

# Beglaubigte Ablichtung



**Notar**

**Ralf Zuhorn**

in Essen

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der nachfolgenden Ablichtung mit der mir vorliegenden  
Urschrift.

Essen, 26.1.2000

  
Notar



## Verhandelt

zu Essen am 26.1.2000

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Ralf Zuhorn**

in Essen

erschien heute:

Herr Gregor Hansen, geb. am 10.5.1952,  
wohnhaft Quackshof 1, 41363 Jüchen,  
handelnd nicht für sich persönlich, sondern rechtsverbindlich für die Firma Allanté Beratungs- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH, Clarissenstraße 11, 41352 Korschenbroich,

- nachfolgend Eigentümer genannt -

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Notar bestätigt aufgrund am 24.1.2000 vorgenommener Einsichtnahme des Handelsregisters Düsseldorf, HRB 35770, daß Herr Gregor Hansen als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der Allanté Beratungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH in Düsseldorf berechtigt ist.

Der Erschienene erklärte zu notariellem Protokoll folgendes:

**I.  
Vorbemerkung**

Die Allanté Beratungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH in Korschenbroich ist Eigentümer des Grundstücks

Gemarkung Neuss,  
Flur 58,  
Flurstück 184,  
Bockholtstr. 1, 41460 Neuss  
groß 195 qm,

eingetragen im Grundbuch von Neuss, Blatt 2075 (Amtsgericht Neuss).

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus 8 Wohnungseigentumseinheiten bebaut. Ferner befindet sich auf dem Grundstück 1 PKW-Stellplatz.

**II.  
Teilungserklärung**

**A. Begründung des Sondereigentums**

1. Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorstehend genannten Grundstück gemäß § 8 WEG in

Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Das Wohnungs- und Teileigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Absatz 2 WEG. Der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Neuss vom 02.11.1999 (01277/99) lagen bei Beurkundung im Original vor. Auf diese wird hiermit gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Die Unterlagen, von denen der Eigentümer vor Beurkundung eine Kopie erhalten hat, sind ihm bekannt. Er verzichtet auf ein Verlesen bzw. Erörtern sowie auf ein Anheften an diese Urkunde.

Im einzelnen erfolgt die Aufteilung folgendermaßen:

1.

Miteigentumsanteil von 146,96/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Keller,

2.

Miteigentumsanteil von 152,57/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung nebst Keller,

3.

Miteigentumsanteil von 85,37/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Keller,

4.

Miteigentumsanteil von 152,57/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung nebst Keller,

5.

Miteigentumsanteil von 85,37/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung  
nebst Keller,

6.

Miteigentumsanteil von 152,69/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr., 6 bezeichneten Wohnung  
nebst Keller,

7.

Miteigentumsanteil von 85,37/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung  
nebst Keller,

8.

Miteigentumsanteil von 139,10/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung  
nebst Keller.

## 2. Sondernutzungsrechte

### 2.1

An dem in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan mit der Bezeichnung SN 1  
eingezeichneten offenen KFZ-Stellplatz wird ein Sondernutzungsrecht eingeräumt.

Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, bei der Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentumseinheiten festzulegen, welchem der betreffenden Erwerber und zukünftigen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit der offene Stellplatz zur alleinigen, unentgeltlichen, ausschließlichen Nutzung zusteht. Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen. Diese ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

Unter der aufschiebenden Bedingung, daß der zur jeweiligen Sondernutzung des Stellplatzes allein berechnete Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung des Stellplatzes ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

### 2.3

Die Ausübung des Sondernutzungsrechtes ist unentgeltlich. Der Inhaber des Sondernutzungsrechtes hat die damit verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen. Es obliegt ihm allein, die ihm zur Sondernutzung überlassenen Flächen in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen können zwischen den Berechtigten ausgetauscht werden, ohne daß es dazu der Zustimmung der nicht berechtigten Miteigentümer bedarf.

## 3.

Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums

### 3.1

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung, in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.

### 3.2

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.

### 3.3.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie dessen Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

### 3.4

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit gehörenden Räume und 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 hinausgehende Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

#### 3.4.1

der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, einschließlich des Balkon-, Loggien- und Terrassenbodenbelages,

#### 3.4.2

die nichttragenden Zwischenwände,

#### 3.4.3

der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,

#### 3.4.4

die Innentüren und Innenseiten der Fenster der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Innenseiten der Wohnungseingangstüren,

#### 3.4.5

Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- und Teileigentümer dienen.

