

**Amtsgericht** Iserlohn

**Grundbuch von** Iserlohn

**Blatt** 17166

(Wohnungsgrundbuch)

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage.	ha	a m <sup>2</sup>
1	2	77,90/950,40 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:					
		Iserlohn	55	160	Wasserfläche, Verkehrsfläche	1	43
		Iserlohn	55	246	Lägerbach Waldfläche		67
		Iserlohn	55	247	Lägerbachstraße 3, 5 Verkehrsfläche		32
		Iserlohn	55	248	Lägerbachstraße 3, 5 Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche	23	67
		verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnräumen im 1. Obergeschoss rechts, Haus Lägerbachstraße 3, nebst Balkon sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss.					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 17164 bis 17175).					
		Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.					
		Dies gilt nicht im Falle der:					
		- Veräußerung durch den teilenden Eigentümer					
		- Veräußerung an den Ehegatten					
		- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie					
		- Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad					
		- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangs-					

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur   Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m <sup>2</sup>
		a	b	c	4	
1	2	vollstreckung, auch nicht bei Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Sondereigentums.  Bezug: Bewilligung vom 29.01.2020 (UR-Nr. 126/2020 B, Notar Dr. Jörg Buchholz, Moers) Von Blatt 17155 hierher übertragen am 04.03.2020.  Beutler				

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur ftd. Nr. der Grundstücke	5	Zur ftd. Nr. der Grundstücke	7
6		8	

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Saad Projekt Eins UG (haftungsbeschränkt), Engelskirchen, - Amtsgericht Duisburg, HRB 29901 -	1	Auf Grund Teilung nach § 8 WEG eingetragen am 04.03.2020. Beutler

		Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		
		<p>Folgende Rechte:</p> <p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Bezug. Bewilligung vom 24.07.2006 (UR-Nr. 585/06, Notar Ulrich Betten, Iserlohn). Eingetragen am 04.08.2006;</p> <p>Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Iserlohn Flur 55 Flurstück 233,234 (Iserlohn Blatt 16413). Bezug: Bewilligung vom 02.09.2009 (UR-Nr. 160/09, Notar Roland Pohlmann, Iserlohn). Eingetragen am 08.12.2009;</p> <p>sind von Iserlohn Blatt 17155 hierher übertragen am 04.03.2020.</p> <p>Beutler</p> <p>Bedingte Auflassungsvormerkung für Patrick Paul A De Vos, geboren am 13.10.1953. Bezug: Bewilligung vom 07.02.2020 (UR-Nr. 186/2020 B., Notar Dr. Jörg Buchholz, Moers). Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausgeschlossen. Eingetragen am 26.06.2020.</p> <p>Beutler</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31 K 27/23). Eingetragen am 10.01.2024.</p> <p>Hartlieb</p>	
1	1		
2	1		
3	1		
4	1		

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
4		6	

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
			4
1	1	460.000 EUR	<p>Folgende Rechte:                      Vierhundertsechzigtausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen, Sarleinsbach. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.                      Bezug: Bewilligung vom 29.08.2019 (UR-Nr. 135/19, Notarin Dr. Annette W. Reuters, Iserlohn).                      Eingetragen am 04.09.2019;</p>
2	1	400.000 EUR	<p>Vierhunderttausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen, Sarleinsbach. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.                      Bezug: Bewilligung vom 12.12.2019 (UR-Nr. 202/2019, Notarin Dr. Annette W. Reuters, Iserlohn). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. III Nr. 1;                      ist mit den belasteten Grundstücken von Iserlohn Blatt 17155 zur Mithaft in Iserlohn Blatt 17164 bis 17175 übertragen am 04.03.2020.                      Beutler</p>

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	460.000 EUR	Nachstehender Vermerk: Abt. III Nr. 1 hat Gleichrang mit Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 21.01.2020; ist von Iserlohn Blatt 17155 hierher übertragen am 04.03.2020.			
		Beutler			
1	460.000 EUR	Die Mithaft in Iserlohn Blatt			
2	400.000 EUR	17165, 17170, 17172, 17173, 17174, 17175 ist erloschen. Vermerkt am 11.02.2021.			
		Beutler			
1	460.000 EUR	Die Mithaft in den Blättern 17167, 17169, 17171			
2	400.000 EUR	ist erloschen. Vermerkt am 04.03.2022.			
		Beutler			





Kataster, Vermessung und Geodaten  
Katasteramt  
Heedfelder Straße 45  
58509 Lüdenscheid

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bestandsnachweis  
stichtagsbezogen NRW

Erstellt: 05.07.2024  
Stichtag 05.07.2024 08:21:16

## Grundbuchblatt 17166, Grundbuchbezirk 051429 Iserlohn Amtsgericht 2604 Iserlohn

### Angaben zum Eigentum

Eigentümer : 1 Saad Projekt Eins UG (haftungsbeschränkt)

### Laufende Nummer: 1

### Wohnungs-/Teileigentum

**77,9/950,4 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 3**

Grundstücksfläche: 2 609 m<sup>2</sup>

### Das Grundstück besteht aus:

#### Flurstück 160, Flur 55, Gemarkung 1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Finanzamt 5328 Iserlohn  
Gemeinde 05962024 Iserlohn  
Märkischer Kreis  
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: Lägerbach

Fläche: 143 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 80 m<sup>2</sup> Fließgewässer / Bach  
51 m<sup>2</sup> Fließgewässer / Bach  
12 m<sup>2</sup> Straßenverkehr

#### Flurstück 246, Flur 55, Gemarkung 1429 Iserlohn

Gebietszugehörigkeit: Finanzamt 5328 Iserlohn  
Gemeinde 05962024 Iserlohn  
Märkischer Kreis  
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 04360 Lägerbachstraße 3

Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug enthält Informationen, die datenschutzrechtlichen Vorgaben unterliegen. Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (3) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach §§ 33 und 34 DSG NRW verfolgt.

---

04360 Lägerbachstraße 5

Fläche: 67 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 67 m<sup>2</sup> Gehölz

**Flurstück 247, Flur 55, Gemarkung 1429 Iserlohn**

Gebietszugehörigkeit: Finanzamt 5328 Iserlohn  
Gemeinde 05962024 Iserlohn  
Märkischer Kreis  
Regierungsbezirk Arnsberg

Lage: 04360 Lägerbachstraße 3  
04360 Lägerbachstraße 5

Fläche: 32 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 32 m<sup>2</sup> Straßenverkehr

**Flurstück 248, Flur 55, Gemarkung 1429 Iserlohn**

Gebietszugehörigkeit: Finanzamt 5328 Iserlohn  
Gemeinde 05962024 Iserlohn  
Märkischer Kreis  
Regierungsbezirk Arnsberg

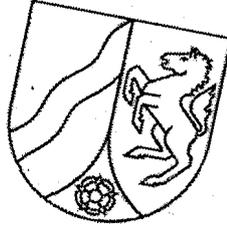
Lage: 04360 Lägerbachstraße 3  
04360 Lägerbachstraße 5

Fläche: 2 367 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 615 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche  
367 m<sup>2</sup> Weg  
234 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche  
151 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

# Beglaubigte Abschrift

der Urkunde  
des Notars Dr. Jörg Buchholz in Moers  
vom 29. Januar 2020 - UR-Nr. 126/2020 B.

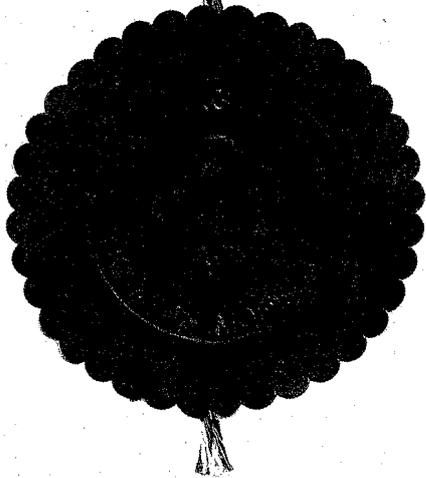


Amtsgericht Iserlohn  
Grundbuchamt  
Eing.: 03. Feb. 2020  
..... Uhr ..... Min.  
..... Hyp. .... Grundschr. Briefe  
..... Anl. ....

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der  
nachstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden  
Urschrift.

Moers, den 30. Januar 2020

Dr. Jörg Buchholz | Notar



19  
3

**UR-Nr. 126 / 2020 B.**  
**Teilungserklärung**  
**Objekt: Iserlohn, Läger-**  
**bachstraße 3, 5**

Verhandelt zu Moers, am **29. Januar 2020.**

Vor mir,

**Dr. Jörg Buchholz**  
**Notar mit dem Amtssitz in Moers**

erschien:

Herr **Aymen Najjar**,  
geboren am 18. Dezember 1995,  
geschäftsansässig in 51766 Engelskirchen, Olpener Straße 61,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als zur alleinigen Vertretung berech-  
tigter Prokurist der

**Saad Projekt Eins UG (haftungsbeschränkt)**  
mit Sitz in Engelskirchen

Geschäftsanschrift: 51766 Engelskirchen, Olpener Straße 61,

eingetragen im Handelsregister des **Amtsgerichts Duisburg** unter **HR B 29901**,

- die Saad Projekt Eins UG (haftungsbeschränkt) nachstehend auch „**Eigentümer**“  
genannt -.

