

Amtsgericht Gelsenkirchen

Grundbuch von Gelsenkirchen

Blatt 2687

Teilerbbaugrundbuch

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 17.05.2005, München

Laufende Nummer der Grundstücke		Bisherige laufende Nummer der Grundstücke		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe	
1	2	a	b	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	a	m ²	
										3
1	-	199,21	/1.000 (einhundertneundneunzig 21/100 Tausendstel)	Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1964 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 verzeichneten Grundstücks						
		Gelsenkirchen	8	377		Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 54		17	40	
		Gelsenkirchen	8	376		Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 56				
in Abt. II Nr. 1 für die Zeit bis zum 31. Dezember 2080 eingetragen ist. Auf Verlangen des Erbbauberechtigten verlängert sich die Laufzeit des Erbbaurechts auf die sich im Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts ergebende Restdauer der vorhandenen Baulichkeiten. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zur Belastung mit Grundpfandrechten oder Reallasten der Zustimmung des Grundstückseigentümers Als Eigentümer des Grundstücks ist der Kaufmann [REDACTED] eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 26. März und 19. Mai 1981 in Blatt 2623 eingetragen am 14. Juli 1981 und bei Anlegung dieses Teil- erbaugrundbuchs hier vermerkt am 28. September 1981. Mit dem Anteil am Erbbaurecht ist verbunden das Sondereigentum an den Büroräumen im Hause Bismarckstraße 54 Erdgeschoß hinten und den * im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet. Lagerräumen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß hinten sowie der Lagerhalle Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen -eingetragenen in den Blättern 2666 bis 2687 mit Ausnahme dieses Blattes- gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Teil-erbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Rechts mit einigen Ausnahmen der Zustimmung des Verwalters. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes										

3

2

1

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 c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m²
1	2	a	b	c/d	e		4	
4	-	Weiterer Miteigentümer: h) [redacted] geb. [redacted] zu 342.650/1.000.000 Anteil. Hier vermerkt am 18. April 1994. <i>Wolff</i> <i>Del</i>						
5	-	Anstelle des [redacted] sind als weitere Miteigentümer nunmehr eingetragen: i) [redacted] geb. [redacted] geb. j) [redacted] geb. [redacted] geb. k) [redacted] geb. [redacted] geb. l) j), k) zu 571.410 / 1.000.000 Anteil in Erbengemeinschaft hier vermerkt am 27. April 1995. <i>Wolff</i> <i>Del</i>						
6	-	Anstelle [redacted] Miteigentümer: [redacted] geb. [redacted] zu 20.320/1.000.000 Anteil: hier vermerkt am 10. September 1996. <i>Wolff</i> <i>Del</i>						
7	-	Anstelle [redacted] als weitere Miteigentümerin eingetragen: [redacted] geb. [redacted] Vermerkt am 31.01.2006. Neiden						

3
2
1

Laufende Nummer der Grundstücke		Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
1	2		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			a	b			c	4		
8	-		Anstelle [REDACTED] geb. [REDACTED] sind als weitere Miteigentümer eingetragen: 2.14.1) [REDACTED] geboren am [REDACTED] 2.14.2) [REDACTED] geb. [REDACTED], geboren am [REDACTED] 2.14.3) [REDACTED] geb. [REDACTED] geboren am [REDACTED] zu 2.14.1 bis 2.14.3 zu 20.905/1.000.000 Anteil in Erbengemeinschaft. Hier vermerkt am 22.03.2006. Neiden							
9			Anstelle [REDACTED] als weiterer Miteigentümer eingetragen: [REDACTED] geb. [REDACTED], geb. [REDACTED] Vermerkt am 29.07.2011. Amberge							
10			Anstelle von [REDACTED] und der Erbengemeinschaft nach [REDACTED] [REDACTED] geb. [REDACTED] ist als weiterer Miteigentümer eingetragen: [REDACTED] geb. am [REDACTED] Vermerkt am 04.03.2014. Renner							
11			Anstelle [REDACTED] (2 l) ist als weiterer Eigentümer eingetragen: 2.17 [REDACTED] geb. [REDACTED] - zu 20.320/1.000.000 Anteil - Vermerkt am 25.02.2015. Renner							

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b		c	4			
12		Anstelle von [REDACTED], geb. [REDACTED], ist zu 41.810/1.000.000 Anteil nunmehr als weiterer Grundstücksmiteigentümer eingetragen: [REDACTED] geb. am [REDACTED] Hier vermerkt am 01.09.2017.							
13		Schilling Anstelle der verstorbenen [REDACTED] (2i) sind nach ihr in Erbengemeinschaft als weitere Grundstücksmiteigentümer eingetragen: 2.19.1.1: [REDACTED] geb. [REDACTED] geboren am [REDACTED], 2.19.1.2: [REDACTED] geb. [REDACTED] geboren am [REDACTED], 2.19.1.3: [REDACTED] geboren am [REDACTED] Vermerkt am 03.05.2019. Schilling							

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7
	6		8
1	Der Miterbbaurechtsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Gelsenkirchen Blatt 2623 hierher übertragen am 28. September 1981. <i>mf</i> <i>Peau</i>		

Hunderter

Tausender

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Erbbauberechtigter - Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Kaufmann [REDACTED]	1	Der Miterbaurechtsanteil ist nach Teilung des in Blatt 2623 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Erbbaurechts gemäß § 8 WEG hier unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 25. Mai 1981 eingetragen am 28. September 1981. <i>me</i>
2	[REDACTED], geb. [REDACTED]	1	Aufgelassen am 21. Oktober 1992 und eingetragen am 28. Januar 1993. <i>Wolke</i>
3	[REDACTED] geboren am [REDACTED]	1	Auf Grund Zuschlagsbeschlusses vom 14.09.2005 (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 66/01) eingetragen am 31.01.2006. Neiden
4	[REDACTED] geboren am [REDACTED]	1	Aufgrund der Auflassung vom 26.07.2010 eingetragen am 29.11.2013. Amberge

Einer

Zehner

3
2
1

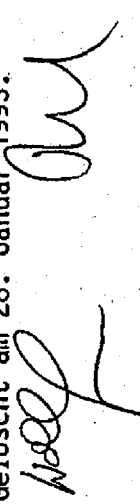
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Erbbauzins von jährlich 3.696,--DM (dreitausendsechshundertsechsunneunzig Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gelsenkirchen Flur 8 Nr. 377, 376 (Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1964). Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26. März 1981 mit Ausnahme der Vereinbarung über die Verzugszinsen in Gelsenkirchen Blatt 2623 mit dem Gesamtbetrag von 20.664,-- DM eingetragen am 14. Juli 1981 und zu diesem Teilbetrag hierher übertragen am 28. September 1981. Das Recht Abt. III Nr. 2 hat gleichen Rang. Die Posten Abt. III Nrn. 1, 2, 3 haben Vorrang. <i>pa</i>
2	1	Vormerkung für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1964 unter Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks zur Sicherung seines Anspruchs dahingehend, daß der Erbbauberechtigte von einem bestimmten Zeitpunkt an einen erhöhten Erbbauzins zu zahlen hat. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. März 1981 in Gelsenkirchen Blatt 2623 eingetragen am 14. Juli 1981 und nach Aufteilung des belasteten Erbbaurechts hierher übertragen am 28. September 1981. Das Recht Abt. II Nr. 1 hat gleichen Rang. Die Posten Abt. III Nrn. 1, 2, 3 haben Vorrang. <i>pa</i>
3	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1964 eingetragenen Grundstücks lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. März 1981 in Blatt 2623 eingetragen am 14. Juli 1981 und nach Aufteilung des belasteten Erbbaurechts hierher übernommen am 28. September 1981. Die Posten Abt. III Nrn. 1, 2, 3 haben Vorrang. <i>pa</i>
		3 2 1

Eintr.