Danach stehen im Sondereigentum insbesondere 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 Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.

### 3.5

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die äußere Gestaltung des Gebäudes bestimmen, sowie Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nichttragend sind, ferner Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Danach gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum insbesondere:

#### 3.5.1

die Fundamente der Gebäude, einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,

#### 3.5.2

die Umfassungsmauern, die tragenden Innenwände,

#### 3.5.3

die Dachkonstruktion mit dem Dach,

#### 3.5.4

die Hauseingänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich des Verputzes und die Außenseiten der Wohnungseingangstüren,

#### 3.5.5

die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Eigentümern dienen, vom Hausanschluß an bis zu dem Punkt, an dem die Leitung von den Fall- bzw. Steigleitungen für die einzelnen Wohneinheiten abzweigen.

### 3.5.6

alle sonstigen Bestandteile der Anlage, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch aller oder mehrerer Sondereigentümer bestimmt sind.

## **B. Gemeinschaftsordnung**

### 4. Allgemeines

Für die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

### 5. 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, sofern nicht für einzelne Sondereigentümer Sondernutzungsrechte eingeräumt sind.

Von der Nutzung der Flächen, an denen Sondernutzungsrechte gebildet sind, sind die anderen Sondereigentümer ausgeschlossen; sie haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

### 6. Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

#### 6.1

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 bei 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 Grundstückes sind schonend und pfleglich zu behandeln.

## 6.2

Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Sondereigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters oder des teilenden Eigentümers berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund 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 mit sich bringt oder befürchten läßt.

## 6.3

Erteilt der Verwalter die nach 6.2 erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Sondereigentümer eine Entscheidung der Wohnungs- und Teileigentümer verlangen. Ein mit einfacher Mehrheit gefaßter Beschluß ersetzt die Zustimmung des Verwalters.

## 6.4

Die Anbringung von Markisen ist jedem Wohnungseigentümer gestattet. Die Farbe ist jedoch mit dem Verwalter abzustimmen. Die Anbringung von einzelnen Außenantennen ist grundsätzlich nicht gestattet, auch nicht auf den zum Sondereigentum gehörenden Terrassen, Loggien und Balkonen, da die Häuser einen Kabelanschluß aufweisen. Die Eigentümer können jedoch mit einfacher Mehrheit beschließen, daß an geeigneter Stelle des Gemeinschaftseigentums eine Außenantenne installiert wird. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten dieser Anlage sind von den hieran angeschlossenen Eigentümern zu tragen. Ein Anschlußzwang besteht nicht, jedoch ist jeder Eigentümer berechtigt, zu einem späteren Zeitpunkt an die Antennenanlage anzuschließen gegen anteilige Erstattung der Herstellungskosten und anteiliger Übernahme der laufenden Unterhaltungskosten.

## 6.5

Der Eigentümer mehrerer Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist berechtigt, diese zu einer neuen Einheit zusammenzufassen oder hieraus mehrere neue Einheiten zu bilden. Soweit die Zusammenfassung oder Neugliederung bauliche Veränderungen erfordert, welche das gemeinschaftliche Eigentum berühren, bedarf der Eigentümer hierzu der vorherigen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung unter Auflagen erteilen, beispielsweise verlangen, daß der Eigentümer durch Gutachten eines vereidigten Sachverständigen nachweist,

daß die baulichen Veränderungen die Standfestigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigen und nicht zu einer Minderung des vorhandenen Schallschutzes führen. Die Bestimmung 6.3 gilt entsprechend.

## 7. Übertragung

### 7.1

Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters, ist diesem jedoch anzuzeigen.

### 7.2

Bei der Veräußerung ist dem Erwerber aufzuerlegen, in alle Rechte und Pflichten und alle Regelungen dieser Teilungserklärung sowie der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft einzutreten mit der Maßgabe, auch seine sämtlichen Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

## 8. Instandsetzungspflichten

### 8.1

Der Sondereigentümer ist, vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen, verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

### 8.2

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 ihn, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Nutzung oder einzelne Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich des Sondereigentums befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Sondereigentümer auf dessen Kosten. Dies gilt auch für Schäden an Loggien, Terrassen, Balkonen, Rolläden sowie Wohnungseingangstüren, soweit diese vorhanden sind.

