

5.8. Teilungserklärung

- 2 -

Teil I
Begründung von Wohnungseigentum

§ 1
Grundstück

1. Die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ist Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen von Hertzen Blatt 4 4 3 2 verzeichneten Grundstücke, lfd. Nr. 127 und 129, Gemarkung Hertzen, Flur 77 Flurstücke 649 und 650, Hof- und Gebäudefläche Sedanstraße 37 in Größe von 1.066 und 595 m².

Auf diesem Grundbesitz hat die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX das vorgenannte Mietwohnhaus Sedanstraße 37 mit insgesamt 6 Wohnungen errichtet.

2. Die Grundbesitzung ist in Abteilung II und III lastenfrei. Der Notar hat das Grundbuch eingesehen.
3. Die vorgenannten Mietwohnungen sollen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Das Gebäude gilt als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.03.1951. Eine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Hertzen gemäß § 7 Absatz 4 und § 32 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes liegt unter dem Aktenzeichen: 63/80 - 4.78 seit dem 22.08.1980 vor.

- 3 -

- 3 -

§ 2

Teilung

Die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX teilt das Eigentum an den vorbezeichneten Grundstücken Sedanstraße 37 in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist, wie folgt:
(Die nachfolgenden Lageangaben verstehen sich von der Sedanstraße aus gesehen)

1. Miteigentumsanteil von 171/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß-links mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC sowie Keller.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 61 m².

2. Miteigentumsanteil von 168/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß-rechts mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC sowie Keller.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 61 m².

3. Miteigentumsanteil von 184/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 3 bezeichneten Wohnung im Obergeschoß-links mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Keller und Balkon.

- 4 -

- 4 -

Die Gesamtwohnfläche beträgt 66 m².

4. Miteigentumsanteil von 181/1.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nummer 4 bezeich-
 neten Wohnung im Obergeschoß-rechts mit 2
 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Keller
 und Balkon.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 66 m².

5. Miteigentumsanteil von 148/1.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nummer 5 bezeich-
 neten Wohnung im Dachgeschoß-links mit 2
 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Keller.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 52 m².

6. Miteigentumsanteil von 148/1.000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der
 im Aufteilungsplan mit Nummer 6 bezeich-
 neten Wohnung im Dachgeschoß-rechts mit 2
 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC sowie Kel-
 ler.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 52 m².

1.000/1.000

Die Wohnungen sind gemäß vorgenannter Bescheinigung in sich
 abgeschlossen im Sinne des § 3 Absatz 2 WEG.

Aufteilungsplan sowie die vorgenannte Bescheinigung der
 Stadt Herten sind dieser Urkunde im Original beigeheftet.

- 5 -

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Begriffsbestimmungen:

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

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

§ 4

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum ruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,

10

- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit es sich um tragende Wände handelt, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen, vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser, von der Abzweigung vom Keller ab.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Teil II.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung.

§ 5

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

- 7 -

§ 6

Ausübung des 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, soweit nicht Sondernutzungsrechte eingeräumt sind.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt.
3. Die Einwilligung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes eine unzumutbare Belästigung anderer Wohnungseigentümer erwarten läßt.
4. Entsprechendes gilt bei Vermietung einer Wohnung, ausgenommen der Fall der Vermietung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, ferner bei der teilweisen Fremdvermietung des jeweiligen Wohnungseigentums.

§ 7

Veräußerung

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

- 8 -

§ 8

Instandhaltung

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

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 jeweiligen Wohnungseigentümer, es sei denn, daß der andere Wohnungseigentümer den Schaden schuldhaft verursacht hat.

Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache jedes einzelnen Wohnungseigentümers.

Unbeschadet der vorstehenden Regelungen ist jeder Wohnungseigentümer soweit dies rechtlich zulässig und tatsächlich möglich ist, für Instandhaltung und Pflege seines Wohnungseigentums sowie seines Grundstücksteiles auf seine Kosten verantwortlich.

§ 9

Instandsetzung des Wohnungseigentums

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.

Decken die Versicherungssummen und die sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil auf

- 9 -

seine Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles tragen.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindbares Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft zu verlangen.

§ 10:

Bevollmächtigter

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.

§ 11

Betriebskosten

Die Wohnungseigentümer tragen alle Betriebskosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile gemeinsam, soweit nicht für jede Eigentumswohnung eine gesonderte Einzelveranlagung erfolgt.

- 10 -

§ 12

Versicherungen

Die Wohnungseigentümer versichern ihr Wohnungseigentum sowie das ihrer Sondernutzung unterliegende gemeinschaftliche Eigentum selbständig und getrennt.

Es sind mindestens abzuschließen:

- a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
- b) eine Gebäudefeuerversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
- d) eine Sturmschadenversicherung.

§ 13

Verwalter

Als erster Verwalter wird bestellt:

Firma XXX
4350 Recklinghausen.

Die Bestellung gilt bis zum 31. Dezember 1983.

