



Verhandelt

zu Recklinghausen, am 31. August 1998

Vor mir, dem unterzeichneten Rechtsanwalt
Hergen Heimeshoff als amtlich bestellter Vertreter des Notars

Dr. jur. Dieter Schorn

in Recklinghausen

im Bezirk des Oberlandesgerichtes zu Hamm

erschien heute von Person bekannt:

die WBG Wohnungsbau- und Betreuungsgesellschaft Recklinghausen mbH, geschäftsansässig Halterner Straße 4, 45657 Recklinghausen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Recklinghausen unter HR B 2727, hier vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Peter Rausch, geschäftsansässig ebenda,

- nachstehend „Erbbauberechtigte“ genannt -.

Der Erschienenene -handelnd wie angegeben- erklärte nachstehende

ERKLÄRUNG

*zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung
gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom*

15.03.1951 (BGBl. I, S. 175)

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

Wohnanlage: 37 Eigenheime, 45659 Recklinghausen

An der Sandkuhle 7-21, 23-37, 39-53 (ungerade) und

22 - 32 a und 42-52 (gerade)

zu notariellem Protokoll:

Teil I

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Grundstück/Erbbaurecht

Die WBG Wohnungsbau- und Betreuungsgesellschaft Recklinghausen mbH in Recklinghausen, ist alleinige Erbbauberechtigte des Erbbaurechtes, eingetragen im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen von Recklinghausen Blatt 30753, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Recklinghausen, Flur 424 Flurstücke

832 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,

631 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,

634 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,

639 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,

802 Verkehrsfläche, An der Sandkuhle,

- 804 Verkehrsfläche, An der Sandkuhle,
- 810 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 820 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 822 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 824 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 825 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 827 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 828 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 829 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 830 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,
- 831 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle und
- 833 Gebäude- und Freifläche, An der Sandkuhle,

zur Gesamtgröße von 10.517 m².

Grundstückseigentümerin ist die Stadt Recklinghausen. Das Eigentum ist verzeichnet im Grundbuch von Recklinghausen Blatt 30752.

Auf diesem Erbbaurecht errichtet die Erbbauberechtigte eine Wohnanlage mit insgesamt 37 Einfamilienhäusern in der Form von Wohnungserbbaurechten sowie den dazugehörigen Carport und Stellplätzen sowie ein Gemeinschaftshaus mit Gemeinschaftsanlagen, insbesondere der gemeinschaftlichen Heizung.

Den Eigenheimen (Wohnungserbbaurechten) Nr. 1 bis 37 des Aufteilungsplans werden Sondernutzungsrechte an Garten- und Stellplatzflächen zugeordnet.

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 der Stadt Recklinghausen liegen mit Datum vom 23. April 1998 unter dem Aktenzeichen 61/3-98100266-98100270 vor.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist als Anlage 1, der Aufteilungsplan ist als Anlage 2 und der Sondernutzungsplan ist als Anlage 3 dieser Urkunde beigelegt.

§ 2

Teilung

Die Erbbauberechtigte teilt das Erbbaurecht an dem vorstehend näher bezeichneten Erbbaugrundbesitz gemäß § 8 WEG in der Weise auf, daß mit jedem Miterbbaurechtsanteil das Sondereigentum an einer in sich geschlossenen Wohnung (Eigenheim) verbunden ist wie folgt:

I. Aufteilung:

1. Miterbbaurechtsanteil von 25,91/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 1 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbereich
gesondert errichteten Abstellraum sowie einem im Hausgartenbereich
gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls
Nr. 1 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an
der Stellplatz-/Carportfläche Nr. 2 des Sondernutzungsplans. 30992
2. Miterbbaurechtsanteil von 26,34/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 2 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie sowie einem im Vorgartenbereich
gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgartenbereich
gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 2
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 3 des Sondernutzungsplans. 30993

3. Miterbbaurechtsanteil von 26,39/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 3 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 3
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 4 des Sondernutzungsplans.

30994

4. Miterbbaurechtsanteil von 26,34/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 4 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 4
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 5 des Sondernutzungsplans.

5

5. Miterbbaurechtsanteil von 26,34/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 5 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 5
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 6 des Sondernutzungsplans.