### 8.3

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung oder des Teileigentums, d.h. das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der Innentüren und der Heizkörper, steht im Ermessen des jeweiligen Sondereigentümers.

### 8.4

Soweit sich nicht aus Ziffer 8.2 etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums den Sondereigentümern gemeinschaftlich nach ihren Miteigentumsanteilen. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.

### 8.5

Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Sondereigentümers nach Ziffer 11 dieser Urkunde.

### 8.6

Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstückes einschließlich der Gebäude dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters oder des teilenden Eigentümers am Gebäude oder auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden (Schilder, Schaukästen o.ä.).

### 8.7

Verweigert der Verwalter eine nach Ziffer 8.6 beantragte Zustimmung, so gilt Ziffer 6.3 entsprechend.

## 9. Anzeigepflicht des Sondereigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

### 9.1

Der Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

## 9.2

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 6 Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Sondereigentumseinheit auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist diese Überprüfung auch sonst die sich auf das Gemeinschaftseigentum auswirken können jederzeit zulässig.

## 10. Versicherung des Gebäudes

### 10.1

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

- eine Versicherung wegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers
  
- eine gebundene Gebäudeversicherung,

### 10.2

Die Versicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes bzw. in angemessener Höhe abzuschließen. Die Eigentümergemeinschaft kann mit einfacher Mehrheit beschließen, daß die Versicherungen zu anderen Werten abzuschließen sind.

## 11. Wiederherstellungspflicht

### 11.1

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

Besteht keine Pflicht zur Wiederherstellung, 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 erklärt, das Sondereigentum zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Zweifel oder Bedenken bestehen.

### 11.2

Der Sondereigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligen will, ist verpflichtet, sein Sondereigentum an den oder die zur Übernahme Bereiten zum Schätzwert zu übertragen.

## 12. Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, so haften sie für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirkt. Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit gelten als gegenüber der Personenmehrheit abgegeben. Erklärungen eines Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und gegen die Personenmehrheit.

### 13. Entziehung des Sondereigentums

Hat sich ein Sondereigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Sondereigentums verlangen. Diese Voraussetzungen liegen vor, wenn

#### 13.1

der Sondereigentümer mit den in Ziffer 14. dieser Teilungserklärung bezeichneten Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung in Verzug ist und dieser Betrag die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach Ziffer 14.11 zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,

#### 13.2

der Sondereigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, sich einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Sondereigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Sondereigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Sondereigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung oder dem Teileigentum entfernt,

#### 13.3

der Sondereigentümer die ihm gemäß Ziffer 8. dieser Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.

## 14. Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

### 14.1

Die Kosten der Instandhaltung und der 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 Miteigentumsanteile untereinander zu tragen, es sei denn, in dieser Urkunde ist ausdrücklich eine anderweitige Regelung getroffen.

### 14.2.

Soweit getrennte Meßvorrichtungen vorhanden sind, gelten diese für die Kosten der Bewirtschaftung.

### 14.3.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Heizungsanlagen, die ausschließlich einem Eigentümer dienen, trägt dieser selbst.

### 14.4

Die Regelung gemäß Ziffer 14.1 gilt entsprechend für die Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Verteilungsverhältnis beschlossen hat.

### 14.5

Die Verwaltungskosten werden für alle Wohnungen gleich bemessen.

## 14.6

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, nach dem in Ziffer 14.1 bestimmten Verteilungsverhältnis Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten. Bewirtschaftungskosten sind insbesondere:

- die öffentlichen Abgaben für die Straßenreinigung,
- die Kosten der Müllabfuhr,
- die Kosten für die laufende Unterhaltung und Pflege der Hauszugänge, der Grünanlage und sämtlicher Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, oder an denen ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht besteht, sofern diese Kosten nicht im Einzelfall der jeweilige Sondereigentümer zu tragen hat, etwa aufgrund eines ihm zugewiesenen Sondernutzungsrechtes,
- die Kosten für die Treppenhaus- und Außenbeleuchtung,
- die zur Instandhaltung und Instandsetzung zurückzustellenden Beträge gemäß Ziffer 14.10,
- die Prämien der Versicherungen nach Ziffer 10.1,
- das Wassergeld und die Entwässerungsgebühren,
- weitere im Wirtschaftsplan ausgewiesene besondere Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

## 14.7

## 1.

Die Kosten für die Heizung (nämlich die Verbrauchs- und laufenden Wartungskosten) werden umgelegt zu 30 % nach den beheizbaren Wohnflächen und zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch, soweit die Wohnung nicht über eine eigene Heizungsanlage verfügt. In diesem Fall ist der Eigentümer an den Kosten nicht beteiligt, trägt jedoch die Verbrauchs- und laufenden Wartungskosten seiner Heizungsanlage selbst.