Zähler

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Die Zwangsversteigerung des Teilerbbaurechts ist angeordnet (5 K 82/88). Eingetragen am 30. Juni 1988. <i>[Signature]</i> Müller <i>[Signature]</i> Blömen
5	1	Die Zwangsverwaltung des Teilerbbaurechts ist angeordnet (5 L 19/88). Eingetragen am 30. Juni 1988. <i>[Signature]</i> Müller <i>[Signature]</i> Blömen
6	1	Die Zwangsversteigerung des Teilerbbaurechts ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 15.06.2001 (5 K 66/01). Eingetragen am 22. Juni 2001. <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
7	1	Die Zwangsverwaltung des Teilerbbaurechts ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 13.06.2001 (5 L 40/01). Eingetragen am 26. Juni 2001. <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, Az.: 5 K 19/06). Eingetragen am 10.02.2006. <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> Klein
		3 2 1

Lasten und Beschränkungen	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis
1	2
9	1
Eigentumsübertragungsvormerkung - der gesicherte Anspruch ist nicht abtretbar - für [REDACTED], geboren am [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 18.11.2009 (UR-Nr. 269/2009, Notar Hans-Friedrich Kreyer, Bochum). Eingetragen am 17.12.2009. Amberge	
10	1
Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geboren am [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 26.07.2010 (UR-Nr. 336/2010, Notarin Dr. Marion Demuth-Leib, Bochum). Eingetragen am 06.09.2010. Amberge	
11	1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 48/20). Eingetragen am 03.06.2020. Dorka	

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1
4	5	6	7
		4,5	Gelöscht am 11. August 1988.  Ruhl Lenkeit
		1,2,3	Gelöscht am 28. Januar 1993.  Wolf
		6	Gelöscht am 31.01.2006. Neiden
		7	Gelöscht am 11.08.2008. Kirsch
		8	Gelöscht am 03.03.2010. Kirsch
		9	Gelöscht am 16.09.2010. Anberge

Hunderter

Tausender

3
2
1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1	Laufende Nummer der Spalte 1
4	5	6	7
		10	Gelöscht am 29.11.2013. Anberge

- 2 -

§ 1

- (1) Ich, der Erschienene, bin Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen von Gelsenkirchen Blatt 1964 verzeichneten Grundbesitzes

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Gelsenkirchen Flur 8 Flurstück 377
Gebäude- und Freifläche Bismarckstraße 54,
groß 1.069 m²,

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Gelsenkirchen Flur 8 Flurstück 376
Gebäude- und Freifläche Bismarckstraße 56,
groß 671 m².

- (2) Vorbezeichneter Grundbesitz ist in Abteilung II des Grundbuches lastenfrei vorgetragen.

In Abteilung III stehen, jeweils lastend auf den Grundstücken lfd. NR. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses, folgende Belastungen verzeichnet:

Nr. 2 1.100.000,-- DM Grundschuld zugunsten der Frankfurter
Hypothekenbank Aktiengesellschaft in
Frankfurt

Nr. 3 350.000,-- DM Grundschuld zugunsten der Deutsche Bank
Aktiengesellschaft Filiale Gelsenkirchen
in Gelsenkirchen

Nr. 4 250.000,-- DM Grundschuld zugunsten der Frankfurter
Hypothekenbank Aktiengesellschaft
in Frankfurt.

Der Grundstückseigentümer wird veranlassen, daß dem Erbbaurecht
der Vorrang vor diesen Belastung^{en} eingeräumt wird, damit das
Erbbaurecht gemäß § 10 der Erbbaurechtsverordnung die erste
Rangstelle im Grundbuch erhält.

- (3) Der unterzeichnete Eigentümer hat die im vorstehenden Abs. (1)
aufgeführten Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt und
unter Nummer 290 der Urkundenrolle des amtierenden Notars
am 28. Februar 1981 beantragt, die Vereinigung der zwei
Grundstücke zu einem Grundstück - nachfolgend Erbbaugrundstück -
im Grundbuch einzutragen. Der Antrag liegt dem Grundbuchamt be-
reits vor.

§ 2

Der Grundbesitz des Eigentümers (Erbbaugrundstück) ist bebaut mit
dem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus Bismarckstraße 54 und 56.

§ 3

- (1) Ich, der Erschienene als Eigentümer der in § 1 (Abs. 1) im
einzelnen aufgeführten vereinigten Grundstücke bestelle mir
selbst - nachfolgend Erbbauberechtigter genannt - an dem vereinig-
ten Grundbesitz ein Erbbaurecht, das mit seiner Eintragung im
Grund- und Erbbaugrundbuch beginnt und 99 Jahre nach dem letzten
Tag seines Eintragungsjahres am 01.01.2081 endet.

Auf Verlangen des Erbbauberechtigten verlängert sich die Laufzeit

65

des Erbbaurechts auf die sich zum Zeitpunkt der Beendigung
des Erbbaurechtes ergebende Reststanddauer der vorhandenen
Baulichkeiten.

- (2) Es gelten außer der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.
Januar 1919 - in der jeweils gültigen Fassung -

die Bestimmungen dieser Urkunde, von denen die unter §§ 3 Abs. (1)
und Abs. (2), 4 Abs. (1) und Abs. (2), 5 Abs. (2), 6 Abs. (1) bis
Abs. (4), 7 Abs. (1) Nrn. 2 und 3, 8, 9, 10 Abs. (1) und Abs. (2)
sowie § 16 getroffenen Vereinbarungen als Inhalt des Erbbaurechts
auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten
im Erbbaurecht verbindlich sind.

§ 4

- (1) Der Erbbauberechtigte ist in Ausübung des Erbbaurechts berechtigt
und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ~~Wohngebäude~~ mit Geschäfts- und
Wohnungseinheiten, Garagen und Kfz-Stellplätze zu haben und zu
halten.
- (2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nicht
erforderlichen Teile des Erbbaugrundstücks. Der Erbbauberechtigte
kann diese Teile so benutzen, daß die Bauwerke wirtschaftlich die
Hauptsache bleiben.

Das Erbbaugrundstück darf ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers
für keinen vertragsfremden Zweck benutzt werden.

§ 5

- (1) Der Grundstückseigentümer leistet keine besondere Gewähr für die
Bebauungs - und Nutzungsfähigkeit des Erbbaugrundstücks, das in
dem Zustand, wie es liegt und steht, und mit den vorhandenen Bau-
lichkeiten, deren Art, Lage, Größe und Zustand dem Erbbauberechtigten

bekannt sind, übergeben und vom Erbbauberechtigten übernommen werden.

Mit Beginn des Erbbaurechts gehen Nutzungen und Lasten, Rechte und Pflichten sowie die Gefahr auf den Erbbauberechtigten über.

- (2) Der Erbbauberechtigte hat vom selben Zeitpunkt ab die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen, und den Grundstückseigentümer von solchen Verpflichtungen freizustellen, falls dieser für solche Ansprüche in Haftung genommen werden sollte. Das gilt unabhängig von den Bestimmungen des BBauG insbesondere für anfallende Erschließungs- und Anliegerbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und steuerliche Belastungen aller Art.

§ 6

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück errichteten und eventuell in Zukunft zu errichtenden Baulichkeiten nebst Zubehör, Einrichtungen und Anlagen, ferner die nicht überbauten Teile des Erbbaugrundstücks, soweit sich das Erbbaurecht gemäß § 4 Abs. (2) dieser Urkunde auf sie erstreckt, stets in ordnungsmäßigen und benutzungsfähigen Bauzustand zu erhalten und erforderlich werdende Erneuerungen vornehmen bzw. ausführen zu lassen.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, alle Baulichkeiten auf dem Grundstück nebst Zubehör, Einrichtungen und Anlagen nach dem jeweiligen Herstellungswert mit einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Brandschaden zu versichern und fortdauernd versichert zu halten und auf Verlangen Nachweis hierüber zu führen.
- (3) Werden Baulichkeiten oder Teile davon durch einen Brand oder durch ein sonstiges Ereignis, für welches der Erbbauberechtigte eine Ent-

schädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, dies dem Grundstückseigentümer unverzüglich mitzuteilen, und ferner verpflichtet, die Bauwerke und den früheren Zustand wieder herzustellen. Die Versicherungsleistungen dürfen nur zum Wiederaufbau Verwendung finden.

Soweit die Feuerversicherung sich auf Zubehör erstreckt, verpfändet der Erbbauberechtigte seinen Versicherungsanspruch an den Grundstückseigentümer zur Sicherheit dafür, daß auch dieser Betrag nur zur Wiederherstellung der beschädigten oder zerstörten Sache verwandt wird.

