

UR.Nr. 2462 /1983 D

(Teilungserklärung)
Eisenhüttenstr. 17/17a/19/19a

Verhandelt zu Ratingen am 12. Dezember 1983.

Vor mir,

Wolfgang Dahle,

Notar in Ratingen,

erschien:

- Herr Hans-Gerhard Weber, Diplom-Kaufmann, geschäftsansässig
Homberger Straße 2, 4030 Ratingen,
hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der "Fundament Gesellschaft mit beschränkter Haftung"
mit dem Sitz in Ratingen -HR B 11- AG Ratingen,
- die Gesellschaft nachstehend "Eigentümer" genannt -.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt und ließ folgende

T e i l u n g s e r k l ä r u n g

mit Gemeinschaftsordnung

beurkunden und erklärte:

1. Die Fundament GmbH ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Ratingen von Ratingen Blatt 1076 verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Ratingen, Flur 6 Flurstück 27, Freifläche, Eisenhüttenstr. 17, 17a, 19, 19a, groß 4.535 m².
2. Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:
 - a) Aufteilung des Grundstückes in Miteigentumsanteile und Einräumung von Sondereigentum gemäß Ziffer 1 dieser Teilungserklärung,
 - b) die Bestimmungen gemäß Ziffern 2 bis 18 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.
3. Alle mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der Eigentümer.

I.

(Begründung des Sondereigentums)

A.

Teilung

1. Aufteilung des Grundbesitzes

- 1.1 Der Eigentümer schränkt gemäß § 8 WEG zur Begründung von Sondereigentum sein Eigentum an dem vorerwähnten Grundbesitz unter Aufteilung in Miteigentum in der Weise ein, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden in sich abgeschlossenen Räumen (Teileigentum) verbunden ist.
- 1.2 Die Aufteilung ergibt sich im einzelnen aus der dieser Urkunde beigefügten Anlage 1, die mit "Teilungsaufstellung" bezeichnet ist.
- 1.3 Die mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehenen Aufteilungspläne sowie Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit gemäß § 7 Abs. 4 WEG werden dem Grundbuchantrag als Anlage beigefügt.

Der Aufteilungsplan wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt.

2. Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums

- 2.1 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.
- 2.2 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.

- 2.3 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, also Bestand des Grundstückes (Bäume, Sträucher, sonstigen Außenanlagen), gemeinschaftliche Kellerräume, Waschküchen, Erschließungsweg der einzelnen, sich nicht im Sondereigentum befindlichen Speicher, Trockenräume auf den Dachböden, Hauseingänge, Zugangswege zu den einzelnen Gebäuden.
- 2.4 Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Wohnungs- bzw. 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 Sonder-eigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. 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, insbesondere:
- 2.41 der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Loggienbelages und Balkonbelages,
- 2.42 die nichttragenden Zwischenwände,
- 2.43 der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sonder-eigentum gehörenden Räume, einschließlich Anstrich, Tapeten und sonstiger etwaiger Ausschmückungen der Räume,
- 2.44 die Wohnungseingentüren,

- 2.45 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,
- 2.46 Zähler und Meßgeräte, sofern die nicht Eigentum der Versorgungsbetriebe sind, auch soweit sich diese außerhalb der Sondereigentumsräume, z.B. im Keller, befinden, ferner auch Läutevorrichtungen an der Grenze der Sondereigentumsräume,
- 2.47 Loggien, Balkone, sofern Teile davon nicht kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinschaftseigentum stehen sowie die Rolläden.
- 2.5 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 Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Demnach gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, soweit vorhanden, insbesondere:
- 2.51 die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,
- 2.52 die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände,
- 2.53 der Speicher und das Dach,

- 2.54 die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure, die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes und die Wohnungsabschlußtüren zum Treppenhaus, unbeschadet dessen, daß deren Innenseite von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu unterhalten ist,
- 2.55 die Installationsteile jeglicher Art, welche allen Wohnungseigentümern dienen, vom Hausanschluß an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen zu den Steigeleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen. Das gleiche gilt für Rundfunk- und Fernsehantennen und -leitungen,
- 2.56 alle Fenster, unbeschadet dessen, daß deren Innenseite von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu unterhalten ist,
- 2.57 alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind, insbesondere Hauseingangstüren, Wasch- und Trockenräume, evtl. Öllagerkeller und, soweit vorhanden, gemeinschaftliche Waschmaschinen.

II.
(Gemeinschaftsordnung)

A.