Herr Najjar ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene - handelnd wie vorgenannt – ließ folgende

### **T e i l u n g s e r k l ä r u n g**

beurkunden und erklärte:

I.  
**Begründung des Sondereigentums**

A.  
**Teilung**

1. Gegenstand der Teilung

Die Saad Projekt Eins UG ist Eigentümer des im Grundbuch des **Amtsgerichts Iserlohn von Iserlohn Blatt 17155** verzeichneten Grundbesitzes

- |   |  |  |                |
|---|--|--|----------------|
| 1 | Gemarkung Iserlohn,<br>Flur 55, Flurstück 160, | Wasserfläche, Verkehrsfläche,<br>Lägerbach,                    | groß 143 qm,   |
| 2 | Gemarkung Iserlohn,<br>Flur 55, Flurstück 246, | Waldfläche,<br>Lägerbach 3, 5,                                 | groß 67 qm,    |
| 2 | Gemarkung Iserlohn,<br>Flur 55, Flurstück 247, | Verkehrsfläche,<br>Lägerbach 3, 5,                             | groß 32 qm,    |
| 4 | Gemarkung Iserlohn,<br>Flur 55, Flurstück 248, | Gebäude- und Freifläche,<br>Verkehrsfläche,<br>Lägerbach 3, 5, | groß 2.367 qm, |

- nachstehend auch „**Grundbesitz**“ genannt -

Der Grundbesitz ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen bebaut, an welchem Wohnungs- bzw. Teileigentum gebildet werden soll.

2. Vereinigung des Grundbesitzes

Der genannte Grundbesitz soll, soweit es sich um mehrere Grundstücke handelt, gemäß § 890 Absatz 1 BGB zu einem einheitlichen Grundstück vereinigt werden.

3. Aufteilung des Grundbesitzes

- 3.1 Der Eigentümer teilt den vorgenannten Grundbesitz auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen der Stadt Iserlohn vom 19. November 2019 – Aktenzeichen: 01695-19-08-.

Die Aufteilungspläne lagen bei der Beurkundung im Original vor. Der Beteiligte hat bereits vor der heutigen Beurkundung eine Abschrift davon erhalten. Er erklärt, dass ihm deren Inhalt bekannt ist, dass er auf deren Vorlesen, auf deren nochmalige Vorlegung zur Durchsicht und auf deren Beifügung zur gegenwärtigen Niederschrift verzichtet. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass deren Inhalt damit für den Beteiligten verbindlich ist.

Die vorbezeichnete Abgeschlossenheitsbescheinigung lag im Original vor und wird dieser Urkunde als beglaubigte Abschrift (**Anlage 2**) beigefügt.

Der Eigentümer schränkt dem gemäß nach § 8 WEG zur Begründung von Sondereigentum sein Eigentum am genannten Grundbesitz unter Aufteilung in Miteigentum in der Weise ein, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) beziehungsweise an bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden, in sich abgeschlossenen Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

3.2 Zahl, Lage, Größe und Aufteilung der einzelnen Sondereigentumseinheiten ergeben sich aus der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Aufstellung.

Für den Fall, dass Räume oder Bestandteile des Gebäudes, die in dieser Erklärung oder in den Aufteilungsplänen als Sondereigentum ausgewiesen sind, nach den gesetzlichen Bestimmungen zwingend Gemeinschaftseigentum darstellen, sind sie in Sondernutzungsrechte umzudeuten. Für die Pflicht zur Kostentragung sind sie wie Sondereigentum zu behandeln.

3.3 Auf die **Anlagen 1 und 2** wird verwiesen; sie sind Bestandteil dieser Urkunde.

## B.

### 4. Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums

- 4.1 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.
- 4.2 Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.
- 4.3 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

- 4.4 Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Wohnungs- beziehungsweise Teileigentumseinheit gehörenden 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 Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümers über das nach § 14 WEG und dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hiernach gehören zum Sondereigentum, soweit vorhanden und soweit in dieser Urkunde keine abweichenden Bestimmungen getroffen werden, insbesondere

- 4.41 der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Balkonboden- und Terrassenbodenbelages,
- 4.42 die nichttragenden Zwischenwände,
- 4.43 der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- 4.44 die Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 4.45 Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum insbesondere Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Einbaumöbel, Garderoben, Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.

- 4.5 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- bzw. Teileigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Demnach gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, soweit vorhanden und soweit in dieser Urkunde keine abweichenden Bestimmungen getroffen werden, insbesondere

- 4.51 die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,
- 4.52 die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände,
- 4.53 das Dach,

16  
5

- 4.54 die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes, sowie - soweit vorhanden - die Aufzüge,
- 4.55 Installationsteile jeglicher Art, die allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, vom Hausanschluss an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen zu den Steigleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen. Das gleiche gilt für die Fernseh- und Rundfunkleitungen,
- 4.56 alle sonstigen Bestandteile der Anlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungs- bzw. Teileigentümer bestimmt sind.

## II. Gemeinschaftsordnung

### A. Allgemeines

#### 5. Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend ändernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht dagegen stehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich, soweit nicht das Wohnungseigentumsgesetz die Änderung durch Beschluss zulässt.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, insbesondere eine Veränderung der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondereigentums kann jedoch auch durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorgenommen werden. Dieser Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der bei der Beschlussfassung anwesenden oder vertretenen Wohnungs- und Teileigentümer.

#### 6. Umfang der Nutzung

Der Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

B.

7. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

- 7.1 Der Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbenutzer ist das Sondereigentum so auszuüben und sind die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass weder einem anderen Sondereigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 7.2 Einstellplätze dürfen nur zum Einstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden. Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
- Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung sind die Sondereigentümer nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Sondereigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt.
- 7.3 Erteilt der Verwalter die nach Ziffer 7.2 erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Sondereigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Sondereigentümer herbeiführen. Ziffer 7.2 gilt entsprechend.
- 7.4 Art und Weise der Ausübung der dem Sondereigentümer hier nach zustehenden Rechte zur Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sowie Art und Umfang der ihr hiernach obliegenden Pflichten werden durch die Hausordnung geregelt. Die Hausordnung kann durch Beschluss der Wohnungs- bzw. Teileigentümer mit einfacher Mehrheit geändert werden.

8. Übertragung

- 8.1 Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 8.2 Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung durch den teilenden Eigentümer, an Miteigentümer, Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zwei-

176

ten Grades in einer Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Sondereigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, auch nicht bei Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Sondereigentums.

- 8.3 Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, dass
- 8.31 der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllt oder,
- 8.32 der Erwerber beziehungsweise Nutzungsberechtigte oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen werden.
- 8.4 Verweigert der Verwalter die Zustimmung, so entscheidet auf Antrag des Sondereigentümers die Eigentümerversammlung. Ziffer 8.3 gilt entsprechend.
- 8.5 Bei der Veräußerung ist dem Erwerber aufzuerlegen, in alle Rechte und Pflichten und alle Regelungen dieser Teilungserklärung einzutreten mit der Maßgabe, auch seine sämtlichen etwaigen Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Bei der Überlassung der Nutzung an Dritte ist zu gewährleisten, dass diese die Nutzungsregelung gemäß Ziffern 7.1 und 7.2 dieser Teilungserklärung beachten.

## 9. Instandsetzungspflichten

- 9.1 Der Sondereigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zusetzen. Dem Eigentümer ist gestattet, bauliche Veränderungen an seinem beziehungsweise Teileigentum vorzunehmen, sofern sie nicht das Gemeinschaftseigentum berühren und der Verwalter hierzu seine Zustimmung erteilt hat.
- 9.2 Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Sondereigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern, Türen, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden, obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer auf dessen Kosten, und zwar ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens. Dies gilt auch für Schäden an Loggien und Rollläden, soweit diese vorhanden sind.

- 9.3 Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums, das heißt das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Abschlusstüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des jeweiligen Sondereigentümers.
- 9.4 Soweit sich nicht aus Ziffer 9.2 etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums den Sondereigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
- 9.5 Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Sondereigentümers nach Ziffer 12.

#### 10. Anzeigepflicht des Sondereigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- 10.1 Der Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 10.2 Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

#### 11. Versicherung des Gebäudes

- 11.1 Für das Sondereigentum und das Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
- 11.11 eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- 11.12 eine Gebäudefeuerversicherung,
- 11.13 eine Leitungswasserschadenversicherung,
- 11.14 eine Sturmschadenversicherung.
- 11.2 Die Sachversicherungen zu Ziffern 11.12, 11.13 und 11.14 sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu Ziffer 11.11 ist in angemessener Höhe abzuschließen.

107

- 11.3 Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Sondereigentümer durch Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

## 12. Wiederherstellungspflicht

- 12.1 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schaden bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- 12.2 Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Sondereigentümer oder ein Dritter bereit erklären, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Zweifel und Bedenken bestehen.

## 13. Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, so haben sie auf Verlangen des Verwalters für sich und ihre Erben einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

## 14. Entziehung des Sondereigentums

- 14.1 Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
- 14.2 Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn einer der in § 18 Abs. 2 WEG genannten Fälle vorliegt.
- 14.3 Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

## 15. Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

- 15.1 Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes sind von den Sondereigentümern im Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit sie nicht verbrauchsabhängig festgestellt werden oder sich nicht aus der Teilungserklärung oder aus dem Gesetz, insbesondere der Heizkostenverordnung, etwas anderes ergibt. Verbrauchsabhängige Kosten sind im Rahmen des technisch Möglichen und wirtschaftlich Sinnvollen durch Messeinrichtungen zu ermitteln und nach dem Verbrauch umzulegen. Bei gemeinschaftlichen Müllgefäßen hat die Verteilung nach der Anzahl der Bewohner einer jeden Wohneinheit zu erfolgen. Soweit einzelnen Sondereigentümern Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden, gehen insoweit die vor bezeichneten Kosten, soweit sie dieses Sondernutzungsrecht betreffen, allein zu ihren Lasten.
- 15.2 die Regelung gemäß Ziffer 15.1 gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.
- 15.3 Jeder Sondereigentümer ist insbesondere verpflichtet, nach dem in Ziffer 15.1 bestimmten Verteilungsverhältnis Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten.