Dem Erbbauberechtigten obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das Erbbaugrundstück und die darauf befindlichen Bauwerke, Einrichtungen und Anlagen. Er hat insbesondere dafür zu sorgen, daß von den der Verkehrssicherungspflicht unterliegenden vorgenannten Objekten keine Gefahr ausgeht oder entsteht.

Der Erbbauberechtigte ist im Hinblick hierauf verpflichtet, eine ausreichende Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung zu unterhalten für Personen - und Sachschäden im Rahmen der üblichen Deckungssummen, und auf Verlangen nachzuweisen, daß die Prämien hierfür laufend gezahlt sind.

Risiko und Gefahr für Unfälle und Beschädigungen aller Art auf dem Erbbaugrundstück und in den Baulichkeiten gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten, der zu veranlassen und laufend zu überwachen hat, daß insbesondere in der Tiefgarage nicht gegen baupolizeiliche Vorschriften und solche der Brandpolizei verstoßen wird und die von diesen Behörden erlassenen Unfall- und Brandverhütungsvorschriften beachtet und eingehalten werden. Das Anbringen entsprechender Warn- und Hinweisschilder ist Sache des Erbbauberechtigten, der Verstöße, Unglücks- und Schadensfälle der zuständigen Versicherung und erforderlichenfalls der zuständigen

Behörde anzuzeigen bzw. zu melden hat.

- (4) Kommt der Erbbauberechtigte den vorgenannten Verpflichtungen trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen vom Grundstückseigentümer zu bestimmenden Frist nicht oder nur ungenügend nach, kann der Grundstückseigentümer die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen lassen, und nicht gezahlte Versicherungsbeiträge anstelle des Erbbauberechtigten zur Aufrechterhaltung des erforderlichen Versicherungsschutzes auf Kosten des Erbbauberechtigten zu leisten.

§ 7

- (1) Der Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

- 1) zu allen baulichen Veränderungen und Einrichtung etwaiger weiterer Bauwerke, soweit hierzu eine baubehördliche Genehmigung erforderlich ist,
- 2) zur Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen oder in Teilen, und bei Vergabe von Untererbbaurechten,
- 3) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden), Reallasten,
- 4) Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten.

- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen oder aus sonstigen Gründen nicht zur Entstehung gelangen, was durch Eintragung von Löschungsvormerkungen sicherzustellen ist.

§ 8

Der Grundstückseigentümer hat das Recht, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen vom Grundstückseigentümer zu benennenden Dritten zu verlangen (Heimfall), wenn der Erbbauberechtigte:

- a) in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn über sein Vermögen ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- b) mit dem Erbbauzins mindestens für 1 Jahr im Rückstand ist,
- c) seine Zahlungen einstellt, oder seine Zahlungsunfähigkeit offenkundig ist,
- d) den Bestimmungen der §§ 4 Abs. (1), 5 (2), 6 (1) und (4) § 7 (1) Ziff. 1, trotz angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder trotz Abmahnung Zuwiderhandlungen fortsetzt.

§ 9

Der Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts eine Entschädigung

- (1) bei Zeitablauf den Gebäudewert, der zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts besteht,
- (2) beim Heimfall infolge Geltendmachung des Heimfallanspruchs in Höhe von 2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke z. Zt. der Übertragung.

Von der Entschädigung sind ausgeschlossen diejenigen Bauwerke,

die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers erstellt hat.

Der gemeine Wert wird durch den Gutachterausschuß ermittelt gemäß §§ 136 BBauG, oder eine entsprechende Nachfolgebehörde, wenn zwischen den Beteiligten eine Einigung über die Vergütung nicht zustandekommt.

Die Kosten des Gutachterausschusses tragen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter je zur Hälfte.

Auf die Entschädigung werden die Grundpfandrechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablössungssumme oder des Wertes - jeweils mit Nebenleistungen - angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht.

Auch etwaige andere Forderungen des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten werden angerechnet.

§ 10

- (1) Als Erbbauzins zahlt der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer jährlich DM 20.664,- (in Worten: zwanzigtausendsechshundertvierundsechzig Deutsche Mark).

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinsbetrages ist durch Eintragung einer Reallast zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks im Erbbaugrundbuch zu sichern.

Der jährliche Erbbauzins ist zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an rangerster Stelle im Grundbuch einzutragen.

- (2) Der Erbbauzins ist in monatlichen Teilbeträgen jeweils im

voraus am Ersten eines jeden Monats zu zahlen. Im Verzugsfall ist für die Verzugszeit der Erbbauzins mit 3 % über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz zu verzinsen.

- (3) Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit dem Tage der Übergabe des Grundstücks an den Erbbauberechtigten, die für den 01. April 1981 vereinbart ist. Bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch wird der vereinbarte Erbbauzins als Pacht für das Erbbaugrundstück verschuldet.

§ 11

Für die Dauer des Erbbaurechts verpflichten sich Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter, den Erbbauzins etwaigen veränderten allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen und vereinbaren hierzu mit rein schuldrechtlicher Wirkung in Anwendung von § 323 ZPO:

- (1) Sollte sich der Preisindex für die Lebenshaltung von Vier-Personen-Haushalten mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (festgestellt vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden oder seinem Amtsnachfolger), - Basisjahr 1970 = 100, gegenüber dem Index für Dezember 1980 oder gegenüber der letzten Neufestsetzung innerhalb der Frist von § 9 a ErbbRV0, nach oben oder unten ändern, so ändert sich der zu zahlende Erbbauzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar vom Ersten des der Änderung folgenden Monats ab, ohne daß es hierzu einer besonderen Anforderung bedarf.

§ 9 a ErbbRV0 oder eine entsprechende Nachfolgebestimmung bleibt unberührt, d.h. , für die Ausübung der Veränderungsmöglichkeit gilt § 9 a ErbbRV0 oder eine entsprechende Nachfolgebestimmung.

Die Erhöhung wird immer nur vom Ausgangs- Erbbauzins von jährlich DM 20.664,-- errechnet, und nicht von einem zwischenzeitlich erhöhten Erbbauzins.

- (2) Die Verpflichtung zur Einräumung des veränderten/neuen Erbbauzinses ist zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers durch Vormerkung zu sichern, und zwar mit Rang nach dem gemäß vorstehendem Absatz (1) einzutragenden Erbbauzins.
- (3) Die Wertsicherungsklausel bedarf gemäß § 3 Währungsgesetz zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch die Landeszentralbank. Sollte die Landeszentralbank die Genehmigung versagen, soll eine andere Regelung getroffen werden, die dem Sinn und dem wirtschaftlichen Ergebnis der hier getroffenen Regelung und der Vorschrift des § 9 a ErbbRVO bestmöglichst entspricht.

§ 12

Wegen aller Ansprüche an Kapital, Zinsen und Nebenleistung und wegen der übernommenen Zahlungsverpflichtung, insbesondere wegen des Anspruchs auf Zahlung eines Erbbauzinses von jährlich DM 20.664,-- in monatlichen Teilbeträgen unterwirft sich der Erbbauberechtigte der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Die Vollstreckungsklausel soll dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf dessen einseitigen Antrag ohne Nachweis der die Fälligkeit bedingenden Tatsachen erteilt werden.

§ 13

Der Grundstückseigentümer wird die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts erteilen, wenn

- (1) die aufzunehmenden Finanzierungsmittel zur Bezahlung von Kosten für Erhaltung und Unterhaltung der Baulichkeiten Verwendung finden und

- (2) die Belastung 80 % des Verkehrswertes des Erbbaurechts nicht überschreitet.

§ 14

Die Regelungen dieser Urkunden werden hinfällig, wenn die Bodenverkehrsgenehmigung nicht erteilt oder dem Erbbaurecht nicht die erste Rangstelle im Grundbuch eingeräumt wird. Alle bisher vom Erbbauberechtigten geleisteten Zahlungen werden diesem erstattet auch die öffentlich - oder privatrechtlicher Natur.

§ 15

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1094 ff BGB für alle Verkaufsfälle ein.

Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück ein Vorkaufsrecht ein gemäß §§ 1094 BGB für alle Verkaufsfälle. Frist zur Ausübung der genannten Vorkaufsrechte ist 2 Monate ab Kenntnis vom Verkaufsfall.

Die Vorkaufsrechte sollen dinglich gesichert werden.

§ 16

Der Grundstückseigentümer kann nach Erlöschen des Erbbaurechts den Abbruch der Baulichkeiten verlangen, die ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet worden sind, und Wiederherstellung des früheren Zustandes.

Verzichtet der Grundstückseigentümer auf den Abbruch, gehen solche

Baulichkeiten entschädigungslos in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

§ 17

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei einer

- (1) Veräußerung des Erbbaurechts dem Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus dieser Urkunde aufzuerlegen mit der Maßgabe, daß im Falle ~~der~~ Weiterveräußerung der Erwerber jeweils die gleichen Verpflichtungen zu übernehmen und weiterzugeben hat.
- (2) Vermietung, Verpachtung oder sonstige Nutzungsüberlassung des Erbbaugrundstücks und der darauf befindlichen Baulichkeiten ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümer zulässig, der die Zustimmung nur verweigern wird, wenn wesentliche Interessen des Grundstückseigentümers entgegenstehen oder beeinträchtigt werden.

§ 18

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Solche unwirksamen Bestimmungen sollen durch andere ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen Zweck und Erfolg möglichst gleichkommen.

§ 19

Behördliche Genehmigungen und Erklärungen, auch die Genehmigung der Landeszentralbank zur Wertsicherungsklausel, werden vom amtierenden Notar eingeholt. Dieser wird auch ersucht und bevollmächtigt, bei der Frankfurter Hypothekenbank Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main als Gläubigerin der eingetragenen Grundschild in Abteilung III Nr. 2, 3 ^{u. 4} des Grundbuches um die Zustimmung zur Bestellung und Ein-

75

tragung des Erbbaurechts und um Einräumung des Vorrangs zugunsten des einzutragenden Erbbaurechts nachzusuchen, damit das Erbbaurecht an rangerster Stelle im Grundbuch des Erbbaugrundstücks und der Erbbauzins an rangerster Stelle im Erbbaugrundbuch eingetragen werden können.

Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

§ 20

Der Erbbauberechtigte ist nicht zur Aufrech-nung oder Zurückhaltung berechtigt, soweit Gesetz und Rechtsprechung einen solchen Ausschluß zulassen.

§ 21

Sämtliche Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung sowie anfallende Steuern trägt der Erschienene.

§ 22

Der Eigentümer des Erbbaugrundstücks sowie seine mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteten Beauftragten sind berechtigt, das Erbbaugrundstück und alle Baulichkeiten jederzeit zu betreten und zu angemessener Tageszeit zu besichtigen. Soweit der Erbbauberechtigte einen Verwalter bestellt hat, ist der Eigentümer des Erbbaugrundstücks diesem gegenüber in Not- und Eilfällen weisungsberechtigt.

§ 23

Sodann erklärte der Erschienene:

Ich bewillige und beantrage hiermit

76

1) für das mit dem Erbbaurecht zu belastende Erbbaugrundstück ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen und in dieses einzutragen:

a) das Erbbaurecht mit dem Inhalt gemäß § 3 dieser Erbbaurechtsbestellungsurkunde,
und unter Bezugnahme auf die noch einzuholende und miteinzureichende Erklärung der in Abteilung III eingetragenen Berechtigten über Zustimmung zur Bestellung und Eintragung des Erbbaurechts und Rangrücktritt zu Gunsten des einzutragenden Erbbaurechts
an rangerster Stelle;

b) das Vorkaufsrecht zu Gunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten gemäß § 15 Abs. 2 dieser Erbbaurechtsbestellungsurkunde;

2) für das bestellte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:

den Erbbauberechtigten;

a) die Reallast gemäß § 10 der Erbbaurechtsbestellungsurkunde;

b) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks auf Änderung des Inhalts der Reallast, der sich aus einer nach § 11 der Erbbaurechtsbestellungsurkunde erfolgten Neufeststellung des Erbbauzinses ergibt;

c) das Vorkaufsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks gemäß § 15 Abs. 1 der Erbbaurechtsbestellungsurkunde.

Die Reallast, die Vormerkung und das Vorkaufsrecht sollen im Rang nacheinander in der Rangfolge, a), b), c) eingetragen werden.

§ 24

Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt am 19. Februar 1981 unterrichtet.

Der amtierende Notar ist berechtigt, die erforderlichen Anträge einzeln, abgeändert oder getrennt zu stellen wie auch zurückzunehmen, und auch etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes durch formgerechte Erklärungen zu beheben.

§ 25

Der ERschienene erteilt hiermit umfassende

E I N Z E L V O L L M A C H T

an den Bürovorsteher Karl Ostkamp und die Notariatsangestellten Verena Henke geb. Zedlitz, Lioba Wiesner geb. Wolf und Helene Schweinberger,

sämtliche zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben und zu empfangen, die Urkunde aufgrund von Verfügungen des Grundbuchamtes zu ergänzen oder abzuändern,

die Rangverhältnisse in den Grundbüchern zu ändern und die erforderlichen grundbuchlichen Erklärungen abzugeben,

alle sonstigen Erklärungen vor Gerichten, Behörden und Privaten abzugeben oder entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde zweckmäßig oder erforderlich sind

Die Bevollmächtigten, die von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden, haben von der Vollmacht jeweils nur im Einvernehmen mit dem Vollmachtgeber Gebrauch zu machen, ohne daß von diesem Einvernehmen die Wirksamkeit der Vollmacht abhängig ist.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm
genehmigt und, wie folgt, unterschrieben:

Klaus Rühl

Fritz Rühl

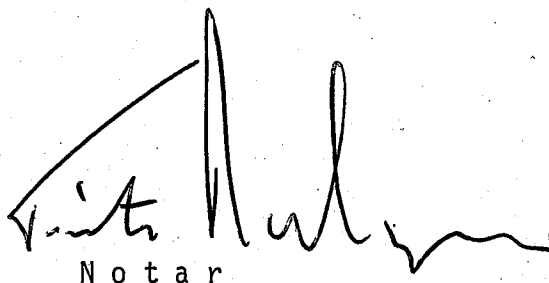
— Notar —

Umstehende, in die Urkundenrolle unter Nummer 370/1981
eingetragene Verhandlung wird hiermit zum ersten Male
ausgefertigt und

den Grundakten von Gelsenkirchen
Blatt 1964 des Amtsgerichts Gelsenkirchen

erteilt.

Recklinghausen, den 02. April 1981


Notar

Eingegangen am 21. MAI 1981



Verhandelt

zu

Gelsenkirchen

am

19. Mai 1981

Vor dem unterzeichneten Notar

Fritz Borchmeyer

Recklinghausen, der sich auf Bestellung in
das Bürogebäude Bismarckstraße 54 - 56, 4650 Gelsenkirchen, begeben hatte,
erschien heute von Person bekannt und geschäftsfähig:

Herr Kaufmann [REDACTED], wohnhaft [REDACTED]
[REDACTED]

Der Erschienene erklärte:

Ich nehme Bezug auf die Erbbaurechtsbestellung vom 26. März 1981 - Nummer 370
der Urkundenrolle des amtierenden Notars -.

Die Erbbaurechtsbestellung ändere ich hiermit aufgrund der gerichtlichen Verfügung vom 11. Mai 1981 wie folgt ab:

In § 8 muß es unter b) heißen:

Mit dem Erbbauzins mindestens für 2 Jahre im Rückstand ist.

Soweit die Vereinbarung der Zahlung eines Erbbauzinses zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht wurde, nehme ich den Antrag hiermit zurück. In § 3 Abs. (2) ist in der viertletzten Zeile der in Bezug genommene § 10 Abs. (1) und Abs. (2) zu streichen.