2.  
 Das mit dieser Urkunde geteilte Eigentum wird durch das in dem Hause Düsseldorf Straße 226, 41460 Neuss (Gemarkung Neuss, Flur 58, Flurstücke 182, derzeit Grundbuch von Neuss, Blatt 2075) befindliche Gaszentralheizung mit Wärme versorgt. Mit gesonderter Urkunde vom heutigen Tage hat der teilende Eigentümer zu Lasten der Grundbesitzung Düsseldorf Straße 226 eine Grund-einstbarkeit (Unterhalts- und Mitbenutzungsrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Objekte Düsseldorf Straße 228 und Bockholtstraße 1 bestellt. Die jeweiligen Eigentümer der Anlagen Düsseldorf Straße 226 und 228 sowie Bockholtstraße 1 werden einen Benutzungsvertrag abschließen, der die Verteilung der Kosten der Gaszentralheizung einschließlich Wartung und die sonstigen zum Betrieb der Gaszentralheizung erforderlichen Vereinbarungen enthält bzw. regelt.

#### 14.8

Jeder Sondereigentümer hat die mit seinem Sondereigentum verbundenen Lasten und Kosten allein zu tragen, soweit sie nicht vorstehend anders verteilt oder umgelegt wurden.

Er hat insbesondere allein zu tragen:

- die Grundsteuer für sein Sondereigentum,
- die Kosten für den elektrischen Strom,
- die Zins- und Tilgungsleistungen, die mit den dinglichen Belastungen seines Sondereigentums verbunden sind,
- die Bewirtschaftungskosten, soweit diese durch gesonderte Meßvorrichtungen erfaßt werden.

#### 14.9

Durch Abwesenheit oder Vermietung wird die Beteiligung eines Sondereigentümers an den vorstehenden Beträgen oder Umlagen nicht berührt.

#### 14.10

Die Sondereigentümer sind verpflichtet, eine Rückstellung für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bilden. Die Rückstellung wird in ihrer Gesamthöhe von der ersten Eigentümerversammlung auf Vorschlag des Verwalters festgelegt und ist in monatlichen Teilbeträgen mit dem Wohngeld nach Ziffer 14.11 an den Verwalter zu entrichten.

## 14.11

Zur Deckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Sondereigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Wohngeld) zu leisten. Die Beträge sind im voraus und spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Die Höhe dieses Betrages wird im jährlichen Wirtschaftsplan festgesetzt, der vom Verwalter vorgeschlagen und von der Eigentümergeinschaft beschlossen wird. Für das erste Wirtschaftsjahr wird vom Verwalter ein angemessenes Wohngeld erhoben.

## 14.12

Rückstände auf die gemäß Ziffer 14.10 und 14.11 zu erbringenden Zahlungen sind bei Verzug mit 3 % über dem Satz, den das Bankinstitut, bei dem das Wohngeldkonto geführt wird, für genehmigte Überziehung des Kontos fordert, jährlich zu verzinsen. Aufrechnung und das Geltendmachen von Zurückbehaltungsansprüchen gegenüber diesen Zahlungsansprüchen sind ausgeschlossen, soweit dieser Ausschluß gesetzlich zulässig ist.

## 14.13

Der Verwalter ist verpflichtet, bis spätestens 6 Monate nach Schluß eines Geschäftsjahres, das dem Kalenderjahr entspricht, dem Sondereigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen (Wohngeld) und die von ihm gemäß Ziffer 14.10 und 14.11 geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Sondereigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Die Abrechnung gilt als Voranschlag für den Wirtschaftsplan für das folgende Geschäftsjahr.

## 14.14

Der Sondereigentümer hat dem Verwalter eine Einzugsermächtigung über die monatlichen Zahlungen zu erteilen oder einen Dauerauftrag einzureichen. Geschieht dies nicht, so kann der Verwalter eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von bis zu 5,00 DM je Monat und Einheit beanspruchen.

## 15. Eigentümerversammlung

### 15.1

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 Eigentümer geordnet.

