

Amtsgericht Gelsenkirchen

Grundbuch von Gelsenkirchen

Blatt 4620

Wohnungsgrundbuch

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

Freigegeben am 18.05.2005, West

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	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			a	b		c/d	e	4		
			3							
1			477/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
			Gelsenkirchen	008	164		Gebäude- und Freifläche, Dresdener Str. 28, Liboriusstr. 112		4	12
			verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller im Hause Dresdener Straße 28 im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.							
			Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 4605 bis Nr. 4624). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.							
			Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 21. Dezember 2001 und 29. Januar 2002 (Notar Volker Stückmann im Gelsenkirchen, UR-Nr. 541/2001 und 37/2002) Bezug genommen.							
			Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 1023, 1 hierher übertragen; eingetragen am 14. Februar 2002.							
			<i>abg</i>							
			<i>elbe</i>							

Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Laufende Nummer der Eintragungen		Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2		3	4
1	1	geb. am [REDACTED]	1	Der Miteigentumsanteil ist nach Teilung des Eigentums an dem in Blatt 1023 Bestandsverzeichnis laufende Nummer 1 eingetragenen Grundstück und Einräumung von Sondereigentum gemäß § 8 WEG hier unter Bezugnahme auf die Erklärungen vom 21. Dezember 2001 und 29. Januar 2002 hierher übertragen; eingetragen am 14. Februar 2002.
2	2	- Anteil 1/2 - geb. am [REDACTED] - Anteil 1/2 -		
2		[REDACTED]	1	Aufgelassen am 19. Februar 2002 und eingetragen am 27. Februar 2002.
3		geboren am [REDACTED]	1	Auf Grund Auflösung vom 01.06.2016 eingetragen am 29.08.2016.
4		[REDACTED]	1	Auf Grund Auflösung vom 28.01.2019 eingetragen am 27.06.2019.
3				Amberge
2				Amberge
1				Amberge

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
5	[REDACTED] geboren am [REDACTED]	1	Auf Grund Auflassung vom 27.12.2019 eingetragen am 08.03.2021. Amberge

Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	1	2	3	
	1	1	Erwerbsvormerkung für [REDACTED] Bezug: Bewilligung vom 23. November 2001 (Notar Volker Stuckmann in Gelsenkirchen, UR-Nr. 479/2001). Eingetragen in Blatt 4023 am 4. Dezember 2001 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 14. Februar 2002. OK ✓	
2	1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geboren am [REDACTED], Bezug: Bewilligung vom 29.06.2005 (UR-Nr. 491/2005, Notar Rüdiger Spott, Dortmund). Eingetragen am 13.07.2005. Mayer	
3	1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geboren am [REDACTED], Bezug: Bewilligungen vom 05.10.2005, 30.11.2005, 20.02.2006 und 23.06.2006 (UR-Nrn. 787/05, 950/05, 138/06 und 518/06, Notar Rüdiger Spott, Dortmund). Eingetragen am 05.07.2006. Kreul	
4	1	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, Az.: 5 L 88/11). Eingetragen am 29.09.2011. Immel	
5	1	1	Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED], geboren am [REDACTED], Bezug: Bewilligung vom 01.06.2016 (UR-Nr. 110/2016, Notar Rüdiger Spott, Dortmund). Zehner	

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		Dortmund). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 4. Eingetragen am 13.06.2016. Amberge
6	1	Auflösung bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung - der gesicherte Anspruch ist nur bedingt abtretbar - für [REDACTED] Bezug: Bewilligung vom 28.01.2019 (UR-Nr. 188/2019 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf). Eingetragen am 01.03.2019. Amberge
7	1	Eigentumsübertragungsvormerkung - der gesicherte Anspruch ist nur bedingt abtretbar - für [REDACTED], geboren am [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 27.12.2019 (UR-Nr. 2795/2019 Op, Notar Dr. Rainer Oppermann, Düsseldorf). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 5. Eingetragen am 08.01.2020. Schilling
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelsenkirchen, 5 K 69/22). Eingetragen am 05.07.2022. Ferne

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
1	Hat Rang nach Abteilung III Nr. 3. Eingetragen in Blatt 1023 am 13. Februar 2002 und hierher übertragen am 14. Februar 2002. <i>Selbe</i>	1	Gelöscht am 27. Februar 2002. <i>Neide Tunnel</i>
		2	Gelöscht am 06.02.2006. Neiden
		3	Gelöscht am 15.07.2008. Kreul
		4	Gelöscht am 25.04.2012. Immel
		5	Gelöscht am 29.08.2016. Arberge
		6	Gelöscht am 27.06.2019. Arberge
		7	Gelöscht am 08.03.2021. Arberge