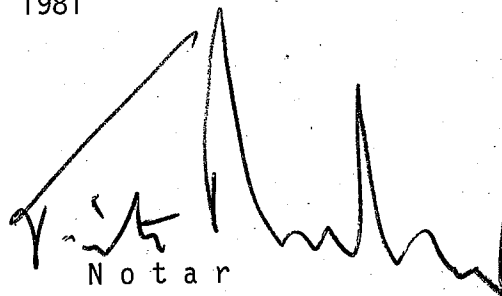
Abweichend von der Urkunde vom 26. März 1981 beantrage ich, daß Erbbauzins und Erhöhungsvormerkung zu gleichem Rang eingetragen werden.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

Karl Aune
W. Aune
- Notar -

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male
ausgefertigt zwecks Einreichung zu den Grundakten des
Amtsgerichts Gelsenkirchen von Gelsenkirchen Blatt 1964.

Recklinghausen, den 19. Mai 1981


Notar

Ergebnis der Berechnung

Berechnung der prozentualen Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948).

109,6 %

Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Dezember 1980 bis zum gewählten Indexstand des Monats Februar 2021

Dieser Berechnung liegt bis Dezember 1999 der von Ihnen gewählte Index zu Grunde. Ab Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland zu Grunde gelegt.

4411,49 €

Ist der Betrag von 2104,72 € erhöht um 109,6 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Veränderungsrate in Prozent
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: Dezember 1980
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: Februar 2021

<

ERSTE AUSFERTIGUNG

Urkundenrolle Nr.

550

113
/19 81

Eingegangen am: 04. AUG. 1981
09 Uhr 00 Minuten
Pca



Verhandelt

zu Recklinghausen am 25. Mai 1981

Vor dem unterzeichneten Notar

Fritz Borchmeyer

Recklinghausen

erschien heute von Person bekannt und geschäftsfähig:

die Kauffrau [REDACTED]

handelnd als Vertreterin ohne Vertretungsmacht für
Herrn Kaufmann [REDACTED]

Die Erschienenene erklärte:

Hiermit begründe ich

WOHNUNGS - UND TEILERBBAURECHT

durch Teilung gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblätter I S. 175).

TEIL I

Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht

§ 1

Grundstück und Erbbaurecht

- (1) Herr Kaufmann [REDACTED] ist Eigentümer und wird Inhaber des Erbbaurechts an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen von Gelsenkirchen Blatt 1964 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundbesitzes

Gemarkung Gelsenkirchen Flur 8 Flurstück 377
Gebäude- und Freifläche Bismarckstraße 54,
groß 1.069 m²,

Gemarkung Gelsenkirchen Flur 8 Flurstück 376
Gebäude- und Freifläche Bismarckstraße 56,
groß 671 m².

Auf dem Erbbaurecht sind die Gebäude Bismarckstraße 54 und Bismarckstraße 56 errichtet und zwar mit insgesamt 19 Wohnungen und drei Büros mit Lagerräumen. Ferner sind 7 nicht überdachte PKW-Einstellplätze angelegt.

- (2) Der Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauzins von jährlich DM 20.664,- zu zahlen, der durch eine REallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuches dinglich gesichert werden soll. Im Range danach soll eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Änderung der Erbbauzins-Reallast eingetragen werden. Im Range danach soll die Eintragung des Vorkaufsrechts zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eingetragen werden.

Im Range vor den vorstehend aufgeführten Posten sollen die Grundpfandrechte eingetragen werden, die auf dem Stammgrundstück Gelsenkirchen Blatt 1964 verzeichnet sind, und zwar wird das Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Gläubigers der Grundpfandrechte in der Weise nachverpfändet, daß die jeweils in Abteilung III des Stammgrundbuchs eingetragenen Posten den gleichen Rang erhalten, den sie bisher hatten.

§ 2

Teilung, Einräumung von Sondereigentum

- (1) Entsprechend dem als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommenen

Aufteilungsplan

nach § 7 IV Nr. 1 WEG und der dazu gehörenden Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 IV Nr. 2 WEG wird das Erbbaurecht an dem vorbezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miterbbaurechtsanteile in der Weise aufgeteilt, daß mit jedem Miterbbaurechtsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungserbbaurecht) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teilerbbaurecht) verbunden ist, und zwar wie folgt:

1. Miterbbaurechtsanteil von 20,32/1.000 2000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im
Erdgeschoß vorn, Größe ca. 35 m², im Auf-
teilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem
Keller mit der Bezeichnung K 1 (Wohnungs-
erbbaurecht);

2. Miterbbaurechtsanteil von 21,49/1.000 2000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im
Erdgeschoß hinten, Größe ca. 37 m², im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und

3. Miterbbaurechtsanteil von

23,81/1.000 2661

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im 1. Obergeschoß vorn, Größe ca. 41 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 3 (Wohnungserbbaurecht);

4. Miterbbaurechtsanteil von

41,81/1.000 2669

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im 1. Obergeschoß mitte, Größe ca. 72 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 4 (Wohnungserbbaurecht);

5. Miterbbaurechtsanteil von

17,44²/1.000 2670

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im 1. Obergeschoß hinten, Größe ca. 30 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet (Wohnungserbbaurecht);

*Eine Ziffer nach
Handschrift geän-*

6. Miterbbaurechtsanteil von

41,81/1.000 2671

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im 2. Obergeschoß vorn, Größe ca. 41 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 6 (Wohnungserbbaurecht);



7. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Hause Bismarckstraße 56
im 2. Obergeschoß mitte, Größe ca. 72 m²
im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet
und dem Keller mit der Bezeichnung K
(Wohnungserbbaurecht);

41,81

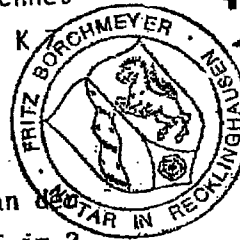
41,48/1.000

2642

Zwei Ziffern geän-
dert nach der Kr-
schrift

4. 9. 1981

Fritz Borchmeyer
- Notar -



17,42/1.000

2643

8. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im 2.
Obergeschoß hinten, Größe ca. 30 m², im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet;
(Wohnungserbbaurecht);

23,81/1.000

2644

9. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im
Dachgeschoß vorn, Größe ca. 41 m², im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet
und dem Keller mit der Bezeichnung K 9
(Wohnungserbbaurecht);

38,91/1.000

2645

10. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im
Dachgeschoß mitte, Größe ca. 67 m², im
Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet und
dem Keller mit der Bezeichnung K 10
(Wohnungserbbaurecht);

17,42/1.000

2646

11. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Hause Bismarckstraße 56 im
Dachgeschoß hinten, Größe ca. 30 m², im

Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 11 (Wohnungserbbaurecht);

12. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54 im 1. Obergeschoß links, Größe ca. 85 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 12 (Wohnungserbbaurecht);

49,36/1.000 2047

13. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54 im 1. Obergeschoß mitte, Größe ca. 64 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 13 (Wohnungserbbaurecht);

37,16/1.000 2048

14. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54 im 1. Obergeschoß rechts, Größe ca. 66 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 14 (Wohnungserbbaurecht);

38,33/1.000 2049

15. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54 im 2. Obergeschoß links, Größe ca. 119 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet und dem Keller mit der Bezeichnung K 15 (Wohnungserbbaurecht);

69,10/1.000 2050

16. Miterbbaurechtsanteil von 59,81/1.000 **2671**
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54
im 2. Obergeschoß rechts, Größe ca. 103 m²,
im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet und
dem Keller mit der Bezeichnung K 16
(Wohnungserbbaurecht);
17. Miterbbaurechtsanteil von 45,88/1.000 **2682**
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54
im Dachgeschoß links, Größe ca. 79 m²,
im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet
und dem Keller mit der Bezeichnung K 17
(Wohnungserbbaurecht);
18. Miterbbaurechtsanteil von 35,42/1.000 **2683**
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54
im Dachgeschoß mitte, Größe ca. 61 m², im
Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet und
dem Keller mit der Bezeichnung K 18
(Wohnungserbbaurecht);
19. Miterbbaurechtsanteil von 34,26/1.000 **2684**
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Hause Bismarckstraße 54
im Dachgeschoß rechts, Größe ca. 59 m²,
im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet
und dem Keller mit der Bezeichnung K 19
(Wohnungserbbaurecht);
20. Miterbbaurechtsanteil von 81,88/1.000 **2685**
verbunden mit dem Sondereigentum an
den Büroräumen im Erdgeschoß links des
Hauses Bismarckstraße 54, Größe insgesamt
ca. 141 m² im Aufteilungsplan mit Nr. 20
Grundellplatz

bezeichnet
(Teilerbbaurecht);

21. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an den
Bürräumen im Erdgeschoß rechts des
Hauses Bismarckstraße 54, Größe insgesamt
ca. 106 m², im Aufteilungsplan mit Nr. 21
bezeichnet

61,56/1.000 2686

Einstellplätze

(Teilerbbaurecht);

22. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
den Bürräumen im Erdgeschoß hinten
des Hauses Bismarckstraße 54 und den
Lagerräumen im Erdgeschoß und 1. Ober-
geschoß hinten, sowie der Lagerhalle,
im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet
(Teilerbbaurecht);

199,21/1.000 2682

- (2) Auf dem Erbbaugrundstück befinden sich 7 nicht überdachte
PKW-Einstellplätze. Insoweit wird auf den Erdgeschoßplan ver-
wiesen.

