

Die Wohnung hat 44 m² // Dieser Dokumentensatz enthält:
 1) Teilungserklärung 2) Baubeschreibung 3) Grundbuch/Bestandsverzeichnis
 Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung nach § 8 des
 Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951
 4) Abgeschlossenheitsbescheinigung (BGBl. I S. 175)

Hinweis:

Wohnungseigentum kann durch Vertrag zwischen den Miteigentümern eines Grundstückes nach § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) oder durch Teilungserklärung des (Allein-)Eigentümers eines Grundstückes nach § 8 WEG begründet werden. Das vorliegende Muster ist eine Teilungserklärung nach § 8 WEG. Die Erklärung bedarf nicht der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung; es genügt die öffentliche Beglaubigung der am Schluß dieses Vertrages vorgesehenen Unterschrift des Eigentümers.

Durch eine entsprechende Erklärung kann ein Erbbauberechtigter Wohnungserbbaurechte begründen (§ 30 WEG).
 Muster einer Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum, aufgestellt vom Bundesministerium für Wohnungsbau - Juli 1955 - Az.: I - 7520/19/55 -

TEIL I

Begründung des Wohnungseigentums¹⁾ / Wohnungserbbaurechtes

§ 1

Teilungserklärung

(1) Herren Alois Lichtenberg, Kaufmann, Krefeld, Talring 130
und Gerhard Röder, Architekt, Krefeld, Moerser Str. 133

- nachstehend als „Eigentümer“ / „Erbbauberechtigter“ bezeichnet - ist Eigentümer des im Erbbau- / Grundbuch des Amtsgerichts für Krefeld

Band	Blatt <u>0227</u>	Seite	eingetragenen Grundstückes <u>Flur 67 Nr. 6474</u>
Band	Blatt	Seite	eingetragenen Grundstückes <u>und 75 und</u>
Band	Blatt	Seite	eingetragenen Grundstückes
Band	Blatt	Seite	eingetragenen Grundstückes

(2) Der Eigentümer / Erbbauberechtigter teilt gemäß § 8 WEG das Eigentum an vorbezeichnetem Grundstück in 160 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten zu ~~errichtenden~~ / ~~arrichteten~~ Wohnung nach Maßgabe nachstehender Bestimmungen verbunden ist.

(3) Die Teilung des vorbezeichneten Grundstücks erfolgt

a) in einem Miteigentumsanteil von 780 / 1000⁰⁰ verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem Gebäude *) gelegenen Wohnung

Nr. 1 des Aufteilungsplanes, Wohnung bestehend aus 3 Zimmern, Küche und Bad, 76 qm groß, im 6-geschossigen Gebäude Erdgeschoss

mit einer Wohnfläche von 76 qm bestehend aus *)

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG; die zu ihr gehörigen Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet;

b) Nr. 2 des Aufteilungsplanes, Wohnung bestehend aus 5 Zimmern, Küche und Bad, 119 qm groß, im 6-geschossigen Gebäude verbunden mit 1220/100 000 Miteigentumsanteil

c) Nr. 53 des Aufteilungsplanes, Wohnung bestehend aus 1 Zimmer, Küche und Bad, 44 qm groß, im 6-geschossigen Gebäude, 4. Obergeschoß

tel
verbunden mit 450/100 000 Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum

d) Die folgenden Wohnungen entsprechen in Größe und Ausstattung den vorgenannten Wohnungen

aa) Wohnungen mit 76 qm Größe, je verbunden mit 780/100 000 tel Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum zusammen mit der zu a) Nr. 1 aufgeführten Wohnung, 102 Wohnungen mit zusammen 79.560/100.000 tel Anteil,

