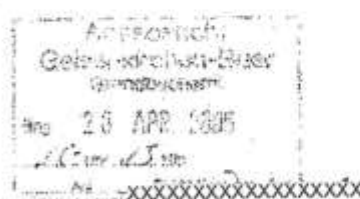


5.7. Auszug Teilungserklärung I Änderungen Teilungserklärung

I. Ausfertigung



Notar

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

45879 Gelsenkirchen

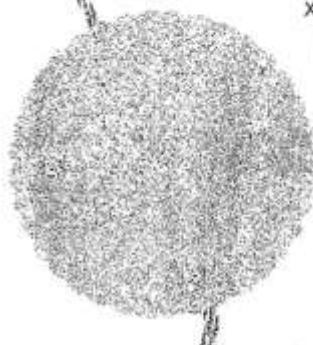
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Anliegende Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift wörtlich überein und wird hiermit zum 1. Male ausgefertigt und dem Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer - Grundbuchamt - erteilt.

Gelsenkirchen, den 24. April 2006

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Notar



Urkundenrolle-Nummer: 111/2006



I

Verhandelt

zu Gelsenkirchen am 24. April 2006

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in Gelsenkirchen

erschien heute:- von Person bekannt -

1. Herr XXXXXXXXXXXXXXX geb. am 2.05.1971, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
45891 Gelsenkirchen
2. Frau XXXXXXXXXXXXXXX geb. XXXXX, geb. am 20.01.1974, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 45891 Gelsenkirchen

Die Erschienenen baten um Beurkundung der nachstehenden

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

und erklärten sich wie folgt:

I.

Die Erschienenen sind Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer Grundbuch von **Buer Blatt 25438 Flur 70 Flurstück 996**, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hermannstraße 53, 534 qm groß verzeichneten Grundbesitzes.

II.

Aufteilung

Die Eigentümer teilen hiermit den vorgenannten Grundbesitz an dem in Abschnitt I. bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden ist.

Der mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehene Teilungsplan sowie eine Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit (Aktenzeichen: 007340804) der Stadt Gelsenkirchen vom 11.04.2006 nebst Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist, liegen vor und werden zugleich mit dieser Urkunde dem Grundbuchamt überreicht.

Die Aufteilung wird wie folgt durchgeführt:

1. 3.214,55 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

In diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der zum Grundstück gehörenden Terasse, welche gemäß beigefügtem Lageplan mit den Buchstaben A, B, C und D rot gekennzeichnet ist, unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer verbunden. Die Kosten für die Nutzung und die Instandhaltung trägt der Sondereigentümer der Wohnung Nr. 1.

2. 1.549,47 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

3. 1.551,34 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
4. 2.249,68 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
5. 478,32 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Garage
6. 478,32 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Garage
7. 478,32 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage

III.

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

§ 1

Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschnitt II. nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.
2. Als gemeinschaftliches Eigentum werden insbesondere auch die gemeinschaftlichen Gelder behandelt, die der Verwalter getrennt von seinem Vermögen zu verwahren hat, sowie alle den Wohnungseigentümern gemeinsam gegen einzelne Wohnungseigentümer zustehenden Forderungen und Ansprüche. Kein Wohnungseigentümer kann deshalb verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern oder sonstigen Vermögenswerten an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Wohnungseigentum, gleich ob im Wege der Sonderrechtsnachfolge oder auf andere Weise, wechselt. Der Anteil an diesen Geldern und Vermögenswerten steht dem neuen Wohnungseigentümer zu, ohne dass es besonderer Vereinbarungen bedürfte. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstige Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

3. Sondereigentum sind insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände sowie die Wohnungsabschlusstüren, wobei die Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren dem Erscheinungsbild des Treppenhauses anzupassen ist,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände der zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster, Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach sind Sondereigentum eingebaute Wasch- und Badeeinrichtungen und Wandschränke,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleistungen für Gas, Fernwärme und Strom von der Abzweigung ab Zähler sowie die dazugehörigen Heizkessel,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.

