

5.6. Berechnung der Wohnfläche

-12

-9

Betr.: BauantragBaugrundstück:

Gelsenkirchen-Buer, Hülserstr.28 und
 Buer-Gladbeckerstr.73
 Gemarkung Buer (126) Flur 118
 Flurstück 11, 12, 13

Baumaßnahme:

Terrassenhäuser Block B und Block C
 im Rahmen der Wohnbebauung "Hülser Park"
 3. und 4. Obergeschoß

Bauherr:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Berechnung der Wohnflächen

1.	<u>Wohnung Typ B6</u> <u>3. Obergeschoß</u>		
1.1	Diele (2,01x2,01+1,04x0,39 +1,36x2,61)x0,97	=	7,76 qm
1.2	Garderobe 0,855x0,625x0,97	=	0,52 qm
1.3	Abstellraum 0,90x1,17x0,97	=	1,02 Qm
1.4	WC 2,01x1,26x0,97	=	2,46 qm
1.5	Küche 2,54x4,31x0,97	=	10,62 qm
1.6	EBplatz 3,51x2,075x0,97	=	7,07 qm
1.7	Wohnraum (2,942x5,715+ 2,943x5,795)x0,97	=	32,84 qm
1.8	Loggia 5,815x1,46x0,50	=	4,25 qm
2.	<u>4. Obergeschoß</u>		
2.1	Flur 1,105x2,26x0,97	=	2,42 qm
2.2	Bad (0,92x2,26+0,115x1,34+ 2,475x1,96)x0,97	=	6,87 qm
	Übertrag:	=	75,83 qm

-10-

	Übertrag:		75,83 qm
2.3	Kind (2,942x2,545+ 2,943x2,465)xo,97	=	14,30 qm
2.4	Eltern-Schlafzimmer 4,665x4,01xo,97	=	18,15 qm
2.5	Terrasse 4,40x3,695xo,25	=	4,06 qm
2.6	Abstellkammer-Terrasse 1,00x1,25+1,50x1,25xo,5	=	<u>2,19 qm</u>
	Wohnfläche Typ B6 =====	=	<u>114,53 qm</u> =====

5.7. Auszug aus der Teilungserklärung

42

An das
 Amtsgericht
 -Grundbuchamt-

4660 Gelsenkirchen-Buer

Betr.: Grundbuch von Buer Blatt 4593

§ 1)

Die XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX ; in 4660 Gelsenkirchen-Buer ist Eigentümerin
 der im Grundbuch von Buer Blatt 4593 verzeichneten Grundstücke
 Gemarkung Buer Flur 118/Flurstücke 200/und 201, Freifläche 7,4
 Hülser Straße, 2.881 qm groß/und Freifläche Buer, Gladbecker-
 Straße 3.746 qm groß. 2881
 3746

Es wird beantragt, beide Grundstückspartellen zu einer Grund-
stückspartelle zu vereinigen. 6627

Die Grundstückseigentümerin errichtet auf diesem Grundstück
 54 Wohnungseinheiten und 54 Einstellplätze in einer Tiefgarage.

Die Grundstückseigentümerin teilt hiermit gemäß § 8 des Wohnungs-
 eigentumsgesetzes (WEG) das Eigentum an dem vorbezeichneten
 Grundbesitz in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil
 das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnungseinheit sowie
 Kellerraum und Einstellplatz nach Maßgabe der folgenden Bestimmun-
 gen verbunden ist.

Änderungen der in dieser Teilungserklärung genannten Wohnfläche,
 gleich aus welchem Grunde, ändern an der vorgenommenen Teilung
 und vor allen Dingen an dem in dieser Teilungserklärung genannten
 Miteigentumsanteilen verbunden mit dem jeweiligen Sondereigen-
 tum nichts.

Die Teilung des vorbezeichneten Gesamtgrundbesitzes erfolgt so:

50

- 9 -

Wohnung Nr. 22, Hülser Straße 28

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 22,1008/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß mit einer Wohnfläche von 137,47 qmbestehend aus Diele I, Garderobe, WC, Küche, Wohnraum, Diele II, Abstellraum, Bad, Kind I, Kind II, Elternschlafzimmer, Loggia I, Loggia II ferner an dem Kellerraum Nr. 22 sowie an dem Einstellplatz Nr. 22 in der TiefgarageWohnung Nr. 23, Hülser Straße 28

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 18,4128/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung im III. u. IV. Obergeschoß mit einer Wohnfläche von 114,53 qmbestehend aus III. OG.: Diele, Garderobe, Abstellraum, WC, Küche, Essplatz, Wohnraum Loggia IV. OG.: Flur, Bad, Kind, Elternschlafzimmer, Terrasse, Terrassenabstellraum ferner an dem Kellerraum Nr. 23 sowie an dem Einstellplatz Nr. 23 in der TiefgarageWohnung Nr. 24, Hülser Straße 28

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 21,2391/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung im Erd- u. I. OG. mit einer Wohnfläche von 132,11 qmbestehend aus Erdgeschoß: Diele, Garderobe, Abstellraum, WC, Küche, Essplatz, Wohnraum, Wohngarten I. OG.: Flur, Bad, Kind I, Kind II, Elternschlafzimmer, Loggia ferner an dem Kellerraum Nr. 24 sowie an dem Einstellplatz Nr. 24 in der Tiefgarage

- 10 -

61

- 20 -

Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Sie sind im Aufteilungsplan mit den vorstehend angegebenen Nummern bezeichnet. Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

§ 2)

Begriffsbestimmungen

- 1) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1) dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, be-seitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14) WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Berechtigten dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich in dem Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- 2) In Verfolg dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:
 - a) Der Fußbodenbelag mit der darunterliegenden Fußbodenheizung bis Oberkante Rohbetondecke und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung der zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, die Innenseiten der Wohnungseingangstüren, alle Fenster, Fenstertüren und Glasscheiben,
 - e) alle innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
 - f) die Wasser- und Heizungsversorgungsleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
 - g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
 - h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

- 21 -

62

- 21 -

- i) die Fernsprechleerrohre vom Anschluß an die gemeinsame Leitung an,
- j) Rolläden,
- k) bei Balkonen die Brüstungen einschließlich Blumentrögen incl. Bepflanzung und Balkongeländer, der Fußboden und Oberflächenanstrich an der Unterseite der Balkonplatte des höher liegenden Geschosses.