Allgemeines

3. Grundsatz

- 3.1 Für die Rechte und Pflichten der Eigentümer, für ihre Rechtsbeziehung untereinander und für die Rechtsbeziehung zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend andernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

4. Umfang der Nutzung

Der Eigentümer 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 und Außenanlagen, wobei der einheitliche Charakter der Wohnanlage erhalten bleiben soll.

B.

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

- 5.1 Der Eigentümer 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 ist das Sondereigentum so auszuüben und sind die im Sondereigentum stehenden Gebäude- teile so instandzuhalten, daß weder einem anderen Eigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstückes sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 5.2 Sofern Wohnungen nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung der Eigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter darf 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 Eigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
- 5.3 Erteilt der Verwalter die nach 5.2 erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschuß der Eigentümer herbeiführen. Ziffer 5.2 gilt entsprechend.

- 5.4 Art und Weise der Ausübung der dem Eigentümer hiernach zu-stehenden 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 ihm hiernach ob-liegenden Pflichten wird durch die Hausordnung geregelt.
- 5.5 Die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden un-verändert übernommen. Änderungen sind nur durch einstimmigen Beschuß der Eigentümersversammlung möglich.

6. Übertragung, Überlassung an Dritte

- 6.1 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 6.2 Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Ver-wandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursver-walter. Hiervon ausgenommen ist auch der erste Verkaufsfall.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grunde 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 Per-son sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümersver-sammlung mit einem Mehrheitsbeschluß gemäß § 25 WEG ersetzt werden.

6.3 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 Ziffer 5.1 und 5.2 dieser Teilungserklärung beachten.

7. Instandsetzungspflichten

7.1 Der Eigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäude- teile auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Dem Eigentümer ist gestattet, bauliche Veränderungen an seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum vorzunehmen, sofern sie nicht das Gemeinschaftseigentum berühren und der Verwalter hierzu seine Zustimmung erteilt hat.

7.2 Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Eigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, 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 jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Eigentümer auf dessen Kosten. Dies gilt auch für Glasschäden an Loggien und Balkonen, soweit diese vorhanden sind.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h., das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Fenster und der Wohnungsabschluß- türen sowie die Instandhaltung des übrigen Sondereigentums ist Sache des jeweiligen Eigentümers selbst. Dem jeweiligen Eigentümer obliegt hinsichtlich der in seinem Sondereigentum befindlichen Loggien und Balkonen nur die Instandhaltung etwaiger Oberbeläge, d.h. Platten, Feinschichten oder ähnliches. Die Erneuerung von Fenstern ist grundsätzlich Sache der Gemeinschaft.

7.3 Soweit sich nicht aus 7.2 etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der äußeren Wohnungsabschlußtüren zum Treppenhaus den Eigentümern gemeinschaftlich.

7.4 Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Eigentümers nach Ziffer 10.

8. Anzeigenpflicht des Eigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

8.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel oder Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

8.2 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 Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

9. Versicherung des Gebäudes

9.1 Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

9.11 eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

9.12 eine Gebäudefeuerversicherung,

9.13 eine Leitungswasserschadenversicherung,

9.14 eine Sturmschadenversicherung,

9.15 eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung, soweit eine Ölzentralheizung betrieben wird.

9.2 Die Sachversicherungen sind - soweit möglich - zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu 9.11 und 9.15 in angemessener Höhe abzuschließen.

10. Wiederherstellungspflicht

10.1 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

10.2 Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Eigentümer oder ein Dritter bereiterklären, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

11. Mehrheit an einem Sondereigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, so haben sie auf Verlagen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs- bzw. Teileigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

12. Entziehung des Eigentums

Hat sich ein Eigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums verlangen.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn

- 12.1 der Eigentümer mit den in Ziffer 13 dieser Teilungserklärung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,
- 12.2 sich der Eigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Eigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aus der Wohnung entfernt,
- 12.3 der Eigentümer die ihm gemäß Ziffer 7 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 12.4 Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegenüber sich gelten lassen.

13. Erträge, Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

- 13.1 Erträge, die sich aus Vermietung und Verpachtung von gemeinschaftlichem Eigentum ergeben sowie Zinsen aus Guthaben der Eigentümergemeinschaft, stehen der Gemeinschaft zu. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der im Sondereigentum befindlichen Loggien, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes sind von den Eigentümern im Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

13.2 Die Regelung gemäß 13.1 gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümersversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.

13.3 Jeder Eigentümer ist insbesondere verpflichtet, nach dem in 13.1 bestimmten Verteilungsverhältnis Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten.