Gem. § 15 Abs. 1 WEG wird hiermit bestimmt:

a) Das Nutzungsrecht an den Stellplätzen Nrn. 1 - 3 steht allein
dem jeweiligen Teilerbbauberechtigten des Teilerbbaurechts Nr. 20
des Aufteilungsplanes zu.

b) Das Nutzungsrecht an den Stellplätzen Nrn. 4 - 7 steht allein
dem jeweiligen Teilerbbauberechtigten des Teilerbbaurechts Nr. 21
des Aufteilungsplanes zu.

Eine Änderung (Entziehung) der Nutzung ist nur mit Zustimmung des
jeweiligen Teilerbbauberechtigten zulässig.

- 727
- (3) Die Wohnungen und die sonstigen Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 II WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Die Zugehörigkeit der Keller geht aus dem Aufteilungsplan dadurch hervor, daß die Keller jeweils die gleiche Nummer wie die Wohnung, zu der sie gehören, haben.

Soweit in dieser Urkunde nur von Wohnungserbbaurecht und Wohnungserbbauberechtigten die Rede ist, gelten die Bestimmungen sinngemäß auch für das Teilerbbaurecht und die Teilerbbauberechtigten.

§ 3

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

- a) Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungserbbauberechtigten über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören

aa. der Fußbodenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume,

bb. die nicht tragenden Zwischenwände,

- cc. die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
 - dd. die Innenfenster, Innentüren, Balkone der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - ee. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an, die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab dem Zähler an, die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fulleitung sowie die in einzelnen Einheiten gelegenen Heizkörper nebst Zu- und Ableitungen vom gemeinsamen Strang.
- b) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach a) zum Sondereigentum erklärt sind.

TEIL II

Bestimmung über das Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander

§ 4

Grundsatz

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

§ 5

Nutzung

- a) Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat das Recht, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben; er ist verpflichtet, sein Sondereigentum so auszuüben, daß niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird.
- b) Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumen, Anlagen und Einrichtungen sowie Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- c) Die schriftliche Zustimmung des Verwalters ist erforderlich für die berufliche oder gewerbliche Nutzung einer Erbbaurechtswohnung. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund versagt werden.
- d) Einer Einwilligung der Erbbauberechtigtenversammlung oder des Verwalters zur Überlassung der Wohnung an Dritte bedarf es nicht.
- e) Durchbrüche durch Mauern, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, die erst nach Einholung eines Sachverständigengutachtens (Architekt, Statiker) darüber erteilt wird, ob die Stabilität des Gebäudes gefährdet ist oder sonstige Nachteile zu befürchten sind. Die durch die Einholung des Gutachtens entstehenden Kosten trägt der Erbbauberechtigte, der den Durchbruch vornehmen will. Ist die Stabilität des Gebäudes nicht gefährdet oder sind sonstige Nachteile nicht zu befürchten, so hat der Verwalter die Zustimmung zu erteilen. Gleiches gilt, wenn ein Erbbauberechtigter mehrere Wohnungen erwirbt und diese Wohnungen zu einer Wohneinheit vereinigen will.



§ 6

Obertragung des Wohnungserbbaurechts

Die Veräußerung einer Erbbaurechtswohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf; jedoch ist diese Zustimmung nicht erforderlich für die Veräußerung der Erbbaurechtswohnungen durch den jetzigen Erbbauberechtigten an die einzelnen Käufer.

Eine Zustimmung ist weiter nicht erforderlich bei Veräußerung der Wohnung an Verwandte in gerader Linie und 1. Grades in der Seitenlinie sowie

725

für die Veräußerung in einer durch einen Grundpfandgläubiger betriebenen Zwangsversteigerung und die danach erfolgende erste Weiterveräußerung der Erbbaurechtswohnung. Keiner Zustimmung bedarf auch die Veräußerung der Erbbaurechtswohnung in einem Konkurs- oder gerichtlichen Vergleichsverfahren. Verweigert der Verwalter die Zustimmung, so kann der betroffene Wohnungserbbauberechtigte eine endgültige Entscheidung mit einfacher Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungserbbauberechtigten herbeiführen.

Unberührt bleibt die Verpflichtung des Wohnungserbbauberechtigten, die Zustimmung des Grundstückseigentümers herbeizuführen, jedoch ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers ebenfalls nicht erforderlich für die Veräußerung in einer durch einen Grundpfandgläubiger betriebenen Zwangsversteigerung und die danach erfolgende erste Weiterveräußerung der Erbbaurechtswohnung.

§ 7

Instandhaltung

a) Alle Wohnungserbbauberechtigten sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.

b) Die Wohnungserbbauberechtigten dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlußtüren sowie der Außenansichten der Balkone.

c) Jeder Wohnungserbbauberechtigte ist verpflichtet, Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.

d) Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat dafür einzustehen, daß das aufgrund der Bestimmungen dieser Urkunde und in der Hausordnung von ihm verlangte Verhalten auch von den Personen geübt wird,

die seinem Hausstand angehören oder denen er die Benutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums überläßt.

- e) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Verwalter die Besichtigung einer Sondereigentumseinheit verlangen.
- f) Soweit es für die ordnungsgemäße Verwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks erforderlich ist, muß jeder Wohnungserbbauerechtsberechtigte das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile sowie Einwirkungen hierauf dulden. Ein hierdurch entstehender Schaden ist durch die Erbbauberechtigtengemeinschaft zu ersetzen.
- g) Steht eine Erbbaurechtseinheit mehreren Personen zu, so muß ein Bevollmächtigter ernannt werden, der ihre Rechte geltend macht und demgegenüber ihre Pflichten geltend gemacht werden können. Die Benennung des Bevollmächtigten hat gegenüber dem Verwalter zu erfolgen.
- h) Die Hausordnung wird verbindlich von den jetzigen Erbbauberechtigten festgelegt. Die so festgestellte Hausordnung kann von der Erbbauberechtigtenversammlung mit einfacher Mehrheit geändert werden.

§ 8

Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Haftpflichtversicherung einschl. Mitversicherung für Sachschäden durch häusliche Abwässer,
- b) Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungs- u. Sturmschäden einschl. Schäden an der Antennenanlage).

Die Versicherung zu a) ist in angemessener Höhe abzuschließen;
die Versicherung zu b) zum gleitenden Neuwert.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.
Die Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten kann bei Beendigung
eines Versicherungsvertrages durch Beschluß den Versicherer aus-
wählen.

§ 19

Verpflichtung zum Wiederaufbau.

- a) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die
Wohnungserbbauberechtigten untereinander verpflichtet, den vor
Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn
die Kosten der Wiederherstellung durch die Versicherung oder durch
sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- b) Besteht keine Pflicht zur Wiederherstellung, so kann jeder Wohnungs-
erbbauberechtigte die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
Dieser Anspruch ist ausgeschlossen, wenn einer der anderen Wohnungs-
erbbauberechtigten oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungserb-
baurecht des die Aufhebung verlangenden Wohnungserbbauberechtigten
zum Schätzwert zu übernehmen und gegen eine solche Übernahme keine
begründeten Bedenken bestehen.

