



Verhandelt
zu Senden am 03. Februar 2022

Vor mir, der unterzeichneten Notarin

Maike Bader

mit dem Amtssitz in
48308 Senden

erschien heute:

Herr Dr. Christian Vogdt, geb. am 13.11.1966, handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die Firma **IMMOBILIUS PROJEKT GmbH** (HRB 18854, Registergericht Coesfeld), geschäftsansässig Wienkamp 20, 48308 Senden

- nachstehend „**Eigentümer**“ genannt -

Der Erschienene ist der beurkundenden Notarin aufgrund früherer Identifikation von Person bekannt.

Die Notarin fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Frage wurde von dem Erschienenen nach Belehrung durch die Notarin verneint.

Hiermit bescheinige ich, die Notarin, aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Register des Amtsgerichts Coesfeld am 03.02.2022, dass dort die Firma IMMOBILIUS PROJEKT GmbH unter HRB 18854 eingetragen und Herr Dr. Christian Vogdt alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer diese Gesellschaft ist.

§ 2 Teilungserklärung

Der Grundstückseigentümer teilt hiermit das vorstehend in § 1 bezeichnete WEG-Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in den auf dem Grundstück noch zu errichtenden Gebäuden verbunden ist.

Die Aufteilung für die so entstehende Wohnungseigentümergeinschaft wird wie folgt vorgenommen:

- 1) Wohnung Nr. 1, Miteigentumsanteil 234/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 1 lt. Aufteilungsplan
- 2) Wohnung Nr. 2, Miteigentumsanteil von 100/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 2 lt. Aufteilungsplan
- 3) Wohnung Nr. 3, Miteigentumsanteil von 233/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung nebst Balkon samt Kellerabteil Nr. 3 lt. Aufteilungsplan
- 4) Wohnung Nr. 4, Miteigentumsanteil 100/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung nebst Balkon samt Kellerabteil Nr. 4 lt. Aufteilungsplan
- 5) Wohnung Nr. 5, Miteigentumsanteil 233/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung nebst Balkon samt Kellerabteil Nr. 5 lt. Aufteilungsplan
- 6) Wohnung Nr. 6, Miteigentumsanteil 100/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung nebst Balkon samt Kellerabteil Nr. 6 lt. Aufteilungsplan

Die Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Coesfeld ist dieser Urkunde in der Anlage beigefügt. Die bestätigten Aufteilungspläne lagen im Original vor. Auf die Beifügung zu dieser Urkunde verzichtete der Eigentümer nach entsprechender Belehrung durch die Notarin. Einfache Kopien der Aufteilungspläne sind dieser Urkunde beigefügt.

§ 3 Sondernutzungsrechte

Der Grundstückseigentümer bildet folgende Sondernutzungsrechte:

Dem jeweiligen Eigentümer der nachfolgend bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten steht das ausschließliche Nutzungsrecht und die alleinige Unterhaltungs- und Instandhaltungspflicht an folgenden Außenstellplätzen sowie Terrassen mit Gartenbereichen zu:

- zur Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan – der Gartenbereich Nr. 1 sowie der Carport Nr. 1
- zur Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan – der Gartenbereich Nr. 2 sowie der Carport Nr. 2
- zur Wohnung Nr. 3 laut Aufteilungsplan – der Carport Nr. 3
- zur Wohnung Nr. 4 laut Aufteilungsplan – der Carport Nr. 4
- zur Wohnung Nr. 5 laut Aufteilungsplan – der Carport Nr. 5
- zur Wohnung Nr. 6 laut Aufteilungsplan – der Carport Nr. 6

§ 4 Aufstellung Gemeinschaftsordnung

Der Grundstückseigentümer trifft zusammen mit vorstehender Einräumung von Wohnungs- und Sondereigentum eine Gemeinschaftsordnung nach Maßgabe von Abschnitt II. dieser Urkunde.

§ 5 Grundbuchanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die Aufteilung und die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

II. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10 bis 29 WEG mit den folgenden Änderungen und Ergänzungen, die für das Teileigentum in gleicher Weise wie für das Wohnungseigentum gelten.