6

6. *Miterbbaurechtsanteil von* 26,41/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 6 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 6
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 7 des Sondernutzungsplans. 7
7. *Miterbbaurechtsanteil von* 30,54/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 7 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einem im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 7
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 21 des Sondernutzungsplans. 8
8. *Miterbbaurechtsanteil von* 31,04/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 8 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 8
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 22 des Sondernutzungsplans. 30999

9. Miterbbaurechtsanteil von 26,34/1.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
 gleichfalls mit Nr. 9 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
 gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 31.000
 reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
 bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
 Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
 Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 9
 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
 Stellplatz-/Carportfläche Nr. 23 des Sondernutzungsplans.
10. Miterbbaurechtsanteil von 26,34/1.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
 gleichfalls mit Nr. 10 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
 gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
 reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten- 01
 bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
 Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
 Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 10
 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
 Stellplatz-/Carportfläche Nr. 24 des Sondernutzungsplans.
11. Miterbbaurechtsanteil von 26,34/1.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
 gleichfalls mit Nr. 11 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
 gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
 reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten- 02
 bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
 Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
 Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 11
 des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
 Stellplatz-/Carportfläche Nr. 25 des Sondernutzungsplans.

12. Miterbbaurechtsanteil von 31,04/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 12 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 12
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 26 des Sondernutzungsplans.

03

13. Miterbbaurechtsanteil von 31,11/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 13 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 13
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 27 des Sondernutzungsplans.

04

14. Miterbbaurechtsanteil von 25,48/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 14 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 14
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 8 des Sondernutzungsplans.

05

15. Miterbbaurechtsanteil von 27,84/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 15 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 06
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 15
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 9 des Sondernutzungsplans.
16. Miterbbaurechtsanteil von 27,84/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 16 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 07
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 16
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 10 des Sondernutzungsplans.
17. Miterbbaurechtsanteil von 24,56/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 17 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 08
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 17
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 11 des Sondernutzungsplans.

18. Miterbbaurechtsanteil von 24,56/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 18 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 18
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 12 des Sondernutzungsplans. 09
19. Miterbbaurechtsanteil von 24,56/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 19 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 19
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 13 des Sondernutzungsplans. 10
20. Miterbbaurechtsanteil von 27,84/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 20 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 20
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 14 des Sondernutzungsplans. 11

21. Miterbbaurechtsanteil von 27,98/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 21 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 21
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 15 des Sondernutzungsplans.

22. Miterbbaurechtsanteil von 29,42/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 22 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 22
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 16 des Sondernutzungsplans.

23. Miterbbaurechtsanteil von 24,56/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 23 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 23
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 17 des Sondernutzungsplans.

24. Miterbbaurechtsanteil von 27,83/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 24 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 15
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 24
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 18 des Sondernutzungsplans.
25. Miterbbaurechtsanteil von 28,12/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 25 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 16
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 25
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 19 des Sondernutzungsplans.
26. Miterbbaurechtsanteil von 24,56/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 26 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 17
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 26
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 20 des Sondernutzungsplans.

27. Miterbbaurechtsanteil von

25,88/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 27 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 27
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 33 des Sondernutzungsplans.

28. Miterbbaurechtsanteil von

25,85/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 28 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 28
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 34 des Sondernutzungsplans.

29. Miterbbaurechtsanteil von

30,14/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 29 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 29
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 35 des Sondernutzungsplans.

30. Miterbbaurechtsanteil von

25,32/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 30 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 30
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 28 des Sondernutzungsplans.

31. Miterbbaurechtsanteil von

25,82/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 31 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 31
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 29 des Sondernutzungsplans.

32. Miterbbaurechtsanteil von

27,83/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 32 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe-
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 32
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 30 des Sondernutzungsplans.

33. Miterbbaurechtsanteil von 28,12/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 33 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 24
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 33
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 31 des Sondernutzungsplans.
34. Miterbbaurechtsanteil von 26,15/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 34 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 25
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 34
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 32 des Sondernutzungsplans.
35. Miterbbaurechtsanteil von 24,56/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 35 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 26
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 35
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 36 des Sondernutzungsplans.

36. Miterbbaurechtsanteil von 24,56/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 36 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 27
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 36
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 37 des Sondernutzungsplans.

37. Miterbbaurechtsanteil von 30,14/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan
gleichfalls mit Nr. 37 näher bezeichneten Eigenheim mit dem
gesamten Erd- und Obergeschoß sowie einem im Vorgartenbe- 28
reich gesondert errichteten Abstellraum sowie einen im Hausgarten-
bereich gesondert errichteten Gartenhaus, verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an einer vor und hinter dem Hause liegenden
Garten- und Vorgarten- sowie Zuwegungsfläche, ebenfalls Nr. 37
des Aufteilungsplans sowie dem Sondernutzungsrecht an der
Stellplatz-/Carportfläche Nr. 38 des Sondernutzungsplans.