Hunderter

Tausender

3
2
1



Amtsgericht Gelsenkirchen	
Grundbuchamt	
Eing.	05. Feb. 2002
9	15 - 12
Uhr	Minuten
Tgb.	Grundsch. Briefe
Anl.	Dk. Kostenmarken

Verhandelt

zu Gelsenkirchen am 29.01.2002

Vor mir, dem unterzeichneten

Notar Volker Stuckmann

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Hamm

mit dem Amtssitz zu Gelsenkirchen

erschien heute:

Herr [REDACTED], geb. am [REDACTED], handelnd als
alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der [REDACTED],
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts [REDACTED] zu -
HR [REDACTED], die [REDACTED] wiederum handelnd
aufgrund der unwiderrufenen Vollmacht gem. § 5 des
Kaufvertrages vom 23.11.2001 - UR-Nr. 479/2001 des amtierenden
Notars - für:

die derzeitigen Eigentümer [REDACTED], geb. am [REDACTED]
[REDACTED] und [REDACTED], geb. am [REDACTED], geb. am [REDACTED]
[REDACTED], beide wohnhaft [REDACTED]

Die erste Ausfertigung der Urkunde Nr. 479/2001 befindet sich bei den Grundakten von Gelsenkirchen Blatt 1023. Das Original des Kaufvertrages lag während der heutigen Beurkundung vor. Auf nochmaliges Verlesen oder Beifügung einer Ausfertigung oder beglaubigten Ablichtung verzichtete der Erschienene ausdrücklich.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene wies seine Vertretungsberechtigung bezüglich der [REDACTED] aus durch Vorlage eines beglaubigten Handelsregisterauszuges des Amtsgerichts [REDACTED] vom 17.12.2001. Eine beglaubigte Ablichtung ist dieser Urkunde als Anlage beigefügt. ✓

Der Notar fragte den Erschienenen zunächst, ob er selbst oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist; diese Frage wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienene, handelnd für die [REDACTED] diese handelnd wie zuvor angegeben, erklärte mit der Bitte um Beurkundung:

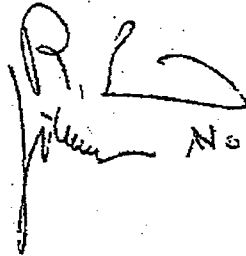
Ich nehme Bezug auf die Teilungserklärung vom 21.12.2001 - UR-Nr. 541/2001 des amtierenden Notars -. Die Urkunde 541/2001 - lag während der heutigen Beurkundung im Original vor und ist mir, dem Erschienenen, in allen Punkten und Einzelheiten bekannt. Auf Verlesen oder Beifügung einer Ausfertigung oder beglaubigten Ablichtung verzichte ich hiermit ausdrücklich. Die erste Ausfertigung der vorgenannten Urkunde nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 02.07.1979 nebst Kelleränderung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 13.12.2001 befindet sich bereits bei den Grundakten von Gelsenkirchen Blatt 1023.

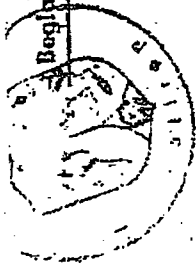
Ich stelle hiermit klar, dass hinsichtlich der Kellerzuteilung nur der Plan der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom 13.12.2001 Gültigkeit hat.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Klarstellung verbleibt er ansonsten vollinhaltlich bei der Teilungserklärung vom 21.12.2001 - UR-Nr. 541/2001 des amtierenden Notars -.

Vorstehende Verhandlung

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:


Notar



Beglaubigto - Ablichtung vom 17.12.01

Amtsgericht

Notary

Handelsregister

Abt. _____

Nr. _____

HWA 1720



17.12.2001

Ch. Day / H. S.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die in dieser Ablichtung unterstrichenen Eintragungen gegenstandslos sind, soweit sich nicht aus dem sonstigen Inhalt des Handelsregisters etwas anderes ergibt.