§ 1 Grundsatz

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

§ 2 Umfang der Nutzung

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung, der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Bereiche und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

§ 3 Art der Nutzung

- 1) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung nebst Abstellraum im Kellergeschoss soweit öffentlich-rechtlich zulässig und soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Urkunde, insbesondere aus nachstehendem Abs. 2), ergeben.
- 2) Das Haus ist zu Wohnzwecken bestimmt. Die Wohnungseigentümer können eine Nutzungsänderung (Nutzung z.B. als Büros oder freiberufliche Praxen) mit einfacher Mehrheit in den Wohnungseigentümersammlungen beschließen. Im Falle einer Nutzungsänderung muss sichergestellt sein, dass durch diese keine negativen Auswirkungen auf die anderen Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen. In allen Fällen der Nutzungsänderung können vom Verwalter Auflagen gemacht werden, die dazu dienen, das geordnete Zusammenleben i.S.d. § 14 WEG zu sichern. Solche Auflagen können dem betreffenden Sondereigentümer auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.
- 3) Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner und Nutzer ist das Wohnungseigentum so auszuüben, dass weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 4) Art und Weise der dem Wohnungseigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen

und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.

- 5) Den Wohnungseigentümern steht das Recht zu, mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen und das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird, sowie bestehende Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zu unterteilen oder zu vereinigen. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Wohnungseigentümer berechtigt, auch an tragenden Bauteilen, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) oder Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik geschieht. Ein Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters, jedoch nicht der übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

§ 4 Übergang des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter sowie im Falle der ersten Veräußerung durch den Eigentümer dieser Teilungserklärung.
- 3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen.
- 4) Sollte die Zustimmung des Verwalters innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Aufforderung nicht vorliegen, kann die Zustimmung des Verwalters ersetzt werden durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.

- 5) Die im Zusammenhang mit der Veräußerungszustimmung anfallenden Kosten trägt im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander der veräußernde/übertragende Eigentümer.
- 6) Bei der Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und am sonstigen Gemeinschaftsvermögen einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer/Übertragende hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage, des sonstigen Gemeinschaftsvermögens oder der Auszahlung seines Anteils hieran.

§ 5 Instandhaltungspflichten

- 1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile, auch soweit sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Im Einzelnen sind das die Instandhaltung und Instandsetzung der Fußbodenbeläge, der inneren nicht tragenden Zwischenwände, des inneren Wand- und Deckenputzes sowie der Verkleidungen, der Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizung von bzw. bis zum Anschluss an die gemeinsamen Fall- und Steigleitungen, der Leitungen für Strom von den Abzweigungen ab Zähler, der Leerrohre, der Heizkörper und Sanitäreinrichtungen, der Verglasung, der Fenster und Rollläden, der Türen, des Holzwerkes, der Beschläge und Fensterbänke.

Abschlusstüren, Außenfenster und gegebenenfalls Rollläden sind vom Sondereigentümer, zu dessen räumlichem Bereich sie gehören, instand zu halten. In Bezug auf den Außenanstrich oder die äußere Oberflächenbehandlung, die Schließanlagen (auch der Fenster) sowie Balkongeländer sind sie vom Verwalter auf Kosten des Sondereigentümers, zu dessen räumlichen Bereich sie gehören, instand zu halten. Die Reparatur und Instandsetzung von Fenstern und Balkontüren obliegt in jedem Fall demjenigen Inhaber des Sondereigentums, zu dessen räumlichen Bereich sie gehören.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes oder Teile, die ausschließlich von ihm genutzt werden, auf seine Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Notwendige Reparaturen müssen unverzüglich vorgenommen werden.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, die Instandhaltung und Instandsetzung des inneren und äußeren Fensterrahmens wie auch die Behebung von Schäden an Rollläden, obliegen ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten.

Kommt der Eigentümer seinen vorgenannten Verpflichtungen nicht nach, ist der Verwalter nach Mahnung mit angemessener Fristsetzung berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchführen zu lassen. Der säumige Eigentümer hat der Gemeinschaft die Kosten unverzüglich nach Rechnungslegung zu erstatten.

