144), Nr. 2. (Blatt 2.145) und Nr. 4 (Blatt 2.147)- gemeinschaftlich zu tragen hat.

d.) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die ihrem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks einschließlich derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die nach Maßgabe vorstehender Regelung ihrer alleinigen Unterhaltung unterliegen, so instandzusetzen, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Unmittelbaren Gefahren für das Sondereigentum Dritter oder für das gemeinschaftliche Eigentum ist abzuhelfen.

e.) <u>Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht</u>
Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, und ist der Schaden durch Versicherungen oder in anderer Weise gedeckt, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Hierbei ist jedoch von folgenden Grundsätzen auszugehen:

Die Kosten der Wiederherstellung des in dem Hauptgebäude (Vorderhaus) befindlichen Sonder- und Gemeinschaftseigentums tragen ausschließlich die Wohnungseigentümer der Einheiten Nr. 1., 3. bis 8., während die Kosten der Wiederherstellung des im Nebengebäude (Hinterhaus = Einheit Nr. 2.) befindlichen Sonder- und Gemeinschaftseigentums ausschließlich der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 2. zu tragen hat. Dies gilt jedoch nicht für Einrichtungen und Anlagen, die der Ver- oder Entsorgung sowohl des Hauptgebäudes (Vorderhaus) als auch des Nebengebäudes (Hinterhaus) mit Strom, Wasser, Gas etc., dienen. Diese Wiederherstellungskosten tragen sämtliche Wohnungseigentümer gemeinschaftlich.

f) Sondernutzungsrecht

Der Eigentümer der Einheit Nr. 4 (= Blatt 2.147) erhält das Recht zur alleinigen Nutzung eines Teilbereichs der Dachfläche des Anbaus im Innenhof als Terrasse, welche in dem dieser Urkunde als ***Anlage "B"*** *beigefügten Lageplan* ***"blau" umrandet*** *dargestellt ist. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3,5 x 7 m = 24,5 qm. Die Anlage B. wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Hierauf wird verwiesen. Die Einheit Nr. 4 hat das Recht, einen Zugang zu der Dachterrasse auf eigene Kosten zu herzustellen unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften.*

g) Die einem ***Sondernutzungsrecht*** *unterliegenden Flächen haben die jeweiligen Berechtigen auf eigene Kosten zu unterhalten und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Allein dem Eigentümer der Einheit Nr. 1. (Ladenlokal - Blatt 2.144) bleibt es gestattet, aus dem hofseitigen Hinterausgang im Erdgeschoß auf unmittelbarem und direktem Wege zum hofseitigen Zugang des Kellers im Vorderhaus zu gelangen.*

§ 3 Änderung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

1.) Die Eigentümer der Wohnungseigentume Nr. 4 (Blatt 2.147) und Nr. 2 (Blatt 2.145) sind übereingekommen, daß die bisher der Einheit Nr. 4 zugeordnete **Garage** aus dem Sondereigentum der Einheit Nr. 4 gelöst und ohne Veränderung der Miteigentumsanteile als Sondereigentum dem Wohnungseigentum Nr. 2 (= Blatt 2.145) zugeordnet wird.
Die Eigentümer sind sich daher einig, daß der in **Horst Blatt 2.145** verzeichnete Miteigentumsanteil (Einheit Nr. 2) mit dem

S o n d e r e i g e n t u m an der Garage

verbunden wird, welche bisher der Einheit Nr. 4 (Blatt 2.147) zugeordnet war.

Die Garage ist in dem der Nachtragsbescheinigung vom 29.10.2001 -AZ. 03303-01-03- beigefügten **Lageplan B "blau" umrandet und mit "Garage 2."** bezeichnet ist.

