

5.6. Teilungserklärung



Teilungserklärung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetzes.

I. Grundstücksbezeichnung

Der Erschienene ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Buer von Buer Blatt 272 eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Buer, Flur 129, Flurstück 176.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Gebäude mit 4 Wohnungen.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt durch Einsichtnahme im Wege des automatisierten Abrufverfahrens letztmalig am heutigen Tage feststellen lassen.

II. Teilung

Er erklärt:

Ich teile das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteilen in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil ein Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude verbunden ist.

Im Einzelnen wird gebildet:

1. Miteigentumsanteil von 26/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräume im Erdgeschoß, mit einer Wohnfläche von 76,32 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan rot und mit Nr. S1 gekennzeichneten Gartenfläche, nebst aufstehender Holzlaube verbunden.
2. Miteigentumsanteil von 24/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnräume im I. Obergeschoß, mit einer Wohnfläche von 76,32 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
3. Miteigentumsanteil von 24/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnräume im II. Obergeschoß, mit einer Wohnfläche von 76,32 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
4. Miteigentumsanteil von 26/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnräume im Dachgeschoß, mit einer Wohnfläche von 68,46 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

- 2 -

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis verbunden, den über den Wohnräumen gelegenen, im Sondernutzungsplan als Abstellraum Nr. 4 gekennzeichneten Spitzboden unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen. Der Wohnungseigentümer ist befugt, den Spitzboden zum Wohnraum auszubauen und hierzu auch die erforderlichen Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmen, wenn und sobald dies nach öffentlichem Baurecht zulässig ist. Dabei darf der Spitzboden durch eine Innentreppe mit dem Sondereigentum verbunden werden. Der Spitzboden darf alsdann als Wohnraum genutzt werden.

Der Erschienene plant an den vier Wohnungen Balkone anzubauen.

Hierdurch würde sich die Quadratmeterzahlen der entsprechenden in sich abgeschlossenen Wohnungen wie folgt verändern:

- a) Miteigentumsanteil von 26/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräume im Erdgeschoß, mit einer Wohnfläche von 80,32 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss. Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan rot und mit Nr. S1 gekennzeichneten Gartenfläche, nebst aufstehender Holzlaube verbunden.
- b) Miteigentumsanteil von 24/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnräume im I. Obergeschoß, mit einer Wohnfläche von 79,32 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- c) Miteigentumsanteil von 24/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnräume im II. Obergeschoß, mit einer Wohnfläche von 79,32 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- d) Miteigentumsanteil von 26/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnräume im Dachgeschoß, mit einer Wohnfläche von 71,46 qm, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss. Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis verbunden, den über den Wohnräumen gelegenen, im Sondernutzungsplan als Abstellraum Nr. 4 gekennzeichneten Spitzboden unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen. Der Wohnungseigentümer ist befugt, den Spitzboden zum Wohnraum auszubauen und hierzu auch die erforderlichen Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmen, wenn und sobald dies nach öffentlichem Baurecht zulässig ist. Dabei darf der Spitzboden durch eine Innentreppe mit dem Sondereigentum verbunden werden. Der Spitzboden darf alsdann als Wohnraum genutzt werden.

Die entsprechenden Miteigentumsanteile der vorgenannten in sich abgeschlossenen Wohnungen ändern sich durch die Anbringung der Balkone nicht.

III. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

Soweit nachfolgend nichts abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend "Wohnungseigentum", Wohnungs- und Teileigentümer "Wohnungseigentümer" genannt.

Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschnitt II. nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.
2. Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.
3. Sondereigentum sind insbesondere:
 - a) der Innenanstrich der Wohnungs- und Abschlusstür,
 - b) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
 - c) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung vom Zähler an,
 - d) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - e) die Heizkörper der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steige- und Fallleitung an.
3. Als gemeinschaftliches Eigentum wird insbesondere die seitlich neben dem Haus gelegene Zugangsfläche, verbunden mit dem Zugang des Hauses bis zur verlängerten Fluchtlinie der Rückwand erklärt.

IV. Nutzung

1. Soweit in Abschnitt II Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum aufgeführt sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass den betreffenden Wohnungseigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.