Die rechtzeitige Vornahme der Schönheitsreparaturen ist Sache des jeweiligen Eigentümers.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Teile des Gemeinschaftseigentums, für die Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes im Übrigen und des Grundstücks obliegt der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter. Der Verwalter ist generell beauftragt und bevollmächtigt, alle hierzu erforderlichen Maßnahmen im Rahmen von Beschlüssen der Eigentümersammlung zu treffen. Er ist insbesondere befugt, Wartungsverträge abzuschließen (z.B. Aufzüge, Schließanlage), auch soweit die Instandhaltungspflicht die jeweiligen Sondereigentümer trifft.

Das Anstreichen der Wohnungsabschlusstüren und Kellerabschlusstüren bzw. jegliche Veränderung an der Außenseite dieser Türen erfolgt innerhalb des Hauses einheitlich und zwar im Zusammenhang mit erforderlich werdenden Anstreicherarbeiten an Hauseingangstüren, Treppenfluren und der gemeinschaftlichen Kellerräume.

Dem Wohnungseigentümer obliegt die Unterhaltung und Reparatur der kompletten Fensteranlagen inkl. Rollläden, die zu den in seinem Sondereigentum stehenden Räumen -auch Kellerräumen- gehören.

Der Wohnungseigentümer darf an der äußeren Gestaltung des Gebäudes keine Änderungen vornehmen, es sei denn, der Verwalter hat vorher schriftlich zugestimmt.

- 2) Soweit sich nicht aus Abs. 1) etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter in Auftrag zu geben.
- 3) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers nach II. § 7 dieser Teilungserklärung.

§ 6 Lasten, Kosten, Versicherung des Gebäudes

- 1) Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Verbrauches des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen geregelt sind.

Das gilt auch für die Betriebskosten für die Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas, sofern keine getrennten Messvorrichtungen vorhanden sind. Nicht gesondert aufgelistete Kosten werden nach der Betriebskostenverordnung abgerechnet.

- 2) Für die folgenden Gemeinschaftseinrichtungen werden besondere Verteilerschlüssel festgelegt:
 - Die Kosten der Heizung- und Warmwasserbereitung werden zu 70 % verbrauchsabhängig vom jeweiligen Wohnungseigentümer getragen; die verbleibenden 30 % dieser Kosten werden im Verhältnis der Wohnfläche auf die Wohnungseigentümer umgelegt, soweit die entsprechenden Wohnungen an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen sind.
 - Soweit für Wasser (Warm- und Kaltwasser) keine gesonderten Messeinrichtungen vorhanden sind, erfolgt eine Abrechnung nach Quadratmetern Wohnfläche.
 - Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich hoch.
 - Die Müllbeseitigungskosten werden nach Personenzahl im Haushalt abgerechnet.
 - Die Kosten für die Aufzugsanlage (TÜV, Wartung, Instandsetzung etc.) tragen sämtliche Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen. Dies gilt für die Kostenbeteiligung der Eigentümer von Erdgeschosswohnungen jedoch nur dann, wenn der Aufzug mit dem Keller verbunden sein sollte.

- 3) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
- a) eine Feuerversicherung zum gleitenden Neuwert,
 - b) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden,
 - c) eine Versicherung gegen Sturm- und Hagelschäden,
 - d) eine Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung.

Elementarschäden sind, soweit möglich, ebenfalls abzusichern.