Bewirtschaftungskosten sind insbesondere:

13.31 die öffentlichen Abgaben für Straßenreinigung,

13.32 die Kosten für die laufende Unterhaltung, Reinigung und Pflege der Zugänge sowie deren Beleuchtung, der Grünanlagen und sämtlicher übriger Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, sofern diese Kosten nicht im Einzelfall der jeweilige Eigentümer zu tragen hat,

13.33 die zur Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage gemäß Ziffer 13.6 dieser Gemeinschaftsordnung zuzuführenden Beträge,

13.34 die Prämien der gemäß dieser Gemeinschaftsordnung abgeschlossenen Versicherungen,

13.35 die Kosten für die Kaminreinigung, die Entwässerung, den Wasser- verbrauch, die Müllentsorgung, die gemeinschaftlichen Antennenanlagen und Gemeinschaftswaschmaschinen,

13.36 die Kosten für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung,

13.37 weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

13.38 Die Kosten von zentralen Heizungsanlagen tragen die Eigentümer des Wohnungseigentums, die an die jeweilige Anlage angeschlossen sind, entsprechend der Größe der Miteigentumsanteile zueinander.

13.4 Jeder Eigentümer hat die mit seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen, soweit sie nicht vorstehend anders verteilt oder umgelegt werden.

Er hat insbesondere allein zu tragen:

13.41 die Grundsteuer für sein Eigentum,

13.42 die Kosten für den elektrischen Strom und, soweit vorhanden, Gas,

13.43 die Zins- und Tilgungsleistungen, die mit den dinglichen Belastungen seines Eigentums verbunden sind.

13.5 Durch Abwesenheit, Nichtbenutzung oder Vermietung wird die Beteiligung eines Eigentümers an den vorstehenden Beträgen oder Umlagen nicht berührt.

13.6 Die Eigentümer sind verpflichtet, eine angemessene Rücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bilden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß im Falle des Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft nach der gesetzlichen Vorschrift Anteile an dem Rücklagenfonds nicht ausbezahlt werden dürfen.

13.7 Zur Deckung der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Eigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Wohngeld) bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im voraus zu leisten. Die Höhe dieses Wohngeldes wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan vorgeschlagen und durch die Eigentümergemeinschaft genehmigt. Das Wohngeld setzt sich zusammen aus Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühr.

13.8 Für die Eigentümer von Garagen beschränken sich die Regelungen in Ziffer 13.1 bis 13.38 und Ziffer 13.5 bis 13.7 auf die Kosten und Erträge, die durch die Nutzung und Unterhaltung der Garagen entstehen. Es erfolgt hierfür eine gesonderte Abrechnung durch den Verwalter in einem angemessenen Verhältnis. Diese Beschränkung gilt für das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung mit Ausnahme von Ziffer 14.2 und 14.3 sowie 15. dieser Teilungserklärung.

- 13.9 Rückständige, gemäß 13.6 und 13.7 zu zahlende Leistungen, sind mit vier vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank jährlich zu verzinsen. Aufrechnung oder Geltendmachen von Zurückbehaltungsrechten gegenüber diesen Ansprüchen ist ausgeschlossen, soweit dieser Ausschluß gesetzlich zulässig ist.
- 13.9 Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember läuft, dem Eigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Eigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. So weit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.
14. Eigentümersammlung
- 14.1 Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschuß entscheiden können, werden durch Beschußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.
- 14.2 Das Stimmrecht in der Eigentümersammlung richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile gemäß Anlage 1 dieser Teilungserklärung.
- 14.3 Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr eine Eigentümersammlung einzuberufen.
- 14.4 Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 14.5 Jeder Eigentümer kann sich in einer Versammlung vertreten lassen, und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist.
- 14.6 Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen, gerechnet nach der Größe der Miteigentumsanteile, vertreten ist.

Ist die Versammlung hiernach 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.

- 14.7 Zu Beginn der Versammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet.
- 14.8 § 18 Abs. 3 WEG betreffend die Entziehung des Wohnungseigentums bleibt unberührt.
- 14.9 Auch ohne Versammlung ist ein Beschuß gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären.
- 14.10 Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterzeichnen. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschrift einzusehen.

15. Verwalter

- 15.1 Als Verwalter wird bestellt bis zum 31.12.1985, die Firma Fundament Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in 4030 Ratingen 1, Homberger Straße 2.
- 15.2 Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Miteigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden.
- 15.3 Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Miteigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.