§ 3)

Rechtsgrundsätze

- 1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 20-29 WEG.
In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird jedoch gemäß § 10 Abs. 2 WEG die nachstehende "Gemeinschaftsordnung" (GO) vereinbart. Diese Gemeinschaftsordnung wird als Inhalt des Sondereigentums im Sinne des § 10 Abs. 2 WEG im Grundbuch eingetragen und wirkt daher gegen jeden Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers.
- 2) Einem Wohnungseigentümer, dem mehrere Raumeinheiten gehören, stehen die Rechte aus dieser Gemeinschaftsordnung für alle seine Anteile gesondert zu.
- 3) Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung sowie der anderen Bestimmungen der Teilungserklärung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer

§ 4)

Nutzung

- 1) Die Wohnungseigentümer haben das Recht der alleinigen Nutzung ihres Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Sie haben ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche.
- 2) Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch eine Hausordnung geregelt. Diese wird vom Verwalter aufgestellt, und durch Beschluß - mit 2/3 Mehrheit - der Wohnungseigentümer in Kraft gesetzt. Die Wohnungseigentümerversammlung kann die Hausordnung durch Beschluß auch mit 2/3-Mehrheit ändern.

- 22 -

- 22 -

- 3) Die Eigentumswohnungen dienen reinen Wohnzwecken. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes ist nur zulässig, wenn dadurch der Wohncharakter nicht gestört oder beeinträchtigt wird; es bedarf hierzu der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, der diese erst nach Anhörung des Verwaltungsbeirates erteilen darf.

§ 5)

Veräußerung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

§ 6)

Instandhaltung

- 1) Über Instandsetzungsmaßnahmen, die aus den gemäß § 8 zu leistenden Beitrüßen gedeckt werden können, entscheidet der Verwalter.
- 2) Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, die im einzelnen Fall mehr als 1.000,-- DM betragen, darf der Verwalter, ausgenommen in den Fällen des § 21 Abs. 2 WEG nur mit vorheriger Zustimmung des Verwaltungsbeirates vornehmen. Wird dies verweigert, entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft, ob die Maßnahme zur Durchführung kommen soll.
- 3) Die äußere Gestalt des Gebäudes und die Farbe des Außenanstrichs dürfen nur mit Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer geändert werden.
- 4) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Unmittelbaren Gefahren für das Sondereigentum Dritter oder für das gemeinschaftliche Eigentum ist abzuhelpen.
- 5) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Sondereigentums hat der Wohnungseigentümer, auch wenn diese zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auf seine Kosten, bei gemeinschaftlichem Eigentum Zug um Zug gegen etwaige Ansprüche gegen Dritte oder aus einer Versicherung, durchzuführen.
- 6) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm festgestellte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen, soweit er nicht selbst zur Beseitigung verpflichtet ist und diese Beseitigung unverzüglich durchführt.

- 23 -

64

- 23 -

§ 7)

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

- 1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden durch Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen.
- 2) Decken die Versicherungssummen und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so kann der Wiederaufbau nur mit einer 2/3-Mehrheit durch die Wohnungseigentümer beschlossen werden. Jeder Wohnungseigentümer ist dann verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe seines seinem Miteigentum entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- 3) Ein Wohnungseigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligen will, hat sein Wohnungseigentumsrecht an eine zur Beteiligung am Wiederaufbau bereite Person zu veräußern. Kommt er dieser Verpflichtung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat, gerechnet von der schriftlichen Aufforderung durch den Verwalter an, nach, so ist er verpflichtet, sein Wohnungseigentumsrecht an den Verwalter oder eine von diesem bezeichnete Person zu veräußern. Bei der Veräußerung an den Verwalter oder die von diesem bezeichnete Person darf der Wohnungseigentümer keinen Preis fordern, der über dem Verkehrswert des Wohnungseigentumsrechtes liegt. Der Verkehrswert wird im Streitfalle durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen verbindlich festgestellt.
- 4) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen oder wird der Wiederaufbau nicht beschlossen oder findet sich kein zur Beteiligung am Wiederaufbau bereiter Interessent für das Wohnungseigentumsrecht eines nicht zum Wiederaufbau bereiten Wohnungseigentümers, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentumsrecht des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Verkehrswert zu übernehmen.

- 24 -

65

- 24 -

§ 8)
Mehrheit von Berechtigten an einem
 Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter schriftlich zu benennen. Der Bevollmächtigte gilt als berechtigt, für die Vertretenen Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 9)
Entziehung des Wohnungseigentums

- 1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums gemäß § 18 WEG liegen auch dann vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung einschließlich der Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage, und zwar mit einem Betrage, der den 12. Teil des auf ihn entfallenden jährlichen Wohngeldes (monatliche Abschlagszahlung) ausmacht, länger als 3 Monate in Verzug ist.
- 2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 10)
Lasten, Kosten und Nutzungen

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Kosten (Wohngeld) bestehen aus:
 - a) Den Verwaltungskosten (siehe unter § 14)
 - b) den nachstehend näher umschriebenen reinen Betriebskosten, grundsätzlich zahlbar nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, jedoch vorbehaltlich der Bestimmung des Absatzes 2);
 - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung soweit diese gem. § 4) dem Wohnungseigentümer gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, die 10,- DM je qm Wohn- und Nutzfläche nicht übersteigen soll, zahlbar nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

- 25 -

66

- 25 -

2) Die reinen Betriebskosten umfassen folgendes:

- a) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks wie Steuern, Beiträge, Gemeindeabgaben, Taxen und dergleichen mit Ausnahme der aufgrund selbständiger Veranlagung gem. § 61 WEG von jedem Wohnungseigentümer allein zu tragenden Steuern; eine Gesamthaftung der übrigen Wohnungseigentümer besteht hinsichtlich der letzteren nicht;
- b) die Kosten für die gem. § 9) abzuschließenden Versicherungen;
- c) die Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr und Entwässerung;
- d) Wasserversorgung, soweit diese nicht durch besondere Maßeinrichtungen festgestellt oder die Abrechnungen den Eigentümern unmittelbar durch die Versorgungsbetriebe zugestellt werden;
- e) Schornsteinreinigung;
- f) die Kosten der Beleuchtung der Treppenhäuser und Flure, Vorräume, Keller- und Kellergänge, Einstellplätze Tiefgarage sowie der Außenbeleuchtung;
- g) die Kosten für die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Zähler;
- h) die Kosten für den laufenden Betrieb und die Reparaturen an der Heizungsanlage;
- i) die Kosten für Garten- und Freiflächenpflege;
- j) die Kosten für etwaigen Hausmeister und Pflegepersonal.