- 4 -

2. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden; eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur mit Einwilligung des Verwalters zulässig, der vorher einen Beschluss der Eigentümerversammlung herbeiführen kann. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die beabsichtigte Nutzung des Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht widerspricht und wenn für die übrigen Wohnungseigentümer keine Nachteile oder Belästigungen zu erwarten sind, die über das Maß hinausgehen, das auch bei einer intensiven Wohnnutzung zu erwarten ist.
 3. Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen.
 4. Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.
- V. Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum
1. Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alles aus diesem Wohnungseigentum herrührende Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das Gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.
 2. Sind Ehegatten oder Lebenspartner nach dem LpartG an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alles aus dem Wohnungseigentum herrührende Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.
 3. Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.
 4. Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsvollstreckung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer so lange als ermächtigt, alles aus dem Wohnungseigentum herrührende Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche Urkunde nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der

- 5 -

gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner, während der Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Eigentümer ist.

VI. Verteilung der Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entsteht. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.
2. Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere:
 - a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
 - b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung und der Unterhaltung der Gehwege und Zufahrten,
 - c) die Kosten des Stromverbrauchs für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z.B. für Treppenhausbeleuchtung,
 - d) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
 - e) die Vergütung des Hausmeister,
 - f) die Versicherungsprämien für die in IX. Abs. 4 genannten Versicherungen,
 - g) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist.
3. Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser, zu denen auch die Kosten der laufenden Wartung der Heizungsanlage sowie die Kosten für den Stromverbrauch der Heizungsanlage gehören, richtet sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften. Soweit die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten offenlassen, bestimmt die Eigentümerversammlung. Auch wenn keine gesetzlichen Vorschriften bestehen, kann die Eigentümerversammlung beschließen, dass diese Kosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in der Weise verteilt werden, dass der Verwalter ein Fachunternehmen damit beauftragt, Wärmemesser anzubringen und den Verteilerschlüssel nach seinem billigen fachlichen Ermessen unter Berücksichtigung der Messungen festzusetzen.
4. Die gesetzlichen Vorschriften über eine abweichende Verteilung von Betriebskosten (§ 16 Abs. 3 WEG) bleiben unberührt.

- 6 -

5. Die Aufwendungen für die Beseitigung von Glasschäden hat der Wohnungseigentümer zu tragen, dessen Räume durch die Glasscheiben belichtet werden. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung von Rollos, Jalousien und Jalousetten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, vor dessen Räumen diese angebracht sind.

VII. Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, welcher der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahr hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.
3. Nach Maßgabe des Wirtschaftsplans hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, immer in den ersten drei Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplans bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.
4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beträge auffordern. Ergibt sich, dass die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwands nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlusszahlungen einfordern; ergibt sich ein Überschuss, so kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuss nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.
5. Tritt ein Sonderbedarf ein, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

VIII. Eigentümerversammlungen

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

- 7 -

2. Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
3. Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Ist da Ergebnis offenkundig, so kann sich der Versammlungsleiter damit begnügen, die Stimmen nach Köpfen auszuzählen und dies in der Niederschrift festzuhalten, wenn nicht vor oder unmittelbar nach der Abstimmung ein Versammlungsteilnehmer das Verlangen stellt, die Feststellung der Miteigentumsanteile vorzunehmen.
4. Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht.

IX. Verwalter/Verwaltung

1. Zum ersten Verwalter wird Herr XXXXXXXXXX, 45897 Gelsenkirchen bestellt. Die Bestellung gilt bis zum 31.12.2012. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann. Sein Amt beginnt mit der Schaffung des Wohnungseigentums.

Der Verwalter darf gemeinschaftliche Gelder auf Konten verwahren, die auf seinem Namen lauten; dem kontoführenden Kreditinstitut ist jedoch offenzulegen, daß es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt.

Der Verwalter untersteht den Weisungen der Versammlung der Wohnungseigentümer. Soweit ihm Weisungen nicht erteilt sind, entscheidet er nach pflichtgemäßen Ermessen.

2. Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Im Verwaltervertrag kann statt dessen auch festgelegt werden, dass die Vergütung nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - gleichmäßig oder nach Größenklassen - verteilt wird.
3. Soweit nicht durch das Gesetz oder diese Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern zu.
4. Für Rechnungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind zumindest folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
 - b) eine Gebäudebrandversicherung,

- 8 -

c) eine Leitungswasserschadenversicherung,

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungsnummer und die Vereinbarung des Vertragsinhaltes obliegt dem Verwalter.

X. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

1. Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümerin und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

- a) Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
- b) die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- c) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- d) Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
- e) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- f) eingenommene Gelder zu verwalten;
- g) die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gem. § 43 WEG anhängig ist;
- h) die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

2.) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- a) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- b) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- c) Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
- d) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreites gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gem. § 49a Abs. 1, S. 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

3. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- a) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
- b) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

- 9 -

- c) die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
- d) die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
- e) im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
- f) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreites gem. § 43 Abs. 2 oder Nr. 5 WEG eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
- g) sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

4. Der Verwalter ist auch berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- a) Wohnungs- und Teileigentum innerhalb der Gemeinschaft zu erwerben;
- b) Wohnungs- und Teileigentum sowie Grundbesitz außerhalb der Gemeinschaft zu erwerben.

Im Innenverhältnis bedürfen Maßnahmen nach Ziffern 1 und 2 eines vorherigen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Das Grundbuchamt ist insoweit von jeder Prüfungspflicht befreit.

XI. Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.
2. Stehen dem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen ebenso instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn sie Sondereigentum wären.
3. Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

XII.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne liegen vor und werden als Anlage zu dieser Urkunde zu den Grundakten gereicht.

- 10 -

XIII.

Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 240.000,00 Euro.

XIV. Eintragungsanträge

Es wird bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen,

- a) die Teilung des eingangs erwähnten Grundstücks nach Maßgabe des Abschnitts I. der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen des Abschnitts III. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung - anwaltliche Tätigkeit des Notars bzw. seines Soziouspartners außerhalb seiner notariellen Amtstätigkeit für den Beteiligten in dieser Angelegenheit - wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Notar - oder sein Vertreter im Amte - ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar - oder seinen Vertreter im Amte -, soweit erforderlich, Bewilligungen, Anträge sowie den Belastungs- bzw. Vertragsgegenstand gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen sowie Rangbestimmungen für die Beteiligten zu treffen, die zur ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages notwendig sind, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte.

Der Notar ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmachten gelten über den Tod der Vollmachtgeber hinaus auch für deren Rechtsnachfolger, sind jedoch zeitlich befristet bis zum vertragsgemäßen grundbuchmäßigen Vollzug dieses Vertrages.

Der amtierende Notar wies darauf hin, dass die vorstehend erteilte Vollmacht lediglich dem Vollzug des Vertrages diene.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne liegen vor und werden als Anlagen zu dieser Urkunde zu den Grundakten gereicht.

Gelsenkirchen, den 04.05.09

Urkunde Nr.: 113/2008

Umstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des
Herrn XXXXXXXXX
45894 Gelsenkirchen
beglaubige ich hiermit.
Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Gelsenkirchen, den 04.05.09