### Bewirtschaftungskosten sind insbesondere

- 15.31 die öffentlichen Abgaben für Straßenreinigung,
- 15.32 die Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege der Zufahrtswege, der Fußwege sowie deren Beleuchtung, der Grünanlagen und sämtlicher übrigen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, sofern diese Kosten nicht im Einzelfall der jeweilige Sondereigentümer oder Sondernutzungsberechtigte zu tragen hat,
- 15.33 die Kosten - soweit vorhanden - eines Hausmeisters und einer Putzfrau,
- 15.34 die der Instandhaltung- und Instandsetzungsrücklage gemäß Ziffer 15.7 zuzuführenden Beträge,
- 15.35 die Prämien der gemäß dieser Ordnung abgeschlossenen Versicherungen,
- 15.36 weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums,
- 15.37 die Kehrgebühr für die Kamine und Entwässerung,

198

- 15.38 das Wassergeld, sofern der Verbrauch nicht für einzelne Sondereigentums-einheiten durch eigene Zähler festgestellt wird,
- 15.39 die Kosten für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung und die Kosten der Müll-abfuhr.
- 15.4 Jeder Sondereigentümer hat die mit seinem Sondereigentum verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen, soweit sie nicht vorstehend anders verteilt oder umgelegt werden.

Er hat insbesondere allein zu tragen:

- 15.41 die Grundsteuer für sein Sondereigentum,
- 15.42 die Kosten für den elektrischen Strom und ggfs. Fernheizung
- 15.43 die Zins- und Tilgungsleistungen, die mit den dinglichen Belastungen seines Sondereigentums verbunden sind.
- 15.5 Durch Abwesenheit oder Vermietung wird eine Beteiligung eines Sondereigen-tümers nicht berührt.
- 15.6 Die Sondereigentümer sind verpflichtet, eine Rücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bilden.
- 15.7 Zur Deckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Sondereigentümer einen angemessenen monat-lichen Betrag (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe dieses Wohngeldes wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan festgesetzt, über den die Wohnungs-eigentümergeinschaft beschließt.
- 15.8 Rückständige gemäß 15.6 und 15.7 zu zahlende Leistungen sind mit 2 von Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen. Aufrechnung und das Geltendmachen von Zurückbehaltungsrechten gegenüber diesen An-sprüchen ist ausgeschlossen, soweit dieser Ausschluss gesetzlich zulässig ist.
- 15.9 Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember läuft, dem Sondereigentümer ei-ne Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die ge-leisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlags-zahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Sondereigentümer zur un-verzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Soweit die Abrechnung einen Über-schuss aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

## 16. Nutzungszuordnungen und -regelungen

entfällt.

## 17. Eigentümerversammlung

- 17.1 Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Sondereigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.
- 17.2 Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr die Versammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Versammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel (nach Stimmen) der Sondereigentümer die Einberufung schriftlich unter Angabe des Gegenstandes verlangt.
- 17.3 Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist. Die Ladungsfrist beträgt abweichend von § 24 WEG 4 Wochen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt.
- 17.4 Jeder Sondereigentümer kann sich in einer Versammlung vertreten lassen und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist.
- 17.5 Die Versammlung ist unabhängig davon beschlussfähig, wie viele Stimmen vertreten sind.
- 17.6 Zu Beginn der Versammlung soll vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Sondereigentümer nicht gerechnet.
- 17.7 § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- 17.8 Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.
- 17.9 Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse sind vom Verwalter zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

## 18. Verwalter

18.1 Als erster Verwalter wird bestellt:

- Saad Holding GmbH mit Sitz in Engelskirchen

Die Bestellung erfolgt für 3 (drei) Jahre ab dem Tage der Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher.

Wiederwahl ist zulässig und hat innerhalb eines Jahres vor Ablauf der Bestelungszeit zu erfolgen.

- 18.2 Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die vorzeitige Abberufung des Verwalters kann nur aus wichtigem Grund erfolgen. Desgleichen kann der Verwalter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen.
- 18.3 Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Danach und in Erweiterung seiner gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter insbesondere ermächtigt und beauftragt,
  - 18.31 mit Wirkung für die Sondereigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge zu schließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere die Verträge mit einem Wärmeenergieträger sowie Anstellungsverträge für einen Hausmeister abzuschließen und diese Anstellungsverträge wieder aufzulösen. Er ist verpflichtet, für den bzw. die Hausmeister eine Haftpflichtversicherung auf Kosten der Gemeinschaft abzuschließen.
  - 18.32 die von den Sondereigentümern nach Ziffer 15. dieser Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Sondereigentümer namens der übrigen Sondereigentümer gerichtlich geltend zu machen.
- 18.4 Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Eigentümersversammlung oder dem Vertrauensmann Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage ein getrenntes Konto anzulegen und zu unterhalten. Er ist weiter zur Führung der Protokolle über die Beschlüsse der Eigentümersammlung verpflichtet. Ferner hat er den Wirtschaftsplan für jeweils ein Kalenderjahr im Voraus aufzustellen, der den Sondereigentümern zur Genehmigung vorzulegen ist. In diesen Wirtschaftsplan sind die in Ziffer 15. aufgeführten Kosten einzusetzen.
- 18.5 Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Tätigkeit.
- 18.6 Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltung mit sechsmonatiger Frist zum Schluss eines Kalenderjahres zu kündigen.

### 19. Teileigentum

Für das Teileigentum gelten die Bestimmungen und Regelungen über das Wohnungseigentum entsprechend.

### 20. Wirksamkeitsvorbehalt

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen hat nicht die Unwirksamkeit der ganzen Teilungserklärung zur Folge. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bleibt unberührt. Unwirksame Bestimmungen sind so umzudeuten, zu ergänzen oder neu zu fassen, dass der mit ihnen verfolgte wirtschaftliche Zweck soweit wie möglich erreicht wird.

### 21. Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt

- Frau Anke Lepelmann,
- Frau Janine Jänsch,
- Frau Daniela Abels,
- Herrn Uwe Rybacki,
- Herrn Marc Stobbe,
- Herrn Stefan Münten,

alle Notariatsangestellte in Moers, Haagstraße 4,

und zwar jeden für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen, auch dem Grundbuchamt gegenüber, abzugeben und zu empfangen, die zur Neufassung, Änderung und Ergänzung sowie zum Vollzug dieser Teilungserklärung notwendig oder zweckmäßig sind.

### 22. Genehmigungen

Alle Genehmigungen sollen wirksam werden mit ihrem Eingang bei dem Notar.

### 23. Anträge

Der Notar, dessen Sozios und/oder deren Vertreter im Amt sind ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde sowie aufgrund fremder Urkunden, auch einzeln oder geteilt zu stellen, zu ändern und zurückzuziehen.

Sie sind ermächtigt, so dass sie für alle Beteiligten zugleich handeln können, für alle Beteiligten alle Erklärungen abzugeben sowie Erklärungen und Änderungen dieser Urkunde vorzunehmen, die ihnen zur Durchführung dieser oder fremder Urkunden erforderlich scheinen.

21  
10  
9

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- die Vereinigung der Grundstücke gemäß Ziffer 2.
- die Teilung des Grundbesitzes gemäß Ziffer 3.1 und 3.2
- die Bestimmungen gemäß Ziffern 4. – 20. als Inhalt des Sondereigentums, mit Ausnahme der Ziffern 18.5 und 18.6..

Der Eigentümer beantragt zugleich die Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes für jede Sondereigentumseinheit.

Diese Niederschrift nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

*A. Stajja*

*[Signature]* ( Notar )

22  
M

### Anlage 1

1. 77,90 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Erdgeschoss rechts, Haus Lägerbachstraße 3, nebst Balkon sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 1** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/167
2. 80,50 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Erdgeschoss links, Haus Lägerbachstraße 3, sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 2** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/165
3. 77,90 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss rechts, Haus Lägerbachstraße 3, nebst Balkon sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 3** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/166
4. 80,50 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss links, Haus Lägerbachstraße 3, sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 4** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/167
5. 77,90 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 2. Obergeschoss rechts, Haus Lägerbachstraße 3, nebst Balkon sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 5** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/168
6. 80,50 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 2. Obergeschoss links, Haus Lägerbachstraße 3, sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 6** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/168
7. 80,50 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Erdgeschoss rechts, Haus Lägerbachstraße 5, sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 7** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/170
8. 77,90 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Erdgeschoss links, Haus Lägerbachstraße 5, nebst Balkon sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 8** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/171
9. 80,50 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss rechts, Haus Lägerbachstraße 5, sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit **Nr. 9** im Aufteilungsplan gekennzeichnet. WE  
17/172

10. 77,90 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss/links, Haus Lägerbachstraße 5, nebst Balkon/sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit Nr. 10 im Aufteilungsplan gekennzeichnet.

23  
12  
WE  
17177

11. 80,50 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 2. Obergeschoss/rechts, Haus Lägerbachstraße 5, sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit Nr. 11 im Aufteilungsplan gekennzeichnet.

WE  
17178

12. 77,90 / 950,40stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 2. Obergeschoss/links, Haus Lägerbachstraße 5, nebst Balkon/sowie einen Kellerraum im Kellergeschoss, alles mit Nr. 12 im Aufteilungsplan gekennzeichnet.

WE  
17175

950,4 / 950,4

26/11/19  
13

Stadt Iserlohn - 58634 Iserlohn

Saad Projekt Eins UG  
vertr. d. Anis Saad  
Olpener Straße 61  
51766 Engelskirchen

**Abteilung 61/1**  
**Bauaufsicht und Denkmalpflege**

**Rathaus II** Zimmer  
**Werner-Jacobi-Platz 12** 138

Auskunft erteilt  
**Herr Steinke**

Vermittlung (02371) 217 - 0  
Durchwahl (02371) 217 - 2510  
Telefax-Nr. (02371) 217 - 4611

www.iserlohn.de  
volker.steinke@iserlohn.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
**01695-19-08**

Datum  
**19.11.2019**

Grundstück **Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5**  
Gemarkung Iserlohn.  
Flur 55  
Flurstück 248  
Planverfasser  
Vorhaben **Abgeschlossenheitsbescheinigung für 12 WE**

## Bescheinigung

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bis 12 bezeichneten Wohnungen in dem bestehenden Gebäude auf dem o.g Grundstück sind in sich abgeschlossen.

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

Die Sondernutzungsrechte sind notariell gesondert zu bescheinigen.

Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung ist keine Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde über einen legalen oder tatsächlichen Baubestand. Ein Abgleich des Aufteilungsplanes mit der genehmigten oder vorhandenen Bausubstanz fand nicht statt.

Die Gebühren sind im beiliegenden Gebührenbescheid festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Steinke

Servicezeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag: 8 bis 12 Uhr und Donnerstag: 14 bis 18 Uhr, sowie nach Vereinbarung  
www.iserlohn.de Zentrale E-Mail: info@iserlohn.de Zentralfax: (02371) 217-2190

Bankverbindung: Stadtparkasse Iserlohn 406 (BLZ 44550045) IBAN: DE84 4455 0045 0000 0004 06 BIC: WELADED1ISL

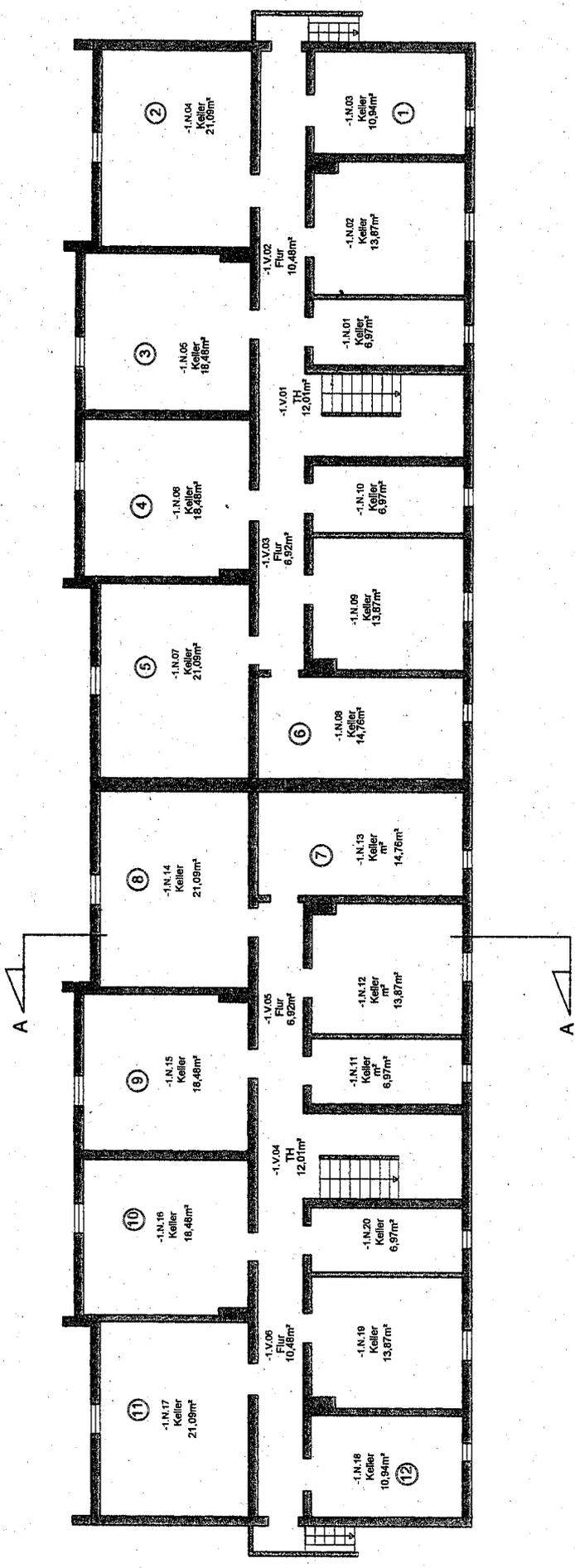




Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5  
 Az. 01695-19-08 vom 19.11.2019

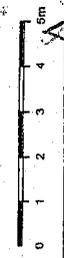


Der Bürgermeister  
 Herr  
 Stehler



Saad Projekt Eins UG  
 Olmener Str. 61  
 54759 Pöhlkirch  
 Tel. 0170 223 925687-0  
 Fax 02263 923687-9

KELLERGESCHOSS



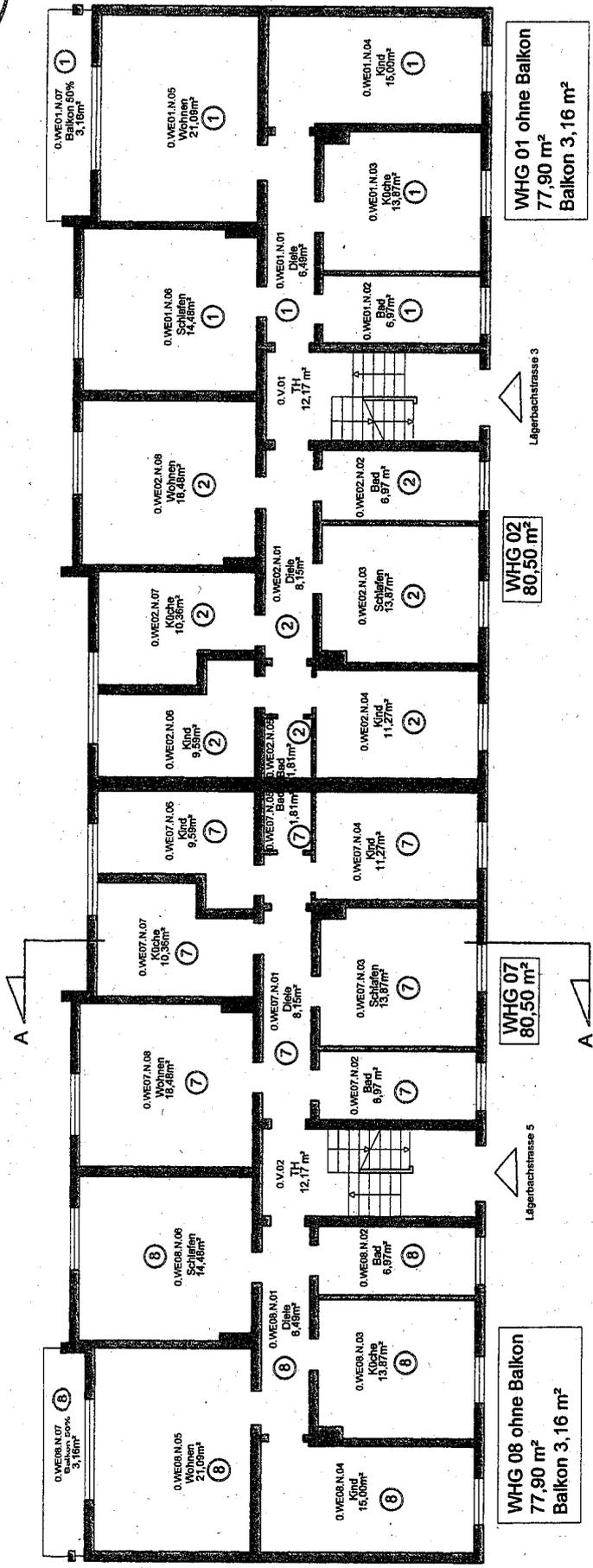
Bauvorhaben:  
 MFH Lägerbachstraße 3, 5  
 58644 Iserlohn

Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5  
 Az. 01695-19-08 vom 19.11.2019

Der Bürgermeister  
 im Auftrag



*Stinck*



Saad Projekt Eijs UG  
 Olpener Str. 61  
 51706 Engelskirchen  
 Fon: 02263/29687-0  
 Fax: 02263/29687-9

ERDGESCHOSS

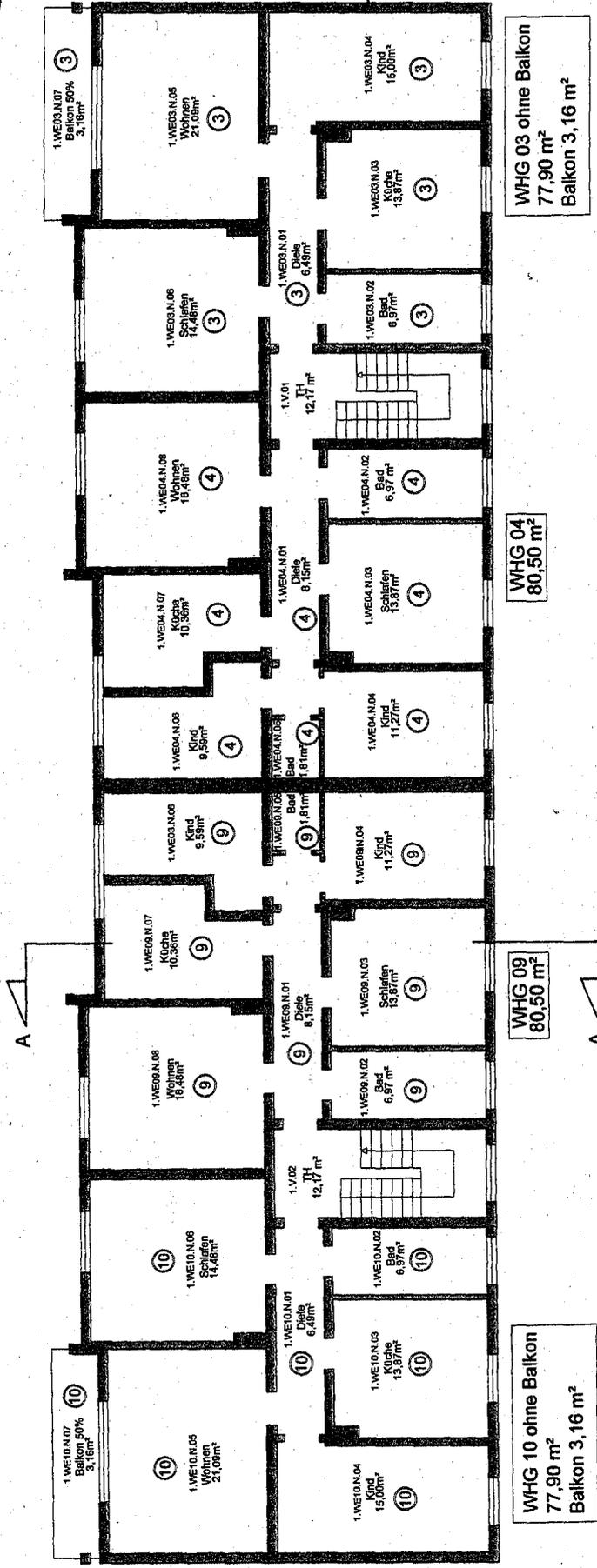


Bauvorhaben:  
 MFH Lägerbachstrasse 3-5  
 58644 Iserlohn

17

Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5  
AZ. 01695-19-06 vom 19.11.2019