Die vorstehend aufgeführten Betriebskosten werden von den Wohnungseigentümern gemeinsam getragen. Eine abschließende Regelung unterliegt der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.

3) Die Unterhaltung der Garageneinstellplätze und Instandhaltung obliegt dem jeweiligen Nutzungsberechtigten (Sondereigentum).

§ 11)

Versicherungen

- 1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- 26 -

A

- 26 -

- a) Eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- b) eine Feuerversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
- d) eine Sturmschadenversicherung.

Die Sachversicherungen zu b)^{c)} und d) sind zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe abzuschließen.

- 2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungslaufzeit können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.
- 3) Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.
- 4) Der Abschluß einer Versicherung gegen Diebstahl der Wohnungs- und sonstigen Raumeinrichtungen ist Angelegenheit der einzelnen Wohnungseigentümer

§ 12)

Das gemeinschaftliche Eigentum unterliegt kraft Gesetzes der Verwaltung durch die drei Organe Wohnungseigentümerversammlung, Verwaltung und - fakultativ - Verwaltungsbeirat. Die allgemeine Verwaltung wird von einem gesetzlich vorgeschriebenen Verwalter geführt.

§ 13)

Der Verwalter - Allgemeines

- 1) Zum ersten Verwalter wird die Wohnungsbaugesellschaft XXXXXXXXX
XXXXXXX in 4660 Gelsenkirchen-Buer
bestellt, und zwar vorerst bis zum 31. 12. 1983.
- 2) Wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie richtet sich nach § 26 WEG. Sie bedarf infolgedessen eines weiteren Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- 3) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit einfacher Stimmenmehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

Ein solcher Beschluß wird erst gültig, wenn der Verwalter nicht innerhalb eines Monats seit der Beschlußfassung eine Entscheidung des Amtsgerichtes gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG

- 27 -

68

- 27 -

beantragt hat. Andernfalls wird er erst gültig, wenn über seine Gültigkeit rechtskräftig entschieden worden ist.

- 4) Der Verwalter kann sein Amt jederzeit, ohne Angabe von Gründen, niederlegen und den Dienstvertrag kündigen, aber jeweils nur zum Ende eines Kalenderjahres mit einer Frist von einem Jahr, und zwar mittels eingeschriebenen Briefes.
- 5) Zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter wird für die in Abs. 1) genannte Zeit ein Dienstvertrag (Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 675 BGB) geschlossen.

§ 14)

Vergütung des Verwalters

Das Entgelt für die Verwaltung beträgt z. Zt. 240,-- DM /jährlich zuzüglich Mehrwertsteuer pro Wohnungseigentum.

Sollte sich der Preisindex für Bauwerke (Wohngebäude; Gesamtpreisindex) des statistischen Bundesamtes nach Fertigstellung der Wohnanlage um mehr als 10 v. H. ändern und können sich die Wohnungseigentümer mit dem Verwalter nicht über eine Neufestsetzung der Vergütung einigen, so soll vom Ersten des auf die Änderung des Preisindexes folgenden Kalenderjahres an die Vergütung geschuldet sein, die ein von der Industrie- und Handelskammer in Gelsenkirchen zu benennender Sachverständiger festsetzt. Der Sachverständige hat darüber zu entscheiden, ob überhaupt und ggf. in welcher Höhe eine Änderung der Vergütung eintreten soll. Hierbei hat er alle Umstände angemessen zu berücksichtigen und nach billigem Ermessen zu entscheiden. Ändert sich der Preisindex erneut um 10 v. H. gegenüber dem Stand, der die letzte Änderung der Vergütung ausgelöst hatte, so gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend.

§ 15)

Bevollmächtigung des Verwalters

Dem Verwalter wird für die Verwaltung Vollmacht erteilt, und zwar unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der Verwalter ist berechtigt, die Vollmacht in eigener Verantwortung ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen. Dem Verwalter wird außerdem von jedem Wohnungseigentümer und seinem Ehegatten eine Zustellungsvollmacht erteilt. Der Verwalter kann verlangen, daß ihm eine schriftliche Vollmacht ausgestellt wird.

Bei Bestellung eines neuen Verwalters ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, mit ihm einen Verwaltervertrag abzuschließen und ihm Vollmacht zu erteilen.

- 28 -

67

- 28 -

§ 16)
Wirtschaftsplan

- 1) Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Wirtschaftsjahr beginnt mit dem Bezug der Wohnung und endet am 31. 12. des darauf folgenden Jahres.
- 2) Für jedes Wirtschaftsjahr ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Für das erste Wirtschaftsjahr wird der Wirtschaftsplan von dem Verwalter aufgestellt. Für die folgenden Wirtschaftsjahre ist er von dem Verwalter zu entwerfen und durch einen Beschluß der Wohnungseigentümer aufzustellen. Jeder Wirtschaftsplan bleibt verbindlich, bis ein neuer beschlossen worden ist.
- 3) Der Verwalter hat über jedes Wirtschaftsjahr innerhalb von 5 Monaten nach dessen Ablauf gegenüber jedem Wohnungseigentümer abzurechnen und ihm gleichzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplanes für das laufende Wirtschaftsjahr bekanntzugeben. Die Abrechnung für das abgelaufene und der Entwurf für das neue Wirtschaftsjahr gelten als von den Wohnungseigentümern genehmigt, wenn nicht einer von ihnen innerhalb von 2 Wochen nach Absendung der Abrechnung und des Entwurfes schriftlich begründeten Einspruch eingelegt hat. Wird kein Einspruch eingelegt oder wird ein eingelegtter Einspruch alsbald zurückgenommen, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer zu unterrichten, Andernfalls hat er unverzüglich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.
- 4) Die sich aus der Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr und die sich aus dem Wirtschaftsplan für die schon vergangene Zeit des laufenden Wirtschaftsjahres ergebenden Fehlbeträge sind von den Wohnungseigentümern unverzüglich nach Anforderung zu zahlen.

§ 17)
Wohnungseigentümerversammlung - Allgemeines

- 1) Für die Wohnungseigentümerversammlung gelten die Vorschriften der §§ 23 - 25 WEG, soweit nicht nachstehend ändernde oder ergänzende Bestimmungen getroffen werden. Die Kosten dieser Versammlung werden von allen Wohnungseigentümern getragen.
- 2) Zu den Versammlungen hat der Verwalter mit einer Frist von mindestens drei Wochen schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuladen. In dringenden Fällen ist eine angemessene Frist zu wahren. Die Absendung der Einladung an die zuletzt angegebene Adresse eines Wohnungseigentümers genügt zum Nachweis der ordnungsgemäßen Einladung.