Nach Ablauf dieser Frist kann entsprechend § 26 Abs. 2 WEG die Bestellung zum Verwalter durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung erneuert werden.

/M

Die Rechtsverhältnisse zwischen Wohnungseigentümern und dem Verwalter werden in einem Verwaltervertrag noch gesondert geregelt.

§ 14

Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen

Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des WEG.

§ 15

Eintragungsbewilligung- und Anträge

1. Die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX bewilligt und beantragt im Grundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen für Herten Blatt 4 4 3 2 , Gemarkung Herten, Flur 77 Flurstücke 649 und 650 in Größe von 1.066 und 595 m² einzutragen:
 - a) die Vereinigung der beiden Flurstücke 649 und 650 gemäß § 890 Absatz 1 BGB zu einem Grundstück im Rechtssinne,
 - b) die Teilung des neu entstandenen Grundstückes in 6 Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 dieser Teilungserklärung,
 - c) die Bestimmungen der § 3 - 14 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift dem amtierenden Notar zu erteilen.

12

- 2. Den Wert des Grundstücks nebst aufstehenden Baulichkeiten gibt die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mit 279.020,-- DM an.
- 3. Die Kosten dieser Teilungserklärung sowie ihrer Durchführung trägt die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Recklinghausen, den 23. April 1981

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vorstehende, vor mir gefertigte Unterschrift des mir von Person bekannten

Handlungsbevollmächtigten XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
12, 4352 Herten,
handelnd für die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 4352 Herten, aufgrund der notariellen Vollmacht vom 19.09.1978 - Nr. 1438/78 der Arkundenrolle des amtierenden Notars -

beglaubige ich.

Recklinghausen, den 23. April 1981

^ , ^

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
N o t a r



STADT HERTEN

DER STADTDIREKTOR

- Bauordnungsamt -



In die
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

352 Hert en

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Eing.: 27. Aug. 1980
 Gesch.-Z. 302

Handwritten: 200, 1111, KD, KF

B e s c h e i n i g u n g

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30.07.1973 (BGBl. I.S. 910)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer¹..... bis⁶..... bezeichneten Wohnungen mit Ziffer¹..... bis⁶..... bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume *)

in dem bestehenden/zu errichtenden *) Gebäude auf dem Grundstück in
Herten, Sedanstr. 37
(Ort) (Straße, Nr.)

(Katastermäßige Bezeichnung) Gemarkung Herten, Flur⁷⁷....., Flurstück^{649 u. 650}..... Grundbuch von Herten sind in sich abgeschlossen.

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

H e r t e n , den 22.08.1980
i. A.

Die Verwaltungsgebühr für das Ausstellen dieser Bescheinigung beträgt nach der Allgem. Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (AVwGebO NW) vom 09.01.1973 (GV.NW.S. 98) u.d. zugehörigen Allgem. Gebührentarifs zur AVwGebO NW in der derzeit gültigen Fassung Tarifstelle 30.5

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Städt. Oberbauamt



= 43,--DM

Kassenzzeichen: 613.1042/8

63/ 80 - 4.78

*) Nichtzutreffendes streichen.

Konto-Nr. !XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX!

5.9. Baulastunterlagen

ABSCHRIFT

Baulastenverzeichnis von <u>Herten</u>		Baulastenblatt Nr. <u>461</u>
Grundstück <u>Sedanstr.</u>	Nr. <u>37</u>	Seite <u>1</u>
Gemarkung <u>Herten</u>		
Flur <u>77</u>	Flurstück 48 <u>892</u>	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1.	<p>Verpflichtung, die auf dem beigegeführten Lageplan in grün schraffiert eingetragene Teilfläche des Grundstücks Herten, Sedanstr. 37, Gemarkung Herten, Flur 77, Flurstück 48 (westliche Teilfläche, auf dem beigegeführten Lageplan mit I. bezeichnet) mit einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 9,80 m, zuzüglich zweier Viertelkreise mit einem Radius von 3,00 m geschlagen um die nordwestliche und die südwestliche Gebäudeecke des bestehenden Bunkers auf dem Grundstück Herten, Sedanstr. 37, Gemarkung Herten, Flur 77, Flurstück 48 (östliche Teilfläche, auf dem beigegeführten Lageplan mit II. bezeichnet) zur Sicherung des erforderlichen Abstandes (Bauwich) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Herten, Sedanstr. 37, Gemarkung Herten, Flur 77, Flurstück 48 (westliche Teilfläche, mit II. bezeichnet) von baulichen Anlagen freizuhalten und ggfs. dem dem erforderlichen Abstand (Bauwich) auf dem eigenen Grundstück hinzuzurechnen.</p> <p>eingetragen am 27. Juni 1979</p> <p>XXXXXXXXXXXX</p> <p>- XXXXXXXXXXXX -</p>	<p>892</p> <p>Am Alten Depot 2 A 789</p> <p>Am Alten Depot 2 A 789</p>
Folgende Seite _____		

64/1 - 10.73