4. Das Sondereigentum ist frei veräußerbar und vererbbar.

5. Einer Zustimmung des Verwalters im Falle der Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf es generell, mit Ausnahme bei einer Erstveräußerung.

§ 2

Benutzung des Eigentums

- 1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 - 29 WEG.
- 2. Ergänzend und abweichend gilt jedoch gemäß § 10 Abs. 1 WEG, und zwar gemäß § 10 Abs. 2 WEG mit Wirkung gegen den Rechtsnachfolger als Inhalt des Sondereigentums, was in dieser Gemeinschaftsordnung festgelegt worden ist.
- 3. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum alleine zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Teilungserklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Ge-

ludes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen soweit nicht Sondernutzungsrechte bestehen.

4. Die Sondereigentümer dürfen keine gewerblichen oder beruflichen Tätigkeiten in den Raumeinheiten ausüben oder ausüben lassen. Die Benutzung zu gewerblichen Zwecken und die Ausübung freiberuflicher Tätigkeit ist nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses sämtlicher Wohnungseigentümer zulässig.

Die Einwilligung kann nur verweigert werden, wenn durch die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner zu befürchten ist, die auch darin bestehen kann, dass der Wohnwert der anderen Wohnungen beeinträchtigt wird. Die Einwilligung kann aus wichtigem Grunde widerrufen werden.

5. Bauliche Änderungen an und in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters, mit Ausnahme des Anbringens von Sonnenschutzmarkisen vor den dem jeweiligen Sondereigentum zugeordneten Fenstern, die auf eigene Kosten des jeweiligen Sondereigentümers angebracht werden dürfen und unterhalten werden müssen.

§ 3

Schadenshaftung

Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.

Jeder Sondereigentümer hat dafür einzustehen, dass das aufgrund der Bestimmungen dieser Urkunde und in der Hausordnung von ihm verlangte Verhalten auch von den Personen ausgeübt wird, die seinem Hausstand oder seinem Geschäftsbetrieb angehören oder denen er die Benutzung seines Sonder- und Gemeinschaftseigentums überlässt. Entsprechendes gilt bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Verwalter die Besichtigung einer Sondereigentumseinheit verlangen.

Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinem Wohnsitz mehr als 3 Monate abwesend ist.

Sind Ehegatten an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.

Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.

Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt entstehenden Lasten.

Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur der Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Wechselte das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Eigentümer ist.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile der Gebäude schonend und pfleglich zu behandeln. Das gemeinschaftliche Eigentum ist durch den Verwalter auf gemeinschaftliche Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und bei Beschädigung instandzusetzen. Soweit erforderlich, haben die Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.

§ 4

Instandhaltungsrückstellung / Versicherungen

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG).
2. Die Instandhaltungsrücklage ist zur Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, bestimmt. Zeitpunkt und Art der Verwendung bestimmt der Verwalter nach billigem Ermessen.
3. Der Instandhaltungsrückstellung ist jährlich ein angemessener Betrag zuzuführen; die Höhe wird von der Wohnungseigentümerversammlung bestimmt.
4. Aus der Instandhaltungsrückstellung kann der Verwalter vorübergehend auch Zahlungen anderer Art leisten, wenn durch Ausfall von Wohngeldern Fehlbeträge entstehen.

5. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden als ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Feuerversicherung,
- b) Leitungswasserschadenversicherung,
- c) Sturmversicherung,
- d) Glasversicherung für das Gemeinschaftseigentum,
- e) Haftpflichtversicherung,
- f) Gewässerschadenversicherung, soweit erforderlich.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Nach Ablauf der 1. Versicherungsperiode kann die Eigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften bestimmen.

§ 5 Wiederaufbau

Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet.

Decken die Versicherungsleistungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwandes nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplanes sowie einen später sich aufgrund einer Schlussabrechnung ergebenden Mehraufwand nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 6 Verteilung der Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, mit Ausnahme der Verwaltergebühren. Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Wohnung ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.

2. Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere

- a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
- b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen oder Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung und der Unterhaltung der zum Anwesen gehörenden Gehwege und Zufahrten,
- c) die Kosten des Wasserverbrauchs, soweit er nicht im Einzelfall durch den Zähler ermittelt wird,
- d) die Kosten des Stromverbrauchs für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z. B. für Treppenhausbeleuchtung,
- e) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
- f) die Vergütung des Hausmeisters,
- g) die Versicherungsprämien für die in § 4 genannten Versicherungen,
- h) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist.

- 3. Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser, zu denen auch die Kosten der laufenden Wartung der Heizungsanlage sowie die Kosten für Stromverbrauch der Heizungsanlage gehören, richtet sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften. Soweit die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten offenlassen, bestimmt die Eigentümerversammlung. Auch wenn keine gesetzlichen Vorschriften bestehen, kann die Eigentümerversammlung beschließen, dass diese Kosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in der Weise verteilt werden, dass der Verwalter eine Fachfirma damit beauftragt, Wärmemesser anzubringen und den Verteilungsschlüssel nach billigem fachlichem Ermessen unter Berücksichtigung der Messungen durchzuführen.
- 4. Die Aufwendungen für die Beseitigung von Glasschäden hat der Wohnungseigentümer zu tragen, dessen Räume durch die Glasscheiben belichtet werden. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung von Rollos, Jalousien und Jalousetten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, vor dessen Räumen sie angebracht sind.
- 5. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung der Garage obliegt alleine dem Eigentümer der betroffenen Garage.

§ 7

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.
3. Nach Maßgabe des Wirtschaftsplanes hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, immer in den ersten 3 Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplanes bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.
4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beträge auffordern. Ergibt sich, dass die laufenden Beträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beträge herabsetzen.

Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfes kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen.

Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlusszahlungen anfordern; ergibt sich ein Überschuss, kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuss nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden kann.

5. Tritt ein Sonderbedarf ein, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

§ 8**Wohnungseigentümersversammlung**

1. Die Wohnungseigentümersversammlung beschließt bei Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Erklärung die Wohnungseigentümersversammlung zu beschließen hat.
2. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 2 Wochen betragen.
3. Die Wohnungseigentümersversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vertreten sind.

Ein Eigentümer kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Eigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

4. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt.
5. Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
6. Auch ohne Eigentümersversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn die Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich gegeben haben.
7. Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen länger als 1 Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümersversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht.
8. Jeder Beschluss bedarf zu einer Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, soweit in dieser Teilungserklärung keine andere Bestimmung getroffen ist. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als nicht beschlossen.

§ 9**Verwalter**

1. Zum 1. Verwalter wird bestellt:

Herr xxxxxxxx |, geb. am 2.05.1971, xxxxxxxxxxxxxxxx, 45891 Gelsenkirchen.

2. Ein Verwalter wird durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt.
 3. Mit dem Verwalter ist ein besonderer Verwaltervertrag abzuschließen.
 4. Der Verwalter ist verpflichtet, Beschlüsse oder Sondereigentümer schriftlich zu fixieren und alle für die Eigentümergemeinschaft wesentlichen Schriftstücke ordnungsgemäß zu verwahren.
 5. Jeder Sondereigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Sondereigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.
 6. Der 1. Verwalter wird für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
 7. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Vorschriften der §§ 20 - 18 WEG.
 8. Der Verwalter darf die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft vertreten. Insbesondere kann er Zahlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, bewirken und entgegennehmen sowie Zustellungen entgegennehmen, die an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
 9. Der Verwalter kann Ansprüche, die den Wohnungseigentümern als solche gemeinschaftlich zustehen, gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend machen, insbesondere die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Zahlungen einziehen.
- Soweit der Verwalter hiernach Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.
- Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, ihm auf Verlangen eine notariell beglaubigte Vollmacht gemäß § 27 Abs. 5 WEG mit dem vorstehenden Inhalt zu erteilen.
10. Der Verwalter kann die Verwaltung mit 6-monatiger Frist auf Schluss des Kalenderjahres kündigen; er ist zur ordnungsgemäßen Übergabe der Verwaltung an den Nachfolger verpflichtet.