### 15.2

Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen. Beschlüsse der Sondereigentümer werden mit einfacher Mehrheit gefaßt, es sei denn im Wohnungseigentumsgesetz wäre eine andere Mehrheit vorgesehen. Dies gilt auch für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gemäß Ziffer 14.

### 15.3

Der Verwalter hat einmal jährlich die Eigentümerversammlung mit einer Frist von zwei Wochen einzuberufen. Darüber hinaus hat er die Versammlung einzuberufen, wenn mehr als 1/4 der Sondereigentümer die Einberufung schriftlich unter Angabe des Gegenstandes verlangen.

### 15.4

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

### 15.5

Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung durch eine natürliche Person vertreten lassen, wenn diese eine schriftliche Vollmacht vorlegt. Die Vollmachtsurkunde ist der Niederschrift über die Versammlung beizufügen.

### 15.6

Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter unverzüglich eine zweite Versammlung mit einer Frist von zwei Wochen mit demselben Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

15.7

Zu Beginn der Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet.

15.8

§ 18 Absatz 3 WEG bleibt unberührt.

15.9

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären. Unberührt bleibt die allumfassende Zuständigkeit der Vollversammlung der Eigentümer.

15.10

Die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse sind vom Verwalter zu verwahren.

16. Verwalter

16.1

Zum ersten Verwalter für die Dauer von fünf Jahren wird bestellt Ingo Gräf, Am Junkerstrauch 7, 40667 Meerbusch.

16.2

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

16.3

Der Verwalter hat die Befugnis,

- mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltung notwendige und auch unaufschiebbare Verträge abzuschließen,

- die von den Eigentümern nach Ziffer 14. dieser Urkunde zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber säumigen Eigentümern namens der Eigentümergemeinschaft gerichtlich geltend zu machen,
- die Einhaltung der Hausordnung, die auf Vorschlag des Verwalters von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen ist, zu überwachen.

#### 16.4

Der Verwalter hat die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Eigentümerversammlung mindestens einmal jährlich Rechnung zu legen. Er ist verpflichtet, für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellung getrennte Konten anzulegen. Er hat die Beschlüsse der Eigentümerversammlung in einem Ordner zu verwahren. Schließlich hat er für jeweils 1 Kalenderjahr im voraus den Wirtschaftsplan aufzustellen, der von der Eigentümerversammlung zu genehmigen ist. In diesem Wirtschaftsplan sind die unter Ziffer 14. aufgeführten Kosten anzusetzen.

#### 16.5

Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltung mit sechsmonatiger Frist zum Schluß eines Kalenderjahres zu kündigen.

#### 17. Verwaltungsbeirat

Die Eigentümer können mit einfacher Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Beirat besteht in der Regel aus drei Sondereigentümern einschließlich des von diesen Eigentümern mit Stimmenmehrheit zu wählenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist jederzeit zur Einsichtnahme in alle die Verwaltung betreffenden Konten, Bücher und Aufzeichnungen des Verwalters in den Geschäftsräumen des Verwalters berechtigt.

### 18. Unwirksamkeit einer Bestimmung

Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, soll dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren. In diesem Fall sind die Eigentümer verpflichtet, der ungültigen Bestimmung eine Fassung zu geben, welche dem angestrebten Zweck am nächsten kommt.

### C. Grundbucheintragungen

Der Eigentümer bewilligt und beantragt

1. die Teilung des Eigentums in 8 Wohnungseinheiten,
2. die Bestimmungen der Ziffer 3 als Gegenstand und der Ziffer 2. und 4 bis 18 - mit Ausnahme Ziffer 16.1- als Inhalt des Sondereigentums einzutragen.

Der Eigentümer bevollmächtigt

1. den Bürovorsteher Meinolf Lißbeck,
2. die Notariatsgehilfin Ursula Köhler,
3. die Notariatsgehilfin Silke Gockel,

- sämtlich geschäftsansässig Alfredstraße 239-241, 45133 Essen-

jeden für sich allein und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, die vorstehenden Erklärungen bei Bedarf klarzustellen und überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Teilungserklärung erforderlich oder sachdienlich sind.

Sie sind weiter bevollmächtigt, die Teilungserklärung in allen Punkten zu ergänzen und in diesem Zusammenhang auch den Aufteilungsplan zu ändern.