- 29 -

2

- 29 -

- 3) Der Verwalter ist verpflichtet, eine Versammlung einzuberufen und an ihr teilzunehmen, wenn diese schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von den Eigentümern mindestens eines Viertels aller Raumeinheiten verlangt wird.
- 4) Die Leitung der Versammlung hat der Verwalter, wenn er an ihr teilnimmt; andernfalls wählen die anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer einen Leiter, entweder den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, den Lebensältesten oder den Wohnungseigentümer mit dem höchsten Miteigentumsanteil.
- 5) Über jede Versammlung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die von dem Leiter und einem von den anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümern zu wählenden Wohnungseigentümer zu unterzeichnen ist. Sie muß so rechtzeitig zur Einsichtnahme durch die Wohnungseigentümer vorliegen, daß diese in der Lage, die Monatsfrist zur Stellung eines Antrages auf Ungültigkeitserklärung gemäß § 23 Abs. 4 WEG zu wahren. Nicht erschienene Raumeigentümer hat der Verwalter vom Inhalt gefaßter Beschlüsse unverzüglich zu unterrichten.
- 6) Die Niederschriften sind von dem Verwalter zu sammeln und in einer besonderen Mappe oder einem Buch aufzubewahren.

§ 18)
Stimmrecht

- 1) Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer richtet sich nach der Höhe der Miteigentumsanteile. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, daß er zugleich Wohnungseigentümer ist.
- 2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich in einer Versammlung entweder durch seinen Ehegatten, durch einen anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen, und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, die der Niederschrift beizufügen ist. Eine solche Vollmacht ist entbehrlich, wenn ein Wohnungseigentümer ein Ehepaar ist und nur ein Ehegatte an der Versammlung teilnimmt. Über die Zulassung anderer Personen, insbesondere von Rechtsanwälten, als Vertreter entscheiden die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit, ebenso über die Zulassung von Beratern. Letztere dürfen nicht ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes abgelehnt werden.
- 3) Das Stimmrecht ruht bei denjenigen Wohnungseigentümern, welche mit der Entrichtung des Hausgeldes für mehr als drei Monate in Verzug sind oder gegen die ein Beschluß nach § 18 WEG gefaßt worden ist. Für den Fall, daß das Stimmrecht von mehr

- 30 -

21

- 30 -

als zwei Dritteln aller Stimmen ruht, wird der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, in allen Angelegenheiten wie ein sorgfältiger Hauseigentümer im Interesse des Anwesens und insbesondere zur Abwehr von Schäden jeglicher Art an Stelle aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie zu handeln.

- 4) Die Versammelten sind beschlußfähig, wenn die Eigentümer von mehr als der Hälfte aller Raumeinheiten mit mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind.
- 5) Fehlt die Beschlußfähigkeit, hat der Verwalter - nach Feststellung der Beschlußunfähigkeit, nicht schon vorher - eine zweite Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen. Die alsdann Versammelten sind in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

§ 19)

Beratende Mitwirkung des Verwalters

Der Verwalter muß zu jeder das Anwesen betreffenden Angelegenheit als fachkundiger Berater gehört werden. Wird eine Empfehlung des Verwalters abgelehnt, so ist dies auf sein Verlangen in die Niederschrift aufzunehmen. Der Verwalter ist zur Teilnahme an einer Versammlung nicht verpflichtet, wenn er sich vor der Versammlung schriftlich zu der Tagesordnung geäußert hat. Diese Äußerung ist in der Versammlung zu verlesen. Hat der Verwalter an einer Versammlung nicht teilgenommen und ist ein Beschluß gefaßt, welcher der schriftlichen Äußerung des Verwalters widerspricht, so ist er berechtigt, innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis eine neue Versammlung zweck erneuter Beratung einzuberufen. An dieser Versammlung hat er teilzunehmen.

§ 20)

Schriftliche Universalbeschlüsse

Ein Beschluß kann auf Anregung eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters auch außerhalb einer ordnungsgemäßen einberufenen Eigentümerversammlung durch Rundlauf gefaßt werden. Dabei müssen jedoch sämtliche Miteigentümer ihr Einverständnis zu dieser Art von Beschlußfassung von Fall zu Fall erklären, und alle Stimmberechtigten müsse ihre Stimme schriftlich auf dem Rundlauf abgeben.

- 31 -

fz

- 31 -

§ 21)

Verwaltungsbeirat

- 1) Die Wohnungseigentümer beschließen durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt, außer den Unterlagen und Konten über die Abwicklung des nicht zu den eigentlichen Angelegenheiten der Verwaltung gehörenden Kapitaldienstes der einzelnen Wohnungseigentümer.
- 2) Der Verwaltungsbeirat gibt sich seine Geschäftsordnung selbst. Fällt ein Mitglied aus, so ist alsbald eine Wohnungseigentümerversammlung zur Ersatzwahl einzuberufen. Bis zu dieser leitet, wenn der Vorsitzende ausgefallen ist, das an Jahren älteste Mitglied die Beratungen.

§ 22)

Eintragungsbewilligung- und antrag

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, das im Grundbuch von Buer Blatt 4593 betreffend die Grundstücksparzellen Flur 118 Flurstück 200 und 201 eingetragen wird; A

- 1.) Die Zusammenlegung der beiden Grundstücksparzellen zu einer Parzelle.
- 2.) Die Teilung des Grundbesitzes gemäß dieser Teilungserklärung in 54 Wohnungseigentumsrechte sowie die Bestimmungen der Teilungserklärung bezüglich des Sondereigentums.
- 3.) Die weiteren Bestimmungen der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.
- 4.) Die auf den aufgeteilten Parzellen derzeit in den Abteilungen II und III eingetragenen Belastungen als Gesamtbelastung sowohl des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums in die neu zu bildenden Wohnungsgrundbücher.

Die Eigentümerin beantragt, je zwei einfache Abschriften der zu bildenden Wohnungsgrundbücher zu Händen des Notars zu erteilen. Sie beantragt Gebührenbefreiung nach dem Gesetz vom 30. Mai 1953, da es sich um steuerbegünstigten Wohnungsbau handelt, was hiermit versichert wird.

Der Gesamtaufpreis für die Wohnungseigentumsrechte beträgt insgesamt ca. 12 Millionen DM.
Der Geschäftswert dieser Teilungserklärung beträgt gemäß § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 KO 50 % hiervon = 6 Millionen DM.