HRB

a) Tag der Eintragung
und Unterschrift
b) Bemerkungen

Nachschlüsselklasse

Prokura

Vorstand
Persönlich haftende
Geschäftsführer
Abwickler

Grund-
oder
Stammkapital
DM

a) Firma
b) Sitz
c) Gegenstand des Unternehmens

a) 04.12.00
b) Gesellschaftsvertrag vom 21.09.2000
in der Fassung vom
21.11.2000 siehe
Blatt 22 ff. Sbd.
Pawlitza
(Pawlitza)

Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Gesellschaftsvertrag wurde am 21. September 2000 abgeschlossen und zuletzt durch Beschluß der Gesellschafterversammlung vom 21. November 2000 in § 1 (Firma) abgeändert.
Die Gesellschaft wird gerichtlich und außergerichtlich vertreten durch einen oder mehrere Geschäftsführer.
Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, vertreten zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Gesellschaft.
Durch Beschluß der Gesellschafterversammlung kann Geschäftsführern Alleinvertretungsbefugnis erteilt werden.
Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 101 BGB befreit.
Der Geschäftsführer ist stets alleinvertretungsberechtigt.

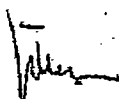
* generell

a) 25.06.01
b) Neufassung des Gesellschaftsvertrages siehe Blatt 37 ff. Sbd.
Pawlitza
(Pawlitza)

Die Gesellschafterversammlung hat am 30. Mai 2001 beschlossen, die Satzung in § 1 (Firma) zu ändern.

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender
Ablichtung mit der mir vorliegenden beglaubigten
Ablichtung beglaube ich hiermit.

Gelsenkirchen, den 21. Dezember 2001

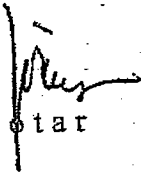

Notar



Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender
Ablichtung mit der mir vorliegenden beglaubigten
Ablichtung beglaube ich.

Gelsenkirchen, den 29. Januar 2002

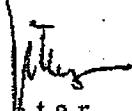



Notar

Vorstehende Verhandlung – deren wörtliche
Übereinstimmung mit der mir vorliegenden
Urschrift bescheinigt wird – wird hiermit zum
ersten Male ausgefertigt und dem

Amtsgericht Gelsenkirchen
- Grundbuchamt -
erteilt.

Gelsenkirchen, den 30. Januar 2002


Notar

Erste Ausfertigung!
Nummer 541 der Urkundenrolle für 2001



Amtsgericht Gelsenkirchen	
Grundbuchamt	
Eing.	04. Jan. 2002
12 Uhr	25 Minuten
Tgb.	Grundschr. Briefe
Anl.	DM Kostenmarken

li

Verhandelt

zu Gelsenkirchen am 21.12.2001

Vor mir, dem unterzeichneten

Notar Volker Stuckmann

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Hamm

mit dem Amtssitz zu Gelsenkirchen

erschieden heute:

Herr [REDACTED] geb. am [REDACTED]
[REDACTED] handelnd als [REDACTED]
alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der [REDACTED]
eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht [REDACTED] - HR B
[REDACTED], die [REDACTED] wiederum handelnd aufgrund
der unwiderrufenen Vollmacht gem. § 5 des Kaufvertrages vom
23.11.2001 - UR-Nr. 479/2001 des amtierenden Notars - für:

die derzeitigen Eigentümer Eheleute [REDACTED] geb. am [REDACTED]
und [REDACTED] geb. am [REDACTED]
[REDACTED] beide wohnhaft [REDACTED]

Die erste Ausfertigung der Urkunde 479/2001 befindet sich bei den Grundakten von Gelsenkirchen Blatt 1023.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene wies seine Vertretungsberechtigung bezüglich der [REDACTED] nach durch Vorlage eines beglaubigten Handelsregistrauszuges des Amtsgerichts [REDACTED] vom 17.12.2001. Eine beglaubigte Ablichtung ist dieser Urkunde als Anlage beigefügt. ✓

Der Notar fragte den Erschienenen zunächst, ob er selbst oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist; diese Frage wurde von dem Erschienenen verneint.

Die [REDACTED] handelnd wie zuvor angegeben, gibt folgende

Erklärung

zur

Begründung von Wohnungseigentum
nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

ab.

Teil I.

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Grundstück

- (1) Die Eheleute [REDACTED] geb. [REDACTED] sind Eigentümer zu je ½ Anteil der Grundbesitzung in Gelsenkirchen, Dresdner Straße 28 und Liboriusstr. 112, eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Gelsenkirchen von Gelsenkirchen Blatt 1023

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 164, Hof- und Gebäudefläche, Dresdner Straße 28 und Liboriusstr. 112 = 412 qm groß.

