

Ausfertigung

Verhandelt

zu Hagen

am 2.3.1984

Vor dem unterzeichneten Notar

Leonhard Reintzsch

mit dem Amtssitz in Hagen

erschien heute von Person bekannt

Frau Edith Walter geb. Schmitz geb. am 9.11.1919
wohnhaft in 5800 Hagen, Wittekindstr. 15

und erklärte:

I. Teilungserklärung:

§ 1

Teilung des Grundbesitzes:

Den im Grundbuch von Hagen Blatt 1645 eingetragenen Grundbesitz
Gemarkung Eckesey Flur 12 Flurstück 141
Hof- und Gebäudefläche, Wittekindstr. 15 in einer Größe von
256 qm

teile ich in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung entsteht:

Die Aufteilung erfolgt:

- lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteil von 82/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung in einer Größe von 46,45 qm mit Nr. 1 bezeichnet, sowie Keller Nr. 1 des Aufteilungsplanes
- lfd. Nr. 2 Miteigentumsanteil von 103/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung in einer Größe von 58,97 qm mit Nr. 2 bezeichnet, sowie Keller Nr. 2 des Aufteilungsplanes
- lfd. Nr. 3 Miteigentumsanteil von 70/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung in einer Größe von 39,80 qm mit Nr. 3 bezeichnet, sowie Keller Nr. 3 des Aufteilungsplanes
- lfd. Nr. 4 Miteigentumsanteil von 158/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung in einer Größe von 89,98 qm mit Nr. 4 bezeichnet, sowie Keller Nr. 4 des Aufteilungsplanes
- lfd. Nr. 5 Miteigentumsanteil von 228/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung in einer Größe von 129,71 qm mit Nr. 5 bezeichnet, sowie Keller Nr. 5 des Aufteilungsplanes

lfd. Nr. 6

Miteigentumsanteil von 102/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung in einer Größe von 57,95 qm mit Nr. 6 bezeichnet, sowie Keller Nr. 6 des Aufteilungsplanes

lfd. Nr. 7

Miteigentumsanteil von 125/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung in einer Größe von 71,44 qm mit Nr. 7 bezeichnet sowie Keller Nr. 7 des Aufteilungsplanes

lfd. Nr. 8

Miteigentumsanteil von 65/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung in einer Größe von 37,36 qm mit Nr. 8 bezeichnet, sowie Keller Nr. 8 des Aufteilungsplanes

lfd. Nr. 9

Miteigentumsanteil von 67/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss links gelegenen Wohnung in einer Größe von 37,96 qm mit Nr. 9 bezeichnet, sowie Keller Nr. 9 des Aufteilungsplanes

§ 2

Sondereigentum

sind

- a) die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände,
- b) Fussbodenbelag, Deckenputz, Wandputz, Verkleidung der Wände,
- c) Innenfenster, Innentüren
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,
- e) die Versorgungsleitungen für Energie von der Hauptleitung an,
- g) die Heizungskörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Abzweigung der Hauptleitung an.

§ 3

Gemeinschaftliches Eigentum

sind:

- a) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände,
- b) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören
- c) der Grund und Boden.

Die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch wird hiermit beantragt.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde ist beigelegt.

II. Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander.

§ 1

Wohnungseigentumsgesetz

Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den §§ 10 - 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

§ 2

Umfang der Nutzung

- 1) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt werden kann, berechtigt. Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine ungebührliche Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.
- 2) Der Wohnungseigentümer kann mit Zustimmung des Verwalters die Eigentumswohnung ganz oder teilweise vermieten. Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn berechtigter Besorgnis besteht, ob der Mieter sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- 3) Der Verwalter kann die in den Fällen des Abs. 1 oder 2 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung massgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden. Beim Widerruf der Zustimmung nach Abs. 1 hat der Wohnungseigentümer die

Ausübung des Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung innerhalb angemessener Frist einzustellen. Beim Widerruf der Zustimmung nach Abs. 2 ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, den Mietvertrag zum nächstzulässigen Zeitpunkt zu kündigen und erforderlichen falls Räumungsklage zu erheben.

§ 3

Übertrag des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
- 2) Geht ein Wohnungseigentum im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf eine Personenmehrheit über, so ist diese verpflichtet, umgehend einen mit notariell beglaubigter Vollmacht ausgestatteten Bevollmächtigten zu bestellen. Ehegatten gelten nicht als Personenmehrheit in diesem Sinne.
- 3) Der Verwalter kann die Zustimmung nach Abs. 1 und 2) nur aus wichtigen Gründen verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen
 - a) wenn Tatsachen vorliegen, die begründete Zweifel zulassen, ob der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen oder sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird,
 - b) wenn in der Person des Erwerbers die Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungseigentums berechtigen.