Der Bürgermeister  
mit Auftrag  
Stienke



WHG 10 ohne Balkon  
77,90 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,16 m<sup>2</sup>

WHG 09  
80,50 m<sup>2</sup>

WHG 04  
80,50 m<sup>2</sup>

WHG 03 ohne Balkon  
77,90 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,16 m<sup>2</sup>

Saad Projekt Eins UG  
Obermer Str. 61  
57759 Iserlohn  
Tel. 05749 9330-0  
Fax 05749 9330-67-9

1. OBERGESCHOSS

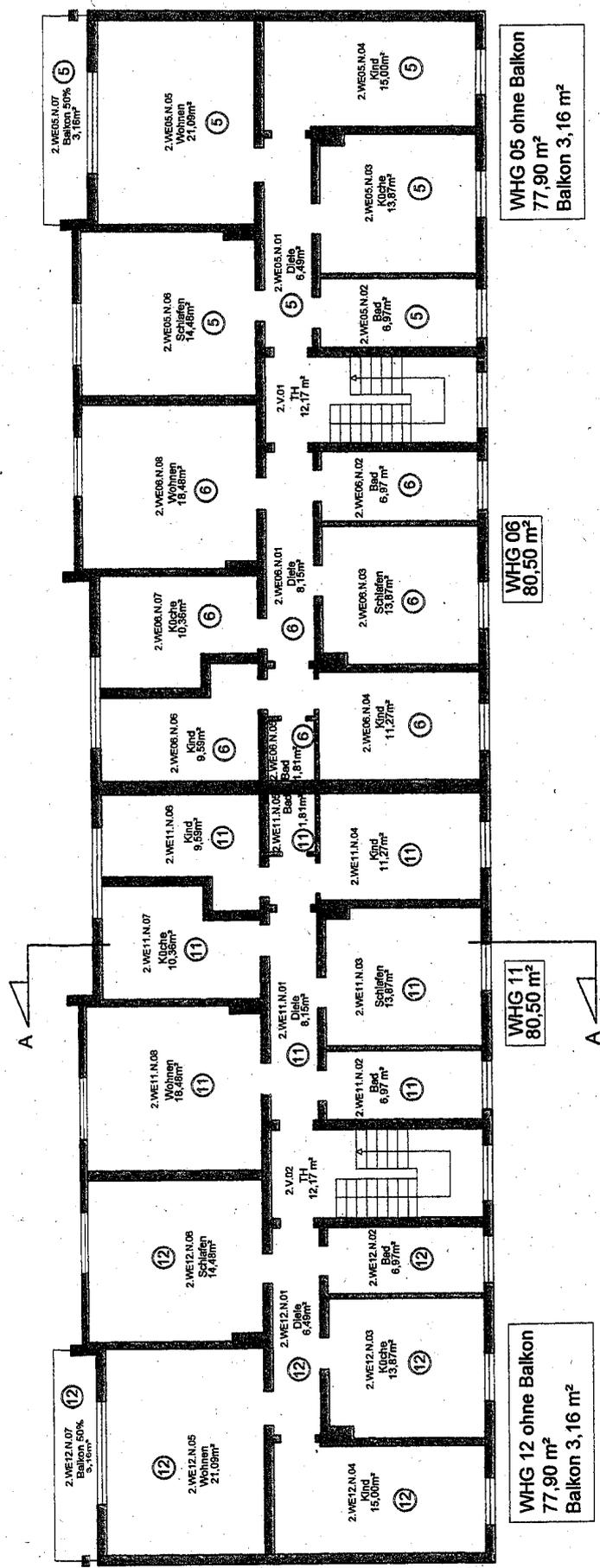


Bauvorhaben:  
MFH Lägerbachstraße:  
58644 Iserlohn

Abgeschlossenheitsbescheinigung für WE

Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5  
 Az. 01695-19-08 vom 19.11.2019

Der Bürgermeister  
 (mit Unterschrift)  
 Steinbrunn

WHG 12 ohne Balkon  
 77,90 m²  
 Balkon 3,16 m²

WHG 11  
 80,50 m²

WHG 06  
 80,50 m²

WHG 05 ohne Balkon  
 77,90 m²  
 Balkon 3,16 m²

Saad Projekt Eins UG  
 Oliner Str. 61  
 57669 Iserlohn  
 Telefon 030 253925687-0  
 Fax 030 253925687-9

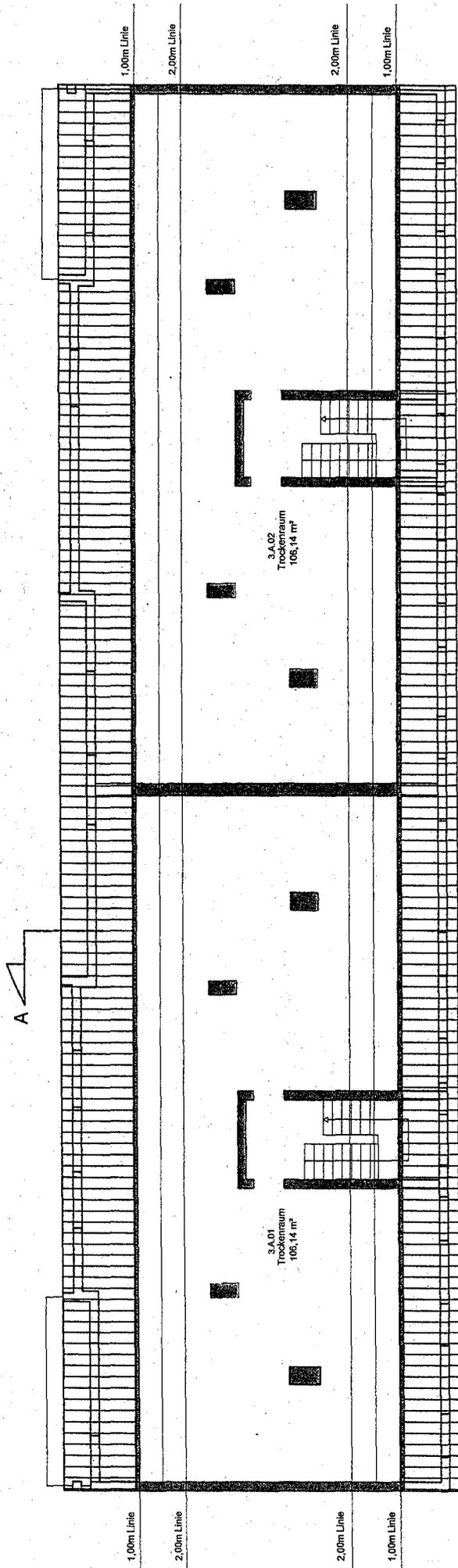
2.OBERGESCHOSS



Bauvorhaben:

MFH Lägerbachstraße 3-5  
 58644 Iserlohn

100



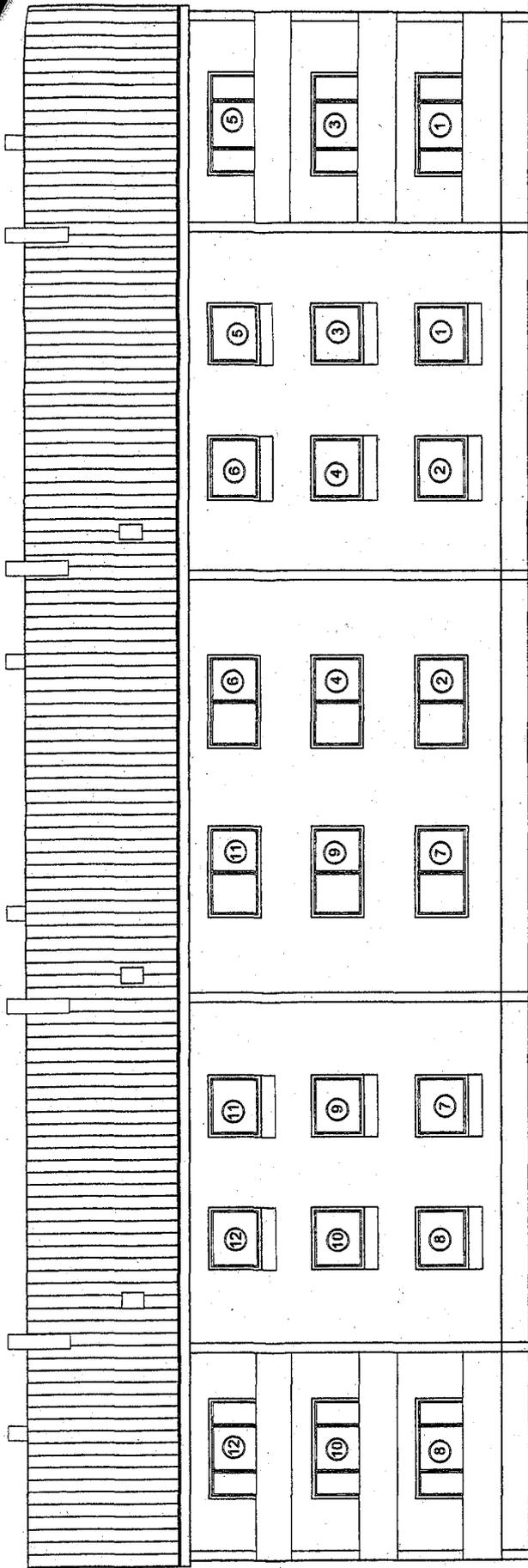
Saad Projekt Einy DG  
 Olgener Str. 61  
 91259 Pilsachkirchen  
 Tel. 09125/925687-0  
 Fax 09125/925687-9

DACHGESCHOSS



Bauvorhaben: MFH Lagerbachstrasse 3-5  
 58644 Iserlohn

Handwritten signature and initials.