- (2) Auf dem Grundstück befindet sich zwei Mehrfamilienhäuser.

§ 2
Teilung

- (1) Der Eigentümer teilt das Eigentum an der vorbezeichneten Grundbesitzung gemäß § 8 WEG in 20 Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist wie folgt:

1.
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Liboriusstr. 112
im Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung,
ca. 51 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

526/10.000stel

neu
Blatt
4605

2.
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Liboriusstr. 112
im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung,
ca. 51,70 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

532/10.000stel

4606

3.
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Liboriusstr. 112
im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung,
ca. 51,75 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

533/10.000stel

4607

4.
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an

546/10.000stel

4608

der im Hause Liboriusstr. 112
im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung,
ca. 53 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet. ✓

5. 533/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Liboriusstr. 112
im 2. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung, 4609
ca. 51,75 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet. ✓

6. 546/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Liboriusstr. 112
im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung, 4610
ca. 53 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet. ✓

7. 546/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Liboriusstr. 112
im 3. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung, 4611
ca. 53 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. ✓

8. 546/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Liboriusstr. 112
im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung, 4612
ca. 53 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, ✓

sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

9. 392/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung,
ca. 38 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. ✓

10. 464/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im Erdgeschoss mitte gelegenen Wohnung,
ca. 45 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet. ✓

11. 528/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung,
ca. 51,25 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet. ✓

12. 412/10.000stel
Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung,
ca. 40 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet. ✓

13.

477/10.000stel

Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im 1. Obergeschoss mitte gelegenen Wohnung,
ca. 46,25 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.

4617

14.

528/10.000stel

Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung,
ca. 51,25 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.

4618

15.

433/10.000stel

Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im 2. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung,
ca. 42 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet.

4619

16.

477/10.000stel

Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Hause Dresdner Str. 28
im 2. Obergeschoss mitte gelegenen Wohnung,
ca. 46,25 qm groß,
im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet,
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.

4620

17.

556/10.000stel

Miteigentumsanteil von
an dem vorbezeichneten Grundstück,

4621

verbunden mit dem Sondereigentum an
 der im Hause Dresdner Str. 28
 im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung,
 ca. 54 qm groß,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet,
 sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

18.

433/10.000stel

Miteigentumsanteil von
 an dem vorbezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an
 der im Hause Dresdner Str. 28
 im 3. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung,
 ca. 42 qm groß,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet,
 sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.

4622

19.

477/10.000stel

Miteigentumsanteil von
 an dem vorbezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an
 der im Hause Dresdner Str. 28
 im 3. Obergeschoss mitte gelegenen Wohnung,
 ca. 46,25 qm groß,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet,
 sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet.

4623

20.

515/10.000stel

Miteigentumsanteil von
 an dem vorbezeichneten Grundstück,
 verbunden mit dem Sondereigentum an
 der im Hause Dresdner Str. 28
 im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung,
 ca. 50 qm groß,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet,
 sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss,
 im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet.

4624

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen
 vom 02.07.1979 nebst Kelleränderung mit
 Abgeschlossenheitsbscheinigung der Stadt Gelsenkirchen vom
 13.12.2001 liegen vor. Der für das Grundbuchamt bestimmten
 Ausfertigung werden die Abgeschlossenheitsbescheinigungen
 nebst den Aufteilungsplänen beigelegt.

§ 3

Begriffsbestimmungen

- (1) 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 das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum ruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt 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 und der Deckenputz der im Sondereigentums stehenden Räume,
 - b) die nicht tragenden 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, bei allen Fenstern die nach innen gerichtete Seite der Fenster, mit Ausnahme der Glasscheiben; gleiches gilt für Terrassen-, Balkon- oder Loggiatüren;
 - e) alle innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
 - f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung,
 - g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
 - h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,

- i) die Fernsprechleerrohre vom Anschluss an die gemeinsame Leitung an,
- j) die Rolläden,
- k) bei Loggien, Terrassen und Balkonen die Innenseite der Brüstungen und der Fußboden,
- l) die Vor- und Rücklaufleitungen der Gas-Zentralheizung vom Eintritt in die im Sondereigentum stehenden Räume an.