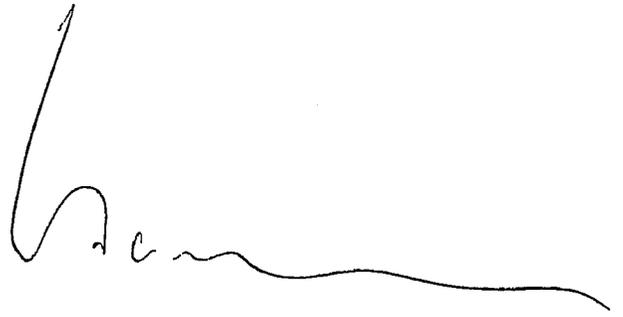
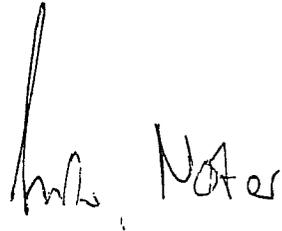
Der Eigentümer beauftragt den amtierenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde und ermächtigt ihn, alle zur Eintragung der Teilungserklärung erforderlichen Grundbuchanträge zu stellen und ggfls. zurückzunehmen und zu ergänzen.

Der Notar ist zu getrennter Antragstellung berechtigt.

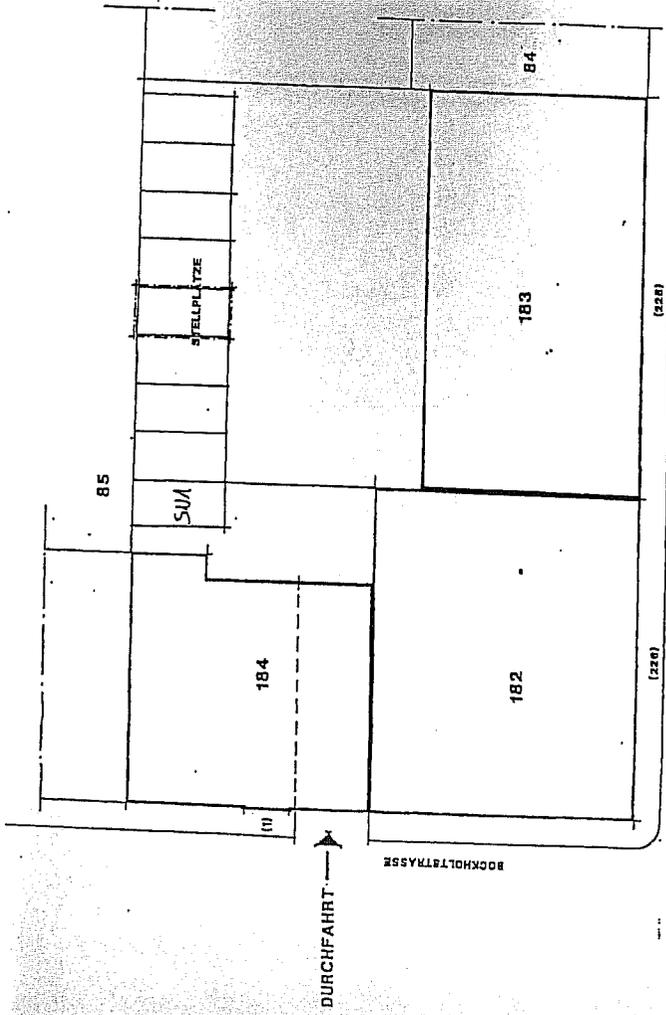
Die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Kosten trägt der Eigentümer.

Den Wert des bebauten Grundstücks geben die Erschienenen an mit DM 1.200.000,00.

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

A long, flowing handwritten signature in black ink, starting with a large, stylized initial letter.A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Notar' with a stylized initial.

Sonderm. mpplan



**ARCHITEKT**  
**DIPL.-ING. HAJO KAISER**

**AKNW 18487**

SIEGESSTR. 128 TEL.: 0202/2541677  
 42287 WUPPERTAL FAX: 0202/2541678

**BAUWER:** IGT WINK  
 GUT SELIKUM 9  
 41486 NEUSS

**OBJEKT:** BESTANDOBJEKT  
 BOCKHOLTSTR. 1 -  
 DÖSSELDORFERSTIL 228  
 NEUSS

**DATE:** 12.12.99  
**PLANNHALT:** LAGEPLAN  
**GEZ.:** O.B.  
**BLATT-NR.:** MASSTAB: 1:200

DÖSSELDORFERSTRASSE