2.) Die Eigentümer sind sich ferner einig, daß das Sonder- und Gemeinschaftseigentum an den im Kellergeschoß gelegenen Kellerräumen teilweise neu geordnet wird, wie folgt:

aa.) Die an der linken Hauswand im Kellergeschoß gelegenen und bisher der Einheit Nr. 4 (Blatt 2.147) zugeordneten zwei Kellerräume, welche in dem der Nachtragsbescheinigung vom 29.10.2001 -AZ. 03303-01-03- der unteren Bauaufsichtsbehörde beigefügten **Lageplan B "blau" umrandet** dargestellt sind, werden ohne Veränderung der Miteigentumsanteile aus dem Sondereigentum der Einheit Nr. 4 (Blatt 2.147) gelöst und in

Gemeinschaftseigentum

überführt.

ab.) Die an der rechten Hauswand im Kellergeschoß gelegenen und bisher der Einheit Nr. 4 (Blatt 2.147) zugeordneten zwei Kellerräume, welche in dem der Nachtragsbescheinigung vom 29.10.2001 -AZ. 03303-01-03- der unteren Bauaufsichtsbehörde beigefügten Lageplan B **"blau" umrandet sowie mit "Heizung" (1. Keller) bzw. "grün" ausgefüllt (Durchgangsweg zur Heizung)** dargestellt sind, werden gleichfalls ohne Veränderung der Miteigentumsanteile aus dem Sondereigentum der Einheit Nr. 4 (Blatt 2.147) gelöst und in

Gemeinschaftseigentum

überführt.

3.) Die Eigentümer der Wohnungseigentume Nr. 1 (Blatt 2.144) und Nr. 4 (Blatt 2.147) sind weiterhin übereingekommen, daß die bisher der Einheit Nr. 4 zugeordneten **Kellerräume,** welche in dem der Nachtragsbescheinigung vom 29.10.2001 -AZ. 03303-01-03- der unteren Bauaufsichtsbehörde beigefügten **Lageplan B "rot" schraffiert und mit der Ziffer "1."** dargestellt sind, aus dem Sondereigentum der Einheit Nr. 4 gelöst und ohne Veränderung der Miteigentumsanteile als Sondereigentum dem Wohnungseigentum Nr. 1 (= Blatt 2.144) zugeordnet werden.

Die Eigentümer sind sich daher einig, daß der in **Horst Blatt 2.144** verzeichnete Miteigentumsanteil (Einheit Nr. 1) mit dem

S o n d e r e i g e n t u m an den vorbezeichneten Kellerräumen

verbunden wird, welche bisher der Einheit Nr. 4 (Blatt 2.147) geordnet waren.

Der Einheit Nr. 4 verbleibt somit der bereits zugeordnete Kellerraum, welcher in der Nachtragsbescheinigung **"rot" umrandet und mit "Keller 4."** bezeichnet ist.

4.) Infolge der Überführung des Heizungskellers nebst Zuwegung in Gemeinschaftseigentum wird die in der Teilungserklärung zu Teil B. in der Anlage I. Ziffer I.4. enthaltene Verpflichtung des Wohnungseigentümers der Einheit Nr. 4 (Blatt 2.147) zur Duldung des Betriebs, der Wartung, Pflege und Ablesung der Heizung gegenstandslos und fällt ersatzlos weg. Gleichfalls entfällt die Regelung zu Teil B. Anlage I. Ziffer IV, -Nutzungsregelung- der Teilungserklärung.

Die zugunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer in Horst Blätter 2.144 und 2.145 bestellte

Grunddienstbarkeit in Abt. II/1 des Grundbuches von Horst Blatt 2.147

wird gelöscht.

5.) Gewährleistung/Besitzübergabe

Die als Sondereigentum neu zugeordneten Kellerräume nebst Garage sowie in Gemeinschaftseigentum überführten Kellerräume werden jeweils übernommen, wie sie liegen und stehen. Die Beteiligten vereinbaren als Beschaffenheit der Kellerräume: Es handelt sich um einen Altbau, der nicht modernisiert worden ist. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand werden hiermit vollumfänglich ausgeschlossen, insbesondere wird nicht für den Bauzustand gehaftet. Garantien werden keine abgegeben.