Nummer. Lage
im 6-geschossigen Gebäude

3	Erdgeschoß
4	"
5	"
7	"
8	I. Obergeschoß
10	"
11	"
12	"
14	"
15	"
16	II. Obergeschoß
18	"
19	"
20	"
22	"
23	"
24	III. Obergeschoß
26	"
27	"
28	"
30	"
31	"
32	IV. Obergeschoß
34	"
35	"
36	"
37	"
39	"
40	"
41	"
42	V. Obergeschoß
44	"
45	"
46	"
47	"
49	"
50	"
51	"

im 8-geschossigen Gebäude

52	Erdgeschoß
54	"
55	"
56	"
57	"
58	"

Fortsetzung aa) Wohnungen mit 76 qm Größe

Nummer	Lage im 8-geschossigen Gebäude
61	I. Obergeschoß
63	"
64	"
65	"
66	"
68	"
69	"
70	"
71	II. Obergeschoß
73	"
74	"
75	"
76	"
78	"
79	"
80	"
81	III. Obergeschoß
83	"
84	"
85	"
86	"
88	"
89	"
90	"
91	IV. Obergeschoß
93	"
94	"
95	"
96	"
98	"
99	"
100	"
101	V. Obergeschoß
103	"
104	"
105	"
106	"
108	"
109	"
110	"
111	VI. Obergeschoß
113	"
114	"
115	"
116	"
118	"
119	"
120	"

Fortsetzung aa) Wohnungen mit 76 qm Größe

Nummer	Lage im 8-geschossigen Gebäude
121	VII. Obergeschoß
123	"
124	"
125	"
126	"
128	"
129	"
130	"

bb) Wohnungen mit 119 qm Größe, je verbunden mit 1220/100 000 tel Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum zusammen mit der zu b) Nr. 2 aufgeführten Wohnung, 8 Wohnungen mit zusammen 9.760/100.000 tel Anteil,

Nummer	Lage im 6-geschossigen Gebäude
6	Erdgeschoß
9	I. Obergeschoß
13	"
17	II. "
21	"
25	III. "
29	"

cc) Wohnungen mit 44 qm Größe, je verbunden mit 450/100 000 tel Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum zusammen mit der zu c) Nr. 33 aufgeführten Wohnung, 20 Wohnungen mit zusammen 9.000/100.000 tel Anteil,

Nummer	Lage im 6-geschossigen Gebäude
38	IV. Obergeschoß
43	V. "
48	"

Nummer	Lage im 8-geschossigen Gebäude
53	Erdgeschoß
58	"
62	I. Obergeschoß
67	"
72	II. "
77	"
82	III. "
87	"
92	IV. "
97	"
102	V. "
107	"
112	VI. "

Fortsetzung cc) Wohnungen mit 44 qm Größe

Nummer	Lage im 8-geschossigen Gebäude
122	VII. Obergeschoß
127	"

dd) Garagen 131 - 160, jede verbunden mit 56/100 000 tel Anteil
am gemeinschaftlichen Eigentum

insgesamt mit 1.680/100.000 tel Anteil

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum / Erbbaurecht, zu dem es gehört.

(2) Gemeinschaftliches Eigentum / Erbbaurecht sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum / Erbbaurecht eines Dritten stehen.

(3) Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung 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 Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten über das nach § 5 der Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere

1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
2. die nichttragenden Zwischenwände,
3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
4. die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
5. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten dienen; danach stehen im Sondereigentum Ofen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rollläden 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.

(4) In Abweichung von der Bestimmung in Absatz 3 werden nach § 5 Abs. 3 WEG zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt*):

TEIL II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten untereinander und über die Verwaltung

§ 3

Grundsatz

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

§ 4

Umfang der Nutzung

Der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume; Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere die Hauszüge, das Tropfenhaus, die Waschküche, der Trockenboden und folgende Einrichtungen zur Verfügung*):

Antennenanlage, Kinderspielplatz,

Die Teileigentümer der Garagen benutzen jeder ihre Garage allein und benutzen insgesamt allein die Zufahrt.

Art der Nutzung

- (1) Der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder diesem Vertrag ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht so auszuüben, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten 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. Die Garagen sind nur zum Einstellen von Kfz. zu benutzen.
- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
- (3) Will der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf er der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt nicht für eine Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Die Bestimmungen des Absatzes 2 Sätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.
- (4) Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen 2 oder 3 erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten nach § 25 WEG herbeiführen; Absatz 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 Satz 2 gelten entsprechend.
- (5) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten durch Stimmenmehrheit beschließen.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums / Wohnungserbbaurechts

- (1) Das Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht ist veräußerlich und vorerblich.
- (2) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums / Wohnungserbbaurechts im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
- (3) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (4) § 5 Abs. 4 der Teilungserklärung findet entsprechende Anwendung.