IV. Grundbucheintragungen

1. Die Eigentümer bewilligen und beantragen einzutragen:
 - a) die Teilung des in § 1 genannten Grundstückes gemäß § 2 dieser Erklärung,
 - b) die Eintragung der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums.
2. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.
3. Alle Beteiligten bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, die Notariatsfachangestellten, jede für sich,
 - a) FrauXXXXXXXXXXXXXX
 - b) FrauXXXXXXXXXXXXXX
 beide geschäftsansässigXXXXXXXXXX, 45879 Gelsenkirchen,

alle Anträge zu stellen und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich sind.

Die Bevollmächtigten sind auch befugt, die in § 2 dieser Erklärung festgelegte Teilung aufzuheben oder abzuändern.

V.

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Ihm lag ein unbeblaubigter Grundbuchauszug vom 21.04.2005 vor. Die Erschienenen baten um sofortige Aufnahme ihrer Erklärungen.

Der Wert dieser notariellen Verhandlung beträgt 300.000,00 €.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

U

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

V

Notar

Seite: 2

11.04.2006
007340604**Bescheinigung**

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

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 1 bis 4 bezeichneten Wohnungen

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in
Gelsenkirchen, Hermannstr. 53

Gemarkung : Buer

Flur(en) : 70

Flurstück(e) : 996

Grundbuch von: Gelsenkirchen-Buer

Band: _____

Blatt: _____

sind in sich abgeschlossen.

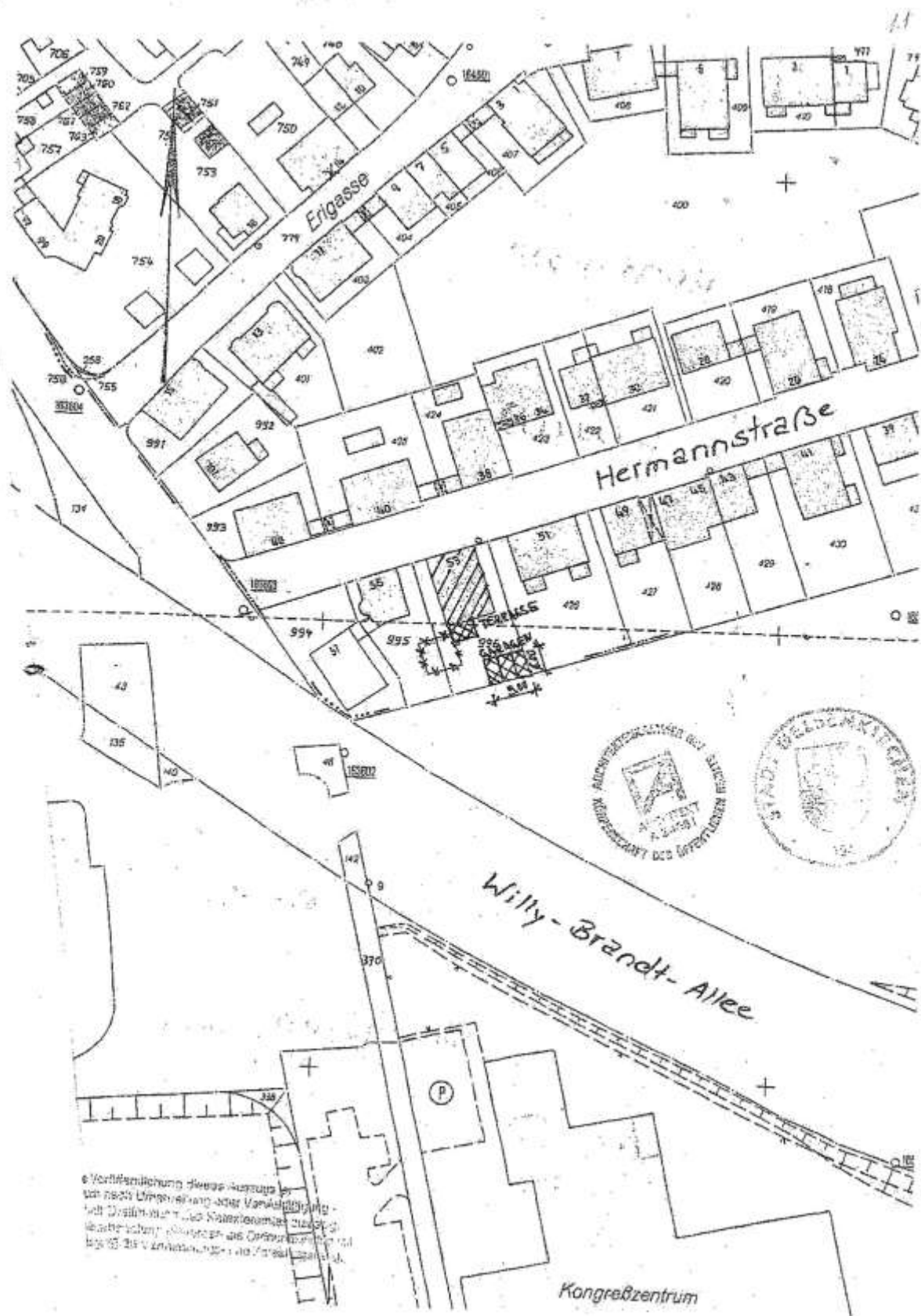
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrage

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX





79

AUSFERTIGUNG



Notar
 10.01.2015
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Essen-Steele

Nachstehende 1. Ausfertigung stimmt mit der Urschrift wörtlich überein und wird hiermit dem

Amtsgericht -Grundbuchamt- Essen-Steele

erteilt.

Essen-Steele, den 10. Januar 2015

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Notar

80

Urkundenrolle Nr. 339/2014



Verhandelt

zu Essen - Steele

am 17. November 2014

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Essen - Steele

SM

erschienen heute:

1. Kaufmann im Wohnungs- und Grundstückswesen
XXXXXXXXXXXX geb. am 02.05.1971,
XXXXXXXXXXXX 45772 Marl,

2.6220, 26.35, 26.38

2. Kaufmann XXXXXXXXXXXXXXXX,
geb. am 22.01.1974,
XXXXXXXXXXXX, 46147 Oberhausen, Rheinl,

2.1.26 26.30

3. Rentner XXXXXXXXXXXXXXXX
geb. am 02.05.1947,
XXXXXXXXXXXX, 45309 Essen, Ruhr.

26.37

Der Erschienene zu 1. erklärte, dass er hier und heute nicht nur im eigenen Namen handelt, sondern auch als vollmachtloser Vertreter, Genehmigungserklärung alsbald nachzureichen versprechend für

- a) XXXXXXXXXXXXXXXX, 90425 Nürnberg, 26.33
- b) XXXXXXXXXXXXXXXX, 45891 Gelsenkirchen, 26.34
- c) XXXXXXXXXXXXXXXX, geb. am 20.01.1974, 26.38, 26.35, 26.36
XXXXXXXXXXXX, 45772 Marl.

Es wird vereinbart, dass die jeweilige formgerechte Genehmigungserklärung des jeweils Vertretenen wirksam werden soll mit formgerechter Beglaubigung durch eine zuständige Amtsstelle, so dass es zur Wirksamkeit des Zugangs bei den übrigen Urkundsbeteiligten nicht bedarf. Dem heute amtierenden Notar soll die Genehmigungserklärung alsbald zugeleitet werden.

Die Erschienenen wiesen sich zur Person zu: Gewissheit des Notars wie folgt aus:

- zu 1. und 3. durch gültige Bundespersonalausweise,
- zu 2. durch gültigen Reisepass.

Zunächst erläuterte der Notar die Vorschrift des § 3 Abs. 1 des Beurkundungsgesetzes (BeurkG), wonach ein Notar an einer Beurkundung nicht mitwirken soll, wenn es sich u.a. handelt um

gemäß Nummer 4

Angelegenheiten einer Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat,

gemäß Nummer 7

Angelegenheiten einer Person, für die der Notar außerhalb seiner Amtstätigkeit oder eine Person im Sinne der Nummer 4 außerhalb ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, es sei denn, diese Tätigkeit wurde im Auftrag aller Personen ausgeübt, die an der Beurkundung beteiligt sein sollen.