1.000/1.000 ✓

II. Sondernutzungsrechte

Bezüglich von Teilen der Erbbaurechtsfläche sollen den Eigenheimen (Eigentumswoh-
nungen) Nr. 1 bis 37 der Wohnanlage gemäß § 15 in Verbindung mit § 10 Abs. 2
WEG zur ausschließlichen Nutzung als Garten- und Stellplatz-/Carportfläche zuge-
wiesen werden:

A. Einzelsondernutzungsrechte

1. der Wohnung Nr. 1:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 1 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 2 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

2. der Wohnung Nr. 2:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 2. näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 3 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

3. der Wohnung Nr. 3:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 3 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 4 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

4. der Wohnung Nr. 4:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 4 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 5 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

5. der Wohnung Nr. 5:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 5 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 6 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

6. der Wohnung Nr. 6:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 6 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 7 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

7. der Wohnung Nr. 7:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 7 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 21 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

8. der Wohnung Nr. 8:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 8 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 22 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

9. der Wohnung Nr. 9:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 9 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 23 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

10. der Wohnung Nr. 10:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 10 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 24 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

11. der Wohnung Nr. 11:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 11 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 25 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

12. der Wohnung Nr. 12:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 12, näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 26 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

13. der Wohnung Nr. 13:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 13 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 27 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

14. der Wohnung Nr. 14:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 14 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 8 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

15. der Wohnung Nr. 15:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 15 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 9 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

16. der Wohnung Nr. 16:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 16 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 10 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

17. der Wohnung Nr. 17:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 17 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 11 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

18. der Wohnung Nr. 18:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 18 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 12 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

19. der Wohnung Nr. 19:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 19 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 13 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

20. der Wohnung Nr. 20:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 20 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 14 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

21. der Wohnung Nr. 21:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 21 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 15 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

22. der Wohnung Nr. 22:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 22 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 16 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

23. der Wohnung Nr. 23:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 23 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 17 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

24. der Wohnung Nr. 24:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 24 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 18 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

25. der Wohnung Nr. 25:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 25 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 19 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

26. der Wohnung Nr. 26:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 26 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 20 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

27. der Wohnung Nr. 27:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 27 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 33 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

28. der Wohnung Nr. 28:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 28 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 34 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

29. der Wohnung Nr. 29:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 29 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 35 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

30. der Wohnung Nr. 30:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 30 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 28 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

31. der Wohnung Nr. 31:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 31 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 29 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

32. der Wohnung Nr. 32:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 32 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 30 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

33. der Wohnung Nr. 33:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 33 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 31 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

34. der Wohnung Nr. 34:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 34 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 32 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

35. der Wohnung Nr. 35:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 35 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 36 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

36. der Wohnung Nr. 36:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 36 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 37 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

37. der Wohnung Nr. 37:

die im anliegenden Lageplan gleichfalls mit Ziffer 37 näher bezeichnete Garten- und Vorgartenfläche sowie die mit Ziffer 38 näher bezeichnete Stellplatz-/Carportfläche.

B. Gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte

1. den Wohnungen Nr. 1 bis 6 des Aufteilungsplans:

die im anliegenden Lageplan mit HA 1 näher bezeichnete Fläche als Hausanschlußraum und Zuwegungsfläche hierzu.

2. den Wohnungen Nr. 7 bis 13 des Aufteilungsplans:

die im anliegenden Lageplan mit HA 2 näher bezeichnete Fläche als Hausanschlußraum und Zuwegungsfläche hierzu.

3. den Wohnungen Nr. 14 bis 21 des Aufteilungsplans:

die im anliegenden Lageplan mit HA 3 näher bezeichnete Fläche als Hausanschlußraum und Zuwegungsfläche hierzu.

4. den Wohnungen Nr. 22 bis 29 des Aufteilungsplans:

die im anliegenden Lageplan mit HA 4 näher bezeichnete Fläche als Hausanschlußraum und Zuwegungsfläche hierzu.

5. den Wohnungen Nr. 30 bis 37 des Aufteilungsplans:

die im anliegenden Lageplan mit HA 5 näher bezeichnete Fläche als Hausanschlußraum und Zuwegungsfläche hierzu.