- 4) Zur Deckung künftiger Instandsetzungskosten sind die Miteigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Jeder Miteigentümer hat monatlich einen nach seinem Miteigentumsanteil bemessenen Betrag zusammen mit dem sonstigen Hausgeld an den Verwalter zu entrichten. Die Höhe des zu leistenden Betrages beschließt die Wohnungseigentümerversammlung. Solange keine anderweitigen Festsetzungen durch die Wohnungseigentümerversammlung erfolgen, sind für die Instandhaltungsrücklage 0,30 €/qm Wohnfläche pro Monat ab dem Beginn des sechsten Monats, der auf die erste Wohnungsübergabe folgt, zu leisten. Eine Änderung dieser Festsetzung ist der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit aller Stimmberechtigten möglich.
- 5) Sämtliche an die Gemeinschaft zu zahlenden oder von der Gemeinschaft aufzubringenden Beträge sind auf das vom Verwalter anzulegende Konto der Eigentümergemeinschaft zu entrichten, der sie verwaltet bzw. weiterleitet.
- 6) Die vorstehend festgelegten Verteilungsschlüssel können von der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit angemessen geändert werden.
- 7) Im Falle der Veräußerung eines Wohnungseigentums gilt Folgendes:
- Alle vom Veräußerer an die Gemeinschaft geleisteten Zahlungen (Instandhaltungsrücklage, sonstige Hausgeldzahlungen) gehen auf den Erwerber über.
 - Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für alle Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Gemeinschaft, auch für Hausgeld- und sonstige Rückstände. Dies gilt nicht für Erwerber, die das Wohnungs- bzw. Teileigentum durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erworben haben.
 - Die Jahresabrechnung für das Jahr, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Erwerber, auf Verlangen auch dem Veräußerer, zugestellt.
 - Der Erwerber ist zur Zahlung von Rückständen verpflichtet und zur Entgegennahme von Erstattungen wegen Überzahlung berechtigt.

- Einen etwaigen Ausgleich haben Veräußerer und Erwerber untereinander vorzunehmen.

§ 7 Wiederherstellungspflicht

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

Falls die Kosten der Wiederherstellung durch die Versicherung (II. § 6 Abs. 3 dieser Urkunde) oder durch sonstige Ansprüche nicht voll gedeckt sind, ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

- 2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.
- 3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Miteigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Die Aufhebung kann abgewendet werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu erwerben und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 8 Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

- 1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung die Wohnung zu betreten oder betreten zu lassen, soweit dies zur Instandhaltung, Instandsetzung und

Kontrolle des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Ein etwa entstehender Schaden ist zu ersetzen.

§ 9 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, abzugeben und entgegenzunehmen.

Sollte innerhalb einer angemessenen Frist kein Bevollmächtigter benannt sein, kann der Verwalter eine Person als Bevollmächtigten bestimmen.

§ 10 Entziehung des Wohnungseigentums

- 1) Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn
 - a) der Wohnungseigentümer mit den in II. § 11 dieser Teilungsvereinbarung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen zu einem Betrage in Verzug gerät, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach II. § 11 Abs. 2) zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt;
 - b) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand bzw. seinem Gewerbe angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, dass auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.
Das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch dieser Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;

c) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand oder seinem Gewerbe angehört, die Wohnung in anderer als der nach II. § 3 dieser Teilungserklärung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt;

Das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlasst oder nicht aus der Wohnung entfernt;

d) der Wohnungseigentümer die ihm gemäß II. § 5 der Teilungserklärung obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.

2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 11 Zahlungsverpflichtung des Eigentümers

1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

a) den Verwaltungskosten;

b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die gemäß II. § 6 Abs. 3) der Teilungserklärung abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhäus- und Außenbeleuchtung, der Warmwasserversorgung, der Zentralheizung, sofern diese nicht von einem Wärmelieferanten direkt abgerechnet werden, und sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind; Kosten der Unterhaltung der Grundstücksflächen;

- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß II. § 5 der Teilungserklärung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage (vgl. § 6 Abs. 4).
- 2) Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund eines Wirtschaftsplanes festgesetzt. Sie richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und der gegebenenfalls festgelegten Kostenverteilungsschlüssel. Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens am 03. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.
- 3) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 01. Januar bis zum 31. Dezember läuft, dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Abs. 2) geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen.

Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen oder auszuzahlen.

§ 12 Wirtschaftsplan

- 1) Der Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungseigentümern beschlossen.
- 2) Die in II. § 11 Abs. 1) der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

§ 13 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 wie folgt:

Jede Wohneinheit hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

- 2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung schriftlich einzuberufen. Die Einberufungsfrist beträgt, wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, drei Wochen.