- 15.4 Der Verwalter seinerseits ist berechtigt, die Verwaltung jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten durch Erklärung gegenüber den Miteigentümern aufzukündigen. Die Bestellung des neuen Verwalters erfolgt in diesem Falle nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.
- 15.5 Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Urkunde.
- 15.6 Jeder Miteigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
- 15.7 Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung. Bis zum 31.12.1985 ist die Verwaltung kostenfrei, sofern der Wohnungseigentümer Werksangehöriger oder Ruheständler ist. Dies gilt auch für deren Ehegatten, Kinder oder Geschwister. Die Höhe der Vergütung beschließen die Miteigentümer mit Stimmenmehrheit.

16. Verwaltungsbeirat

Die Miteigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben, beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Miteigentümern einschließlich des von den Miteigentümern durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

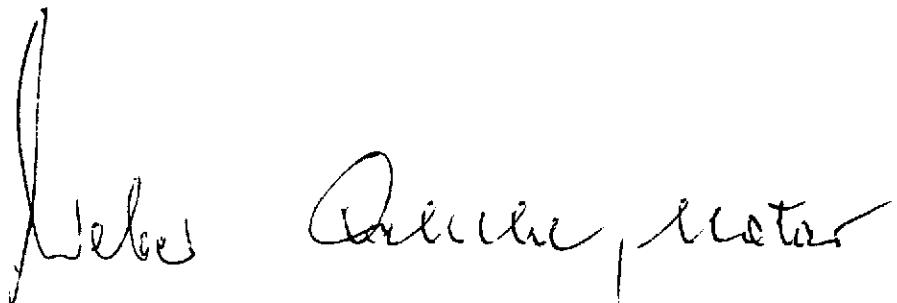
Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Eigentümersversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

17. Schlußbestimmungen

17.1 Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen rechtlich unwirksam sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Diese Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



A handwritten signature consisting of two parts. On the left is a stylized 'W'. To its right, the name 'Weber' is written in a cursive script, followed by a comma and the word 'Notar' in a larger, more formal script.

T E I L U N G S A U F S T E L L U N G

Eisenhüttenstraße 17/17 a, 19/19 a, 4030 Ratingen

1. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17, Erdgeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 1 -

2. 52/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 2 -

3. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 3 -

4. 52/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 4 -

5. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 5 -

6. 52/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 6 -

7. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17 a, Erdgeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 7 -

8. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17 a, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 8 -

9. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17 a, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 9 -

10. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17 a, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 10 -

11. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17 a, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 11 -

12. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 17 a, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 12 -

13. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19, Erdgeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 13 -

14. 52/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 14 -

15. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 15 -

16. 52/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 16 -

17. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 17 -

18. 52/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 18 -

19. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19 a, Erdgeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 19 -

20. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19 a, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 20 -

21. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19 a, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 21 -

22. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19 a, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 22 -

23. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19 a, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 23 -

24. 64/1.464stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Eisenhüttenstraße 19 a, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche mit Abstellraum, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Loggia, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 24 - Unterschrieben als Anlage
zur Urkunde vom heutigen Tage.

Ratingen, den 12. Dec. 1983

- UR. Nr. 2462/1983

Hebe Halle, Metz

Garage

UR.Nr. 2461 /1983 D

(Teilungserklärung)

Hombergerstr. 75,77,79,81

Verhandelt zu Ratingen am 12. Dezember 1983.

Vor mir,

Wolfgang Dahle,

Notar in Ratingen,

erschien:

Herr Hans-Gerhard Weber, Diplom-Kaufmann, geschäftsansässig
Homberger Straße 2, 4030 Ratingen,
hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der "Fundament Gesellschaft mit beschränkter Haftung"
mit dem Sitz in Ratingen -HR B 11- AG Ratingen,

- die Gesellschaft nachstehend "Eigentümer" genannt -.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt und ließ folgende

Teilungserklärung

mit Gemeinschaftsordnung

beurkunden und erklärte:

1. Die Fundament GmbH ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Ratingen von Ratingen Blatt 1076 verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Ratingen, Flur 6 Flurstück 25, Freifläche, Homberger Str. 75, 77, 79, 81 und Eisenhüttenstraße, groß 4.438 m².
2. Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:
 - a) Aufteilung des Grundstückes in Miteigentumsanteile und Einräumung von Sondereigentum gemäß Ziffer 1 dieser Teilungserklärung,
 - b) die Bestimmungen gemäß Ziffern 2 bis 18 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.
3. Alle mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der Eigentümer.