- 32 -

73

Als Anlage ist ein Aufteilungsplan nebst Bescheinigung der Baubehörde darüber, daß alle Wohnungen in sich abgeschlossen sind.

Abschriften dieser Urkunde erhalten das Grundbuchamt und das Finanzamt, wobei jedoch das Finanzamt eine Abschrift ohne die zur Teilungserklärung gehörenden Bauzeichnungen erhalten soll. Die Zeichnungen werden nur dem für das Grundbuchamt bestimmten Original der Teilungserklärung beigelegt.

Gelsenkirchen-Buer, den 28. Dezember 1978

XXXXXXXXXXXX

Nr. 517 der Urkunderolle für 1978

Die vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des Kaufmannes XXXXXXXXXXXX aus Gelsenkirchen-Buer, der mir persönlich bekannt ist, beglaubige ich. Herr Ferrer handelt für die Wohnungsbaugesellschaft XXXXXXXXXXXX in Gelsenkirchen-Buer aufgrund der Generalvollmacht vom 9.6.1978 - UR-Nr. 230/76 Notar XXXXXXXXXXXX

Gelsenkirchen-Buer, den 28. Dezember 1978



Kostenrechnung

§§ 141, 104 KoStG

Geschäftswert: DM	6.000,00	DM	
Gebühr §§ 32, 36 I		DM	8,25
Zusatzgeb. §§ 58, 59		DM	
Schreibgeb. §§ 136, 152		DM	1,25
Auslagen §§ 137, 152		DM	10,-
Umsatzsteuer (MwSt)		DM	109,49
		DM	9,50
Zins		DM	16.597,46



Notar. XXXXXXXXXXXX

15

Wingstellung zu den vom Amtsgericht Gelsenkirchen-Zuer
 bezüglich der Teilungserklärung vom 21.12.1978
 - Nr. 517/78 Notar XXXXXXXXXX - betreffend die Wohn-
 anlage Hülsers Park geäußerten Zweifelsfragen.

A)

Während der Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan und der eingereichten Abgeschlossenheitsbescheinigung, mit Zeichnungen hat das Gericht Bedenken des Inhaltes geäußert, als bezüglich der einzufamilienhausähnlich ausgestalteten Wohnungen in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung klar genug zum Ausdruck gebracht worden ist, daß Sondereigentum an konstruktiven Gebäudeteilen nicht möglich ist. Hierbei verweist das Gericht auf die Entscheidung des RGH vom 3.4.1968 - V ZB 14/67 -.

- 1) Die Bedenken des Grundbuchamtes sind seitens der Wohnungsbau-
 gesellschaft XXXXXXXXXX und der Stadt Gelsenkirchen
 bisher nicht aufgetaucht, weil die Teilungserklärung nach dies-
 seitiger Auffassung sehr wohl auch im Rahmen des angeführten
 Urteils liegt.

Das ergibt sich daraus, daß die wie "Einfamilienhäuser" aus-
 gestalteten Wohnungen auch als "Wohnungen" bezeichnet wurden und
 in der Teilungserklärung zum Ausdruck gebracht worden ist, an
 welchen Räumen dieser "Wohnungen" Sondereigentum besteht.

In Erkenntnis der Rechtslage ist also in der Teilungserklärung
 nicht von "Einfamilienhäusern" gesprochen worden.

- 2) Die Aufteilung ist im Zusammenhang mit den Bestimmungen der
 Gemeinschaftsordnung zu sehen. In § 2) der Gemeinschaftsordnung
 ist genau bestimmt, was Sondereigentum werden kann und soll und
 daß alles das, was die äußere Gestaltung der Gebäude verändern
 kann, zum Gemeinschaftseigentum gehört. Es wurde dieserseits die
 Auffassung vertreten, daß § 2) in der Fassung klar genug zum
 Ausdruck bringt, daß auch bei den Wohnungen, die wie Einfamilien-
 häuser ausgebildet worden sind, die konstruktiven Teile Gemein-
 schaftseigentum sind.
- 3) Es ist der Grundbuchamt zugestehen, daß mit Rücksicht auf
 die Gesamtgestaltung des Bauvorhabens die Begriffsbestimmungen
 des § 2) der Gemeinschaftsordnung in Verbindung mit dem Auf-
 teilungsplan nicht klar genug ist. Um diese Bedenken auszuräumen,
wird dieserseits beabsichtigt, § 2) der Gemeinschaftsordnung
zu ergänzen, und zwar durch einen zusätzlichen Absatz, der
folgenden Wortlaut haben soll:

- 2 -

"Sämtliche konstruktiven Teile des gesamten Gebäudekomplexes Hülser Park, einschließlich sämtlicher konstruktiver Teile der als Einfamilienhäuser ausgestalteten Wohnungen Nr. 1) bis sind nicht Sondereigentum, sondern Gemeinschaftseigentum sämtlicher Miteigentümer."

Damit dürfte die notwendige Klarstellung erzielt sein. Die bisherigen Bewerber auch der wie Einfamilienhäuser ausgestalteten Wohnungen wissen, worauf sich ihr Sondereigentum beschränkt und daß auch bei diesen als Einfamilienhäuser ausgestalteten Wohnungen die konstruktiven Teile zum Gemeinschaftseigentum gehören.

- 4) Eine weitere Ergänzung der Teilungserklärung zu diesem Punkte erscheint nicht notwendig. Von Lehre und Rechtsprechung wird bei solchen großen Anlagen zwar darauf hingewiesen, daß es zweckmäßig sei, denn, wenn beabsichtigt, bei den anfallenden Kosten für Gemeinschaftseigentum zu differenzieren, also möglichweise Instandsetzungskosten der konstruktiven Teile der als Einfamilienhäuser ausgestalteten Wohnungen diesen Wohnungseigentümern aufzuerlegen.