§ 7

Instandhaltungspflichten

- (1) Der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile (§ 2 der Teilungserklärung) ordnungsmäßig instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten. Die Vorname reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten.
- (2) Soweit sich nicht aus Abs. 1 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen.
- (3) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten nach § 9 der Teilungserklärung.

§ 8

Versicherung des Gebäudes

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

- a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- b) eine Gebäudefeuerversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Sachversicherungen zu b) und c) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe, abzuschließen.

(2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten durch Stimmmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

(3) Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten.

§ 9

Wiederherstellungspflicht *)

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 8 der Teilungserklärung) oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

(2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

(3) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

(4) Weitere Vereinbarungen

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten Besichtigungsrecht des Verwalters

(1) Der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem halben Jahr

nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht

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

a) Die Vollmacht hat die Vollmacht zur Stimmabgabe in der Wohnungseigentümersversammlung und die Befugnis Untervollmacht zu erteilen zu umfassen.

Entziehung des Wohnungseigentums / Wohnungserbbaurechtes

(1) Hat sich ein Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums / Wohnungserbbaurechtes verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte mit den im § 13 der Teilungserklärung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen zu einem Betrage im Verzuge ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach § 13 Abs. 4 zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt und mindestens 500,- DM erreicht;
2. sich der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;
3. der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als der nach § 5 der 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 / Wohnungserbbauberechtigte 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;
4. der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte die ihm gemäß § 7 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
5. die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten im Falle des § 11 der Teilungserklärung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen;

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

Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten

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

1. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:
 - a) den Verwaltungskosten; derzeit jährlich 100,-DM + Mehrwertsteuer je Wohnur
 - b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die gemäß § 8 der Teilungserklärung abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, den Kosten des Betriebes der Fahrstuhlanlage, der Warmwasserversorgung und der Zentralheizung, den Kosten für den Hauswart ¹⁰⁾

.....
.....
.....

und sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind; die Betriebskosten sind vorerst auf 1,60 DM/qm veranschlagt, zuzüglich Wassergeld, Fahrstuhlkosten und Heizungskosten
c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 7 der Teilungserklärung den Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage, die vorerst 3,95 DM nicht übersteigen soll;

¹¹⁾
.....
.....
.....

2. Die Kosten des Kapitaldienstes bestehen aus den Leistungen, die zur Rückzahlung der für den Erwerb des Grundstückes und für die Errichtung des Gebäudes als Gesamtbelastung aufgenommenen Fremdmittel und an Zinsen und sonstigen Nebenleistungen für diese Fremdmittel zu erbringen sind¹²⁾. Es handelt sich hierbei um folgende Fremdmittel:

Vereinsbank in Nürnberg, Wohnungsbauförderungsanstalt

(2) Der auf den Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten entfallende Anteil an den in Absatz 2 bezeichneten Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, der in § 1 der Teilungserklärung festgelegt ist, soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist.

¹³⁾ Aufwendungen, die nur für die Garagen dienen, sind nur von den Teileigentümern der Garagen zu tragen, diese fassen dementsprechende Beschlüsse allein und sind an Aufwendungen, die nicht den Garagen dienen als Teileigentümer der Garagen nicht beteiligt. Für diese Untergruppe von Eigentümern und deren Beschlüßfassung gelten die Bestimmungen über die Eigentümerversammlung entsprechend. Dasselbe gilt für Angelegenheiten, die nur ein Haus betreffen.
 Der Anteil an den Kapitalkosten verringert sich in dem Maße, in dem der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte außerplanmäßig eine Rückzahlung leistet.

(3) Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter auf Grund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Sie beträgt vorläufig monatlich 3,11 / 3,19 DM. am vorbehaltlich xx) Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

(4) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1.1. bis 31.12. läuft, dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Absatz 4 geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

x) der Schlußabrechnung x) Bei Zweifeln über die Zugehörigkeit entscheidet der Verwalter.

§ 14
Wirtschaftsplan

(1) Der in § 13 der Teilungserklärung erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr (§ 13 Abs. 4 der Teilungserklärung) im voraus vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten beschlossen.