I.

(Begründung des Sondereigentums)

A.

Teilung

1. Aufteilung des Grundbesitzes

- 1.1 Der Eigentümer schränkt gemäß § 8 WEG zur Begründung von Sondereigentum sein Eigentum an dem vorerwähnten Grundbesitz unter Aufteilung in Miteigentum in der Weise ein, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden in sich abgeschlossenen Räumen (Teileigentum) verbunden ist.
- 1.2 Die Aufteilung ergibt sich im einzelnen aus der dieser Urkunde beigefügten Anlage 1, die mit "Teilungsaufstellung" bezeichnet ist.
- 1.3 Die mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehenen Aufteilungspläne sowie Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit gemäß § 7 Abs. 4 WEG werden dem Grundbuchantrag als Anlage beigefügt.

Der Aufteilungsplan wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt.

2. Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums

- 2.1 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.
- 2.2 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.

- 2.3 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, also Bestand des Grundstückes (Bäume, Sträucher, sonstigen Außenanlagen), gemeinschaftliche Kellerräume, Waschküchen, Erschließungsweg der einzelnen, sich nicht im Sondereigentum befindlichen Speicher, Trockenräume auf den Dachböden, Hauseingänge, Zugangswege zu den einzelnen Gebäuden.
- 2.4 Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Wohnungs- bzw. 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- bzw. 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, insbesondere:
- 2.41 der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Loggienbelages und Balkonbelages,
- 2.42 die nichttragenden Zwischenwände,
- 2.43 der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume, einschließlich Anstrich, Tapeten und sonstiger etwaiger Ausschmückungen der Räume,
- 2.44 die Wohnungseingentüren,

- 2.45 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,
- 2.46 Zähler und Meßgeräte, sofern die nicht Eigentum der Versorgungsbetriebe sind, auch soweit sich diese außerhalb der Sondereigentumsräume, z.B. im Keller, befinden, ferner auch Läutevorrichtungen an der Grenze der Sondereigentumsräume,
- 2.47 Loggien, Balkone, sofern Teile davon nicht kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinschaftseigentum stehen sowie die Rolläden.
- 2.5 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 Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Demnach gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, soweit vorhanden, insbesondere:
- 2.51 die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,
- 2.52 die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände,
- 2.53 der Speicher und das Dach,

- 2.54 die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure, die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes und die Wohnungsabschlußtüren zum Treppenhaus, unbeschadet dessen, daß deren Innenseite von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu unterhalten ist,
- 2.55 die Installationsteile jeglicher Art, welche allen Wohnungseigentümern dienen, vom Hausanschluß an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen zu den Steigeleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen. Das gleiche gilt für Rundfunk- und Fernsehantennen und -leitungen,
- 2.56 alle Fenster, unbeschadet dessen, daß deren Innenseite von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu unterhalten ist,
- 2.57 alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind, insbesondere Hauseingangstüren, Wasch- und Trockenräume, evtl. Öllagerkeller und, soweit vorhanden, gemeinschaftliche Waschmaschinen.

II.
(Gemeinschaftsordnung)

A.

Allgemeines

3. Grundsatz

- 3.1 Für die Rechte und Pflichten der Eigentümer, für ihre Rechtsbeziehung untereinander und für die Rechtsbeziehung zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend andernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

4. Umfang der Nutzung

Der Eigentümer 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 und Außenanlagen, wobei der einheitliche Charakter der Wohnanlage erhalten bleiben soll.

2.54 die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure, die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes und die Wohnungsabschlußtüren zum Treppenhaus, unbeschadet dessen, daß deren Innenseite von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu unterhalten ist,

2.55 die Installationsteile jeglicher Art, welche allen Wohnungseigentümern dienen, vom Hausanschluß an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen zu den Steigeleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen. Das gleiche gilt für Rundfunk- und Fernsehantennen und -leitungen,

2.56 alle Fenster, unbeschadet dessen, daß deren Innenseite von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu unterhalten ist,

2.57 alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind, insbesondere Hauseingangstüren, Wasch- und Trockenräume, evtl. Öllagerkeller und, soweit vorhanden, gemeinschaftliche Waschmaschinen.

II.

(Gemeinschaftsordnung)

A.

Allgemeines

3. Grundsatz

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

4. Umfang der Nutzung

Der Eigentümer 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 und Außenanlagen, wobei der einheitliche Charakter der Wohnanlage erhalten bleiben soll.

B.