Befragt, erklärten alle Beteiligten der nachfolgenden Beurkundung, dass die zuvor zitierten Bestimmungen des § 3 Abs. 1 Ziffern 4 und 7 BeurkG hier nicht zutreffen und bestanden auf Beurkundung.

82

Die Erschienenen baten um Beurkundung der nachstehenden
ÄNDERUNG EINER TEILUNGSERKLÄRUNG
 und erklärten, wobei sie vom Notar darüber belehrt wurden,
 dass zum grundbuchlichen Vollzug der nachstehend geregelten
 Änderungen unter Umständen die Zustimmungen der in den
 einzelnen Grundbüchern eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger
 und sonstigen Drittberechtigten erforderlich sein können:

Wir sind sämtlich Eigentümer der in den Grundbüchern des
 Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 26230 bis
 26236 verzeichneten Wohnungseigentum-/Teileigentumseinheiten.

Die Teilungserklärung vom 24.04.2008, Urkundenrollen Nr.
 111/2008 des Notars XXXXXXXXXXXXXXXXXX in Gelsenkirchen,
 wird wie folgt geändert:

Statt der bisherigen Regelung in § 2 Ziffer 3 Satz 2 wird
 vereinbart, dass jeder Miteigentümer der Wohnungen
 Wohnungseinheiten Nummern 1, 2, 3 und 4 das Recht der
 Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten
 Räume, Anlagen und Einrichtungen des Wohngebäudes und der
 gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sie nicht in dem
 als **Anlage** zur Urkunde genommenen Plan als Zufahrtsflächen zu
 den Garagen bezeichnet sind, und soweit nicht
 Sondernutzungsrechte bestehen, hat. Analog dazu ist jeder
 Sondereigentümer der Garageneinheiten Nummern 5, 6 und 7
 berechtigt und hat das Recht der Mitbenutzung der zum
 gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten, Anlagen
 und Einrichtungen des/der Garagengebäude und der
 gemeinschaftlichen Grundstücksfläche, die in dem als Anlage
 zur Urkunde genommenen Plan mit „Zufahrt zu den Garagen,
 schraffierte Fläche“ bezeichnet ist, zu nutzen.

In § 4 wird folgendes vereinbart:

Die Eigentümer der vorstehend genannten Wohnungen 1 bis 4 sind
 zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für diese
 Wohnungen für das damit verbundene gemeinschaftliche Eigentum
 verpflichtet (§ 21 Abs. 5 Nr. 5 WEG). Gleiches gilt für die
 Eigentümer der drei Garagen 5 bis 7 für eine
 Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum an
 den Garagen. Die jeweilige Instandhaltungsrücklage ist zur
 Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten am jeweiligen
 Gebäudekomplex, soweit sie das jeweilige gemeinschaftliche
 Eigentum betreffen, bestimmt. Zeitpunkt und Art der Verwendung
 bestimmt der Verwalter jeweils nach billigem Ermessen. Der
 jeweilige Instandhaltungsrücklage ist jährlich ein
 angemessener Betrag zuzuführen; die Höhe wird von den jeweils
 am jeweiligen Gebäudekomplex beteiligten Wohnungseigentümern
 in einer Versammlung - die anderen haben insoweit kein
 Stimmrecht - bestimmt. Aus der jeweiligen
 Instandhaltungsrücklage kann der Verwalter, jeweils bezogen
 auf den jeweiligen Gebäudekomplex, auch Zahlungen anderer Art
 leisten, wenn durch Ausfall von Wohngeldern/Hausgeldern der

83

jeweiligen betroffenen Miteigentümer im jeweiligen Komplex Fehlbeträge entstehen. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden möglichst jeweils als Ganzes getrennt nach Gebäudekomplexen versichert, und zwar hinsichtlich folgender Versicherungen jeweils:

- a) Feuerversicherung
- b) Leitungswasserschadenversicherung
- c) Sturmversicherung
- d) Glasversicherung für das Gemeinschaftseigentum
- e) Haftpflichtversicherung
- f) Gewässerschadenversicherung, soweit erforderlich.