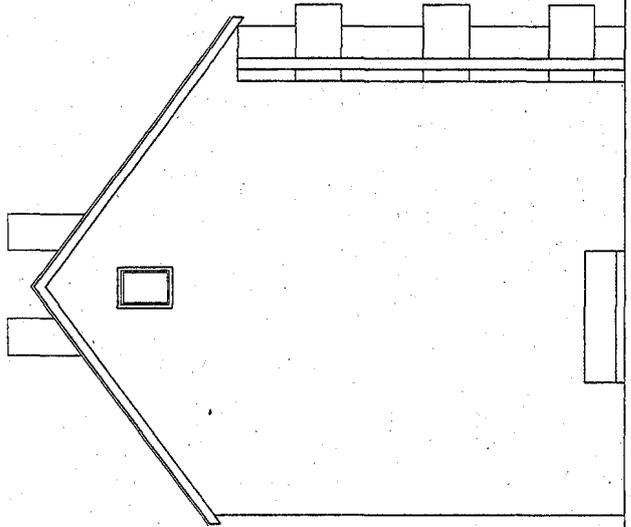


HAUPTANSICHT

Stadt Iserlohn - Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung für 12 WE



Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5  
 Az. 01695-19-08 vom 19.11.2019  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag  
 Steinke



SEITENANSICHT  
 LÄGERBACHST. 3

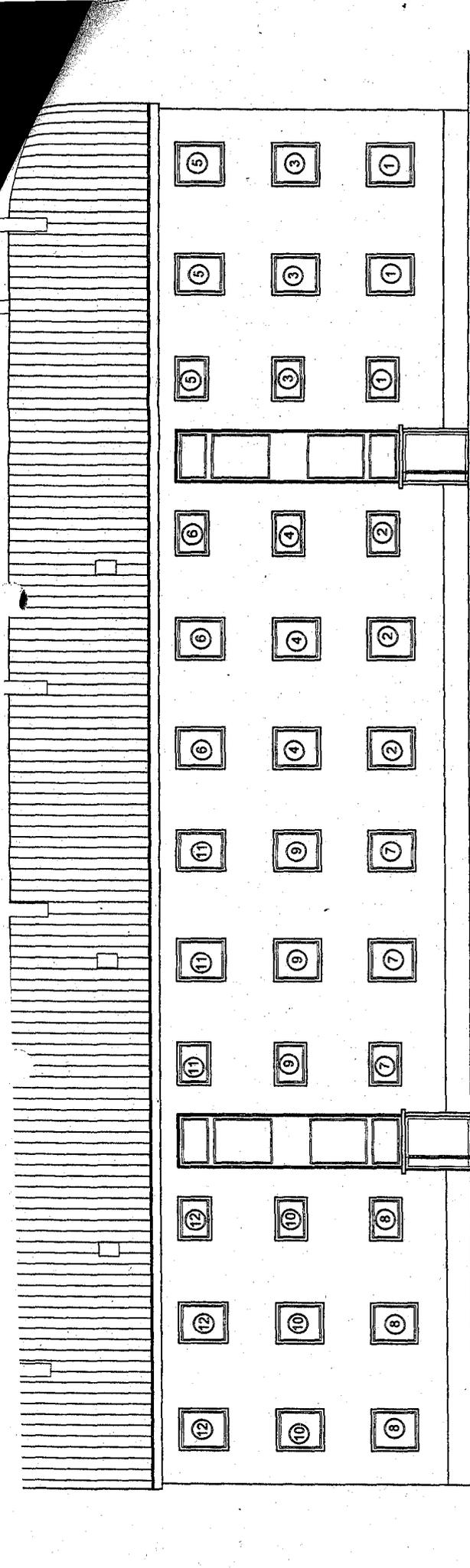
Saad Projekt Eins UG  
 Olpener Str. 61  
 57475 Iserlohn  
 Tel. 01745/92987-0  
 Fax 01745/92987-9



Bauvorhaben:

MFH Lägerbachstraße 3  
 58644 Iserlohn

SEITENANSICHT  
 LÄGERBACHST. 3



Lägerbachstrasse 3

Lägerbachstrasse 5

RÜCKANSICHT

Stadt Iserlohn Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege  
 Abgeschlossenenheitsbescheinigung für 12  
 WE

Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5  
 Az. 01695-19-08 vom 19.11.2019

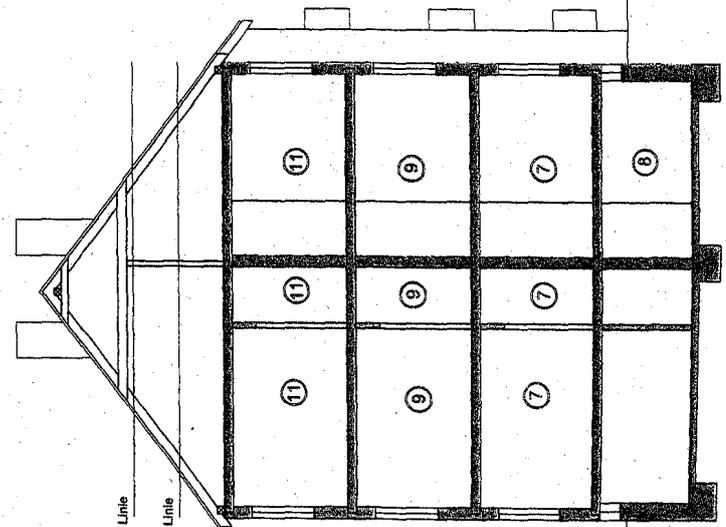
Der Bürgermeister  
 im Auftrag  
 Steinke



Saad Projekt Eins UG  
 Obener Str. 61  
 51799 Iserlohn  
 Tel. 031 357923687-4  
 Fax 031 357923687-9



SEITENANSICHT  
 LÄGERBACHST. 5



SCHNITT A-A

Bauvorhaben:

MFH Lägerbachstrasse 3-5  
 58644 Iserlohn

Nummer \_\_\_\_\_ der Urkundenrolle für 2006

Amtsgericht Iserlohn	
Grundbuchamt	
Eing. 4. AUG. 2006	
Uhr	Min.
Hyp.	Grundsch. Briefe
Anl.	€/Kosten

7  
354  
Jr

Als Eigentümerin der im Grundbuch von Iserlohn Blatt 6715 eingetragenen Grundstücke der Gemarkung Iserlohn Flur 55 Flurstücke 159 und 160 beantragt und bewilligt die IGW Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsges. mbH die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Iserlohn GmbH mit nachfolgendem Inhalt:

„Die Stadtwerke Iserlohn GmbH ist berechtigt, auf den belasteten Flurstücken eine Wasserversorgungsleitung DN 50 PE oder gleichwertig nebst Zubehör zu verlegen und dauernd zu haben sowie die zur Unterhaltung, Ausbesserung und Auswechslung der Leitung erforderlichen Arbeiten jederzeit in und auf den belasteten Flurstücken vorzunehmen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei entstehenden Flurschaden.

Auf dem 3 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Flurstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Versorgungsleitung keine Gebäude errichtet, keine Veränderungen der Erdoberfläche durch Auf- oder Abtrag oder sonstige den Bestand der Versorgungsleitungen gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse unter der Mittellinie des 3 m breiten Schutzstreifens liegt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden.“

Die genaue Lage der Leitung ergibt sich aus dem in der Anlage beigegeführten Lageplan.

Im übrigen richten sich die Beziehungen zwischen den Beteiligten nach dem Gestattungsvertrag vom 17.3./18.1.06.

133

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit soll an rangbereiter Stelle in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt die Stadtwerke Iserlohn GmbH, Stefanstraße 4-8, 58638 Iserlohn.

K

Der Wert wird mit 3.000,00 € angegeben.

W

Iserlohn, den 24.07.2006

h m

ASJ

**Nummer 585 der Urkundenrolle für 2006**

mstehende, heute vor mir vollzogene Namensunterschrift, des mir von Person bekannten  
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers der IGW- Iserlohner Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH, Nordstr. 21, 58636 Iserlohn, des

**Herrn Diplom-Kaufmann Ralf P. Oehler,  
dienstansässig Nordstr. 21, 58636 Iserlohn**

beglaubige ich.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1, Satz 7 BeurkG wurde von dem  
Erschienenen verneint.

Iserlohn, den 24.07.2006



*[Handwritten signature]*  
-Notar-

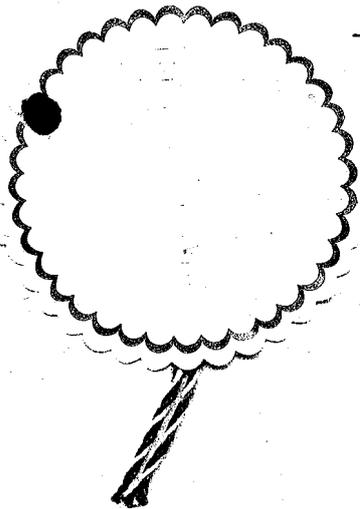
**Kostenrechnung:**

**Wert: 3.000,00 €**

Gebühr gem. §§ 141,32,45 KostO  
6 % Mehrwertsteuer

10,00 €  
1,60 €  
11,60 €

*[Handwritten signature]*  
-Notar-



Erste Ausfertigung

181



A rectangular stamp from the 'Amtsgericht Iserlohn Grundbuchamt'. It contains the following information:  
Eing. - 7. SEP. 2009  
17 Uhr 30 Min.  
Hyp. Grunds. Briefe  
Anl. € Kostenm.