Die Bauträgerin steht auf dem Standpunkt, daß eine solche Differenzierung nicht vorgenommen werden soll und erfahrungsgemäß auch unzweckmäßig ist. Jeder Wohnungseigentümer weiß, daß er sich auch an Instandsetzungskosten der konstruktiven Teile der als Einfamilienhäuser ausgestalteten Wohnungen zu beteiligen hat, wie umgekehrt jeder Wohnungseigentümer einer als Einfamilienhaus ausgestalteten Wohnung weiß, daß er für die Instandsetzungskosten des Gemeinschaftseigentums der übrigen Wohnanlage die gleichen Verpflichtungen hat wie die Eigentümer dieser Eigentumswohnungen. Der gesamte Komplex "Hülser Park" ist als Einheit konstruiert, wird als Einheit gebaut und soll auch Einheit bleiben. Differenzierungen vorzunehmen, würde zu einer nicht vertretbaren Kompliziertheit bei der Aufstellung der Wirtschaftspläne und der späteren Abrechnung führen. Die Differenzierung ist daher von der Bauträgerin bewußt in die Gemeinschaftsordnung nicht aufgenommen worden.

B)

In der Teilungserklärung ist bei verschiedenen Sondereigentumsarten davon die Rede, daß sog. "Wohngärten" Sondereigentum werden sollen.

Unter Hinweis auf Heft 9) der Schriftenreihe der NJW - wichtige Rechtsfragen des Wohnungseigentums von Dister - Randaufer 194 ff

- 3 -

- 3 -

hat das Grundbuchamt Bedenken geäußert, ob diese "Wohngärten" Sondereigentum werden können.

Die Besenken des Grundbuchamtes wären berechtigt, wenn es sich tatsächlich um "Gärten" handeln würde. Das ist aber nicht der Fall.

Bei den als "Wohngärten" bezeichneten Sondereigentumsteilen handelt es sich in Wirklichkeit um besonders ausgestalteten Räume. ↳

Die Teilungserklärung mit dem Aufteilungsplan, also die dem Grundbuchamt vorliegenden Zeichnungen zeigen, daß sämtliche sog. Wohngärten Grundstücksteile sind, die auf allen Seiten durch mindestens 2 m hohe Mauern abgegrenzt sind. Jeder sog. Wohngarten ist nur von den betreffenden Sondereigentumsräumen her zu betreten, während diese sog. Wohngärten darüber hinaus eben, und auch nur für den betreffenden Wohnungseigentümer, eine Tür zu der Tiefgarage haben.

Es wird nicht verkannt, daß die Bezeichnung "Wohngarten" gerade mit Rücksicht auf die angegebene Kommentierung des Gerichtes veranlaßt auch hier besonders sorgfältig zu prüfen, was sich unter dem Begriff "Wohngarten" verbirgt. Die dem Gericht vorliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Zeichnungen, die die Grundlage wieder in der erteilten Baugenehmigung hat, schafft für das Gericht Klarheit, nämlich insofern, als das Gericht anhand dieser Unterlagen zu dem Ergebnis kommen wird, daß es sich hier bei den sog. "Wohngärten" in Wirklichkeit um abgeschlossene Räume handelt. Zu dem gleichen Ergebnis ist bereits die Stadt Gelsenkirchen gekommen.

Der Begriff "Raum" ist im Gesetz nicht definiert. Seit der Entscheidung des LG Münster vom 18.11.1962 - DNotZ 53, 148 - ist aber der Raumbegriff in Lehre und Rechtsprechung gefestigt. Als Raum zu bezeichnen ist ein Gebäude oder Grundstücksteil, der nach außen hin allseits abgeschlossen ist (vgl. z.B. Bärmann § 1 IV a sowie LG Münster aaO).

Dieser Raumbegriff ist seit der damals erfolgten Entscheidung nicht in Zweifel gezogen worden. Balkone, Terrassen, Garagen auch ohne Dach können Sondereigentum sein. Denn unter Anwendung dieser Begriffsbestimmung handelt es sich auch bei solchen Bauteilen um "Räume", also um allseits abgeschlossene Gebäude- oder Grundstücksflächen, die allein von einem Sondereigentümer wie jeder andere Raum benutzt werden können. Es kommt nicht auf die Ausgestaltung an, z.B. darauf, ob der Raum eine Plattierung, einen Estrich, einen Teppichboden oder keinen Bodenbelag hat, sondern allein darauf, daß er nach außen hin abgeschlossen ist.

Diese Abgeschlossenheit liegt vor. Ein Besitztum, das von allen Seiten mit mindestens 2 m hohen Mauern begrenzt ist und nur von einer Eigentumswohnung her zu betreten ist, ist ein Raum im Sinne des Gesetzes, der darüber hinaus natürlich auch abgeschlossen ist.

Demwegen werden bei Eigentumswohnanlagen seit Jahren in der ganzen Bundesrepublik solche "Wohngärten" als Sondereigentum eingetragenen, weil sie unter den Raumbegriff fallen und in sich abgeschlossen sind.

- 4 -

- 4 -

und dann natürlich auch von dem einzelnen Wohnungseigentümer so gestaltet werden können, wie er es wünscht. Dieser Wohnungseigentümer kann z.B. die Eigenschaft eines sog. Wohngarten als Raum noch deutlicher dadurch machen, daß er, wozu er nach der Gemeinschaftsordnung berechtigt ist, eine Überdachung anbringt und aus diesem "Wohngarten" eine überdachte Loggia oder einen sog. "Wintergarten" oder etwas herstellt, das er bezeichnen kann wie er will.

Wir meinen, daß hier eine Änderung der Teilungserklärung nicht notwendig ist. Daß die sog. Wohngärten Räume sind, ergibt sich aus der Teilungserklärung bzw. der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den beigelegten Zeichnungen. Falls das Gericht es aber für notwendig hält, hier eine Klarstellung herbeizuführen, könnte ein Zusatz in die Teilungserklärung aufgenommen werden, der den Begriff des sog. Wohngartens näher erläutert und feststellt, daß die einen Wohngarten eingrenzenden Mauern als konstruktive Teile dieser in Wirklichkeit bestehenden Räume Gemeinschaftseigentum sind und aber so behandelt werden müssen, wie das übrigen Gemeinschaftseigentum.

Wir würden für diesen Fall vorschlagen, § 2) der Gemeinschaftsordnung durch einen weiteren Absatz wie folgt zu ergänzen:

"Soweit in der Teilungserklärung von "Wohngärten" die Rede ist, wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, daß es sich bei diesen Wohngärten um abgeschlossene Räume im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes handelt. Die Abgrenzungsmauern dieser als Wohngärten bezeichneten Räume sind als konstruktive Teile der gesamten Wohnanlage Gemeinschaftseigentum und als Gemeinschaftseigentum zu behandeln, unabhängig davon, daß der als Wohngarten bezeichnete eigentliche Raum zum Sondereigentum des einzelnen Wohnungseigentümers gehört".