XXXXXXXXXX

Notar

Landgericht
Gelsenkirchen-Fam
Ternberg

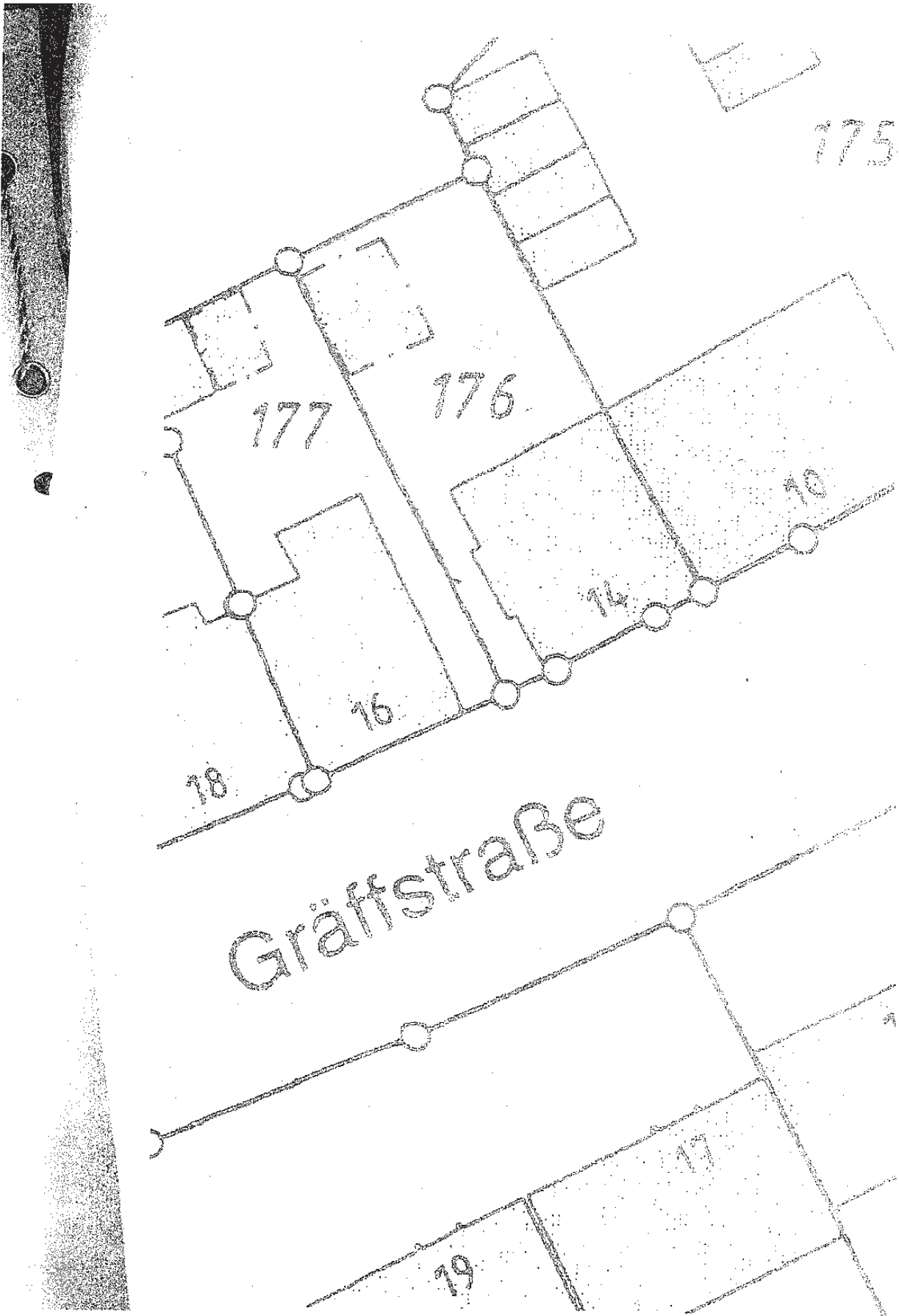
13.05.09
XXXXXXXXXX

Kostennote gem. §§ 141, 154 Kostenordnung			
Geschäftswert gem. § 21 Abs. 2: 120.000,00 EURO			
Entwurf u. Begl. Teilungserklärung			
(eins. Erklärung mit Bewilligung)	§ 36 Abs. 1 KostO	10/10	237,00 EURO
Schreibauslagen § 136 Abs. 1 KostO (11 Stck. Fotok.)			5,50 EURO
Zwischensumme			242,50 EURO
19 % Mehrwertsteuer § 151 a KostO			46,08 EURO
Summe			288,58 EURO

Gelsenkirchen, den 04.05.09

XXXXXXXXXX

- N o t a r -



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. 1 bis 4 bezeichneten Wohnungen

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in
Gelsenkirchen, Gräffstr. 14

Gemarkung : Buer
Flur(en) : 129
Flurstück(e) : 176

Grundbuch von: Buer
Band: -----
Blatt: 272

sind in sich abgeschlossen.

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

Im Auftrage

XXXXXXXXXX

Käufer