Die jeweilige Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Die jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Gebäudekomplexe können jeweils einen Wechsel der jeweiligen Versicherungsgesellschaft bestimmen.

Paragraph 5 wird in Satz 1 ergänzt, geändert und neu gefasst:

Sind die jeweiligen Gebäudekomplexe (Wohnungen und Garagen) ganz oder teilweise zerstört, so ist die jeweilige unselbständige Teilgemeinschaft der jeweiligen betroffenen Wohnungseigentümer/Teileigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet. Auf diese Trennung finden die Absätze 2 und 3 des § 5 entsprechende Anwendung mit dieser Maßgabe.

Paragraph 6 wird wie folgt geändert:

Ziffer 1:

Die jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Gebäudekomplexe gemäß vorstehenden Ausführungen haben jeweils gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die jeweilige Instandhaltung und jeweilige Instandsetzung des jeweiligen gemeinschaftlichen Eigentums, bezogen auf die jeweiligen Gebäudekomplexe, den Betrieb der jeweiligen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die jeweilige Verwaltung tatsächlich entstehen.

Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer/Teileigentümer richtet sich jeweils, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem jeweiligen Verhältnis der Miteigentumsanteile je Gebäudekomplex mit Ausnahme der Verwaltergebühren. Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Wohnung ein gleicher Teil und auf jede Garage ebenfalls ein gleicher Teil.

Die übrigen Regelungen des § 6 finden mit dieser Maßgabe entsprechende Anwendung, es sei denn, dass Aufwendungen wie z. B. die öffentlichen Abgaben, soweit nicht unmittelbar von den Eigentümern erhoben, für das gesamte Grundstück und alle Einheiten gemeinschaftlich erhoben werden. Insbesondere werden Kosten der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen oder Anlagen getrennt nach den jeweiligen Gebäudekomplexen abgerechnet und erhoben. Wasserverbrauch fällt für die Garagen gar nicht an.

Die Verwaltervergütung ist vorstehend entsprechend behandelt.
Hausmeisterkosten fallen für die Garagen nicht an.
Versicherungsprämien sind vorstehend schon behandelt.
Instandhaltungsrücklage ist vorstehend schon behandelt.
Heizung und Warmwasser fällt für die Garagen nicht an,
folglich auch Wartungsarbeiten dazu und Kosten für
Stromverbrauch nicht.
Glasschäden fallen für die Garagen nicht an. Aufwendungen für
Instandhaltung und Instandsetzung von Rolllös, Jalousien,
Jalousetten fallen für die Garagen nicht an. Aufwendungen für
Instandhaltung und Instandsetzung ist vorstehend behandelt und
wird gesondert auf die Eigentümer der Garagen umgelegt.

Alle übrigen Vorschriften der Teilungserklärung finden Anwendung mit diesen vorstehenden Maßgaben, wobei das Ziel ist, die jeweiligen Angelegenheiten der jeweiligen Gebäudekomplexe gesondert zu behandeln, abzurechnen und soweit nur der jeweilige Gebäudekomplex betroffen ist, auch Stimmrechte nur den jeweiligen Eigentümern des jeweiligen Gebäudekomplexes zuzubilligen.

§ 7 der Teilungserklärung gilt fort mit der Maßgabe, dass alle Regelungen sich jeweils beziehen auf jeden jeweiligen vorgenannten Gebäudekomplex, Wohnhaus bzw. Garage und dass jeweils die Zuständigkeit und Stimmberechtigung beschränkt wird auf die jeweils betroffenen Eigentümer.

Gleiches gilt für § 8 der Teilungserklärung. Zunächst einmal wird jedoch § 8 Ziffer 3 dahin geändert, dass jede ordnungsgemäß einberufene Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig ist. Ein Quorum hinsichtlich der Beschlussfähigkeit besteht also nicht mehr.