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

- 5.1 Der Eigentümer 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 ist das Sondereigentum so auszuüben und sind die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten, daß weder einem anderen Eigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstückes sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 5.2 Sofern Wohnungen nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung der Eigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter darf 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 Eigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
- 5.3 Erteilt der Verwalter die nach 5.2 erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschuß der Eigentümer herbeiführen. Ziffer 5.2 gilt entsprechend.

- 5.4 Art und Weise der Ausübung der dem Eigentümer hiernach zu-stehenden 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 ihm hiernach ob-liegenden Pflichten wird durch die Hausordnung geregelt.
- 5.5 Die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden un-verändert übernommen. Änderungen sind nur durch einstimmigen Beschuß der Eigentümersversammlung möglich.

6. Übertragung, Überlassung an Dritte

- 6.1 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 6.2 Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Ver-wandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursver-walter. Hiervon ausgenommen ist auch der erste Verkaufsstall.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grunde 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 Per-son sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümersver-sammlung mit einem Mehrheitsbeschluß gemäß § 25 WEG ersetzt werden.

6.3 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 Ziffer 5.1 und 5.2 dieser Teilungserklärung beachten.

7. Instandsetzungspflichten

- 7.1 Der Eigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäude-
teile auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und in-
standzusetzen. Dem Eigentümer ist gestattet, bauliche Veränder-
ungen an seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum vorzunehmen, sofern
sie nicht das Gemeinschaftseigentum berühren und der Verwalter
hierzu seine Zustimmung erteilt hat.
- 7.2 Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Eigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, 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 jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Eigentümer auf dessen Kosten. Dies gilt auch für Glasschäden an Loggien und Balkonen, soweit diese vorhanden sind.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h., das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Fenster und der Wohnungsabschlußtüren sowie die Instandhaltung des übrigen Sondereigentums ist Sache des jeweiligen Eigentümers selbst. Dem jeweiligen Eigentümer obliegt hinsichtlich der in seinem Sondereigentum befindlichen Loggien und Balkonen nur die Instandhaltung etwaiger Oberbeläge, d.h. Platten, Feinschichten oder ähnliches. Die Erneuerung von Fenstern ist grundsätzlich Sache der Gemeinschaft.

7.3 Soweit sich nicht aus 7.2 etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der äußeren Wohnungsabschlußtüren zum Treppenhaus den Eigentümern gemeinschaftlich.

7.4 Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Eigentümers nach Ziffer 10.

8. Anzeigenpflicht des Eigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

8.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel oder Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

8.2 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 Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

9. Versicherung des Gebäudes

9.1 Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

9.11 eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

9.12 eine Gebäudefeuerversicherung,

9.13 eine Leitungswasserschadenversicherung,

9.14 eine Sturmschadenversicherung,

9.15 eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung, soweit eine Ölzentralheizung betrieben wird.

9.2 Die Sachversicherungen sind - soweit möglich - zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu 9.11 und 9.15 in angemessener Höhe abzuschließen.

10. Wiederherstellungspflicht

10.1 Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

10.2 Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Eigentümer oder ein Dritter bereiterklären, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

11. Mehrheit an einem Sondereigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, so haben sie auf Verlagen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs- bzw. Teileigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

12. Entziehung des Eigentums

Hat sich ein Eigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums verlangen.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn

- 12.1 der Eigentümer mit den in Ziffer 13 dieser Teilungserklärung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,
- 12.2 sich der Eigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Eigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aus der Wohnung entfernt,
- 12.3 der Eigentümer die ihm gemäß Ziffer 7 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 12.4 Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegenüber sich gelten lassen.

13. Erträge, Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

- 13.1 Erträge, die sich aus Vermietung und Verpachtung von gemeinschaftlichem Eigentum ergeben sowie Zinsen aus Guthaben der Eigentümergemeinschaft, stehen der Gemeinschaft zu. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der im Sondereigentum befindlichen Loggien, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes sind von den Eigentümern im Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

13.2 Die Regelung gemäß 13.1 gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümersversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.

13.3 Jeder Eigentümer ist insbesondere verpflichtet, nach dem in 13.1 bestimmten Verteilungsverhältnis Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten.