Soweit sich diese als Wohngärten bezeichneten Räume auf sonstigen Gemeinschaftseigentumseinrichtungen befinden, also die Wohngärten, die auf der Tiefgarage liegen, nehmen sie kein anderes rechtliches Schicksal als die sonstigen zum Sondereigentum gehörenden Räumlichkeiten. Da das Dach der Tiefgarage als konstruktives Gebäudeteil Gemeinschaftseigentum ist, ist natürlich bei diesen als Wohngärten ausgestalteten Räume der Fußboden Gemeinschaftseigentum. Hier liegen die Dinge nicht anders als bei Räumen, die sich in Obergeschossen eines Hauses befinden.

Gelsenkirchen-Buer, den 11. Jan. 1979

XXXXXXXXXX

7

87

An das
Amtsgericht

4660 Gelsenkirchen-Buer

Betr.: Grundbuch von Buer Blatt 4593

Die unterzeichnete Wohnungsbaugesellschaft XXXXXXXXX
XXXXXXX in
Gelsenkirchen-Buer nimmt hiermit Bezug auf die Teilungser-
klärung vom 21.12.1978 - Nr. 517 der Urkundenrolle für
1978 des Notars- XXXXXXXXX

In Abänderung und Ergänzung dieser Teilungserklärung soll
die Teilung des in der vorbezeichneten Urkunde genannten
Gesamtgrundbesitzes wie folgt erfolgen:

Wohnung Nr. 1, Hülser Straße 2

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von

23,1168/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1
bezeichneten Wohnung im Keller-, Erd- und I.OG.
mit einer Wohnfläche von 143,79 qm

12359 ✓

bestehend aus Keller: Kinderspielkeller, Keller
I. und II, Energie-Anschlußraum, Schleuse
Erdgeschoß: Windfang, WC, Garderobe, Küche, ES-
platz, Wohnraum,
I. OG.: Flur I, Flur II, Kind I, Kind II, Bad I,
Bad II, Elternschlafzimmer, Balkon
sowie an dem Einstellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage

Der jeweilige Eigentümer hat darüber hinaus ein
Sondernutzungsrecht an dem Wohngarten, der von
dieser Wohnung aus erreichbar und durch Mauer-
werk abgeschlossen, grundsätzlich aber Gemein-
schaftseigentum ist.

- 2 -

- 10 -

96

Wohnung Nr. 21, Hülser Straße 28

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 21,2391/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21
bezeichneten Wohnung im Erd- u. I. OG.
mit einer Wohnfläche von 132,11 qm
bestehend aus Erdgeschoß: Diele, Garderobe, Ab-
stellraum, WC, Küche, Essplatz, Wohnraum,
I. OG.: Flur, Bad, Kind I, Kind II, Elternschlaf-
zimmer, Loggia,
ferner an dem Kellerraum Nr. 21
sowie an dem Einstellplatz Nr. 21 in der Tiefgarage.

12380

79 ✓

Der jeweilige Eigentümer hat darüber hinaus ein
Sondernutzungsrecht an dem Vorgarten, der von
dieser Wohnung aus erreichbar und durch Mauer-
werk abgeschlossen, grundsätzlich aber Gemein-
schaftseigentum ist.

Wohnung Nr. 22, Hülser Straße 28

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 22,1008/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß
mit einer Wohnfläche von 137,47 qm

12380 ✓

bestehend aus Diele I, Garderobe, WC, Küche, Wohn-
raum, Diele II, Abstellraum, Bad, Kind I, Kind II,
Elternschlafzimmer, Loggia I, Loggia II
ferner an dem Kellerraum Nr. 22
sowie an dem Einstellplatz Nr. 22 in der Tiefgarage

Wohnung Nr. 23, Hülser Straße 28

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 18,4128/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten
Wohnung im III. u. IV. Obergeschoß
mit einer Wohnfläche von 114,53 qm

12380

bestehend aus III. OG.: Diele, Garderobe, Abstell-
raum, WC, Küche, Essplatz, Wohnraum, Loggia
IV. OG.: Flur, Bad, Kind, Elternschlafzimmer,
Terrasse, Terrassenabstellraum
ferner an dem Kellerraum Nr. 23
sowie an dem Einstellplatz Nr. 23 in der Tiefgarage

- 21 -

Acf

§ 2) der Teilungserklärung vom 21.12.1978 wird dahingehend ergänzt bzw. klargestellt, daß sämtliche konstruktiven Teile des gesamten Gebäudekomplexes Hülser Park, einschließlich sämtlicher konstruktiver Teile der als Einfamilienhäuser ausgestalteten Wohnungen nicht Sondereigentum, sondern Gemeinschaftseigentum sämtlicher Miteigentümer sind.

§ 4) der Teilungserklärung vom 21.12.1978 wird wie folgt ergänzt:

Die Nutzung der mit alleinigen Sondernutzungsrechten ausgestalteten Wohngärten steht jeweils allein denjenigen Wohnungseigentümern zu, der den Wohngarten durch sein Wohnungseigentum erreichen kann. Ein Sondernutzungsrecht an diesen zum Miteigentum gehörenden Wohngärten ist nur durch einstimmigen Beschluß aller Wohnungseigentümer abänderbar.

§ 6) der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 21.12.1978 wird wie folgt ergänzt:

Jeder Wohnungseigentümer, dem ein Sondernutzungsrecht an einem zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Wohngarten zusteht, ist verpflichtet, auf seine Kosten den Wohngarten zu pflegen und instandzuhalten, und zwar einschließlich der den jeweiligen Wohngarten umgebenden Mauern, soweit es sich um die zum Wohngarten hin liegenden Teile der umschließenden Mauern handelt.

Im übrigen verbleibt es vollinhaltlich bei der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 21.12.1978. Dabei wird nochmals klargestellt, daß auch bezüglich der als Einfamilienhäuser ausgestalteten Sondereigentumseinheiten die im Miteigentum stehenden konstruktiven Teile bezüglich der Instandhaltung so zu behandeln sind, wie das gesamte sonstige Miteigentum.

Gelsenkirchen-Buer, den *23 Jan 1979*

XXXXXXXX

... die vorstehende / vorseitige
Unterschrift des KAUFMANN *XXXXXXXX*
XXXXXXXX
- von Person bekannt - ausgewiesen durch _____
_____ heute vor mir
- anerkannt - eigenhändig vollzogen worden ist.