Teil II.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

A. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

§ 1

Rechtsgrundsätze

- (1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 - 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 aus dieser Gemeinschaftsordnung für alle seine Anteile gesondert zu.
- (3) Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung sowie der anderen Bestimmungen dieser Teilungserklärung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

§ 2

Nutzung

- (1) Die Wohnungseigentümer haben das Recht der alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen 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 des Sondereigentums und der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch eine Hausordnung geregelt. Diese wird vom Verwalter aufgestellt und durch Beschluss der Wohnungseigentümer in Kraft gesetzt. Die Wohnungseigentümerversammlung kann die Hausordnung durch Beschluss mit 2/3 Mehrheit ändern.
- (3) Die Eigentumswohnungen dienen reinen Wohnzwecken.

§ 3

Veräußerung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

§ 4

Instandhaltung

- (1) Über die Instandsetzungsmaßnahmen, die aus dem gemäß § 8 dieser Erklärung zu leistenden Beiträgen gedeckt werden können, entscheidet der Verwalter.
- (2) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die im einzelnen Fall mehr als 1.500,00 EUR betragen, darf der Verwalter, ausgenommen in den Fällen des § 21 Abs. 2 WEG nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalterbeirates vornehmen. Wird diese verweigert, entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft, ob die Maßnahme zur Durchführung kommen soll.
- (3) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, 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 Eigentum ist abzuhelpen.
- (4) 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.

- (5) 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.

§ 5

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 dieses Gebäudes verpflichtet, den vor Eintritt bestehenden Zustand wieder herzustellen.

- (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 eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

- (3) Ein Wohnungseigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligt, hat sein Wohnungseigentum an eine zur Beteiligung am Wiederaufbau bereite Person zu veräußern. Kommt er innerhalb einer Frist von einem Monat - gerechnet von der schriftlichen Aufforderung durch den Verwalter an - nach, so ist er verpflichtet, sein Wohnungseigentum 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. Die Entscheidung ist gerichtlich überprüfbar.

- (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.

§ 6

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen 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.

§ 7

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums gemäß § 18 WEG 1 liegen auch dann vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen 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 Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 8

Lasten, Kosten und Nutzungen

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Diese Kosten („Hausgeld“ genannt) bestehen aus:
 - a) den Verwaltungskosten (s. unter § 12 dieser Erklärung),

- b) den nachstehend näher umschriebenen reinen Betriebskosten, grundsätzlich zahlbar nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, jedoch vorbehaltlich der Bestimmungen des Abs. (2),
- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzungen, soweit sie gemäß § 4 dieser Erklärung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, die je 5,00 EUR/qm Wohnungs- und Nutzungsfläche nicht übersteigen soll, zahlbar nach dem Verhältnis der Raumfläche.

(2) Die reinen Betriebskosten umfassen folgendes:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks wie Steuern, Beiträge, Gemeindeabgaben und dgl. mit Ausnahme der aufgrund selbständiger Veranlagung von jedem Wohnungseigentümer allein zu tragenden Steuern; eine Gesamthaftung der übrigen Wohnungseigentümer besteht hinsichtlich der letzteren nicht.
- b) die Kosten für die gemäß § 9 dieser Erklärung abzuschließenden Versicherungen
- c) die Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr und Entwässerung
- d) die Kosten der Wasserversorgung, soweit diese nicht durch besondere Messeinrichtungen festgestellt oder die Abrechnungen den Eigentümern unmittelbar durch die Versorgungsbetriebe zugestellt werden.
- e) die Kosten der Schornsteinreinigung
- f) die Kosten der Beleuchtung der Treppenhäuser und Flure, Vorräume, Kellergänge sowie der Außenbeleuchtung
- g) die Kosten für die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Zähler
- h) die Kosten für Läutevorrichtungen und Glocken
- i) die Betriebskosten der Heizungsanlage für den reinen Betrieb und die Reparaturen an der Heizungsanlage; Berechnung der Heizungskosten erfolgt gemäß der „Verordnung über verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten“ vom 23.02.1981 in der Fassung vom 05.04.1984; der Verbrauchsmaßstab erfolgt zu 50 % nach der Wohn- und Nutzfläche.

- (3) Die vorstehend aufgeführten Betriebskosten werden von den Wohnungseigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.
- (4) Die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung der Garage werden allein von den jeweiligen Nutzungsberechtigten getragen.
- (5) Abweichende Regelungen unterliegen der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.

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

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

Die Sachversicherungen zu b) - d) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe abzuschließen.

- (2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode 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 Raumeinheiten ist Angelegenheit der einzelnen Wohnungseigentümer.