§ 10

Entziehung des Wohnungserbbaurechts

- a) Hat sich ein Wohnungserbbauberechtigter einer so schweren Ver-
letzung der ihm gegenüber anderen Wohnungserbbauberechtigten
obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die
Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können
die anderen Wohnungserbbauberechtigten von ihm die Veräußerung
seines Wohnungserbbaurechts verlangen. Die Voraussetzungen von
Satz 1 liegen insbesondere vor, wenn

1) der Wohnungserbbauberechtigte mit den in dieser Urkunde bestimmten Zahlungsverpflichtungen mit einem Betrag in Verzug eraten ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt und mindestens DM 1.750,-- erreicht,

2) sich der Wohnungserbbauberechtigte oder eine Person, die einem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Wohnungserbbauberechtigten oder eines Hausbewohners schuld gemacht hat, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungserbbauberechtigten durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtstellung den anderen Wohnungserbbauberechtigten die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann;
das gleiche gilt, wenn der Wohnungserbbauberechtigte eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt.

b) Steht das Wohnungserbbaurecht mehreren Personen zu, so gelten die in der Person eines Miterbbauberechtigten auftretenden Gründe auch für und gegen die anderen Miterbbauberechtigten der betreffenden Erbbaurechtseinheit.

§ 12

Lasten und Kosten

a) Die Wohnungserbbauberechtigten sind zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet. Die Festsetzung erfolgt durch den Verwalter, soweit sie nicht durch die Erbbauberechtigtenversammlung bestimmt wird.

b) Die Wohnungserbbauberechtigten sind verpflichtet, alle Unkosten aufzubringen, die für das gesamte Objekt anfallen.

Hierzu gehören insbesondere

- 1) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einschl. der Reinigungskosten sowie die Unterhaltung der Gemeinschaftsflächen, soweit nicht hieran ein Sondernutzungsrecht besteht,
- 2) alle öffentlichen Abgaben und Lasten einschl. der Kosten der Straßenreinigung und der Reinigung der Wege und Hofflächen, sowie die Kosten für die Beseitigung von Schnee und Eis,
- 3) Kanalgebühren und Müllabfuhrgebühren,
- 4) Kaminkehrergebühren,
- 5) Kosten für den Wasserverbrauch,
- 6) etwaige Hausmeisterkosten,
- 7) die Versicherungsprämien,
- 8) die Kosten der Verwaltung, wobei jedoch das an den Verwalter zu entrichtende Honorar nach Maßgabe des abzuschließenden Verwaltervertrages gesondert zu zahlen ist,
- 9) die Kosten der Beleuchtung des Gemeinschaftseigentums,
- 10) die Kosten für die Instandhaltung der Außenseite der Balkone und der Außenseite der Fenster,
- 11) die Kosten der Beheizung, insbesondere der Brennstoffe und Anlieferung der Brennstoffe, Kosten des Betriebsstroms und der Wartung, Reinigung der Anlage, Überwachung der Anlage, Kosten der Verwendung von Wärmemessern, deren Wartung, Ablesung und Abrechnung, Kosten für Messung von Immissionen, Kosten der Bedienung der Heizungsanlage.

Die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt, sofern nicht nachstehend etwas anderes bestimmt wird, entsprechend dem Miterbbaurechtsanteil. Heizungs- und Kaminkehrergebühren werden abweichend hiervon zu 50 % nach der Netto-Quadratmeterwohnfläche der einzelnen Wohnung und zu 50 % nach Verbrauch durch Heizmesser abgerechnet. Wasser- und Ent-

30
wässerungsgebühren sowie die Kosten für die Müllabfuhr werden nach der Personenzahl abgerechnet.

Die Wohnungserbbauberechtigten können mit 3/4 Mehrheit aller Stimmen eine andere Aufteilung beschließen.

c) Den einzelnen Wohnungserbbauberechtigten obliegen die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, insbesondere der nicht tragenden Innenwände, der Fußbodenbeläge, der Innenseiten der Fenster, des Wand- und Deckenverputzes innerhalb des Sondereigentums, der Rolläden, der Estrich- und Innenseiten der Balkone und der Ersatz zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen.

d) Die Instandsetzungsrücklage sowie die gesamten Unkosten haben - soweit in dieser Urkunde nichts anderes festgelegt ist - die Wohnungserbbauberechtigten grundsätzlich im Verhältnis ihrer Anteile am Erbbaurecht zu tragen.

Soweit laufende Kosten für jede Einheit durch Messvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, trägt jeder Erbbauberechtigte die für seine Einheit anfallenden Kosten allein, soweit nicht vorstehend für Heizungs- und Kaminkehrergebühren eine abweichende Regelung festgelegt ist.

e) Die Beheizung der einzelnen Einheiten erfolgt durch Gas-Zentralheizung. Mit der Abrechnung der Heizkosten ist eine geeignete Firma zu beauftragen. Die Feststellung des Verbrauchs erfolgt durch Wärmemesser, die von den Beauftragten der mit der Abrechnung betrauten Firma montiert, überprüft und abgelesen werden. Diesen Beauftragten ist zur üblichen Tageszeit freier Zugang zu allen Wärmemessern zu gestatten. Der Abrechnungsmodus ergibt sich aus dem in dieser Urkunde festgelegten Verfahren.

f) Soweit Bewirtschaftungskosten objektiv feststellbar nur für einen Teil der Wohnungserbbauberechtigten oder nur für Teile des gemein-

schaftlichen Eigentums anfallen, können diese auf die jeweils in Betracht kommenden Berechtigten im Verhältnis ihrer Anteile umgelegt werden. Hierbei können gesonderte Abrechnungseinheiten und Instandhaltungsrücklagen gebildet werden.

Alle für eine besondere Abrechnung zu treffenden Feststellungen und Entscheidungen werden dem Verwalter übertragen. Die Bestimmungen des Verwalters bezüglich der Kostenträge und der Kostenverteilungsschlüssel können durch Beschluß der Wohnungserbbauberechtigten mit Wirkung für die Zukunft abgeändert werden.

§ 12

Zahlungsverpflichtungen

- a) Alle von der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten aufzubringenden Kosten sind von ihnen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen an den Verwalter zu entrichten. Die Höhe der jeweiligen Kostenumlage richtet sich nach dem vom Verwalter alljährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan. Die Kostenumlage ist von den Wohnungserbbauberechtigten in monatlichen Teilbeträgen zu bezahlen. Die Zahlung hat jeweils bis spätestens zum 5. Werktag eines jeden Monats im voraus zu erfolgen. Rückstände sind banküblich (sollmäßig) zu verzinsen. Der Verwalter hat das Recht, das Lastschriftverfahren zu bestimmen.

Bis zur Erstellung des ersten Wirtschaftsplans legt der Verwalter zunächst eine angemessene Höhe der Betriebskosten je m²-Wohnfläche und Monat fest.

- b) Zur Bestreitung der Heizkosten muß jeder Wohnungserbbauberechtigte monatliche Zahlungen entrichten, deren Höhe vom Verwalter nach dem ersten Wirtschaftsjahr entsprechend dem von ihm ermittelten Verbrauch bestimmt wird. Die Zahlung dieser Kosten hat jeweils zusammen mit der Kostenumlage nach a) zu erfolgen. Die endgültige Abrechnung der Heizkosten ist alljährlich im Sommer auf den Tag der Verbrauchsfeststellung vorzunehmen. Soweit die monatlichen Zahlungen zu den tatsächlich angefallenen Heizkosten nicht aus-

reichen, ist der Differenzbetrag von dem Wohnungserbbauberechtigten sofort nach Anforderung durch den Verwalter zu entrichten. Eine etwaige Überzahlung wird mit den künftigen monatlichen Zahlungen verrechnet.

c) Der Verwalter ist berechtigt, das Geschäftsjahr und die obigen Fälligkeiten abweichend festzulegen.

d) Jeder Erwerber eines Wohnungserbbaurechts hat die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes, soweit der Betrag bereits feststeht, in notarieller Urkunde anzuerkennen und sich persönlich wegen dieser Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Verwalter der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Mehrere Mitberechtigte des gleichen Wohnungserbbaurechts haften als Gesamtschuldner.

§ 14

Wohnungserbbauberechtigten-Versammlung und Stimmrecht

Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach Inhalt dieser Urkunde die Wohnungserbbauberechtigten durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten geordnet.

Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat je Wohnungseinheit eine Stimme. Steht eine Einheit mehreren Personen zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Garagenerbbauberechtigte, die nicht zugleich Wohnungserbbauberechtigte sind, haben kein Stimmrecht in Angelegenheit, die nicht die Garagen betreffen.

Zum ersten Verwalter wird

die Firma [REDACTED]

bestellt. Die Bestellung erfolgt für die Zeit bis zum 31.12.1982.
Eine erneute Bestellung durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungserbbauberechtigten ist zulässig. Während der Amtsdauer kann die Abberufung aus wichtigem Grund mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfolgen.

Mit dem Verwalter ist ein besonderer Verwaltervertrag abzuschließen. Der Verwalter ist verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungserbbauberechtigten schriftlich niederzulegen und alle für die Gemeinschaft wesentlichen Schriftstücke ordnungsgemäß zu verwahren.

Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungserbbaurechts seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 15

Sonstige Bestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Der jetzige Erbbauberechtigte behält sich vor, die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan zu ändern und zu ergänzen. Vorbehalten bleibt auch die Eintragung etwaiger Dienstbarkeiten sofern die Eintragung der Dienstbarkeiten von Unternehmen, die Versorgung bzw. Entsorgung des Grundstücks durchführen, verlangt wird. Auf Teil III wird verwiesen.

Teil III

Grundbucheintragungen - Vollmacht

(1) Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen

a) die Teilung des eingangs beschriebenen Erbbaurechts gemäß § 2 dieser Teilungserklärung;

b) die Bestimmungen gemäß §§ 2- 16 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums;

c) die Sondernutzungsrechte gem. § 1 Abs.(2) dieser Urkunde.

(2) Den Notariatsangestellten Frau Verena Henke geb. Zedlitz, Frau Lioba Wiesner geb. Wolf und Frau Helga Glöck geb. Pintaric, geschäftsansässig Springstraße 24, 4350 Recklinghausen, wird

EINZELVOLLMACHT

erteilt, diese Teilungserklärung abzuändern und zu ergänzen, insbesondere im Hinblick auf die gem. § 15 WEG noch zu treffende Regelung der Sondernutzungsrechte (PKW-Einstellplätze) sowie sämtliche Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die für die Eintragung der in dieser Urkunde beantragten Teilung nebst den Rechtsänderungen etwa noch erforderlich sind oder verlangt werden.

Teil IV

Aufteilung des Erbbauzinses

(1) Der in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs einzutragende Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Höhe von 20.664,-- DM wird auf die neu gebildeten Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt wie folgt:

Es haften in Zukunft:

735

1. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 1 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 420,00 DM
2. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 2 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 444,00 DM
3. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 3 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 492,00 DM
4. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 4 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 864,00 DM
5. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 5 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 360,00 DM
6. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 6 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 492,00 DM
7. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 7 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 864,00 DM
8. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 8 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 360,00 DM
9. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 9 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 492,00 DM
10. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 10 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 804,00 DM
11. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 56 mit
Nr. 11 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 360,00 DM
12. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit
Nr. 12 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit 1.020,00 DM

736

13/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 13 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit	768,00 DM
14/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 14 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit	792,00 DM
15/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 15 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit	1.428,00 DM
16/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 16 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit	1.236,00 DM
17/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 17 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit	948,00 DM
18/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 18 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit	732,00 DM
19/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 19 bezeichnete Wohnungserbbaurecht mit	708,00 DM
20/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 20 bezeichnete Teilerbbaurecht mit	1.692,00 DM
21/ das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 21 bezeichnete Teilerbbaurecht mit	1.272,00 DM
22. das im Aufteilungsplan Bismarckstraße 54 mit Nr. 22 bezeichnete Teilerbbaurecht mit	3.696,00 DM.

(2) Der Erbbauzins ist in monatlichen Teilbeträgen am ersten eines jeden Monats mit dem Wohngeld an den Verwalter zu entrichten und von diesem am Ende eines jeden Quartals an den Grundstückseigentümer auszusahlen.

(3) Die Eintragung der Aufteilung des Erbbauzinses in den Grundbüchern

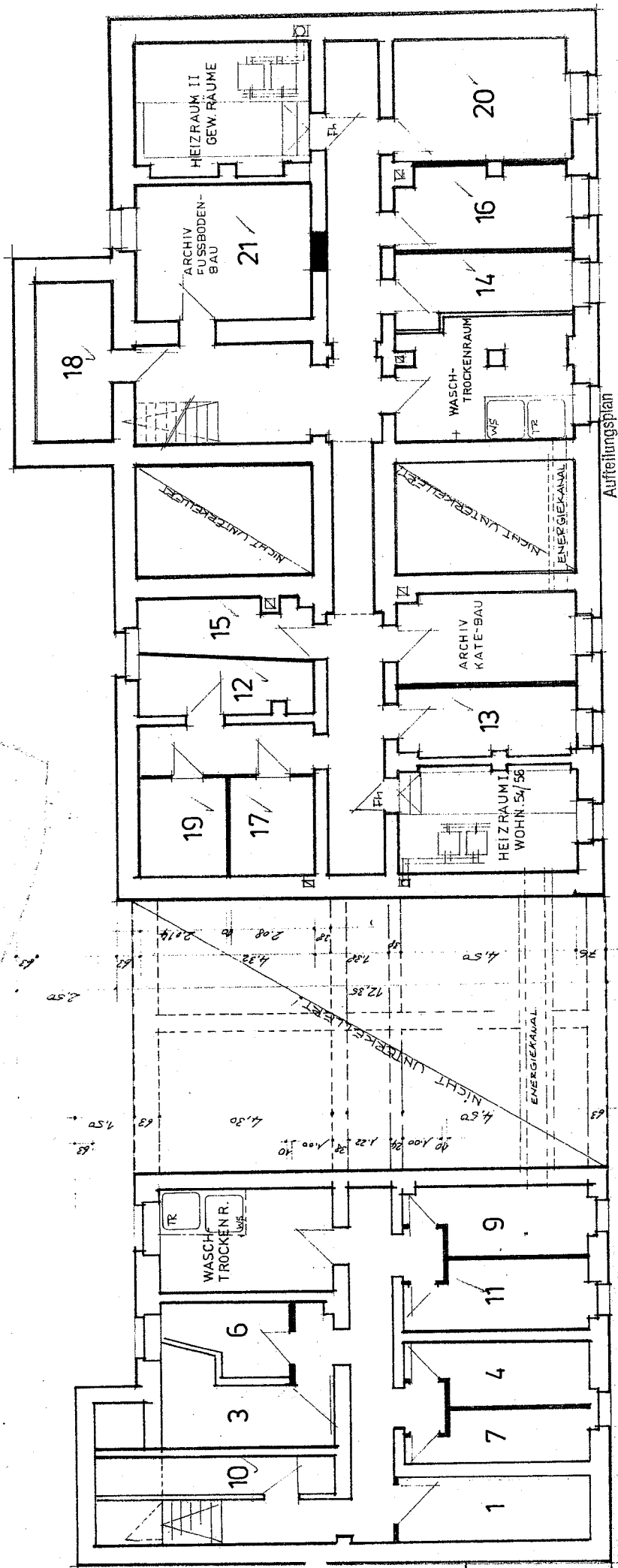
737

Der Notar ist berechtigt, die Anträge aus dieser Teilungs-
erklärung auch getrennt oder beschränkt dem Grundbuchamt
zur Vollziehung vorzulegen und sie in gleicher Weise wieder
zurückzunehmen.

Das Protokoll wurde der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt
und, wie folgt, unterschrieben:




— Notar —

[illegible]

BAUVORHABEN: UMBAU EINES MEHRFAMILIEN
WOHN. - + GESCHÄFTSHAUSES
BISMARCK STR. 54+56 GELS.

BAUHERR : [REDACTED]

ZEICHNUNG: K E L L E R G R U N D R I S S

M A S S T A B : M : 1 0 0

GESEHNKIRCHEN, DEN 20. 6. 78

ZEICHENERKL. : [REDACTED]

VORHANDEN: [REDACTED]

ABBRUCH: [REDACTED]

NEU: [REDACTED]

А У Е Р Р А Р Ч И Т Е К Т