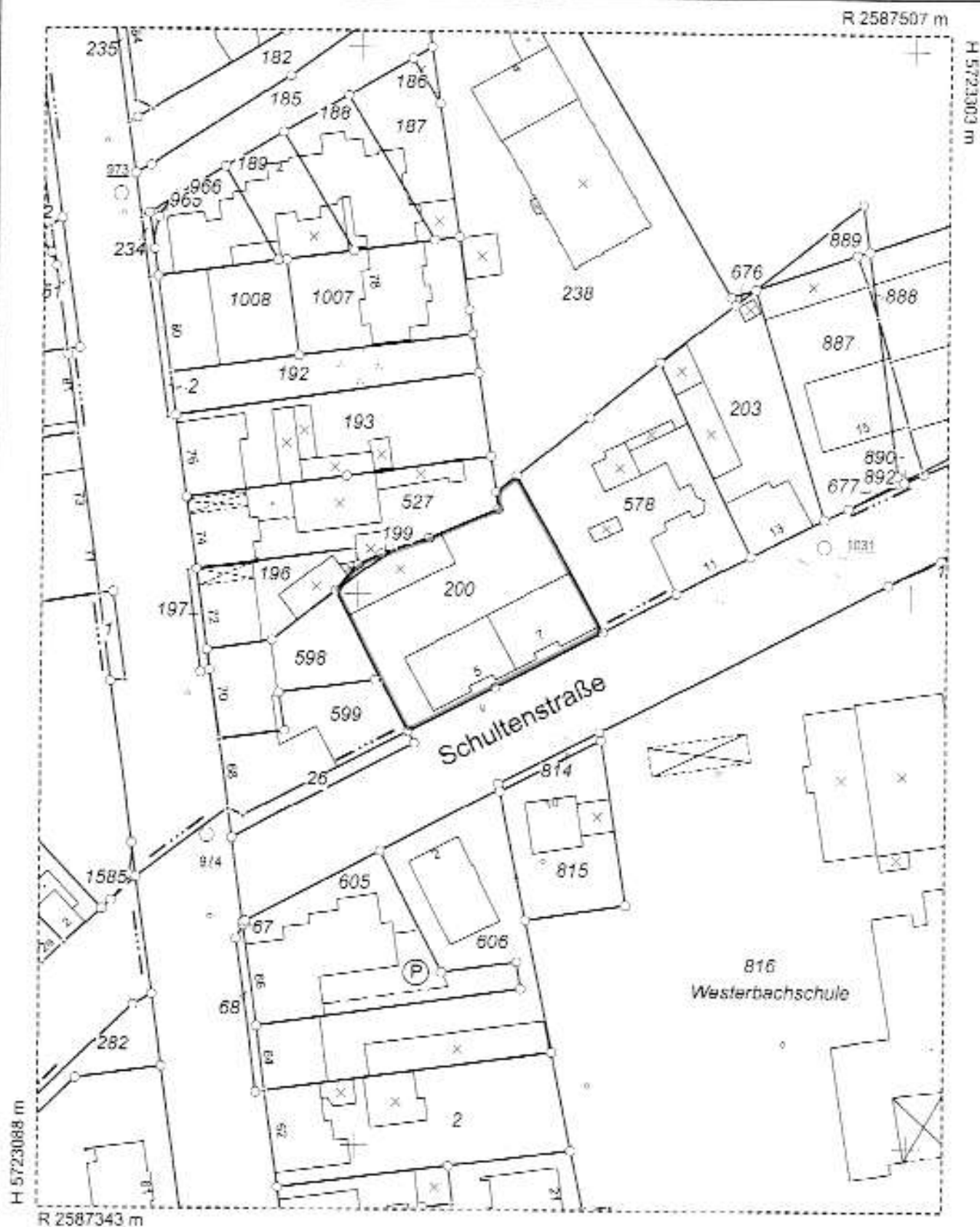




Maßstab 1:1000

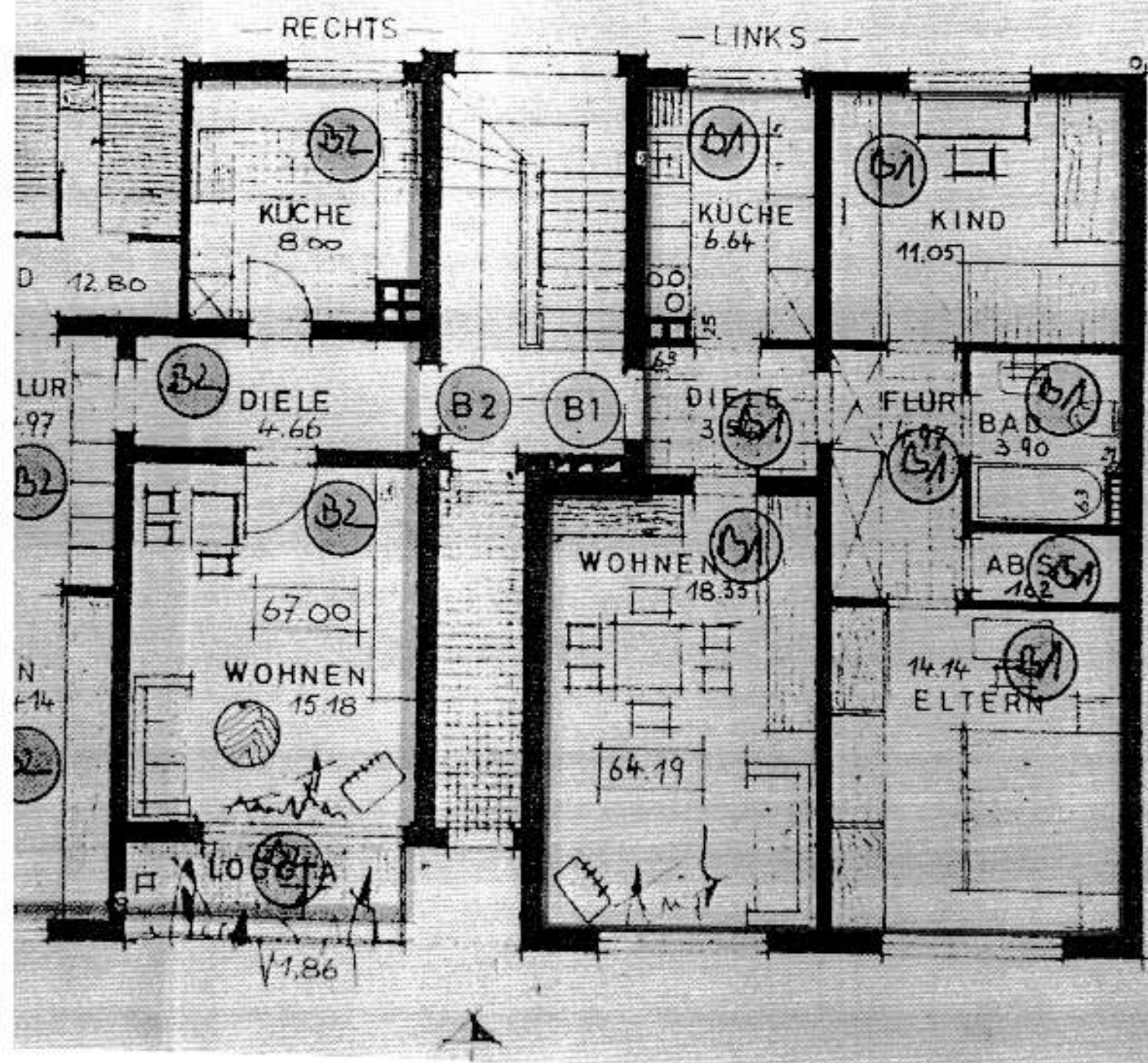
Gemeinde Oer-Erkenschwick  
Gemarkung Oer-Erkenschwick, Flur 69  
Flurstück 203



Unser Auszug ist gesetzlich geschützt (§§ VerInfoG NRW), Verwertigungen, Umbearbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Verwertigungen und Umbearbeitungen zur innerbetrieblichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