Bewirtschaftungskosten sind insbesondere:

13.31 die öffentlichen Abgaben für Straßenreinigung,

13.32 die Kosten für die laufende Unterhaltung, Reinigung und Pflege der Zugänge sowie deren Beleuchtung, der Grünanlagen und sämtlicher übriger Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, sofern diese Kosten nicht im Einzelfall der jeweilige Eigentümer zu tragen hat,

13.33 die zur Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage gemäß Ziffer 13.6 dieser Gemeinschaftsordnung zuzuführenden Beträge,

13.34 die Prämien der gemäß dieser Gemeinschaftsordnung abgeschlossenen Versicherungen,

13.35 die Kosten für die Kaminreinigung, die Entwässerung, den Wasserverbrauch, die Müllentsorgung, die gemeinschaftlichen Antennenanlagen und Gemeinschaftswaschmaschinen,

13.36 die Kosten für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung,

13.37 weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

13.38 Die Kosten von zentralen Heizungsanlagen tragen die Eigentümer des Wohnungseigentums, die an die jeweilige Anlage angeschlossen sind, entsprechend der Größe der Miteigentumsanteile zueinander.

13.4 Jeder Eigentümer hat die mit seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen, soweit sie nicht vorstehend anders verteilt oder umgelegt werden.

Er hat insbesondere allein zu tragen:

13.41 die Grundsteuer für sein Eigentum,

13.42 die Kosten für den elektrischen Strom und, soweit vorhanden, Gas,

13.43 die Zins- und Tilgungsleistungen, die mit den dinglichen Belastungen seines Eigentums verbunden sind.

13.5 Durch Abwesenheit, Nichtbenutzung oder Vermietung wird die Beteiligung eines Eigentümers an den vorstehenden Beträgen oder Umlagen nicht berührt.

13.6 Die Eigentümer sind verpflichtet, eine angemessene Rücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bilden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß im Falle des Ausscheidens aus der Eigentünergemeinschaft nach der gesetzlichen Vorschrift Anteile an dem Rücklagenfonds nicht ausbezahlt werden dürfen.

13.7 Zur Deckung der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Eigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Wohngeld) bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im voraus zu leigen. Die Höhe dieses Wohngeldes wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan vorgeschlagen und durch die Eigentünergemeinschaft genehmigt. Das Wohngeld setzt sich zusammen aus Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühr.

13.8 Für die Eigentümer von Garagen beschränken sich die Regelungen in Ziffer 13.1 bis 13.38 und Ziffer 13.5 bis 13.7 auf die Kosten und Erträge, die durch die Nutzung und Unterhaltung der Garagen entstehen. Es erfolgt hierfür eine gesonderte Abrechnung durch den Verwalter in einem angemessenen Verhältnis. Diese Beschränkung gilt für das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung mit Ausnahme von Ziffer 14.2 und 14.3 sowie 15. dieser Teilungserklärung.

13.9 Rückständige, gemäß 13.6 und 13.7 zu zahlende Leistungen, sind mit vier vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank jährlich zu verzinsen. Aufrechnung oder Geltendmachen von Zurückbehaltungsrechten gegenüber diesen Ansprüchen ist ausgeschlossen, soweit dieser Ausschluß gesetzlich zulässig ist.

13.9 Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember läuft, dem Eigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Eigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

14. Eigentümersversammlung

14.1 Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschuß entscheiden können, werden durch Beschußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.

14.2 Das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile gemäß Anlage 1 dieser Teilungserklärung.

14.3 Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr eine Eigentümersversammlung einzuberufen.

14.4 Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

14.5 Jeder Eigentümer kann sich in einer Versammlung vertreten lassen, und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist.

14.6 Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen, gerechnet nach der Größe der Miteigentumsanteile, vertreten ist.

Ist die Versammlung hiernach 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.

- 14.7 Zu Beginn der Versammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet.
- 14.8 § 18 Abs. 3 WEG betreffend die Entziehung des Wohnungseigentums bleibt unberührt.
- 14.9 Auch ohne Versammlung ist ein Beschuß gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären.
- 14.10 Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterzeichnen. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschrift einzusehen.

15. Verwalter

- 15.1 Als Verwalter wird bestellt bis zum 31.12.1985, die Firma Fundament Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in 4030 Ratingen 1, Homberger Straße 2.
- 15.2 Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Miteigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden.
- 15.3 Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Miteigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.

15.4 Der Verwalter seinerseits ist berechtigt, die Verwaltung jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten durch Erklärung gegenüber den Miteigentümern aufzukündigen. Die Bestellung des neuen Verwalters erfolgt in diesem Falle nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

15.5 Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Urkunde.

15.6 Jeder Miteigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

15.7 Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung. Bis zum 31.12.1985 ist die Verwaltung kostenfrei, sofern der Wohnungseigentümer Werksangehöriger oder Ruheständler ist. Dies gilt auch für deren Ehegatten, Kinder oder Geschwister. Die Höhe der Vergütung beschließen die Miteigentümer mit Stimmenmehrheit.