Darüber hinaus muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als $\frac{1}{4}$ der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.

In den Fällen des II. § 3 Abs. 3) und des II. § 4 Abs. 3) dieser Teilungserklärung muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betreffenden Wohnungseigentümers einberufen.

- 3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist in jedem Falle beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der erschienenen Wohnungseigentümer.
- 5) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zum Beschluss schriftlich erklären.
- 6) Ein Eigentümer kann sich in einer Eigentümerversammlung nur vertreten lassen aufgrund schriftlicher Vollmacht.
- 7) Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat nach den Bestimmungen des § 29 WEG bilden.
Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, alle die Gemeinschaft betreffenden Bücher und Unterlagen des Verwalters einzusehen.

§ 14 Verwalter

- 1) Zum ersten Verwalter wird hiermit bestellt:

**Fa. Tenbrinck GmbH & Co. KG Immobilienverwaltung, Scheibenstraße 82,
48153 Münster**

Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von 3 Jahren ab dem 01.03.2023.

- 2) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.
- 3) Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümersammlung oder des Verwaltungsbeirates Rechnung zu legen.

Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist. Dieser ist auf ein getrenntes Konto anzulegen. Er ist weiter zur Führung eines Protokolls über die Eigentümersammlungen verpflichtet.

- 4) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach II. § 11 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber säumigen Wohnungseigentümern für die Eigentümergemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
- 5) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.
- 6) Rein schuldrechtlich wird erklärt:
Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

III. Sonstiges

§ 1 Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt die Notariatsangestellten Tanja Trende, Mona Overs, Nico Wienströer, Felicitas Peters und Mandy Dortmann, alle dienstansässig bei der amtierenden

Notarin, jeden für sich allein, alle befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten, Änderungen dieser Teilungserklärung – auch etwaiger Nachtragsurkunden hierzu – hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile einschließlich der Anlagen zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, soweit dies zur Herstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, weitere Baulasten zu bestellen, Pfandverteilungs-, Pfandhaftungserklärungen, Rangrücktritte etc. zu erklären und entgegenzunehmen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und –pläne in Bezug zu nehmen sowie die Teilungserklärung insofern zu ändern, als es bei Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung offensichtlich erforderlich ist, um die Teilung im Grundbuch zu vollziehen. Von dieser Vollmacht darf nur vor der beurkundenden Notarin Gebrauch gemacht werden.

§ 2 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzugs trägt der Eigentümer des Grundstücks.

§ 3 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

eine beglaubigte Abschrift:

1 x der Grundstückseigentümer und

für jedes Wohnungseigentum eine weitere zur Aushändigung an die zukünftigen Käufer

eine einfache Abschrift:

1 x das Finanzamt – Bewertungsstelle –

eine Ausfertigung:

1 x das Grundbuchamt

Vorstehende Niederschrift wurde dem Erschienenen von der Notarin vorgelesen, die anliegenden Pläne erörtert, alles von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, von dem Erschienenen und der beurkundenden Notarin unterzeichnet:



Maiké Tadel, Notarin

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Hausanschrift Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift 48651 Coesfeld
Abteilung 63.1 – Bauen und Wohnen
Geschäftszeichen 63.1 - 08049/21
Auskunft Frau Nickisch
Raum Nr. 22
Telefon-Durchwahl 02541 / 18-6401
Telefon-Vermittlung 02541 / 18-0
Fax 02541 / 18-6499
E-Mail anne.nickisch@kreis-coesfeld.de
Internet www.kreis-coesfeld.de

Datum 14.10.2021

Bescheinigung

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209) in der zurzeit gültigen Fassung

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit WE1 bis WE6 gekennzeichneten Wohnungen sowie die mit WE1 bis WE6 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem noch zu errichtenden Wohnhaus auf dem Grundstück

**Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2967,
(Wienkamp 145, 48308 Senden)**

sind in sich abgeschlossen und die mit WE1 und WE2 gekennzeichneten Terrassen sind durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt.

Sie entsprechen ~~dem~~ dem Erfordernis des § 3 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz.