Die Besitzübergabe der ausgetauschten Räumlichkeiten an den jeweiligen Erwerber erfolgt zum Tage der Beurkundung der heutigen Niederschrift. Mit dem Tage der Besitzübergabe gehen Gefahren, Nutzungen und Lasten über.
Als Wertausgleich für die Überführung der bisher der Einheit Nr. 4 zugeordneten Garage zur Einheit Nr. 2. ist von den Eigentümern der Einheit Nr. 2 ein Betrag in Höhe von **EUR 3.323,40,** zu zahlen. Die Eigentümer der Einheit Nr. 4, die Ehel XXXXXXX erklärten, daß der Abfindungsbetrag nicht an sie, sondern an die vormalige Eigentümerin, **Frau XXXXXXX XXXXXXX, geboren am 21.08.1926, wohnhaft: XXX XXXXXXX 45899 Gelsenkirchen,** zu zahlen sei, da dies mit Frau XXX so vereinbart worden sei.

Die Eigentümer der Einheit Nr. 2, Herr XXXXX und Frau XXXXX sowie die Eheleute XXXXX als Eigentümer der Einheit Nr. 4., vereinbaren daher im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter nach § 328 BGB zugunsten von Frau XXXXX die Zahlung eines Betrages von **EUR 3.323,40,** der einen Monat nach grundbuchlichem Vollzug der Neuzuordnung der Garage zur Zahlung fällig wird. Mit Zahlung des Abfindungsbetrages sind sämtliche Ansprüche auf Wertausgleich abgegolten.

Im übrigen findet ein Wertausgleich für die Neuzuordnung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums unter den Eigentümern **nicht** statt, worüber sich die Eigentümer ausdrücklich einig sind. Gleichfalls entfällt eine Änderung der Miteigentumsanteile der jeweiligen Wohnungseigentume. Die Eigentümer versichern im übrigen, daß Zugänge zu Gemeinschaftseigentum sich nicht innerhalb von Sondereigentumseinheiten befinden.

§ 4 Auflassung/Grundbucherklärungen

1.) Die Eigentümer der Wohnungseigentume Nr. 4 (Blatt 2.147) und Nr. 2 (Blatt 2.145) sind sich über den Eigentumsübergang aus neu zugeordnetem Sondereigentum an der Garage gemäß § 3 Ziffer 1.) einig. **Sie bewilligen und beantragen** die Eintragung in den Wohnungsgrundbüchern.

Es wird beantragt:

a) die Abschreibung der Garage vom bisherigen Wohnungseigentum (Blatt 2.147), pfandfrei von den dort eingetragenen Belastungen in Abt. III;

b) die Bestandteilszuschreibung der Garage als Sondereigentum zu dem Wohnungseigentum Blatt 2.145.

2.) Die Eigentümer der Wohnungseigentume Nr. 1 (Blatt 2.144) und Nr. 4 (Blatt 2.147) sind sich über den Eigentumsübergang aus neu zugeordnetem Sondereigentum an den Kellerräumen gemäß § 3 Ziffer 3.) einig. **Sie bewilligen und beantragen** die Eintragung in den Wohnungsgrundbüchern.

Es wird beantragt:

a) die Abschreibung der Kellerräume vom bisherigen Wohnungseigentum (Blatt 2.147), pfandfrei von den dort eingetragenen Belastungen in Abt. III;

b) die Bestandteilszuschreibung der Kellerräume als Sondereigentum zu dem Teileigentum Blatt 2.144.

3.) Sämtliche Eigentümer sind sich desweiteren über den Eigentumsübergang des bisherigen Sondereigentums an den Kellerräumen der Einheit Nr. 4 in Gemeinschaftseigentum gemäß § 3 Ziffer 2.aa.) und 2.ab.) der Urkunde einig. **Sie bewilligen und beantragen** die Eintragung in den Wohnungsgrundbüchern.