§ 4

Instandhaltung und Instandsetzung
des Sondereigentums.

- 1) Der Wohnungseigentümer trägt den anderen Wohnungseigentümern gegenüber die Kosten der ordnungsgemässen Instandhaltung und der Instandsetzung seiner Wohnung einschliesslich der Schönheitsreparaturen.
- 2) Der Verwalter ist berechtigt, die Erfüllung der Verpflichtungen nach Abs. 1 laufend zu überwachen, den Wohnungseigentümer dazu anzuhalten, und zu dem Zwecke die Wohnung zu betreten und alle erforderlichen Massnahmen zu treffen.

§ 5

Behandlung des gemeinschaftlichen
Eigentums

- 1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und alle daran entstandenen Schäden dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern gegenüber für schuldhafte Beschädigung oder unsachgemässe Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gilt auch dann, wenn der Schaden durch seine Angehörigen, Haushilfen, Mieter oder sonstige Personen verursacht worden ist, die ihn mit seinem Willen aufsuchen oder sich in der Wohnung aufhalten.

§ 6

Versicherungen

- 1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
 - b) eine Gebäudebrandversicherung (Neuwertversicherung),
 - c) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und Frostschäden
 - d) eine Sturmschadenversicherung.
- 2) Die Entschädigungssumme aus einer abgeschlossenen Versicherung ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.
- 3) Bei der Zerstörung des Gebäudes wird der Wiederaufbau für den Fall vereinbart, dass der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlungen von dritter Seite gedeckt ist.
Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Auflösung der Gemeinschaft zu verlangen; die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn sich Wohnungseigentümer oder Dritte bereit erklären, das Wohnungseigentum der die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümer zum Schätzwert zu übernehmen.
- 4) Für den Fall der Teilzerstörung wird die Wiederherstellung vereinbart.

§ 7

Hauskosten

- i) Die laufenden Kosten der Wohnanlagen werden von den Wohnungseigentümern entsprechend der Höhe der Miteigentumsanteile getragen, soweit nichts anderes vereinbart ist; sollten die von jedem Wohnungseigentümer verursachten Kosten zweifelsfrei als von dem Wohnungseigentümer allein verursacht festgestellt oder ermittelt werden können, so sind diese Kosten von dem jeweiligen Wohnungseigentümer allein zu tragen.

Die laufenden Kosten sind als Hauskosten monatlich an den Verwalter zu zahlen. Die Zahlungspflicht beginnt mit der Erklärung, dass die Wohnung bezugsfertig sei.

- 2) Die Höhe der Hauskosten ist je nach den Umständen veränderlich; sie wird für das erste Wirtschaftsjahr von dem Verwalter festgesetzt. Für die folgenden Wirtschaftsjahre ergibt sich die Höhe der Hauskosten aus dem von dem Verwalter aufzustellenden Wirtschaftsplan.
- 3) In den Hauskosten sind im wesentlichen folgende einzelne Kosten enthalten, die wie folgt verteilt werden:
 - a) nach den tatsächlichen Belastungen der einzelnen Eigentumswohnung, soweit die Zahlung nicht unmittelbar erfolgen kann:
 - aa) die Kapitalkosten und Tilgungsbeträge nach den Darlehnsbedingungen für die im Wohnungsgrundbuch eingetragenen Baudarlehen, falls der Unterzeichnete als Bauherr dem Darlehnsgeber noch haften sollte
 - bb) die auf den Eigentumswohnungen lastende Grundsteuer, die sonstigen öffentlich-rechtlichen Lasten und die städtischen Gebühren laut Einzelbescheiden
 - b) nach dem Verhältnis der Wohnfläche:
 - aa) die Betriebskosten der Wohnanlage (z. B. Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien, Wasser - und Stromkosten),
 - bb) die Beträge zur Ansammlung der zu bildenden Instandhaltungszurückstellung,
 - c) nach Wohneinheiten:
 - aa) der Anteil an den Kosten für die Fernseh- und Rundfunkanlagen
 - bb) die Vergütung für den Verwalter.