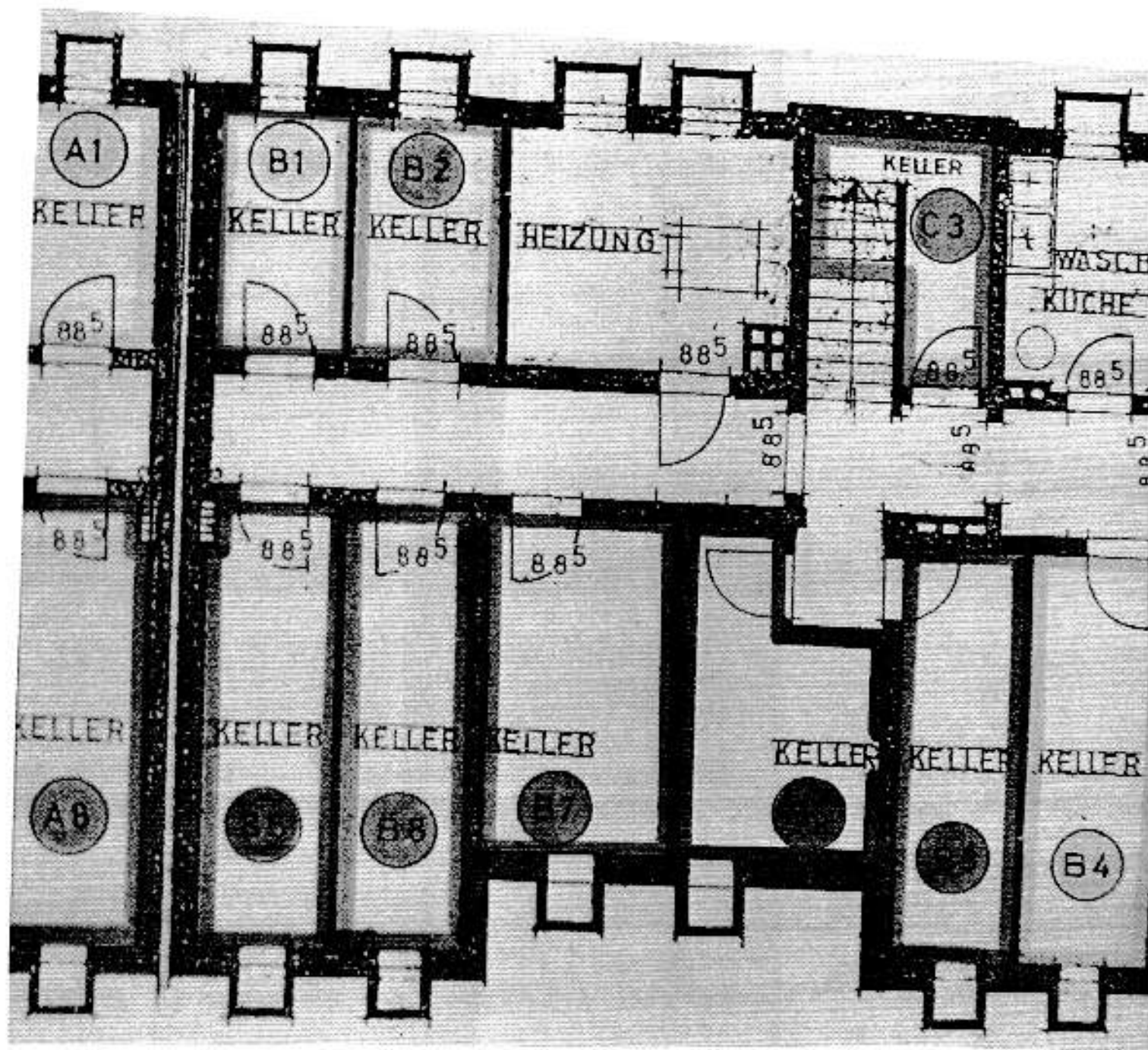
Ausgegeben durch den Kreis Recklinghausen

R II = B



Schultenstraße 5, 7  
Erdgeschoss





Schultenstraße 5, 7  
Kellergeschoss



*Schorn, Dr.*

## Verhandelt

zu Recklinghausen, am 02. Oktober

1992

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. jur. Dieter Schorn**

in Recklinghausen

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Hamm

erschien heute: - von Person bekannt -

Herr Immobilienkaufmann Helmut Stöger, geboren am 27.11.1961, Rosenstraße 118, 8028 Taufkirchen, hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma Geld & Grund Gesellschaft für den Vertrieb von Immobilien und Kapitalanlagen mbH, geschäftsansässig Daimlerstraße 9, 8012 Ottobrunn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR B 97043, wobei der amtierende Notar gemäß § 21 Bundes-Notarordnung die Vertretungsbefugnis des Erschienenen aufgrund einer ihm vorliegenden vollständigen beglaubigten Handelsregisterblattabschrift des Amtsgerichts München zu HR B 97043 vom 06.08.1992 bestätigt,

- nachstehend "Eigentümer" genannt -.

Der Erschienene handelnd wie angegeben erklärte nachstehende

E R K L Ä R U N G

zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung

gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom

15.03.1951 (BGBI. I, S. 175)

in der Fassung vom 30.07.1973 (BGBI. I, S. 910)

Wohnanlage: 4353 Oer-Erkenschwick, Schultenstraße 5 und 7

zu notariellem Protokoll:

Teil I

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Grundstück

Die Firma Geld & Grund Gesellschaft für den Vertrieb von Immobilien und Kapitalanlagen mbH ist Eigentümer der Grundbesitzung, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen von Oer Blatt 3 1 0 2

laufende Nr. 6 Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 69 Flurstück 199, Gebäude- und Freifläche, zu Stimbergstraße 74, in Größe von 10 m<sup>2</sup> und

laufende Nr. 7 Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 69 Flurstück 200, Gebäude- und Freifläche, Schultenstraße 5, 7, in Größe von 1.179 m<sup>2</sup>.

Die vorgenannte Grundbesitzung ist mit dem gleichnamigen Mehrfamilienhaus Schultenstraße 5 und 7 bebaut.