4.) Sämtliche Eigentümer **bewilligen und beantragen** das Sondernutzungsrecht an der Dachterrassenfläche des Anbaus im Innenhof gemäß § 2 lit. f) der Urkunde in das Wohnungsgrundbuch von Horst Blatt 2.147 (Einheit Nr. 4) einzutragen und dort zu vermerken.

5.) Sämtliche Eigentümer **bewilligen und beantragen** die Bestimmungen zu § 2 lit. a.) bis g.) der Urkunde (Gemeinschaftsordnung) als Änderung der Teilungserklärung und Inhalt des Sondereigentums in die Grundbücher einzutragen.

6.) Auf die Eintragung von Vormerkungen zur Sicherung des Anspruches auf Änderung des Sondereigentums verzichteten die Erschienenen nach Belehrung wechselseitig.

7.) Die Eheleut XXXXX und XXXXXXXXX als Eigentümer des in Horst Batt 2.144 eingetragenen Teileigentums sowie die Eheleute XXXXXXXXXX und XXXXXXXXX als Eigentümer des in Horst Blatt 2.145 verzeichneten Wohnungseigentums **bewilligen und beantragen hiermit die**

L ö s c h u n g

der in Horst Blatt 2.147 eingetragenen Grunddienstbarkeit in Abt. II/1.

8.) Zu allen Löschungen, Pfandfreigaben und Rangänderungen geben die Eigentümer hiermit ihre Zustimmung und beantragen diese nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten in die Grundbücher einzutragen, insbesondere die Pfandentlassungen der neu zugeordneten Sondereigentume an den Kellerräumen und der Garage durch die Grundpfandrechtsgläubiger. Im übrigen werden sämtliche in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Belastungen übernommen.

§ 5 Hinweise

1.) Den Eigentümern ist bekannt, daß die Änderungen der heutigen Urkunde der Zustimmung dinglich Berechtigter bedürfen, soweit die Wohnungseigentume einschließlich des Teileigentums selbständig mit Rechten Dritter belastet sind. Diese müssen also den Änderungen zustimmen.

2.) Die Erschienenen wurden ferner darüber belehrt, daß die heutigen Änderungen erst mit Eintragung in den Wohnungsgrundbüchern wirksam werden und die lastenfreie Übertragung von Sondereigentum an den Kellerräumen und der Garage es erfordert, daß die jeweils betroffenen Grundpfandrechtsgläubiger in Abt. III der Wohnungsgrundbücher eine Pfandentlassung erklären; diese müssen also eine Pfandfreigabeerklärung für die zu übertragenden Sondereigentumsrechte abgeben.

3.) Die Erschienenen wurden schließlich darüber belehrt, daß die Eintragung in den Wohnungsgrundbüchern erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Grunderwerbsteuerstelle und die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Der Notar belehrte darüber, daß er die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht geprüft hat.

§ 6 Genehmigungen/Durchführung

1.) Soweit zur Durchführung dieses Vertrages behördliche oder sonstige Genehmigungen erforderlich sein sollten, beauftragen die Vertragsschließenden den beurkundenden Notar, diese für sie einzuholen und entgegenzunehmen. Alle Genehmigungen sollen allen Beteiligten gegenüber mit Eingang beim Notar wirksam werden.

2.) Soweit im vorliegenden Vertrag mehrere Anträge gestellt sind, gelten sie nicht als einheitliche Anträge. Der Notar ist bevollmächtigt, die Anträge für die Vertragsschließenden zu stellen, einzuschränken, abzuändern und ganz oder teilweise zurückzunehmen.

3.) Die **Nachtragsbescheinigung vom 29.10.2001 -AZ. 03303-01-03- der unteren Bauaufsichtsbehörde samt Lageplan B.** lag heute in Urschrift vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Er ist ihnen bekannt; hierauf wird verwiesen. Er wird der 1. Ausfertigung der Urkunde zur Vorlage beim Grundbuchamt beigefügt werden.