10

Das gemeinschaftliche Eigentum unterliegt kraft Gesetzes der Verwaltung durch die zwei Organe

Wohnungseigentümersversammlung,
Verwaltung.

Die allgemeine Verwaltung wird von einem gesetzlich vorgeschriebenen Verwalter geführt.

§ 11

Der Verwalter - Allgemeines

- (1) Zum ersten Verwalter wird für fünf Jahre bestellt:

die [REDACTED]

- (2) Wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie richtet sich nach § 26 WEG. Sie bedarf infolgedessen eines weiteren Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein 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 Amtsgerichts gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG beantragt hat. Andernfalls wird er gültig, wenn über seine Gültigkeit rechtskräftig entschieden worden ist.
- (4) Der Verwalter kann sein Amt 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.

§ 12

Vergütung des Verwalters

Das Entgelt für die Verwaltung wird auf monatlich 15 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer pro Wohnungseigentum festgelegt.

Der Verwalter ist berechtigt, für das neue Wirtschaftsjahr eine Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Können sich die Wohnungseigentümer mit dem Verwalter nicht über eine Neufestsetzung der Vergütung einigen, so soll die Vergütung geschuldet sein, die nach der II. Berechnungsverordnung für öffentliche geförderte Wohnungseigentume und Garagen festgesetzt ist.

§ 13

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

§ 14

Wirtschaftsplan

- (1) Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Wirtschaftsjahr beginnt mit dem Bezug der Wohnung und endet am 31. Dezember des darauf folgenden Jahres.
- (2) Für jedes Wirtschaftsjahr ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Für das erste Wirtschaftsjahr wird der Wirtschaftsplan vom 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 sechs Monaten nach dessen Ablauf gegenüber jedem Wohnungseigentümer abzurechnen und ihm gleichzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplanes für das laufende Wirtschaftsjahr zu übersenden.
- (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.

§ 15

Wohnungseigentümersversammlung - Allgemeines

- (1) Für die Wohnungseigentümersversammlung 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 zwei 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.
- (3) Der Verwalter ist verpflichtet, eine Versammlung einzuberufen und an ihr teilzunehmen, wenn diese schriftlich unter Angabe des Zwecks 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 sind, die Monatsfrist zur Stellung eines Antrages auf Ungültigkeitserklärung gemäß § 23 Abs. 4 WEG zu wahren. Nicht erschienene Wohnungseigentümer 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.

§ 16
Stimmrecht

- (1) Das Stimmrecht richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Bei Stimmengleichheit 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) Gemäß § 25 Ziffer 5 WEG ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 WEG rechtskräftig verurteilt ist.
- (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.

§ 17
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 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 zwecks erneuter Beratung einzuberufen. An dieser Versammlung hat er teilzunehmen.

§ 18

Schriftliche Universalbeschlüsse

Ein Beschluss kann auf Anregung eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters auch außerhalb einer ordnungsgemäß 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 müssen ihre Stimme schriftlich auf dem Rundlauf abgeben.

§ 19

Verwaltungsbeirat

- (1) Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus zumindest einem Wohnungseigentümer.
- (2) Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt, soweit sich diese auf die in dieser Teilungserklärung vorhandenen Bestimmungen beziehen.

§ 20

Änderungen dieser Bestimmungen

- (1) Änderungen dieser Bestimmungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung von allen Wohnungseigentümern und ihren Rechtsnachfolgern sowie der Eintragung in das Grundbuch. Die Genehmigung ist schriftlich in Form einer Ergänzung dieser Bestimmungen vorzunehmen.
- (2) Sollte ein Teil der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, so sind diese durch Satzungsrecht zulässige Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung soweit wie möglich entsprechen.

T e i l III:

Es wird hiermit bewilligt und beantragt, in das Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt 1023 einzutragen:

1. Die Teilung der Grundbesitzung Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 8, Flurstück 164 = 412 qm.groß, gemäß Teil I dieser Teilungserklärung in 20 Wohnungseigentumsrechte und die Bestimmungen dieser Teilungserklärung bezüglich des Sondereigentums,
2. die Bestimmungen des Teiles II. dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums,
3. zwei einfache Abschriften der zu bildenden Wohnungsgrundbücher zu Händen des amtierenden Notars zu erteilen.