Die Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt, die Eintragung dieser Sondernutzungsrechte auch im Bestandsverzeichnis der jeweiligen Wohnungserbbaugrundbücher zu verlaublichen.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungserbbaurecht

(im folgenden nur noch "Wohnungseigentum" genannt)

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

Entsprechend wird der Wohnungserbbauberechtigte im nachfolgenden nur noch als Wohnungseigentümer bezeichnet.

b) Gemeinschaftliches Eigentum

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

(2) Gegenstand des Sondereigentums

a) 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.

b) Sofern der jeweilige Sondereigentümer Rolläden - dies ist ausschließlich im Obergeschoß zulässig - einbaut, sind diese wie Sondereigentum - vorbehaltlich blockweiser einheitlicher Farbgestaltung - zu behandeln.

Dies gilt ebenso bei vorhandenen Kaminen sowie für das Sondereigentum an Kellerersatzräumen und Gartenhäusern.

c) Abweichend von den gesetzlichen Regelungen ist Unterhaltung, Instandsetzung und Reparatur sämtlicher Fenster- und Türanlagen einschließlich der Haustüranlage ausschließlich Sache des jeweiligen Sondereigentümers.

- d) *Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur von Dach- und Fassadenflächen ist ausschließlich Aufgabe der Sondereigentümer der jeweiligen Hausgruppen. Inso-
weit hat bei derartigen Arbeiten die Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen
einheitlich zu erfolgen.*

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

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

Teil II

*Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs-
eigentümer 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 be-
stimmt 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 Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Gemeinschaftsordnung geregelt.

Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

(1) Die Erstveräußerung des Wohnungseigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.

Die Zustimmung des Verwalters ist ebenfalls nicht erforderlich 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. ✓

28

(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 Baulichkeiten der Wohnanlage (Gemeinschaftshaus) sowie der gemeinschaftlichen Parkplatz-, Wege- und Grünflächen, obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie ist von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt durchzuführen.

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall mit der Durchführung von Gemeinschaftsaufgaben den Verwalter beauftragen.

(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.

(4) Für die Regelungen § 8 (1) bis (3) gelten die Regelungen § 7 (3) entsprechend.

§ 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) Jeder Wohnungseigentümer trägt, soweit dies tatsächlich möglich und rechtlich zulässig ist, alle gleichwie gearteten Betriebs- und Versicherungskosten für sein Eigenheim (Wohnungserbbaurecht) allein und selbstständig.

- (2) Darüber hinaus gilt für

a) die Betriebskosten

Die Wohnungseigentümer tragen alle Betriebskosten gemeinsam. Dabei werden die Kosten der Beheizung sowie des Warm- und Kaltwasserverbrauchs für jedes Sondereigentum durch eigene Zähleinrichtungen ermittelt.

Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Miterbbaurechtsanteile 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 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

c) Versicherungen

Für die gemeinschaftlichen Baulichkeiten werden folgende Versicherungen abgeschlossen

- Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Erbbaurecht;*
- eine Gebäudefeuerversicherung;*
- eine Leitungswasserschadenversicherung;*
- eine Sturmschadenversicherung*
- Versicherung gegen Schäden aus Blitzeinschlag.*

(3) Instandhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach der jeweiligen Wohnfläche errechnet, an den Verwalter zu entrichten.

(4) Änderung der Verteilerschlüssel

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 § 5 Abs. 2 bis 5 und des § 6 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 Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer 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.

Abweichend von den Bestimmungen des WEG gewährt jedes Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentümerversammlung 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 Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist.
Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.
- (9) Ergänzend zu den vorgenannten Bestimmungen kann eine wirksame Beschlußfassung der Wohnungseigentümer auch blockweise, d. h. der Wohnungseigentümer Nr. 1 bis 6, 7 bis 13, 14 bis 21, 22 bis 29 und 30 bis 37 erfolgen, sofern die Beschlußfassung nur tatsächliche oder rechtliche Angelegenheiten des jeweiligen Blocks betrifft.

§ 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) Als erster Verwalter wird

die WBG Wohnungsbau- und Betreuungsgesellschaft Recklinghausen mbH,
geschäftssässig Halterner Straße 4, 45657 Recklinghausen,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Recklinghausen unter
HR B 2727,

bis zum 31.12.2003 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 richten sich nach den Festlegungen der II. Berechnungsverordnung (BVO), derzeit 500,00 DM jährlich je Wohnungseigentum und 50,00 DM jährlich je Carport zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer. .

§ 17

Verwaltungsbeirat

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

Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern.