(2) Die in § 13 Abs. 2 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist, solange diese die in § 13 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. c der Teilungserklärung genannte Höhe nicht erreicht hat.

§ 15
Eigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlüßfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten geordnet. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten bestimmt sich nach Jedes Wohnungseigentum und dem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum jedes Teileigentum hat eine Stimme.

Mehrere Eigentümer einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit haben eine einheitliche Stimme.

(2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat¹⁵⁾ oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Abs. 4 und des § 6 Abs. 4 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten einberufen.

(3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten zuletzt mitgeteilt worden ist.

(4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten 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 vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten nicht gerechnet.

(6) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

(7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 16

Verwalter

(1) ¹⁶⁾ Als ~~erster~~ / Der erste Verwalter ist / wird durch

WVK Wohnverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung & Co.
Kommanditgesellschaft, Krefeld

bestellt. Die Bestellung ~~ist erfolgt~~ / erfolgt für einen Zeitraum von Jahren bis zum 31.12.1977

¹⁷⁾

.....

.....

.....

Sie verlängert sich jeweils um ~~ein~~ ^{zwei} weiteres Jahr wenn nicht die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten 6 Monate vor Ablauf der Zeit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.

(2) Soweit nicht ein Verwalter nach Absatz 1 bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten durch Stimmenmehrheit über die Bestellung. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von Jahren. Sie verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten 6 Monate vor Ablauf der Zeit durch Mehrheit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.

(3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten jederzeit durch ~~2/3~~ Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

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

(5) Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümerversammlung oder des Verwaltungsbeirates Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist (§ 14 der Teilungserklärung); dieser ist auf getrenntem Konto anzulegen. Er ist weiter zur Führung eines Buches über die Wohnungseigentümerversammlungen verpflichtet.

(6) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

a) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;

b) die von den Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten namens der übrigen Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten gerichtlich geltend zu machen;

c) die Tilgungsleistungen sowie die Zins- und sonstigen Nebenleistungen für die auf den Wohnungseigentumsrechten / Wohnungserbbaurechten ruhenden Einzelbelastungen der Gläubiger auf deren Verlangen

(Namen der Gläubiger)

in gleicher Weise wie die nach § 13 der Teilungserklärung zu leistenden Beträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen.

(7) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

(8) Jeder Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigte hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums / Wohnungserbbaurechtes dem Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Verwaltungsbeirat¹⁸⁾

Die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten beschließen durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten einschließlich des von den Wohnungseigentümern / Wohnungserbbauberechtigten durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

TEIL III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

die Herren Alois Lichtenberg und Gerhard Röder

(Name des Wohnungseigentümers / Wohnungserbbauberechtigten)

bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch von Krefeld Band Blatt 0227

a) die Teilung des Grundstücks in 160 Wohnungseigentumsrechte und Teileigentumsrechte Teilungserklärung, Wohnungserbbaurechte gemäß § 1 der

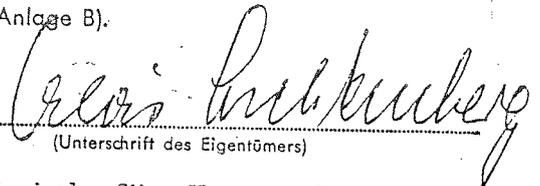
b) die Bestimmungen gemäß §§ 2 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums, eingetragen werden. Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern / Wohnungserbbaugrundbüchern je eine unbeglaubigte - beglaubigte Grundbuchblattabschrift / Erbbaugrundbuchblattabschrift an den amtierenden Notar - an ihn zu senden.

Als Anlagen sind beigefügt:

1. der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG (Anlage A),
2. die Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG (Anlage B).

Krefeld, den 29. Juni 1972

(Ort)



(Unterschrift des Eigentümers)

zugleich für Herrn Gerhard Röder

Beglaubigungsvermerk des Notars / des Gerichts.