Notar

**Roland Pohlmann**

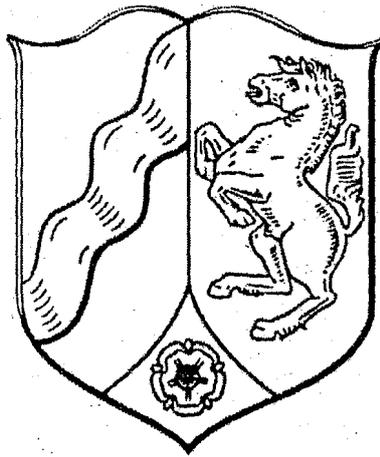
Iserlohn

Die nachstehende Verhandlung, deren Übereinstimmung mit der Urschrift ich bescheinige, wird hiermit zum 1. Male ausgefertigt und Herrn Volker Schönherr, Lägerbachstraße 21, 58644 Iserlohn und Herrn Jan Christiansen, Lägerbachstraße 54, 58644 Iserlohn und Herrn André Küchenberg, Lägerbachstraße 1, 58644 Iserlohn zur Vorlage beim Amtsgericht Iserlohn -Grundbuchamt- 58636 Iserlohn, erteilt.

Iserlohn, den 02. September 2009

Notar

AR



## Verhandelt

zu Iserlohn am 02. September 2009

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Roland Pohlmann**

in Iserlohn

erschien heute:

Frau Petra Braun, geschäftsansässig Altstadt 11, 58636 Iserlohn.

Die Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Seine Frage, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege, wurde verneint.

Die Erschienene erklärte:

Ich nehme Bezug auf den Kaufvertrag vom 20. Mai 2009 –Nr. 101 der Urkundenrolle für 2009- des auch jetzt beurkundenden Notars und die mir in § 15 erteilte Vollmacht.

Die in § 3 des vorbezeichneten Kaufvertrages genannten Teilflächen sind gemäß Mitteilung über die Fortführungsmessung des Liegenschaftskatasters des Märkischen Kreises vom 13.08.2009 vermessen worden und haben nunmehr die katasteramtlichen Bezeichnungen

1. Kaufgegenstand 1

Gemarkung Iserlohn  
Flur 55  
Flurstück 237  
groß: 460 qm,  
Flurstück 238  
groß: 11 qm,

2. Kaufgegenstand 2

Gemarkung Iserlohn  
Flur 55  
Flurstück 235  
groß: 398 qm,  
Flurstück 236  
groß: 10 qm,

3. Kaufgegenstand 3

Gemarkung Iserlohn  
Flur 55  
Flurstück 233  
groß: 576 qm,  
Flurstück 234  
groß: 31 qm.

Desweiteren ist aus dem Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstück 126 nach Vermessung das Flurstück 239, groß 49 qm entstanden

Namens meiner Vollmachtgeber jener erkenne ich diese Grundstücke als Gegenstand des Kaufvertrages vom 20. Mai 2009 –UK Nr. 101/09- des Notars Roland Pohlmann an.

Darauf erklärte die Erschienene folgende Auflassung:

184

Ich bin mir mit meinen Vollmachtgebern darüber einig, dass das Eigentum an den Grundstücken

1.

Gemarkung Iserlohn

Flur 55

Flurstück 237

groß: 460 qm,

Flurstück 238

groß: 11 qm,

117, 118

auf Herrn Volker Schönherr, geb. am 12.05.1965, Lägerbachstraße 21, 58644 Iserlohn,

16411

2.

Gemarkung Iserlohn

Flur 55

Flurstück 235

groß: 398 qm,

Flurstück 236

groß: 10 qm,

115, 116

auf Herrn Jan Christiansen, geb. am 09.11.1966, Lägerbachstraße 54, 58644 Iserlohn,

3.

16412

Gemarkung Iserlohn

Flur 55

Flurstück 233

groß: 576 qm,

Flurstück 234

groß: 31 qm.

113, 114

auf Herrn André Küchenberg, geb. am 11.12.1968, Lägerbachstraße 1, 58644 Iserlohn

16413

übergehen soll.

Die Erschienene bewilligt und beantragt, die Eigentumsänderungen in das Grundbuch einzutragen.

Das neu vermessene Grundstück

Gemarkung Iserlohn

Flur 55

Flurstück 239

groß: 49 qm

119

bleibt im Eigentum der Verkäuferin.

Die im Grundbuch von Iserlohn Blatt 7936 in Abt. II unter lfd. Nr. 16 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit soll auf den an Herrn Jan Christiansen und Herrn André Küchenberg verkauften Grundstücken (Kaufgegenstand 2 und 3) gelöscht werden und soll sich nunmehr auf die an Herrn Volker Schönherr verkauften Grundstücke Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 237 und 238 erstrecken. Insoweit bewillige und beantrage ich die Eintragung der Pfandfreigaben im Grundbuch.

Unter Bezugnahme auf die Grundschuldbestellungsurkunde vom 20. Mai 2009 –Nr. 102 der Urkundenrolle für 2009- des auch jetzt beurkundenden Notars stelle ich klar, dass mit dieser Grundschuld die jetzt an Herrn André Küchenberg aufgelassenen Grundstücke Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 233 und 234 belastet werden sollen. Insoweit bewillige und beantrage ich die Eintragung der Grundschuld, auch im Namen der Grundpfandrechtsgläubigerin.

Unter Bezugnahme auf die Grundschuldbestellungsurkunde vom 04. Juni 2009 –Nr. 110 der Urkundenrolle für 2009- des auch jetzt beurkundenden Notars stelle ich klar, dass mit dieser Grundschuld die jetzt an Herrn Jan Christiansen aufgelassenen Grundstücke Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 235 und 236 belastet werden sollen. Insoweit bewillige und beantrage ich die Eintragung der Grundschuld, auch im Namen der Grundpfandrechtsgläubigerin.

Unter Bezugnahme auf die Grundschuldbestellungsurkunde vom 07. August 2009 –Nr. 145 der Urkundenrolle für 2009- des auch jetzt beurkundenden Notars stelle ich klar, dass mit dieser Grundschuld die jetzt an Herrn Volker Schönherr aufgelassenen Grundstücke Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 237 und 238 belastet werden sollen. Insoweit bewillige und beantrage ich die Eintragung der Grundschuld, auch im Namen der Grundpfandrechtsgläubigerin.

Ferner bewilligt und beantragt die Verkäuferin, auf ihrem im Grundbuch von Iserlohn Blatt 6715 verzeichneten Grundstück Flur 55, Flurstück 125 und nach Vermessung neu entstandenen Flurstück 239 für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 237, 238, 235 und 236 als Grunddienstbarkeit das Wegerecht an rangbereiter Stelle im Grundbuch einzutragen, die dienenden Grundstücke in einer Breite von ca. 3 m bis zu den Grundstücken, Flur 55, Flurstücke 237, 238, 235 und 236 zu befahren und zu begehen.

Herr Volker Schönherr bewilligt und beantragt, auf seinem erworbenen Grundstück Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 237 und 238 für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 235 und 236 als Grunddienstbarkeit das Wegerecht an rangbereiter Stelle im Grundbuch einzutragen, die dienenden Grundstücke in einer Breite von ca. 3 m bis zu den erworbenen Grundstücke Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 235 und 236 zu befahren und zu begehen.

Ferner bewilligt und beantragt die Verkäuferin, auf ihrem im Grundbuch von Iserlohn Blatt 6715 verzeichneten Grundstück, Flur 55, Flurstücke 159 und 160 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Iserlohn, Flur 55, Flurstücke 233 und 234 als Grunddienstbarkeit das Wegerecht an rangbereiter Stelle im Grundbuch einzutragen, die dienenden Grundstücke in einer Breite von ca. 3 m

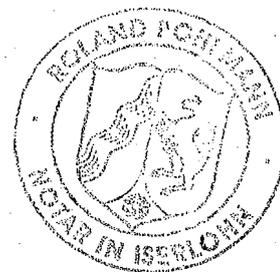
ABC

bis zu den erworbenen Grundstücken, Flur 55, Flurstücke 233 und 234 zu befahren und zu begehen.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Petra Braun

*[Handwritten signature]*



Kostenberechnung gem. §§ 154,141,32 KostO zur UK 160/09

Geschäftswert: EUR 110.000,00

Geb. gem. § 38 II 6a KostO (Auflassungserklärung)

EUR 111,00

19% Mehrwertsteuer

EUR 21,09

EUR 132,09

gez. Pohlmann  
Notar

187

*Handwritten initials/signature*

Stadt Iserlohn - 58634 Iserlohn

Saad Projekt Eins UG  
vertr. d. Anis Saad  
Olpener Straße 61  
51766 Engelskirchen

**Abteilung 61/1**  
**Bauaufsicht und Denkmalpflege**

**Rathaus II** Zimmer  
**Werner-Jacobi-Platz 12** 138

Auskunft erteilt  
**Herr Steinke**

Vermittlung (02371) 217 - 0  
Durchwahl (02371) 217 - 2510  
Telefax-Nr. (02371) 217 - 4611

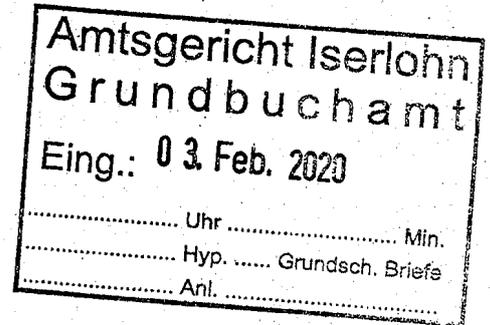
www.iserlohn.de  
volker.steinke@iserlohn.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
**01695-19-08**

Datum  
**19.11.2019**

Grundstück **Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5**  
Gemarkung Iserlohn  
Flur 55  
Flurstück 248  
Planverfasser  
Vorhaben **Abgeschlossenheitsbescheinigung für 12 WE**



**Bescheinigung**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bis 12 bezeichneten Wohnungen in dem bestehenden Gebäude auf dem o.g Grundstück sind in sich abgeschlossen.