In dem Hause befinden sich insgesamt siebzehn Wohnungen und drei Teileigentumseinheiten, gemeinschaftliche Trocken- und Waschräume sowie entsprechend neunzehn Keller.

Auf dem Grundstück befinden sich ferner sieben Garagen.

Die vorgenannte Wohnanlage gilt als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.03.1951 in der Fassung vom 30.07.1973.

Die entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der dazugehörige Aufteilungsplan des zuständigen Bauordnungsamtes der Stadt Oer-Erkenschwick liegt vom 08.09.1992 - Aktenzeichen: 63 Os/we - vor und ist dieser Urkunde als Anlage 1 nebst Aufteilungsplan beigegeben.

## § 2

### Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) nebst Keller (die Wohnung Nr. A-9 hat keinen Keller) bzw. an einer in sich abgeschlossenen Garage/Nutzfläche im Dachgeschoß (Teileigentum) verbunden ist wie folgt:

(Die nachfolgenden Lageangaben verstehen sich vom Hauseingang der Wohnanlage aus gesehen):

#### I. Schullenstraße 5:

##### 1. Miteigentumsanteil von

46,461/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A - 1 näher bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoß rechts des Hauses nebst Keller Nr. A - 1 des Aufteilungsplans.

Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.

2. Miteigentumsanteil von 48,495/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A - 2 näher bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoß links des Hauses nebst Keller Nr. A - 2 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.
3. Miteigentumsanteil von 46,461/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A - 3 näher bezeichneten Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß rechts des Hauses nebst Keller Nr. A - 3 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.
4. Miteigentumsanteil von 53,185/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A - 4 näher bezeichneten Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß links des Hauses nebst Keller Nr. A - 4 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>.
5. Miteigentumsanteil von 46,461/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A - 5 näher bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoß rechts des Hauses nebst Keller Nr. A - 5 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.
6. Miteigentumsanteil von 53,185/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A - 6 näher bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoß links des Hauses nebst Keller Nr. A - 6 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>.



7. Miteigentumsanteil von 46,461/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. A - 7 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 3. Obergeschoß rechts des Hauses nebst Keller  
Nr. A - 7 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.

8. Miteigentumsanteil von 53,185/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. A - 8 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 3. Obergeschoß links des Hauses nebst Keller  
Nr. A - 8 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>.

9. Miteigentumsanteil von 28,337/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. A - 9 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im Dachgeschoß rechts des Hauses ohne Keller  
Nr. A - 9 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 39 m<sup>2</sup>.

## II. Haus Schultenstraße 7:

10. Miteigentumsanteil von 46,461/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 1 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im Erdgeschoß links des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 1 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.

11. Miteigentumsanteil von 48,495/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 2 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im Erdgeschoß rechts des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 2 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

12. Miteigentumsanteil von 46,461/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 3 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 1. Obergeschoß links des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 3 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.
13. Miteigentumsanteil von 53,185/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 4 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 1. Obergeschoß rechts des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 4 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>.
14. Miteigentumsanteil von .....46,461/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 5 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 2. Obergeschoß links des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 5 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.
15. Miteigentumsanteil von 53,185/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 6 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 2. Obergeschoß rechts des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 6 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>.
16. Miteigentumsanteil von 46,461/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 7 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 3. Obergeschoß links des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 7 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>.

17. Miteigentumsanteil von 53,185/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. B - 8 näher bezeichneten Eigentums-  
wohnung im 3. Obergeschoß rechts des Hauses nebst Keller  
Nr. B - 8 des Aufteilungsplans.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>.

III. Dachböden Häuser Schultenstraße 5 und 7:

18. Miteigentumsanteil von 35,988/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auftei-  
lungsplan mit Nr. C - 1 näher bezeichneten Teileigen-  
tum im Dachgeschoß links des Hauses Schultenstraße 5.  
Die Nutzfläche beträgt ca. 50 m<sup>2</sup>.

19. Miteigentumsanteil von 35,988/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auftei-  
lungsplan mit Nr. C - 2 näher bezeichneten Teileigen-  
tum im Dachgeschoß rechts des Hauses Schultenstraße 7.  
Die Nutzfläche beträgt ca. 50 m<sup>2</sup>.

20. Miteigentumsanteil von 29,270/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auftei-  
lungsplan mit Nr. C - 3 näher bezeichneten Teileigen-  
tum im Dachgeschoß links des Hauses Schultenstraße 7-  
Die Nutzfläche beträgt ca. 40 m<sup>2</sup>.

IV. Garagen:

21. Miteigentumsanteil von 9,822/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-  
lungsplan mit Nr. D - 1 näher bezeichneten Garage.  
Die Nutzfläche beträgt ca. 14 m<sup>2</sup>.

22. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei- lungsplan mit Nr. D - 2 näher bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt ca. 15 m <sup>2</sup> .	11,081/1.000
23. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei- lungsplan mit Nr. D - 3 näher bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt ca. 17 m <sup>2</sup> .	12,247/.1000
24. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei- lungsplan mit Nr. D - 4 näher bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt ca. 18 m <sup>2</sup> .	13,078/1.000
25. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei- lungsplan mit Nr. D - 5 näher bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt ca. 18 m <sup>2</sup> .	13,043/1.000
26. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei- lungsplan mit Nr. D - 6 näher bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt ca. 17 m <sup>2</sup> .	12,138/1.000
27. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei- lungsplan mit Nr. D - 7 näher bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt ca. 16 m <sup>2</sup> .	11,270/1.000
	<hr/> 1000,000/1.000



§ 3

Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen, die nicht, oder noch nicht zu Wohnzwecken dienen (Dachgeschoßräume C-1 bis C-3 sowie Garagen) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Dem Ausbau der Dachgeschoßräume C-1 bis C-3 zu Wohnraum sowie der Nutzung dieser Räume als selbständige Wohnungen wird bereits jetzt zugestimmt und bedarf keiner erneuten Beschlußfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

- nachfolgend einheitlich nur noch "Wohnungseigentum" genannt -.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile, die verändert, beseitigt 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.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenster die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitung für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Rolläden, wobei die Außenansicht der Rolläden wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln ist.

### (3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums ist im vorgenannten Sinne, unabhängig von der Vereinbarung von Sondernutzungsregelungen der Grund und Boden sowie die Räume und Gebäudeteile, die aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht zum Sondereigentum erklärt werden können sowie das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

## Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

## § 4

Grundsatz

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

## § 5

Ausübung eines Gewerbes

- (1) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.

Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend, soweit eine solche Hausordnung aufgestellt wird.

- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümerversammlung kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

- (3) Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
- (4) Entsprechendes gilt bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung. Bei Vermietung der Wohnung müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- (5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach § 5 Abs. 2 bis 4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- (6) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mithenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

## § 6

### Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.  
Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.  
Dies gilt nicht für die Erstveräußerung durch den Eigentümer.



Dies gilt ferner nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

- (2) Die Zustimmung des Verwalters ist ferner nicht erforderlich für den Fall, daß Grundpfandrechtsgläubiger das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erwerben oder später weiterveräußern.
- (3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
  - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (4) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

## § 7

### Instandsetzung

- (1) Die Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der Außenansicht der Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie ist grundsätzlich von der Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen.  
Die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Einzelfall den Verwalter mit der Durchführung von Gemeinschaftsaufgaben beauftragen.

Rolläden sind, soweit vorhanden, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

- (2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
- (4) Soweit es Reparaturen am Dach des Hauses erfordern, gestatten die jeweiligen Wohnungseigentümer der Eigentumswohnungen Nrn. A-9 sowie C-1 bis C-3 des Aufteilungsplans das Betreten ihres Sondereigentums zum Zweck der Durchführung der notwendigen Arbeiten.

## § 8

### Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

## § 9

### Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

## § 10

### Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

#### Besichtigungsrecht des Verwalters

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an  
einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- (1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate und mit mindestens 1.000,— DM 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.

§ 13

Lasten und Kosten

In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:



(1) Betriebskosten

- a) Die Wohnungseigentümer tragen alle Betriebskosten gemeinsam.  
Der Warmwasserverbrauch wird von jedem Wohnungs-/Teileigentümer selbst getragen, da die Einheiten mit elektrischen Durchlauferhitzern ausgerüstet sind.  
Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile bzw. aufgrund noch zu beschließender Schlüssel auf die Wohnungseigentümer umgelegt.  
Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teile der Belastung und mit dem Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.
- b) Die Teil-/Garageneigentümer Nrn. D - 1 bis D - 7 des Aufteilungsplans tragen lediglich anteilig die Kosten für die nachstehend in Absatz (3) näher bezeichneten Versicherungen und kraft gesonderter Beschlußfassung, die Verwaltungskosten und eine Instandhaltungsrücklage.  
Weitergehende Betriebskosten werden auf das Teileigentum/Garage nicht umgelegt.
- c) Instandhaltungen/Reparaturen und Renovierungen werden getrennt je nach Anfall abgerechnet und nach Eigentumsanteil auf die Eigentümer des Wohnungs- oder Teileigentums umgelegt.

(2) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

(3) Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück;
- eine Gebäudefeuersversicherung;
- eine Leitungswasserschadenversicherung;
- eine Sturmschadenversicherung

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

(4) Instandhaltungsrücklage

- a) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
- b) Über die Höhe der jährlichen Instandhaltungsrücklage beschließt die Versammlung der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit.
- c) Die so beschlossene Instandhaltungsrücklage wird im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

- (5) Eine Änderung der in Absatz 1 und 2 vorgesehenen Verteilerschlüssel kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

§ 14

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.

Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.

In den Fällen des § 4 Abs. 2 bis 5 und des § 5 Abs. 1 und 2 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

- (4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten und ferner durch einen beliebigen Dritten - in diesem Fall aufgrund vorzulegender 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.

Abweichend von den Bestimmungen des WEG gewährt je 1.000-stel Miteigentumsanteil eine Stimme.

- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

- (6) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

- (7) Auch ohne Wohnungseigentümersversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- (8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist.
- Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümersammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

## § 15

### Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- (2) Die in § 13 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen ist.

## § 16

### Verwalter

- (1) Zur ersten Verwalterin wird die

Firma Heinrich Voss Haus + Boden Sachwertanlagen GmbH,  
Drosselstiege 22, 4720 Beckum-Neubeckum,

gemäß § 26 WEG bis zum 01. Oktober 1997 bestellt.



- (2) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- (3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.
- (4) Der Verwalter hat insbesondere die Befugnis, die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer nach Abmahnung auch gerichtlich geltend zu machen.
- (5) Jeder Wohnungseigentümer hat im Fall der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den oder die Erwerber zum Eintritt in diese Teilungserklärung sowie in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.
- (6) Die Verwaltergebühren ergeben sich aus dem jeweiligen Verwaltervertrag.

## § 17

### Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern, die aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden bestimmen.

Der Beirat ist zur Einsichtnahme in alle Schriften und Bücher des Verwalters berechtigt.

Teil III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

(1) Der Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen von Oer Blatt 3102 Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 69 Flurstück 199, Gebäude- und Freifläche, zu Stimbergstraße 74, in Größe von 10 m<sup>2</sup> und Flurstück 200, Gebäude- und Freifläche, Schul-tenstraße 5, 7, in Größe von 1.179 m<sup>2</sup>, einzutragen:

- a) die Vereinigung der Flurstücke 199 und 200 gemäß § 890 Absatz 1 BGB zu einem Grundstück im Rechtssinne,
- b) die Teilung des vorgenannten Grundstücks in insgesamt 27 Wohnungs- und Teileigentumsrechte gemäß § 2 dieser Teilungserklärung,
- c) die Bestimmungen der §§ 4 bis 17 dieser Teilungserklärung.

Der Eigentümer beantragt ferner, ihm nach Erledigung der vorstehenden Anträge je eine vollständige einfache Grundbuchblattabschrift der neu zu bildenden Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher zu Händen des amtierenden Notar zu erteilen.

- (2) Den Gesamtwert der zu errichtenden Baulichkeiten, einschließlich Grund und Boden, gibt der Eigentümer mit insgesamt 1.400.000,— DM an.
- (3) Die Kosten der Errichtung dieser Teilungserklärung sowie der Durchführung trägt der Eigentümer.

§ 19

Vollmacht

Hiermit erteilt der Eigentümer

1. der Bürovorsteherin Frau Ingrid Jockusch,
  2. der Notariatsangestellten Frau Helga Klees, geborene Schmidt,
  3. der Buchhalterin Frau Elisabeth Ney, geborene Withöft,
- sämtlich geschäftsansässig Limperstraße 44, 4350 Recklinghausen,

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

für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, und zwar sowohl gegenüber Privaten als auch gegenüber Behörden und dem Gericht/Grundbuchamt, die zur grundbuchlichen Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich sind.

Die Bevollmächtigten sind demgemäß befugt, beim Grundbuchamt sämtliche hierzu erforderlichen Anträge zu stellen, Bewilligungen zu erklären, diese abzuändern, zu ergänzen und zurückzunehmen.

Ferner sind die Bevollmächtigten befugt, Identitätserklärungen abzugeben sowie Vereinigungs- und Trennanträge zu stellen.

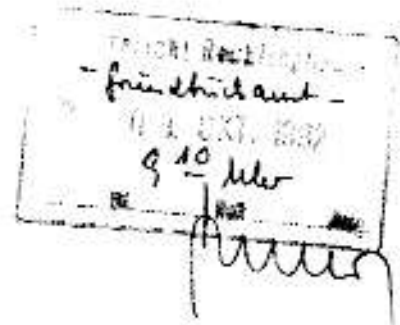
Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers und kann von den Bevollmächtigten auf Dritte übertragen werden.

Insbesondere ermächtigt diese Vollmacht dazu, die vorstehende Teilungserklärung abzuändern und zu ergänzen, soweit Beanstandungen des Grundbuchamtes zur Durchführung der Teilungserklärung ergehen sollten.

