

Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

3. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen.
4. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
5. Der Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlüßtüren darf nur mit einfacher Mehrheit der Stimmen in der Wohnungseigentümer-Versammlung geändert werden, die auch über sonstige Änderungen zu beschließen hat.
6. Die Wohnungseigentümer haben Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum dem Verwalter anzuzeigen. Sie müssen dem Verwalter auf Verlangen die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume gestatten. Sie haben das Betreten ihrer Räume zu angemessenen Tageszeiten zu dulden, wenn dies zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.

§ 10

Das Sonder- und Gemeinschaftseigentum wird, wie üblich, gegen Gefahren versichert und versichert gehalten. Die Versicherungsverträge schließt der Verwalter ab. Die Wohnungseigentümer-Versammlung kann die Entschließung des Verwalters mit einfacher Mehrheit ändern.

§ 11

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seines Miteigentumsanteiles entsprechenden Bruchteiles zu tragen.
2. 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 begründete Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft in diesem Sinn aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 12

1. Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer über den Verwalter an die Gläubiger zu entrichten.
2. Betriebskosten müssen alle Wohnungseigentümer gemeinsam tragen. Diese werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teil der Belastung

und mit dem Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.

3. Verwaltungskosten sind für jeden Wohnungseigentümer gleich zu bemessen.
4. Instandhaltungskostenrücklage für das gemeinsame Eigentum ist von den Wohnungseigentümern anzusammeln. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zusammen mit dem Wohngeld an den Verwalter zu entrichten.

§ 13

1. Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfestlegung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat ein Mal im Jahr die Wohnungseigentümer-Versammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümer-Versammlung dann einberufen, wenn mehr als $\frac{1}{4}$ der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungseigentümer-Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nach Maßgabe des § 8 dieser Teilungserklärung vertreten lassen. Ist die Wohnungseigentümer-Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine 2. Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen;

diese ist in jedem Fall beschlußfähig.

- 5. Zu Beginn der Wohnungseigentümer-Versammlung 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. Auch ohne Wohnungseigentümer-Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- 7. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer-Versammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von 2 von der Wohnungseigentümer-Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 14

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Die danach auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Beträge sind in monatlichen gleich bleibenden Raten im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, kostenfrei auf das von dem Verwalter einzurichtende Bankkonto einzuzahlen.

§ 15

Als erster Verwalter ist die [REDACTED] bestellt. Diese Bestellung gilt bis zum 31.12.1968. Sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht

die Wohnungseigentümer 6 Monate vor Ablauf der Frist die Abberufung des bisherigen und die Bestellung eines anderen Verwalters beschließt.

2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und aus § 27 WEG.

3. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
- b) Die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
- c) Anstellung eines Hausmeisters, Anstellung von Reinigungskräften usw. sowie Abschluß entsprechender Dienstverträge;
- d) Jeder Wohnungseigentümer hat im Fall der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten;
- e) Wenn Miteigentümer sich zu einem Sondereigentum verbunden haben, zum Beispiel Eheleute, so haben sie einen von ihnen Bevollmächtigten namhaft zu machen. Miterben eines Wohnungseigentümers haben innerhalb von 3 Monaten seit dem Erbfall einen Bevollmächtigten zu benennen, der die Befugnisse und Obliegenheiten aus dem Wohnungseigentum ausübt und erfüllt. Im Fall der Unterlassung der Benennung kann vom Verwalter im Sinne der übrigen Wohnungseigentümer die Entziehungsklage erhoben werden.

Die Eintragung der Bestimmungen zu II. als Inhalt des Wohnungseigentums im Grundbuch wird beantragt.

Die Kosten der zu errichtenden Gebäude sind auf DM 5.000.000 veranschlagt.

III. Aufteilung der Belastung

§ 16

Auf dem in § 1 bezeichneten Grundstück steht in Abteilung III unter Nummer 1 als Hypothek eingetragen DM 3.000.000,- in Worten: Dreimillionen Deutsche Mark nebst 7 v.H. Jahreszinsen für die Deutsche Hypothekenbank (Actiengesellschaft) Hannover. Mit Zustimmung der Gläubigerin wird diese Hypothek auf die 99 Sondereigentumsanteile folgendermaßen aufgeteilt:

Siehe Anlagen 2 A
und 2 B

Die Löschung der Hypothek auf dem in § 1 bezeichneten Grundstück und die Eintragung der Einzelhypotheken in die einzelnen Wohnungsgrundbücher gemäß den Anlagen 2 A und 2 B und unter Bezugnahme auf die Bedingungen der Bewilligung vom 9. November 1965 wird beantragt.

IV. Eintragungsbewilligung und -antrag

§ 17

Die Herren

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

vertreten durch ihren Generalbevollmächtigten, [REDACTED] bewilligen

40

und beantragen, daß im Grundbuch von Recklinghausen-Stadt
Band 292 Blatt 8876

- a) die Teilung des Grundstücks in 103 Sondereigentumsrechte
gemäß § 2 der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 6-15 der Teilungserklärung als
Inhalt des Wohnungseigentums,
eingetragen werden.

Die Eigentümer beantragen weiter, die zu erteilenden Eintragung
nachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern
je eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift an ihren General-
bevollmächtigten, [REDACTED]
senden.

Recklinghausen, den 4. Juli 1966

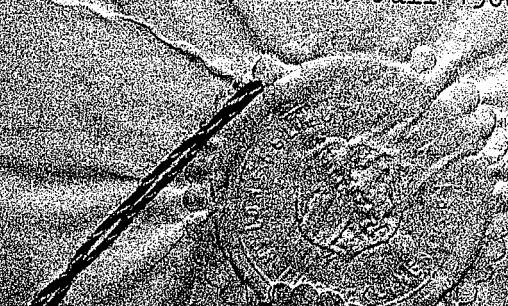
[REDACTED]

Nr. 83 der Urkundenrolle für 1966

Vorstehende heute vor mir vollzogene eigenhändige Unter-
schrift des Herrn [REDACTED] wohn-
haft in [REDACTED], von Person bekannt, beglaubige
ich hiermit.

Recklinghausen, den 4. Juli 1966

[Handwritten Signature]
Notar



Geschäftswert:		
Geschätzter Einheitswert:	500.000,-	DM
Grundstückswert		
Geschätzte Baukosten	5.000.000,-	DM
Davon 1/2 mit		
Löschungsantrag für Hypotheken Wert:	2.750.000,-	DM
Eintragungsantrag für 99 Hypotheken	3.000.000,-	DM
	<u>3.000.000,-</u>	DM
	8.750.000,-	DM
	<u>=====</u>	
Gebühr §§ 23 II, 44 IIa, 38 I 5a	6.587,50	DM
Porto u. Telefonauslagen	32,50	DM
Umsatzsteuer	<u>264,80</u>	DM
	<u><u>6.884,80</u></u>	DM

[Handwritten Signature]
Notar