- 4) Das Hausgeld ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im voraus an den Verwalter auf das von ihm angegebene Konto zu zahlen. Barzahlungen haben keine befreiende Wirkung.
Rückständige Hausgelder sind mit 2 v.H. über den jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, höchstens jedoch mit 10 v.H. jährlich zu verzinsen.
- 5) Wird es nötig, das Hausgeld neu festzusetzen, so ist nach § 10 zu verfahren.
- 6) Verursacht ein Wohnungseigentümer besondere Bewirtschaftungskosten, so hat er diese gesondert zu tragen.
- 7) Die Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Auseinandersetzung, Auszahlung, Aussonderung u.ä.
Dies gilt insbesondere für die Instandhaltungsrückstellung.
- 8) Die aufrechnung gegen Hausgeld und sonstige Forderungen ist ausgeschlossen.

§ 8

Entziehung des Wohnungseigentums

- 1) Die Voraussetzung zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Wohnungseigentumsgesetz ist auch gegeben, wenn
 - a) sich ein Wohnungseigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand gehört oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, trotz Abmahnung den Hausfrieden erheblich verletzen oder sich einer erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers, Hausbewohners oder des Verwalters schuldig macht;
 - b) der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung durch den Verwalter seinen vorstehenden Pflichten in erheblichem Umfang nicht nachkommt.

- c) über das Vermögen eines Wohnungseigentümers das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkurses mangels Masse abgelehnt wird;
 - d) der Wohnungseigentümer sich an dem Wiederaufbau des Gebäudes entgegen der vorstehend genannten Verpflichtung nicht beteiligt.
- 2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person vorhandenen Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 9

Verwaltung

- 1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch einen Verwalter.

Erster Verwalter ist Haack-Immobilien, Kirchstr. 29,
5800 Hagen

und zwar für 4 Jahre. Danach wählt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen neuen Verwalter.

- 2) Der Verwalter ist während der Dauer seiner Verwaltungstätigkeit ermächtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie alle Ansprüche einschliesslich solcher gegen den Wohnungseigentümer gerichtlich und ausser gerichtlich geltend zu machen.

Die Vollmacht bleibt über den Tod der Vollmachtgeber hinaus wirksam.

Der Verwalter ist berechtigt, Prozessvollmacht zu erteilen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Verwalter kann verlangen, dass ihm eine notariell beglaubigte Vollmacht auf Kosten der Wohnungseigentümer ausgestellt wird.

- 3) Bei Bestellung eines neuen Verwalters ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, mit dem einen Verwaltervertrag abzuschliessen und ihm Vollmacht zu erteilen.
- 4) Das Entgelt für die Verwaltung beträgt zur Zeit für jede Eigentumswohnung jährlich 240,-- DM. Hierin sind sämtliche Unkosten und Auslagen des Verwalters enthalten.
- 5) Der Verwalter hat jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Einberufung der Eigentümerversammlung hat schriftlich an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift der einzelnen Wohnungseigentümer zu erfolgen.

§ 10

Wirtschaftsplan.

Wirtschaftsplan ist das Kalenderjahr.

Das erste Wirtschaftskalenderjahr beginnt mit der Übergabe der Wohnungen und endet am 31.12. des darauffolgenden Wirtschaftsjahres.

Für jedes Wirtschaftsjahr ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Für das erste Wirtschaftsjahr wird der Wirtschaftsplan ohne Mitteilung der Wohnungseigentümer von dem Verwalter aufgestellt. Für die darauffolgenden Wirtschaftsjahre ist der von dem Verwalter aufgestellte Wirtschaftsplan durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer zu genehmigen.

Jeder Wirtschaftsplan bleibt verbindlich, bis ein neuer beschlossen worden ist.

§ 11

Eigentümerversammlung

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen.
- 2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr eine Wohnungseigentümerversammlung dann einzuberufen, wenn mehr als $1/4$ der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.
- 3) Für die Ordnungsmässigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer sowie mehr als die Hälfte 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 Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- 5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung soll von dem Verwalter die ordnungsgemässe Einberufung und die Beschlussfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- 6) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

Die Eintragung der Bestimmungen zu II als Inhalt
des Wohnungseigentümergrundbuches wird beantragt.

Den Wert für alle Wohnungseigentumsanteile zusammen
einschließlich der aufstehenden Gebäude und Sonder-
nutzungsrechte werden mit 270.000,-- DM angegeben.

Das Protokoll wurde der Erschienenen vorgelesen, von ihr
genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

f. Wollmer
Ulrich Rued, Mohr