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen von dem amtierenden Notar  
vorgelesen, in seiner Gegenwart genehmigt und wie folgt eigenhändig un-  
terschrieben:

J. Höpfer  
J. Höpfer Notar



## Verhandelt

zu Recklinghausen, am 08. Oktober

1992

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. jur. Dieter Schorn**

in Recklinghausen

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Hamm

erschien heute: - von Person bekannt: -

die Notariatsangestellte Frau Helga K l e e s geborene Schmidt,  
geschäftsmässig Limperstraße 44, 4350 Recklinghausen, handelnd für

die Firma Gold & Grund Gesellschaft für den Vertrieb von Immobilien  
und Kapitalanlagen mbH, Daimlerstraße 9, 8012 Ottobrunn, eingetragen  
im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HK B 9/043,

aufgrund der Vollmacht in der notariellen Leistungserklärung vom 02.10.1992  
Nr. 1479/1992 der Urkundenrolle des amtierenden Notars -, § 19, die bei  
Beurkundung in erster Ausfertigung unwiderrufen vorlag.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben erklärte:

Ich nehme Bezug auf die Teilungserklärung vom 02.10.1992 - Nr. 1479/1992 der Urkundenrolle des amtierenden Notars -.

Mit dieser Teilungserklärung ist an den Grundstücken Gemarkung Oer- Er- kenschwick Flur 69 Flurstücke 199 und 200, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen von Oer Blatt 3102 Wohnungs- und Teileigen- tum begründet worden. Ausweislich § 2 Abschnitt 3 Ziffern 18, 19 und 20 der vorgenannten Teilungserklärung ist Teileigentum an den dort näher bezeichneten Räumlichkeiten C-1, C-2 und C-3 im Dachgeschoß der Häuser Schultenstraße 5 und 7 begründet worden. Diesen Teileigentumseinheiten ist ausweislich der Abgeschlossenheitsbescheinigung und des Aufteilungs- plans ebenfalls ein Kellerraum im Kellergeschoß der Häuser zugewiesen worden.

Ich fasse daher unter Einbeziehung dieser Kellerräume § 2 Abschnitt 3 der vorgenannten Teilungserklärung wie folgt neu:

III. Dachböden Häuser Schultenstraße 5 - 7:

- |  |              |
|--|--------------|
| 18. Miteigentumsanteil von   | 35,988/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auftei-<br>lungsplan mit Nr. C - 1 näher bezeichneten Teilei-<br>gentum im Dachgeschoß links des Hauses Schulten-<br>straße 5 nebst Keller.<br>Die Nutzfläche beträgt ca. 50 m <sup>2</sup> . |              |
| 19. Miteigentumsanteil von   | 35,988/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Auftei-<br>lungsplan mit Nr. C - 2 näher bezeichneten Teilei-<br>gentum im Dachgeschoß rechts des Hauses Schulten-  |              |



straße / nebst Keller.

Die Nutzfläche beträgt ca. 50 m<sup>2</sup>.

20. Miteigentumsanteil

29,270/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. C - 3 näher bezeichneten Teileigentum im Dachgeschoß links des Hauses Schultenstraße 7 nebst Keller.

Die Nutzfläche beträgt ca. 40 m<sup>2</sup>.

Ferner nehme ich Bezug auf die Bezifferung der Wohnungs- und Teileigentumsrechte im Aufteilungsplan und stelle im Hinblick auf die vor den Eingangstüren in den Treppenhäusern eingezeichneten Ziffern ausdrücklich klar, daß diese Ziffern lediglich der Kenntlichmachung der Ziffer des Aufteilungsplans der jeweils hinter der Eingangstür liegenden Eigentumswohnung/Teileigentum dienen, nicht jedoch der Begründung von Sondereigentumsrechten an Teilen der Treppenhäuser. Die Treppenhäuser sind vollumfänglich Gemeinschaftseigentum.

Alle übrigen Bestimmungen der vorgenannten Teilungserklärung gelten unverändert fort.

Den Wert dieser Ergänzungsverhandlung gebe ich der Kostenberechnung wegen mit 5.000,00 DM an.

Vorstehende Verhandlung wurde der Erschienenen in Gegenwart des amtierenden Notars vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

Helga Klee  
H. K. Klee, Notar.

## Satzung der Stadt Oer-Erkenschwick über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Oer-Erkenschwick“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW, 1994, S. 666) und § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick in seiner Sitzung vom 24.08.2023 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 18 Hektar umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt Oer-Erkenschwick“.

### § 2 Gebietsbegrenzung

- (1) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich umgrenzender Verkehrsflächen innerhalb der im Lageplan (Maßstab 1 : 5.000) der Stadt Oer-Erkenschwick vom 17.05.2023 abgegrenzten Flächen.
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist die Innenkante der im Lageplan eingezeichneten Linie maßgeblich.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstücksvereinigungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### § 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

### § 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge werden für den **Teilbereich 1** des Geltungsbereiches vollständig zur Anwendung gebracht. Im **Teilbereich 2** des Sanierungsgebietes sind die Regelungen des § 144 Abs. 1 u. 2 BauGB ausgeschlossen.