- 1) Nach Bedarf streichen.
- 2) Genaue Lagebezeichnung nach Stadt oder Gemeinde, Straße, Haus-Nr., sowie Geschoß und weitere Lagebeschreibung, rechts, links usw.
- 3) Die Ermittlung der Wohnfläche und die Bezeichnung der Räume der Wohnung erfolgt nach dem Normblatt DIN-283 (durch den Beuth-Vertrieb GmbH., Berlin W 15 und Köln, zu beziehen). Die Wohnfläche kann auch nach §§ 25-27 der Berechnungsverordnung vom 20. 11. 1950 (BGBl. S. 750) berechnet werden.
- 4) Hier sind die weiteren Wohnungen der Reihe nach aufzuführen.
- 5) Hier können je nach Parteiliebe Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die an sich gemäß Abs. 3 im Sondereigentum stehen würden, zum gemeinschaftlichen Eigentum / Erbbaurecht erklärt werden.
- 6) Z. B. Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhlantenne, Gemeinschaftsantenne, Zentralwäscherei usw. Hier kann auch festgelegt werden, in welcher Art und in welchem Umfang diese Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Vgl. Normblatt DIN-283 Bl. 1.
- 7) Nach der Teilungserklärung ist die gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung sowie die Gebrauchsüberlassung an Dritte genehmigungspflichtig; vgl. Absatz 2 und 3. Weitergehende Beschränkungen in der Nutzungsbefugnis empfehlen sich regelmäßig nicht.
- 8) Hinsichtlich der Wiederherstellungspflicht können hier weitere Vereinbarungen getroffen werden.
- 9) Hier kann vorgesehen werden, daß dem Bevollmächtigten weitere Befugnisse zu übertragen sind.
- 10) Je nach den Verhältnissen des Einzelfalles ist ggf. eine Streichung oder eine Ergänzung einzelner Positionen vorzunehmen.
- 11) Hier können etwa sonst zu berücksichtigende Leistungen angesetzt werden.
- 12) Im Regelfalle wird das einzelne Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht mit Einzelhypotheken usw. belastet sein; Abs. 2 Ziff. 2 kommt insoweit nicht zur Anwendung und ist daher nicht auszufüllen. Vgl. aber § 16 Abs. 6 Buchstabe c der Teilungserklärung.
- 13) Hier können abweichende Regelungen z. B. hinsichtlich der Zahlung einzelner Betriebskosten, wie des Wassergeldes oder der Verwaltungskosten, die mit einem Pauschalbetrag abgegolten zu werden pflegen, getroffen werden.
- 14) Hier ist anzugeben, ob sich das Stimmrecht nach Köpfen oder nach den Miteigentumsanteilen bestimmt und ob ein Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigter mit mehreren Wohnungseigentumsrechten mehrfaches Stimmrecht besitzt.
- 15) Die Worte „der Verwaltungsbeirat oder“ sind zu streichen, wenn ein Verwaltungsbeirat nicht gebildet wird (vgl. § 17 der Teilungserklärung und Anm. 18).
- 16) Abs. 1 ist auszufüllen, falls ein Verwalter bereits bestellt ist oder er nicht durch die Wohnungseigentümer / Wohnungserbbauberechtigten, sondern einen Dritten bestellt werden soll, andernfalls ist Abs. 1 zu streichen.
- 17) Hier ist weiter anzugeben, ob die Bestellung etwa bis zur Tilgung bestimmter Grundstücksbelastungen erfolgt ist oder zu erfolgen hat und ob sie nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen werden kann. Soweit gegenüber einem Realgläubiger die Verpflichtungen bestehen, ohne Zustimmung des Gläubigers keinen Verwalter zu bestellen oder abzurufen, ist diese Verpflichtung bei der Beschlußfassung zu berücksichtigen. (Diese besonderen Bestimmungen sind beim Abschluß des Verwaltervertrages ebenfalls zu berücksichtigen.)
- 18) Falls ein Verwaltungsbeirat nicht eingesetzt werden soll, ist § 17 zu streichen. Desgleichen sind in diesem Fall in § 16 Abs. 5 Satz 1 der Teilungserklärung die Worte „oder dem Verwaltungsbeirat“ zu streichen.