Im Auftrag


Nickisch



Hinweis:

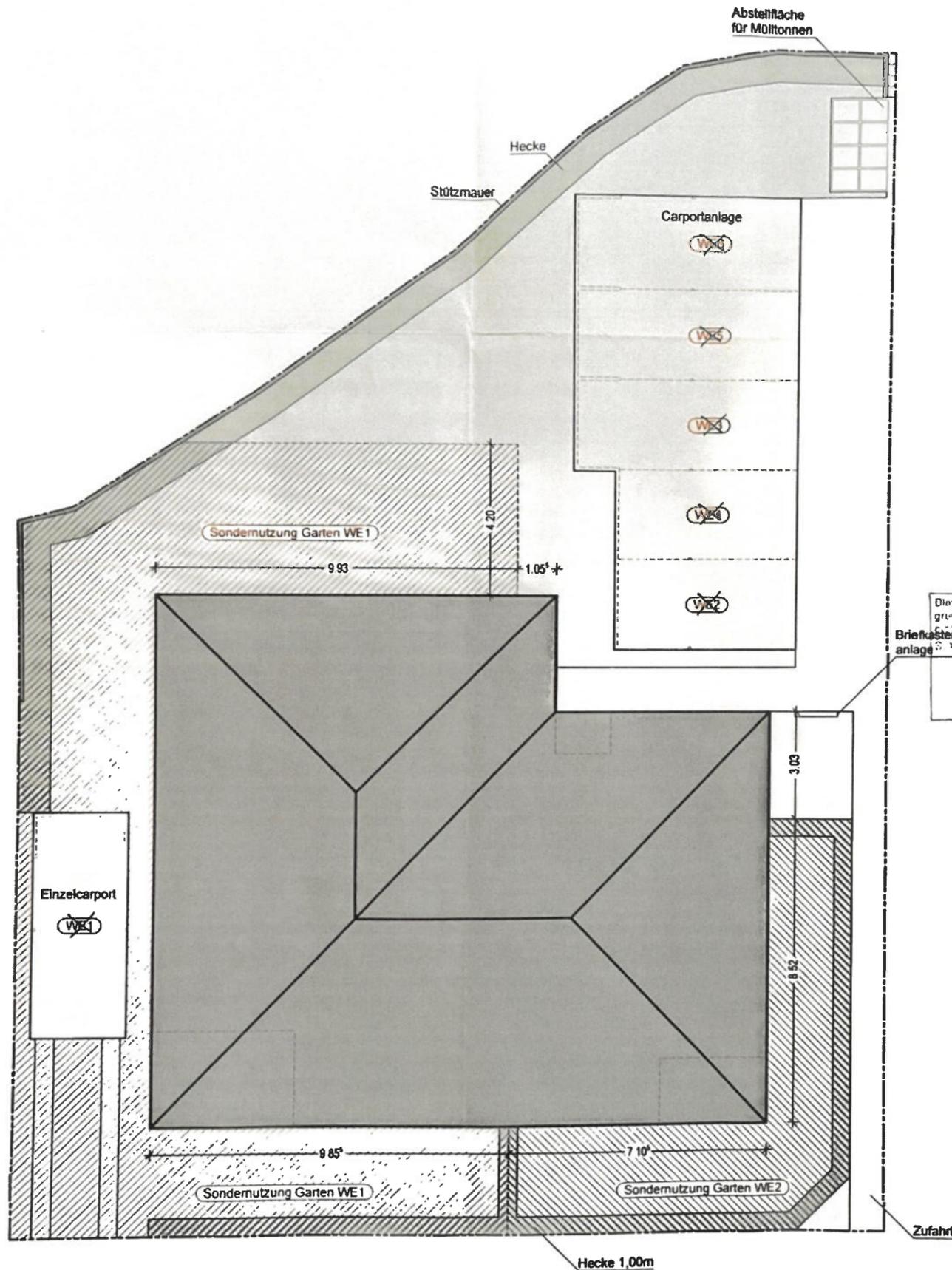
Diese Bescheinigung enthält nur die Feststellung, dass die in den Aufteilungsplänen dargestellten Nutzungseinheiten der Abgeschlossenheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechen. Es ist nicht geprüft worden, ob die dargestellten baulichen Anlagen den Anforderungen des öffentlichen Baurechts genügen.