### § 5 Durchführungsfrist

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 15 Jahre befristet.

### § 6 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Oer-Erkenschwick über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Oer-Erkenschwick“ vom 24.07.2023 außer Kraft.

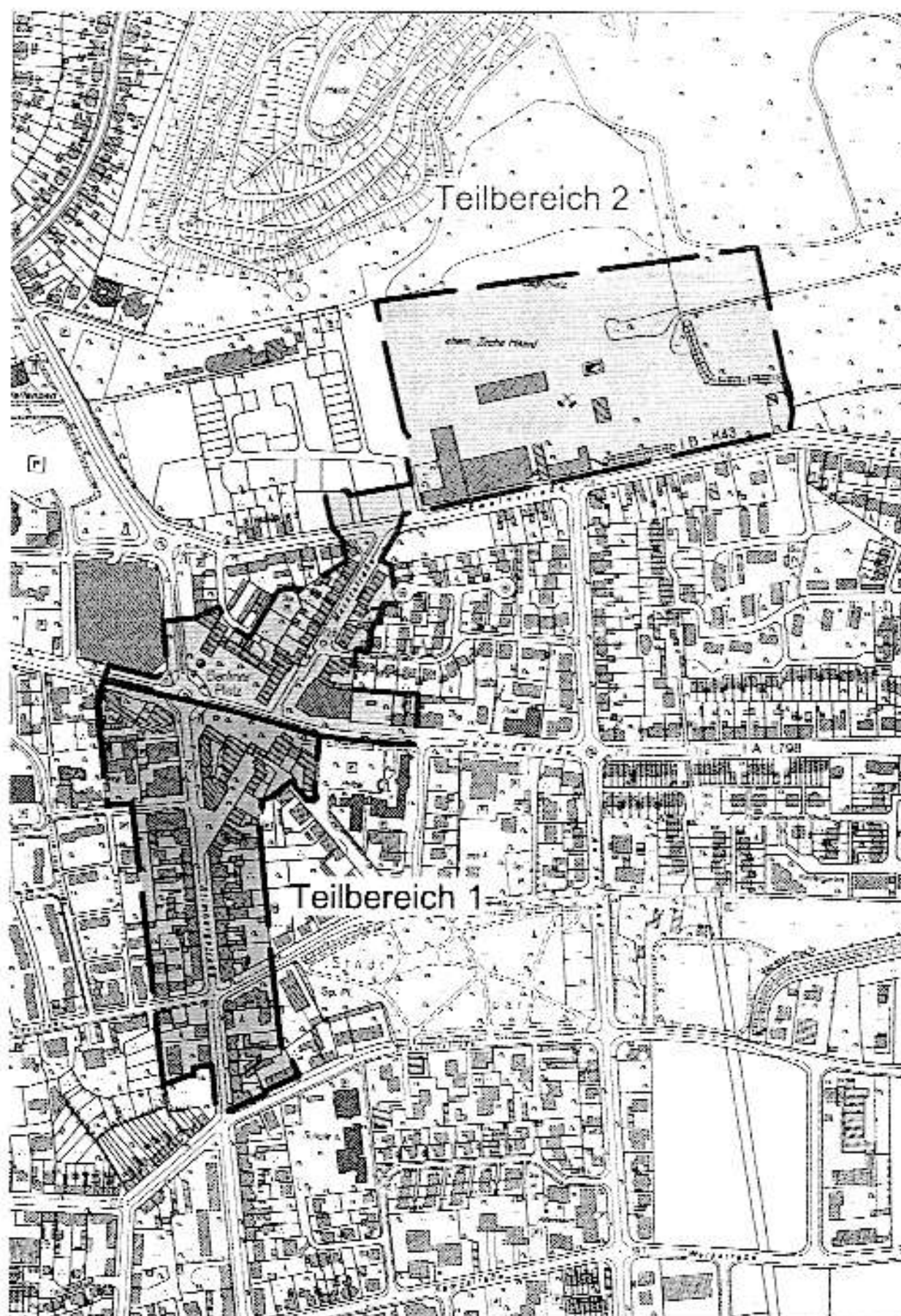
**HINWEISE:**

1. Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zuletzt geänderten Fassung, kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
  - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
  - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.
2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:
  1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

**Vorstehendes wird hiermit öffentlich bekannt gemacht**  
**Oer-Erkenschwick, 13.10.2023**

**Wewers**  
**Bürgermeister**

ANLAGE: Übersichtskarte Geltungsbereich



Geltungsbereich Sanierungssatzung  
(Teilbereich 1+2)

Maßstab 1:5000