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

Die Sondernutzungsrechte sind notariell gesondert zu bescheinigen.

Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung ist keine Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde über einen legalen oder tatsächlichen Baubestand. Ein Abgleich des Aufteilungsplanes mit der genehmigten oder vorhandenen Bausubstanz fand nicht statt.

Die Gebühren sind im beiliegenden Gebührenbescheid festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Steinke



Servicezeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag : 8 bis 12 Uhr und Donnerstag : 14 bis 18 Uhr, sowie nach Vereinbarung  
www.iserlohn.de Zentrale E-Mail: info@iserlohn.de Zentralfax: (02371) 217-2190

Bankverbindung: Stadtparkasse Iserlohn 406 (BLZ 44550045) IBAN: DE84 4455 0045 0000 0004 06 BIC: WELADED1ISL



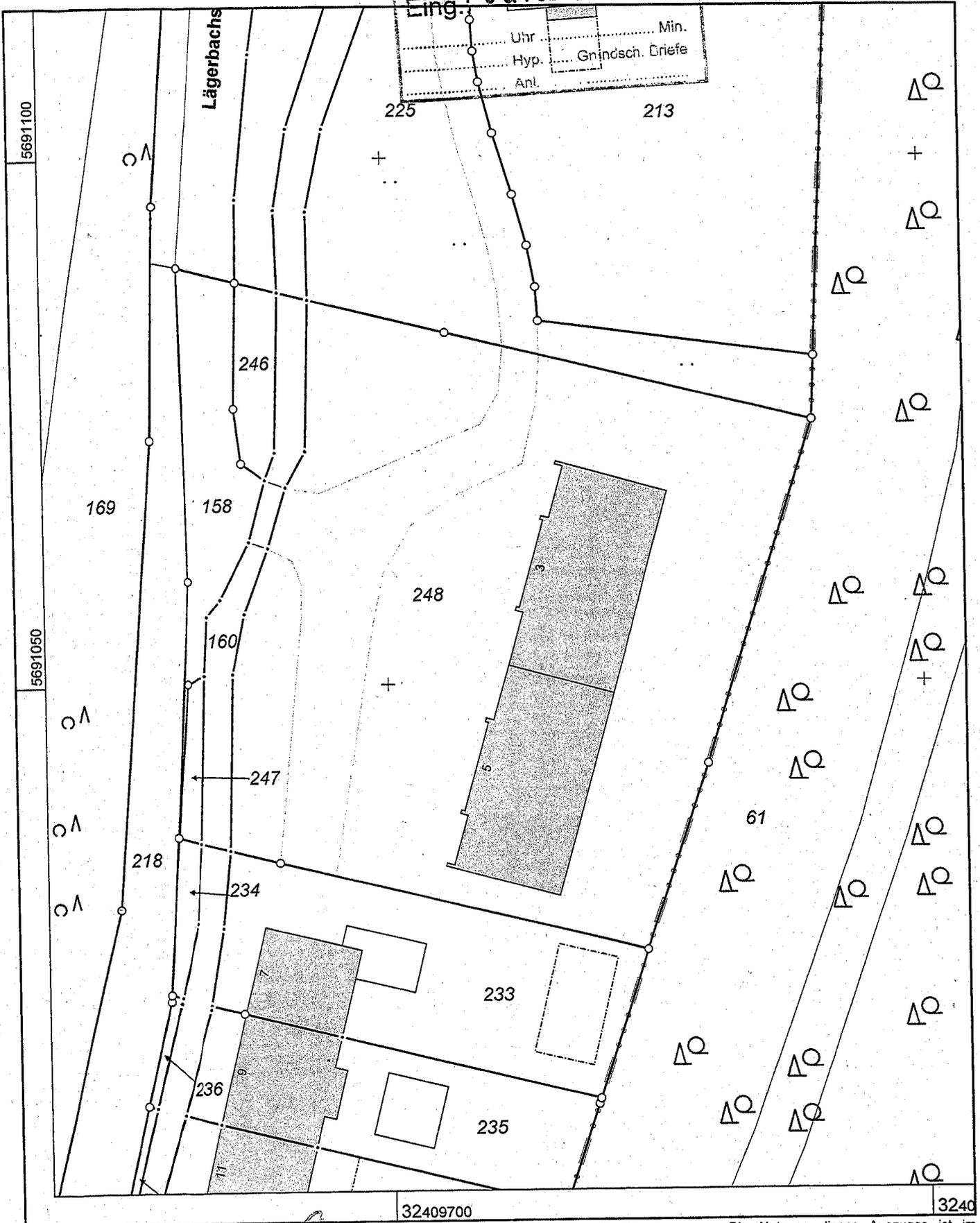
23  
24

Flurstück: 248 u.a.  
Flur: 55  
Gemarkung: Iserlohn  
Lägerbachstraße 3 u.a., Iserlohn

Amtsgericht Iserlohn  
Grundbuchamt  
Eing: 03. Feb. 2020

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 02.10.2019



Maßstab 1 : 500

Saad Projekt Eins KG

Opener Str. 61  
51749 Engelskirchen  
Telefon 02263/929687-0  
Fax 02263/929687-9

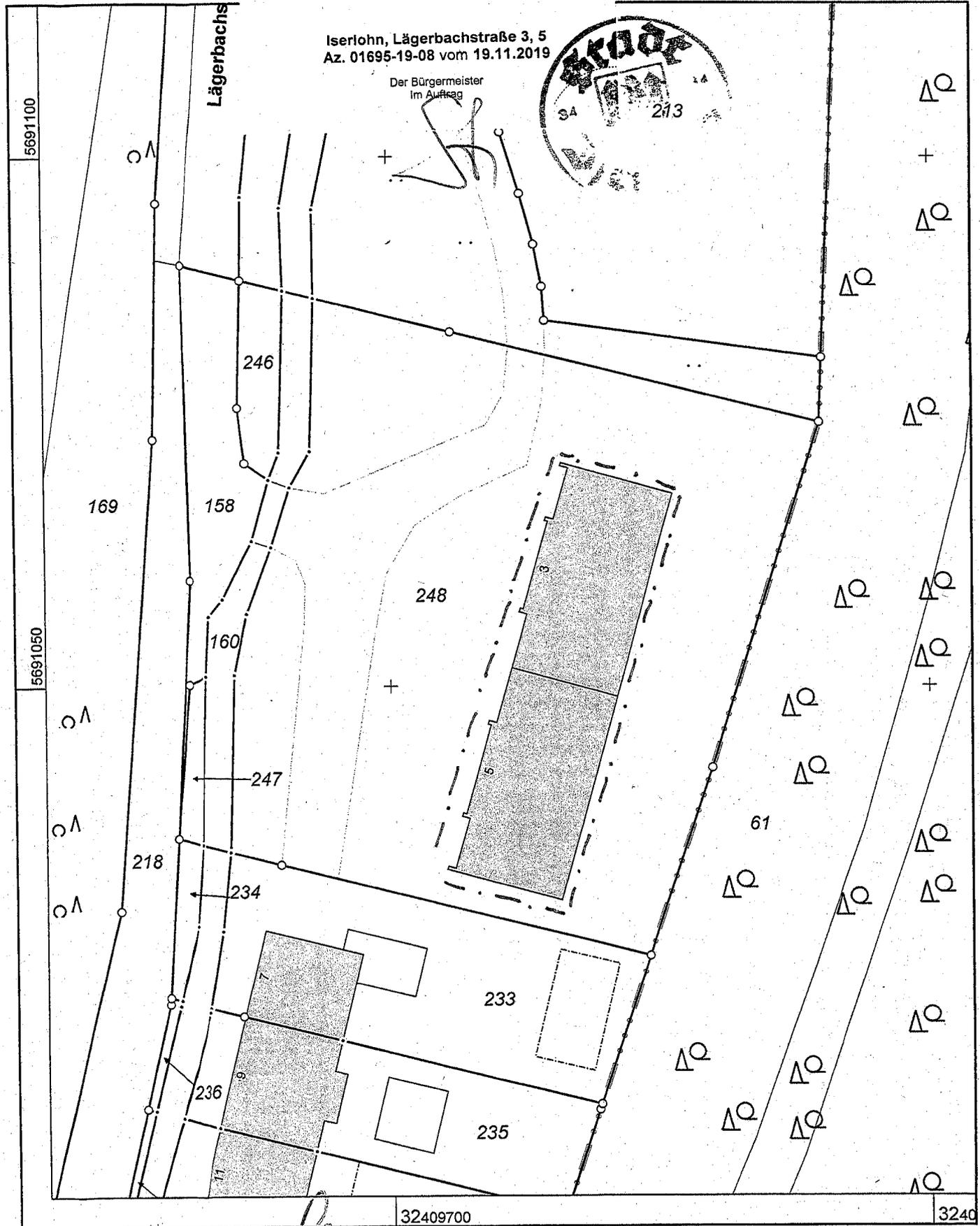
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Flurstück: 248 u.a.  
Flur: 55  
Gemarkung: Iserlohn  
Lägerbachstraße 3 u.a., Iserlohn

Stadt Iserlohn Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege  
Abgeschlossenheitsbescheinigung für 12  
WE

Erstellt: 02.10.2019



Iserlohn, Lägerbachstraße 3, 5  
Az. 01695-19-08 vom 19.11.2019

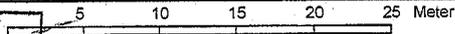
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Maßstab 1 : 500

Saad Projekt Eins OG

Offener Str. 61  
51761 Engelskirchen  
Telefon 02263/929687-0  
Fax 02263/929687-9



Die Nutzung dieses Auszuges ist im  
Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG  
NRW zulässig. Zuwiderhandlungen  
werden nach § 27 VermKatG NRW  
verfolgt.