16. Verwaltungsbeirat

Die Miteigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben, beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Miteigentümern einschließlich des von den Miteigentümern durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

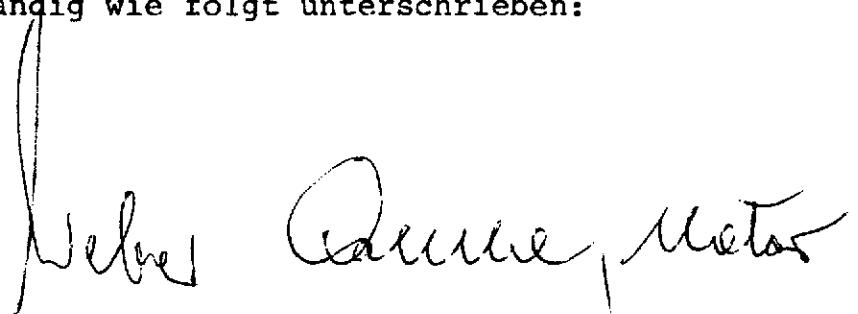
Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Eigentümersversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

17. Schlußbestimmungen

17.1 Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen rechtlich unwirksam sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Diese Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



The handwritten signature consists of two parts. On the left, there is a stylized surname 'Weber'. To its right, separated by a short vertical line, is another name 'Rechtsanwalt, Notar' written in a cursive script. The signature is written in black ink on a white background.

T E I L U N G S A U F S T E L L U N G

Homberger Straße 75/77, 79/81, 4030 Ratingen

1. 51/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, Erdgeschoß links, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 1 -

2. 50/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, Erdgeschoß Mitte, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 2 Balkonen, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 2 -

3. 64/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 3 -

4. 51/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 4 -

5. 50/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, 1. Obergeschoß Mitte, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 2 Balkonen, 2 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 5 -

6. 64/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 6 -

7. 51/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 7 -

8. 50/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, 2. Obergeschoß Mitte, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 2 Balkonen, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 8 -

9. 64/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 75, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 9 -

10. 61/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 77, Erdgeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 10 -

11. 61/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 77, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 2 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 11 -

12. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 77, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 12 -

13. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 77, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Unter- geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 13 -

14. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 77, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Unter- geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 14 -

15. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 77, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 2 Keller im Unter- geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 15 -

16. 51/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, Erdgeschoß links, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Unter- geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 16 -

17. 50/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, Erdgeschoß Mitte, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 2 Balkonen, 1 Keller im Unter- geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 17 -

18. 64/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Unter- geschoß

- Aufteilungsplan Nr. 18 -

19. 51/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 19 -

20. 50/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, 1. Obergeschoß Mitte, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 2 Balkonen, 2 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 20 -

21. 64/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 21 -

22. 51/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 22 -

23. 50/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, 2. Obergeschoß Mitte, bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 2 Balkonen, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 23 -

24. 64/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 79, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 24 -

25. 61/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 81, Erdgeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 25 -

26. 61/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 81, Erdgeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 2 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 26 -

27. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 81, 1. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 27 -

28. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 81, 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 28 -

29. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 81, 2. Obergeschoß links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 2 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 29 -

30. 62/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Homberger Straße 81, 2. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Diele, 1 Balkon, 1 Keller im Untergeschoß

- Aufteilungsplan Nr. 30 -

31. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 31 -

32. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 32 -

33. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 33 -

34. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 34 -

35. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 35 -

36. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 36 -

37. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 37 -

38. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 38 -

39. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 39 -

40. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 40 -

41. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 41 -

42. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 42 -

43. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 43 -

44. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 44 -

45. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 45 -

46. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 46 -

47. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 47 -

48. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 48 -

49. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 49 -

50. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 50 -

51. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 51 -

52. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 52 -

53. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 53 -

54. 5/1.850stel Miteigentumsanteile verbunden mit Teileigentum an der Garage

- Aufteilungsplan Nr. 54 -

Unterschriften des Auftrag^s
zur Übereignung vom heutigen Tage.

Ratingen, den 12. Dez. 1983

- Urt. Nr. 2461/12 B(1)

Nebel Quelle, Muster

Notiz

Rathaus, am 12. Februar 1888

Wohlhabend und gesund

Wohlhabend und gesund

Die Gessner-Akademie ist sehr Alberth