§ 7 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, der erforderlichen Zustimmungserklärungen der dinglich Berechtigten und die Kosten des Grundbuchvollzuges gehen zu Lasten der Gemeinschaft. Sofern eine Grunderwerbsteuer anfällt, geht diese jeweils zu Lasten des von der Neuzuordnung begünstigen Wohnungseigentümers.

Übereinstimmend nehmen die Vertragsschließenden den Wert des Grundstücks mit EUR 357.000,00 an.

§ 8 Vollmacht

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit

a.) die Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellte XXXXXXXXXX;
und
b.) den Notariatsangestellten XXXXX Dortmund,
-beide dienstansässig: XXXXXXXXXXXX; 45879 Gelsenkirchen-

beide einzeln allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zur Abgabe und Entgegennahme jeglicher Erklärungen gegenüber Dritten, Behörden und Gerichten, insbesondere dem Grundbuchamt, die im Zusammenhang mit der Durchführung des vorliegenden Vertrages stehen.

Die Bevollmächtigten insbesondere ermächtigt, die Erklärungen dieses Vertrages zu berichtigen und/oder zu ergänzen und in diesem Zusammenhang

- Erklärungen zur Aufhebung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechten;
und
- Erklärungen zur Bildung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechten einschließlich deren Zuordnung bzw. Auflassung;

abzugeben und entgegenzunehmen und Grundbuchbewilligungen und -anträge abzugeben. Die Vollmacht umfaßt ferner das Recht, Zustimmungen zu Pfandfreigaben abzugeben und Nachverpfändungen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO bezüglich der in Abt. III der Grundbücher von Horst Blätter 2.144 bis 2.151 eingetragenen Grundpfandrechte einschließlich der Rangbestimmungen vorzunehmen.

Die Vollmacht ist unwiderruflich und gilt über den Tod der Beteiligten hinaus. Sie erlischt einen Monat nach dem grundbuchmäßigen Vollzug sämtlicher gestellten Anträge, wobei alle vorher abgegebenen Erklärungen, jedoch unabhängig hiervon, wirksam bleiben. Die Vollmacht gilt nur für Erklärungen zu Protokoll des amtierenden Notars oder seines Vertreters.

§ 9 Zuordnungsverpflichtung/schuldrechtliche Vereinbarung

1.) Die EheleutXXXXX und XXXXXXXXX als Eigentümer des in Blatt 2.144 verzeichneten Teileigentums erklären, daß mit Vollzug der heutigen Urkunde die zu § 4b Ziffern 3.) und 4.) ihres Kaufvertrages vom 13.08.2001 -UR 0257/2001 des amt. Notars- niedergelegte Verpflichtung zur Überführung von Kellerräumen aus der Einheit Nr. 4 zum Teileigentum Nr. 1 erfüllt ist. Die Eheleute Kadur erklären unter Bezugnahme § 4b Ziffer 4.) des Kaufvertrages vom 13.08.2001 -UR 0257/2001-, daß sie mit einer Verlängerung der Vollzugsfrist für die Neuzuordnung der Kellerräume bis einschließlich 31. März 2002, einverstanden sind.

2.) **Schuldrechtlich** vereinbaren die Eigentümer:

Wird ein Mehrheitsbeschluß aller Wohnungseigentümer gefaßt, wonach einem, mehreren oder allen der Wohnungseigentümer der Einheiten Nr. 3 bis Nr. 8 (Blatt 2.146 bis 2.151) gestattet ist, auf der Rückseite (=Gartenseite) des Hauptgebäudes Balkone anzubringen, ist hierfür auch noch die Zustimmung der FrauXXXXXXXXX der Erschienenen zu 9.), sowie des Herrn XXXXX XXXXXr, des zu Ziffer 1b.) Vertretenen, als derzeitige Eigentümer der Einheit Nr. 2 (Blatt 2.145), erforderlich. Dieses Zustimmungserfordernis entfällt mit Verkauf/Übertragung der Einheit Nr. 2 durch die EheleuteXXXXXXXXXXXXXX