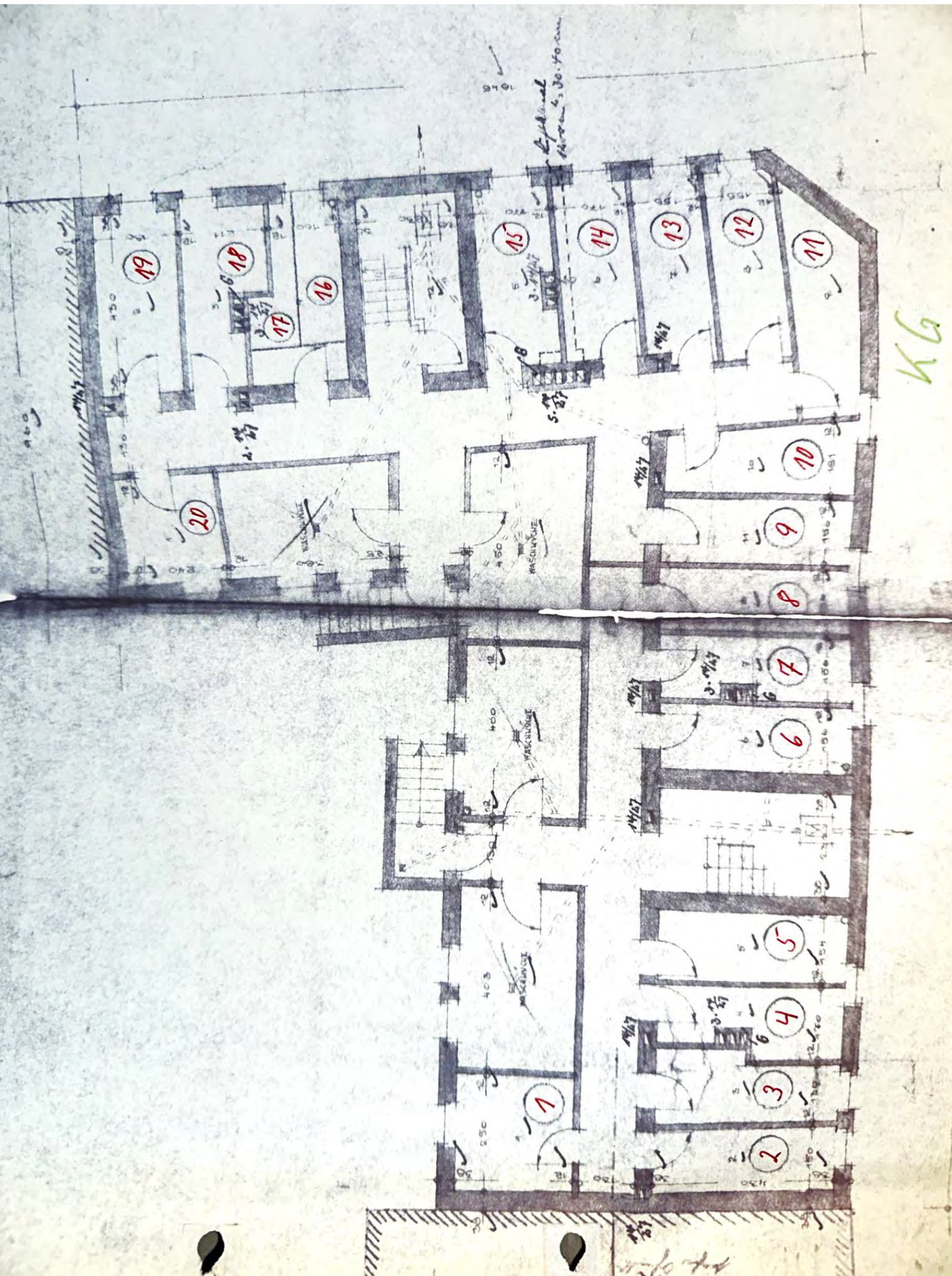
-Der Wert des Grundstücks beträgt DM 1.050.000,00