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

Sie erreichen uns...

Mo – Do 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache



Bauvorhaben
Mehrfamilienhaus Wienkamp
 Wienkamp 145
 48308 Senden

Bauherrschaft
Immobilius Projekt GmbH
 Wienkamp 20
 48308 Senden

Planungsstand
**Aussenanlage und
 Sondernutzungsrechte**

Planinhalt
Lageplan
 Maszstab 1:100

Zeichnung
Immobilius-W145-BA-L02.0
 Index
 0 - Planaufstellung vom 05.10.2021 - We/mh

Diese Bauzeichnung gehört zur Bruchung auf
 grund für § 7 Abs. 4 und § 35 Abs. 2 Wohnungs-
 gesetz - WEG - von 1991 i.B.G.B.I. 1.
 14. Okt 2021
 Kreis Coesfeld
 Der Landrat
 - Bauordnung -
 1. 1/2021

Bauherrschaft

Entwurfsverfassende



Werth GmbH
 Dillenbaum 35
 48308 Senden

Telefon
 02598 - 929 7930

Telefax
 02598 - 929 940

E-mail
 info@bauwerth.de

Website
 www.bauwerth.de

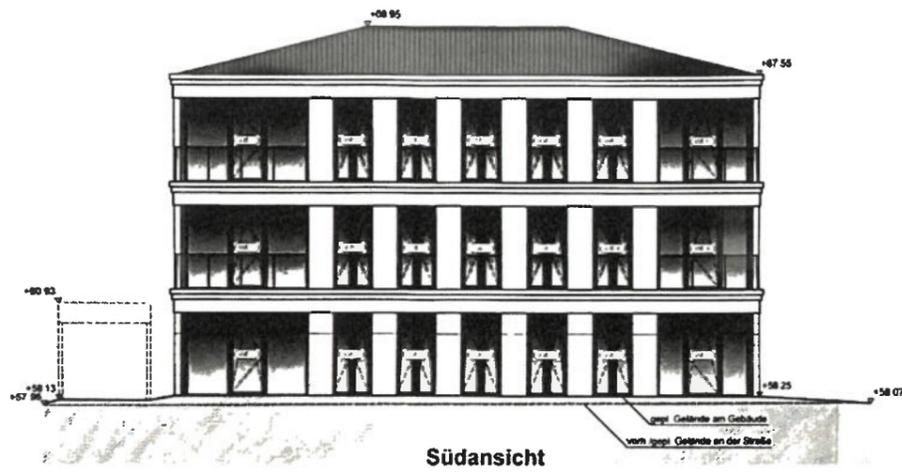
Bankverbindung
 Sparkasse Münsterland Ost
 DEB2 4005 0150
 0034 4553 11
 WELADED1MST