§ 10 Salvatorische Klausel

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen dieses Vertrages hat auf die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in seinen übrigen Teilen keinen Einfluß. Die Parteien sind sich darüber einig, daß eine eventuelle unwirksame Vereinbarung durch eine solche zu ersetzen ist, die ihrem wirtschaftlichen Zweck unter Berücksichtigung des Vertrages am nächsten kommt. Gleiches gilt, soweit der Vertrag lückenhaft sein sollte.

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

Seite 2 - Anlage A. - zur Änderung der Teilungserklärung -

Aktenzeichen 03303-01-03
Datum 29.10.2001

Bescheinigung

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

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 2 bis 8 bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 1 (Laden), Nr. 1 (Lagerkeller), Nr. 2 (Garage im Lageplan B) bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in
Gelsenkirchen, Schloßstr. 29

Gemarkung : Horst
Flur(en) : 6
Flurstück(e) : 205, 206

Grundbuch von: Horst
Band : -----
Blatt : 0349

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Wohnungseigentumsbescheinigung wird als Nachtragsbescheinigung zum Aufteilungsplan vom 20.02.1995 Az. 0477-95-03 erteilt.

Im Auftrage

XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX

STADT GELSENKIRCHEN 124

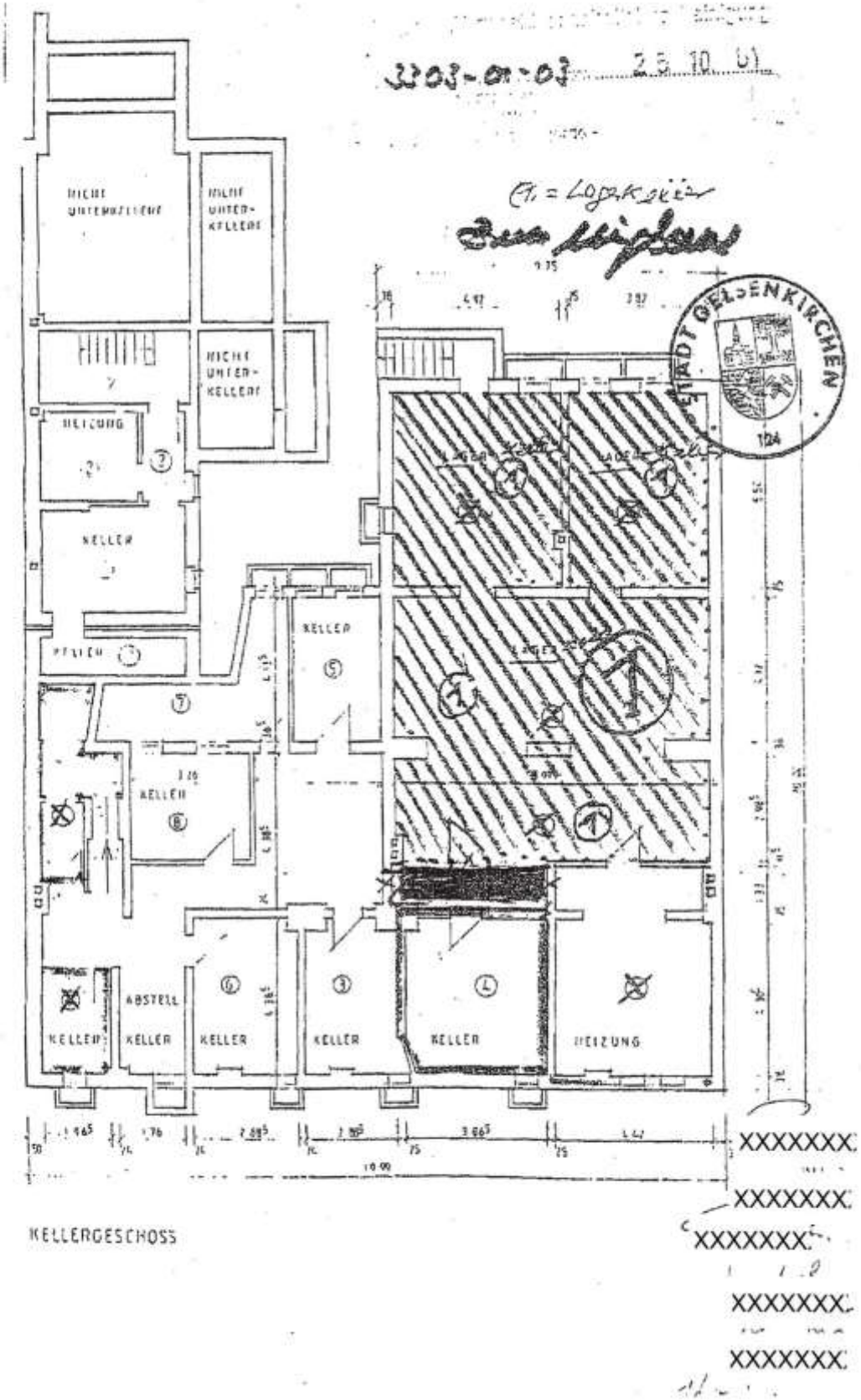
XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX

i.A.
XXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX

LAGEPLAN B

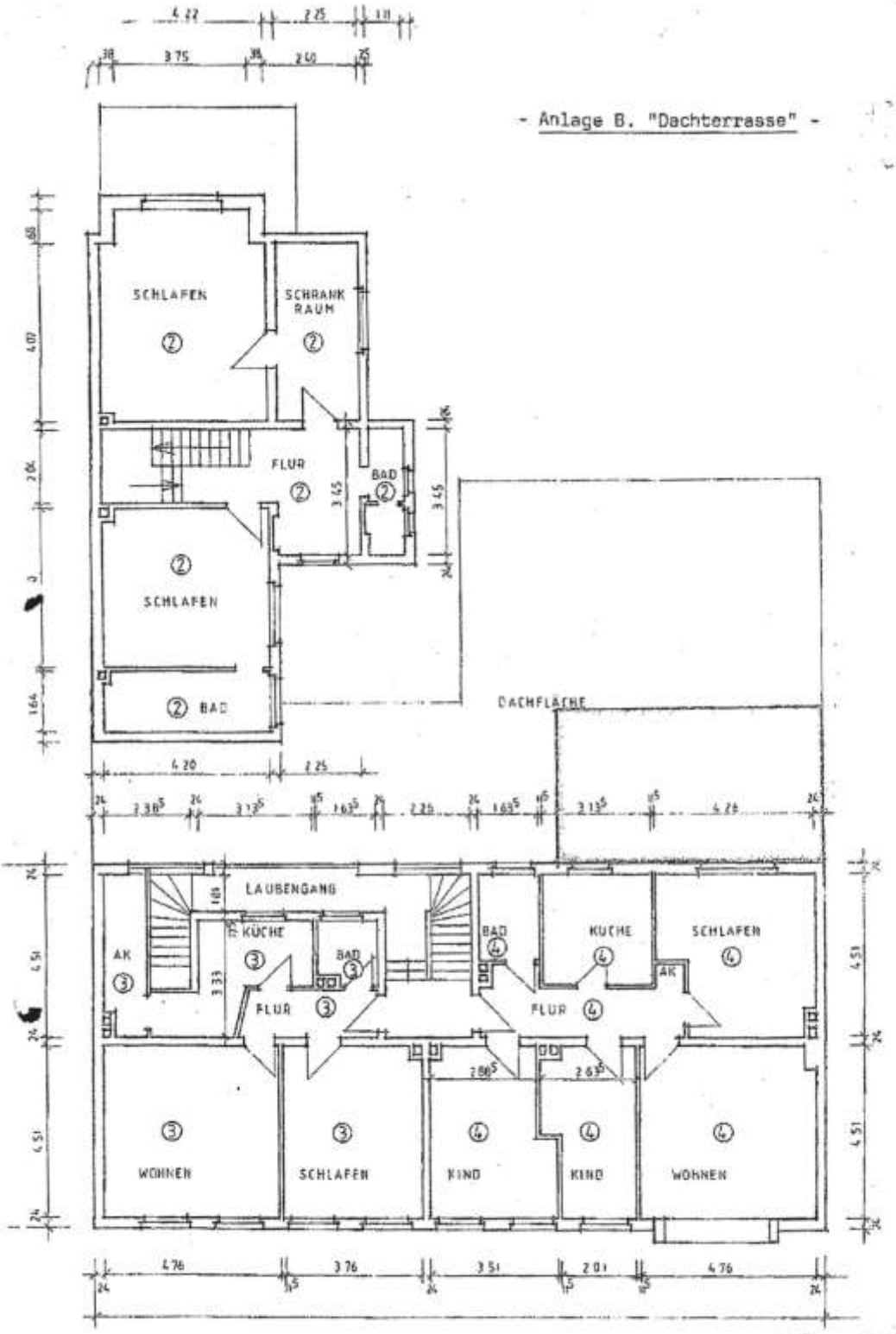
XXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX
XXXXXXX