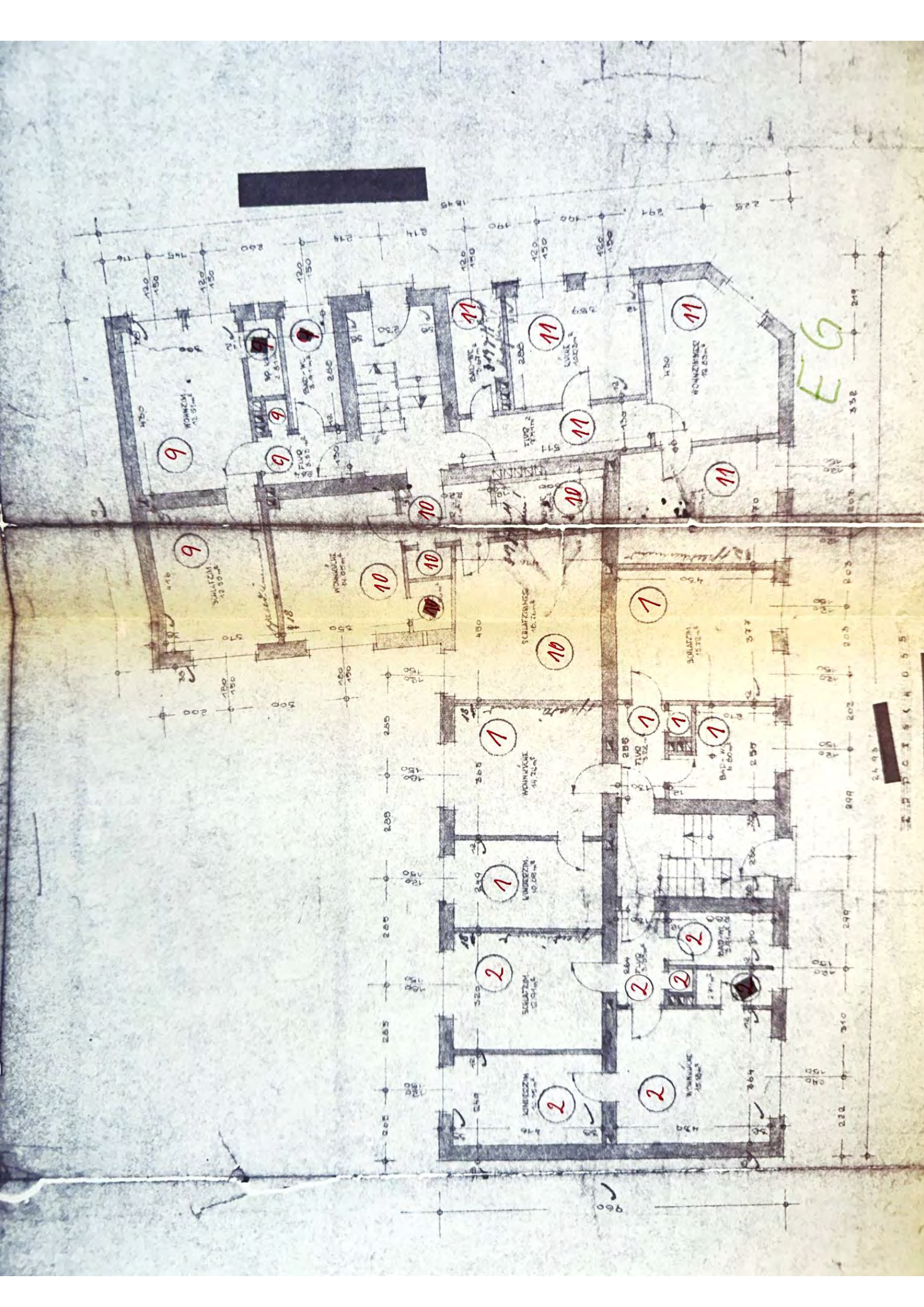
Der Geschäftswert dieser Teilungserklärung beträgt gemäß § 21 Abs. 2 i.V. m. § 19 Abs. 1 KostO ½ davon = DM 525.000,00.

Vorstehende Verhandlung

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, der Lageplan erörtert, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:


J. K. , Notar





Vorbehaltlich der Prüfung der Standsicherheitsberechnung
bauaufsichtlich geprüft.

Gehört zur Wohnungseigentumsbescheinigung vom
Diese Zeichnung stimmt mit der bauaufsichtlich genehmigten Zeichnung überein.
Stadt Gelenkirchen
Bauordnungsamt
StA 63/2

Leichtbetonsteine und durchlaufende Stahlbetonringanker nach den DIN-Vorschriften.



1.06

I + II

Vorbehaltlich der Prüfung der Standsicherheitsberechnung
bauaufsichtlich geprüft.

Gehört zur Wohnungseigentumsbescheinigung
vom
Diese Zeichnung stimmt mit der bauaufsichtlich
genehmigten Zeichnung überein.

Stadt Gelsenkirchen
Bauordnungsamt
S/A, 63/2

Leichtbetonsteine und durch-
laufende Stahlbetonringanker
nach den DIN-Vorschriften.



I + II

II

II.06