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

Teil III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

(1) Die Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt im Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen von Recklinghausen Blatt 30753, Erbbaurecht an dem Grundstück, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Recklinghausen Flur 424 Flurstücke 832, 631, 634, 639, 802, 804, 810, 820, 822, 824, 825, 827, 828, 829, 830, 831 und 833, in Gesamtgröße von 10.517 m², einzutragen:

- a) die Teilung des vorgenannten Erbbaurechtes in insgesamt 37 Wohnungserbbaurechte gemäß § 2 Abschnitt I. dieser Teilungserklärung,
- b) die Eintragung der Sondernutzungsrechte gemäß § 2 Abschnitt II. dieser Teilungserklärung,
- c) die Bestimmungen der §§ 4 bis 17 dieser Teilungserklärung.

Die Erbbauberechtigte *b e a n t r a g t* ferner, ihr nach Erledigung der vorstehenden Anträge je eine vollständige einfache Grundbuchblattabschrift der neu zu bildenden Wohnungserbbaugrundbücher zu Händen des amtierenden Notar zu erteilen.

(2) Den Gesamtwert der zu errichtenden Baulichkeiten, gibt die Erbbauberechtigte mit insgesamt *9.180.000,00 DM an.

(3) Die Kosten der Errichtung dieser Teilungserklärung sowie der Durchführung trägt die Erbbauberechtigte.

§ 19

Vollmacht

Hiermit erteilt die Erbbauberechtigte

1. der Bürovorsteherin Frau Petra Trabold,
 2. der Notariatsangestellten Frau Silvia Nau, geborene Hufnagl,
 3. der Notariatsangestellten Frau Helga Klees, geborene Schmidt,
- sämtlich geschäftsansässig Limperstraße 44, 45657 Recklinghausen,

EINZELVOLLMACHT

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 vom amtierenden Notar vorgelesen, in seiner Gegenwart genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Peter Rander

H. H. Notar

STADT RECKLINGHAUSEN

Der Stadtdirektor

Stadt Recklinghausen 45655 Recklinghausen



Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 31. August 1998
- Nr. 1745 /1998 -

Notarvertreter

W B G

Wohnungsbau- u. Betreuungs-
gesellschaft Recklinghausen mbH
Halterner Straße 4

45657 Recklinghausen



Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung	
Dienstgebäude Rathausplatz 4	
Eingang/Zimmer Stadthaus A, Zimmer 231 a	
Auskunfterteilt Herr Brüninghoff	
Telefon (02361) 50 - 25 14	Telefax (02361) 50 - 25 12

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Datum

61/3 - 98100266
bis 61/3 - 98100270

23. April 1998

B E S C H E I N I G U N G

nach § 7 Abs. 4 / § 32 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951; geändert durch Gesetz vom 30.07.1973 (BGBI. I S. 910);

hier: Grundstück An der Sandkuhle 7 - 21 (ungrade), 23 - 37 (ungrade), 39 - 53 (ungrade), 22 - 32 (grade), 32 a und 42 - 52 (grade) in 45659 Recklinghausen

Die in den beigegeführten Aufteilungsplänen

mit Nummern 30 bis 37,
22 bis 29, 14 - 21,
7 bis 13 und 1 bis 6

bezeichneten Wohnungen im Erd- und Ober-
geschoß sowie die

mit Nummern 30 bis 37,
22 bis 29, 14 bis 21,
7 bis 13 und 1 bis 6

bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden
Räume im Erdgeschoß (Abstellraum und Garten-
haus) sowie die

mit Nummern 1 bis 37 bezeichneten Carports

in den zu errichtenden Gebäuden

auf dem Grundstück An der Sandkuhle 7 - 21 (ungrade), 23 - 37 (ungrade), 39 - 53 (ungrade), 22 - 32 (grade), 32 a und 42 - 52 (grade) in 45659 Recklinghausen

BUSVERBINDUNGEN: LINIEN SB 24, 205, 213, 228, 235, 239, 249; Haltestelle Viehtor / Viehtor Stadtparkasse

KONTEN DER STADTKASSE

Landeszentralbank Recklinghausen, Herzogswall 30
Konto-Nr. 426 017 01, Bankleitzahl 426 000 00
und bei weiteren Kreditinstituten in Recklinghausen

Stadtparkasse Recklinghausen
Konto-Nr. 1081
Bankleitzahl 426 500 30

Postbank Dortmund
Konto-Nr. 3 63 - 466
Bankleitzahl 440 100 46

Zentralanschlüsse
der Stadtverwaltung
Telefon (02361) 50-0
Telefax (02361) 50-1234