Lageplan B
Garage ~~und Schuppen~~
von MEA Nr. 4 nach Nr. 2



KELLERGESCHOSS

- Anlage B. "Dachterrasse" -



1 OBERGESCHOSS

XXXXXXX

Vorstehende, unter Nummer **020** meiner Urkundenrolle für das Jahr 2002 eingetragene Verhandlung wird hiermit zum ersten Mal ausgefertigt und diese Ausfertigung dem

Amtsgericht - Grundbuchamt - Gelsenkirchen-Buer

erteilt.

Es wird hiermit bescheinigt, daß vorstehende Ausfertigung wörtlich mit der Urschrift übereinstimmt.

Gelsenkirchen, den 29.01.2002

XXXXXXX
Notar

5.8. Auskunft Erschließungskosten

EINGEGANGEN
24. AUG. 2022

Stadt
Gelsenkirchen
Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Referat
Verkehr

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstraße 12

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Datum
22.08.2022

Mein Zeichen
69/2.3

Ansprechpartner
Frau XXXXXXXX

Zimmer Nr.
333

Telefon
0209/169-XXXXXXXX

Telefax
0209/169 XXXXXXXX

E-Mail
XXXXXXXX @gelsenkirchen.de

Bescheinigung

Dem Sachverständigenbüro Tettenborn, Gudrunstraße 1 a, 45770 Marl, wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Schloßstraße 29 - Gemarkung Horst, Flur 6, Flurstücke 205, 206 – von der öffentlich vorhandenen Erschließungsanlage „Schloßstraße" und von der in diesem Abschnitt noch nicht endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage „Wolfstraße" erschlossen wird.

Damit unterliegt das Grundstück nach § 133 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in Verbindung mit den ortsrechtlichen Bestimmungen, der Beitragspflicht hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen zur Erschließungsanlage „Wolfstraße".

Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie der Abrechnungszeitpunkt zu diesem Abschnitt der Erschließungsanlage „Wolfstraße" stehen zurzeit noch nicht fest.

Erschließungsbeiträge fallen für das o. a. Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu der Erschließungsanlage „Schloßstraße" nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das o. a. Grundstück zurzeit nicht an.

Im Auftrag

XXXXXXXX

XXXXXXXX

STADT GELSENKIRCHEN 118

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225