Gelsenk.-Buer, den 22. Jan. 1979

XXXXXXXX



Notar
Urkundenrolle Nr. 030 1979

5.8. Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung

Haus- und Grundverwaltung H.-J. Glawe

GmbH

Blatt - 10 -

ZJ)

Antrag des Miteigentümers, Herrn XXXXXXXXX, auf Fällung von zwei Tannen im Anschluss an den Atriumgarten, da die Äste in die Rotbuchen hineinwachsen und einige Äste auf das Grundstück von Herrn Einhaus ragen - Abstimmung über die weitere Vorgehensweise

ZK)

Installierung von Wallboxen, Ladestationen bzw. Steckdosen für Elektrofahrzeuge im Bereich der Tiefgarageneinstellplätze - Antrag des Miteigentümers, Herrn XXXXX, auf Installierung einer Steckdose im Bereich seines Tiefgarageneinstellplatzes - Leitungsführung vom privaten Stromzähler zum Tiefgarageneinstellplatz - Nutzung der Steckdose (230 Volt) zum Aufladen eines Elektro- bzw. Hybridfahrzeugs - Abstimmung über die weitere Vorgehensweise - Vorlage eines Konzeptes durch interessierte Eigentümer mit Vorschlägen zur Leitungsführung u. a. und einer technischen Dokumentation - Festlegung von Auflagen:

1. Anforderung einer Bestätigung und Planung durch einen Sachverständigen bzw. den Stromversorger in Sachen möglicher Durchführungen
2. Festlegung der Ausführungsart und der Kabelführung
3. Auflage zur Durchführung der Arbeiten durch eine Fachfirma
4. Durchführung sämtlicher Maßnahmen zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers bzw. Sondernutzungsberechtigten des jeweiligen Einstellplatzes bzw. der jeweiligen Garage als Auflage für die Genehmigung
5. Genehmigung erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass sich keine Beeinträchtigungen bei der Stromversorgung der Wohnanlage ergeben
6. Einhaltung der Brandschutzbestimmungen - ggf. Festlegung weiterer Auflagen

ZL)

Vorangegangener Schriftverkehr mit dem Miteigentümer, Herrn XXXXXX, in Sachen Installierung einer Wallbox im Bereich seines Tiefgarageneinstellplatzes Nr. 23 ohne Genehmigung der Eigentümergemeinschaft - Erteilung einer nachträglichen Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft oder Forderung des Rückbaus - Festlegung von einzuhaltenden Auflagen und zu erbringenden Nachweisen für die ohne Genehmigung der Eigentümergemeinschaft installierte Wallbox:

1. Einreichung einer Bestätigung und Planung durch einen Sachverständigen bzw. den Stromversorger
2. Einreichung von Informationen zur Ausführungsart und zur Kabelführung
3. Einreichung eines Nachweises in Sachen Durchführung der Arbeiten durch eine Fachfirma
4. Kostentragung sämtlicher Maßnahmen der den Miteigentümer, Herrn Hosiepe
5. Genehmigung erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass sich keine Beeinträchtigungen bei der Stromversorgung der Wohnanlage ergeben
6. Einreichung eines Nachweises in Sachen Einhaltung der Brandschutzbestimmungen

ZM)

Antrag der Miteigentümerin, Frau XXXX auf Installierung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge im Bereich ihres Tiefgarageneinstellplatzes - Leitungsführung vom privaten Stromzähler zum Tiefgarageneinstellplatz - Nutzung der Ladestation zum Aufladen eines Elektro- bzw. Hybridfahrzeugs - Abstimmung über die weitere Vorgehensweise - Vorlage eines Konzeptes zur Leitungsführung u. a. und einer technischen Dokumentation - Festlegung von Auflagen:

1. Anforderung einer Bestätigung und Planung durch einen Sachverständigen bzw. den Stromversorger in Sachen möglicher Durchführungen
2. Festlegung der Ausführungsart und der Kabelführung
3. Auflage zur Durchführung der Arbeiten durch eine Fachfirma
4. Durchführung sämtlicher Maßnahmen zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers bzw. Sondernutzungsberechtigten des jeweiligen Einstellplatzes bzw. der jeweiligen Garage als Auflage für die Genehmigung
5. Genehmigung erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass sich keine Beeinträchtigungen bei der Stromversorgung der Wohnanlage ergeben
6. Einhaltung der Brandschutzbestimmungen - ggf. Festlegung weiterer Auflagen

5.9. Auskunft Bauordnung

EINGEGANGEN
04. JAN. 2022



Stadt Gelsenkirchen R 63 45875 Gelsenkirchen

Sachverständigenbüro Tettenborn
Gudrunstr. 1a
45770 Marl

Aktenzeichen **04578-22-02**
Gebührenpflichtige Auskunft über baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen - Zwangsversteigerung XXXXXXXXXXXX
Vorhaben
Geschäftsnr. d. Amtsgerichts: 005 K 049/22
Gelsenkirchen, Buer-Gladbecker-Str. 69, 71
Grundstück
Gemarkung Buer Buer
Flur 118 118
Flurstück 200 201

Sehr geehrter Herr Tettenborn,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 25.11.2022 zu o.g. Zwangsversteigerungsverfahren liegt hier zzt. Noch ein laufendes Verfahren betreffend der Tiefgarage vor.

Aktenzeichen: 00585-21-06, Wiederkehrende Überprüfung gem. § 21 (2) GarVo, hier fehlenden Bescheinigungen über die Prüfung der elektrischen Anlagen sowie der Sicherheitsbeleuchtung liegen zurzeit noch nicht vor.

Alle weiteren Anträge sind abgeschlossen und können in der Hausaktenregistratur eingesehen werden.

Weiter Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind uns nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Auskunftsgebühr ergibt sich aus der beigefügten Gebührenrechnung in Verbindung mit dem Gebührenbescheid/ Überweisungsträger.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

XXXXXXXXXXXX

Referat
63
- Bauordnung und Bauverwaltung

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Telefax
(0209) 169 48 04

E-mail
referat.bauordnung
@gelsenkirchen.de

Datum
21.12.2022

Ansprechpartner/in
Herr XXXXXXXXXXXX

Zimmer Nr.
472

Telefon
(0209) 169 XXXXXXXXXXXX

Telefax
(0209) 169 XXXXXXXXXXXX

E-mail
XXXXXXXXX i@gelsenkirchen.de

Allgemeine Öffnungszeiten:
Di. Do: 8.30 bis 12.00
13.00 bis 15.30
Mo. Mi. Fr. geschlossen

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE6242050001010000774
BIC WELADED1GK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1G8U

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

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