Auch zu den Stimmrechten gilt jeweils die Zuordnung zu den jeweiligen Gebäudekomplexen und dahin, dass soweit es sich um Dinge handelt, die nur den Gebäudekomplex betreffen, entsprechend auch nur die Stimmberechtigung verteilt ist. Das gilt insbesondere für die Ziffern 5 und 8 des § 8.

Wir bewilligen und beantragen, die dieser Urkunde entsprechende Änderung der Teilungserklärung in die betroffenen o.g. Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher einzutragen.

Den Wert dieser Erklärungen geben wir mit einem Wert von 30 % der ursprünglichen Teilungserklärung, also 90.000,00 EUR an.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt in Gegenwart des Notars eigenhändig unterschrieben.

[illegible]



Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Anlage zur Übersicht des
Notars XXXXXXXXXXXXX
vom 17.11.14 Ur.Nr. 559/2014

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 995
Fläch: 70
Gemarkung: Buert
Hermannstraße 53, Gelsenkirchen

1. Auflistung

Erstellt: 20.11.2012
Zeichner: 12-EL-2298



Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 Meter

10 Stück 50x70cm

93

AUSFERTIGUNG



Notar

XXXXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Essen-Steele

Nachstehende 1. Ausfertigung stimmt mit der Urschrift wörtlich überein und wird hiermit dem

Amtsgericht -Grundbuchamt- Gelsenkirchen-Buer

erteilt.

Essen-Steele, den 13.03.2015

XXXXXXXXXXXXXXXX

Notar

584

Urkundenrolle Nr. 46/2015



Verhandelt

zu Essen - Steele

am 10. März 2015

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Essen - Steele

erschien heute, ausgewiesen durch gültigen
Bundespersonalausweis:

Medizinische Fachangestellte XXXXXXXXXXXX geb. XXXXXXXXXXXX
geb. am 16.7.1976, XXXXXXXXXXXX 46147 Oberhausen.

Zunächst erläuterte der Notar die Vorschrift des § 3 Abs. 1
des Beurkundungsgesetzes (BeurkG), wonach ein Notar an einer
Beurkundung nicht mitwirken soll, wenn es sich u.a. handelt um
gemäß Nummer 4

Angelegenheiten einer Person, mit der sich der Notar zur
gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er
gemeinsame Geschäftsräume hat,

gemäß Nummer 7

Angelegenheiten einer Person, für die der Notar außerhalb
seiner Amtstätigkeit oder eine Person im Sinne der Nummer 4
außerhalb ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit
bereits tätig war oder ist, es sei denn, diese Tätigkeit wurde
im Auftrag aller Personen ausgeübt, die an der Beurkundung
beteiligt sein sollen.

Befragt, erklärten alle Beteiligten der nachfolgenden
Beurkundung, dass die zuvor zitierten Bestimmungen des
§ 3 Abs. 1 Ziffern 4 und 7 BeurkG hier nicht zutreffen
und bestanden auf Beurkundung.

Sie erklärte:

Ich nehme Bezug auf die Urkunde des amtierenden Notars vom 17.11.2014, Urkundenrolle Nr. 339/2014 und mache sie, die mir in Ausfertigung vorliegt und inhaltlich in vollem Umfang bekannt ist, zum Gegenstand meiner Erklärungen.

Auf die Beifügung und Verlesung verzichte ich nach notarieller Belehrung.

Auch ich bewillige und beantrage, die der o.g. Urkunde vom 17.11.2014 entsprechende Änderung der Teilungserklärung in die betroffenen dort genannten Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher einzutragen.

Ich, Notar XXXXXXXXXXXXXXX in Essen-Steele stelle fest, dass in meiner o.g. Urkunde vom 17.11.2014 Datum und Urkundenrollen Nr. der dort zitierten Urkunde des Notars XXXXXXXXXXXXXXX richtig heißen müssen:

"24. April 2006, 111/2006".

Geschäftswert der Erklärung der Erschienenen: € 90.000,00

Das Protokoll wurde der Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihr genehmigt und in Gegenwart des Notars wie folgt eigenhändig unterschrieben:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