Sitz der Gesellschaft
 Dillenbaum 35
 48308 Senden

Registergericht
 Amtsgericht Coesfeld
 HRB 18436

Geschäftsführer
 Sarah Werth

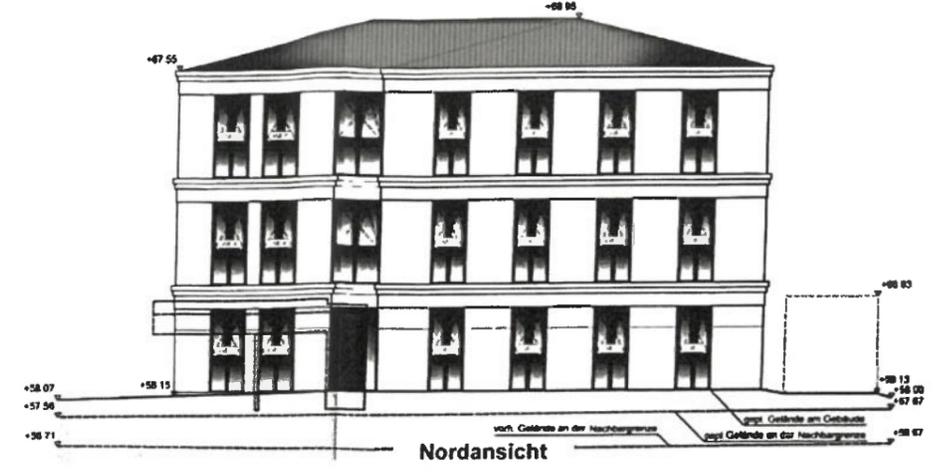
BAUWERTH.DE



Südansicht



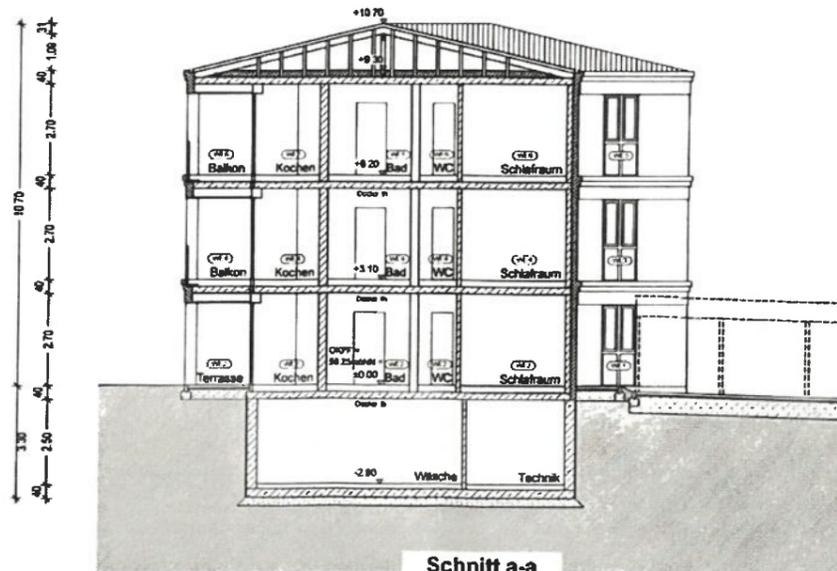
Westansicht



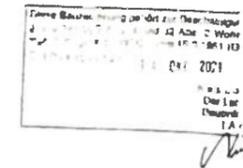
Nordansicht



Ostansicht



Schnitt a-a



Bauvorhaben
Mehrfamilienhaus Wienkamp
 Wienkamp 145
 48308 Senden

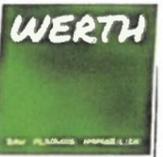
Bauherrschaft
Immobilien Projekt GmbH
 Wienkamp 20
 48308 Senden

Planungsstand
Genehmigungsplanung

Planinhalt
Ansichten und Schnitt
 Maßstab 1:100

Zeichnung
Immobilien-W145-BA-A01.7

- Index
- 0 - Planaufstellung vom 19.01.2021 - We
 - 1 - Planfortschreibung vom 11.02.2021 - mh
 - 2 - Planfortschreibung vom 23.02.2021 - mh
 - 3 - Planfortschreibung vom 07.04.2021 - mh
 - 4 - Planfortschreibung vom 08.04.2021 - mh
 - 5 - Planfortschreibung vom 21.04.2021 - mh
 - 6 - Planfortschreibung vom 01.06.2021 - mh
 - 7 - Ergänzung Raumzuordnung zur Abgeschlossenheitsklärung 04.10.2021 - mh



WERTH GmbH
 Dillweg 15
 48308 Senden
 Telefon 02908 929 7930
 Telefax 02908 929 940
 E-Mail info@werth.de
 Website www.werth.de
 Bundesverklebung
 Sachverständigenamt Ost
 DEK 4085 0138
 0304 4563 11
 WELAZ071467
 Sitz der Gesellschaft
 Dillweg 15
 48308 Senden
 Registergericht
 Amtsgericht Coesfeld
 HRB 18436
 Geschäftsführer
 Sarah Werth

BAUWERTH.DE