BAUBESCHREIBUNG

Bäder

Die Bäder erhalten je eine Stahlbleibauwanne (3,5 mm stark) mit einer Länge von 170 cm. Des Weiteren gehört zur Ausstattung eine verchromte Mischbatterie und eine Handbrause. Der ca. 60 x 42 cm große Waschtisch hat eine verchromte Einloch-Mischbatterie. Dazu kommt eine Ablage sowie ein Spiegel 60 x 40 cm.
Das Porzellan-Tiispulklosett erhält einen Kunststoff-Spulkasten und einen Kunststoffstoffsitz mit Deckel, dazu einen verchromten Toilettenpapierhalter. Die Warmwasserzufuhr zur Wanne und zum Waschtisch erfolgt zentral von der Heizung. Alle Bäder werden indirekt entlüftet.

Separate Toiletten

Jede Toilette bekommt ein Porzellan-Handwaschbecken (ca. 49 cm breit) mit Standmischbatterie, Porzellanablage und Kristallspiegel (ca. 50 x 40 cm). Das Porzellan-Tiispulklosett hat einen Kunststoffstoffsitz mit Deckel und weißem Kunststoffspulkasten. Dazu gehört ein verchromter Papierhalter.

Fliesenarbeiten

In den separaten WC's und Küchen wird im Bereich der Becken ein Plattenspiegel aus „Majolika“-Wandfliesen erstellt. Die Bäder werden umlaufend, 1,50 m hoch, in „Majolika“-Wandfliesen plattiert.

Elektro-Installation

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Sicherungsautomaten. Jeder Raum erhält eine Deckenbrennstelle mit Lampenhaken. In Bad und Toilette wird anstelle der Deckenbrennstelle je eine Wandbrennleuchte über dem Spiegel vorgesehen. Jedes Wohnzimmer erhält 4, jedes Schlafzimmer mindestens 2 Steckdosen, im Bad Rasiersteckdose.

Malerarbeiten

Die Kellerräume erhalten Kalkbinderanstrich. Alle Deckentflächen werden mit Binderfarbe gestrichen. Die Wände in Küche, Diele, separatem WC und Bad werden mit Raufasereffekt gespritzt, ebenfalls die Wände der Treppenhäuser. Alle anderen Wände werden zum Tapezieren vorgeputzt. Die Fenster und Hebetüren sind weiß-deckend gestrichen.

III. Haustechnische Anlagen

Klingelanlage

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Klingel und elektrischem Türöffner.

Telefon

Es werden Leerrohre von den Kellern bis in die Diele verlegt. Durch diese Leerrohre können die von den Bewohnern zu beantragenden Telefonanschlüsse auf deren Kosten von der Post verlegt werden.

Rundfunk/Fernsehen

Jede Wohnung wird an eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen (1.-3. Programm einschließlich Farbfernsehen) angeschlossen. Die Anschlussdose befindet sich im Wohnraum.

Personenaufzüge

Die einzelnen Geschosse werden mit Personenaufzügen zu erreichen sein.

2

BAUBESCHREIBUNG

I. Rohbau

Fundamente

Die Fundamente werden nach statischer Berechnung in Beton örtlich hergestellt.

Decken, tragende und nichttragende Wände

Die Gebäude werden in Stahlbetonbauweise errichtet. Dabei bestehen die Außenwände aus hochwertigem Beton und einer Wärmedämmschicht. Die Fensterwandelemente werden in Holz-Glas-Konstruktion ausgeführt. Die tragenden Zwischenwände werden aus Beton hergestellt, die nichttragenden Zwischenwände aus Gipsplatten. Die Decken werden als Stahlbetonfertigplatten ausgebildet. Die Schall- und Wärmedämmwerte übertreffen die Forderungen der DIN-Vorschriften.

Dächer

Die Dächer werden als Flachdächer in Warmdachkonstruktion entsprechend den DIN-Bestimmungen ausgeführt, mit einer umlaufenden Attika.

Äußere Gestaltung

Die Giebelflächen werden mit großflächigen, wartungsarmen Fertigbetonelementen verkleidet. Die Fronten erhalten architektonisch reizvoll gestaltete, durchlaufende Brüstungselemente.

II. Ausbau

Fenster, Loggientüren und Fensterelemente

Die Fenster werden aus Holz hergestellt. Sie erhalten einen Drehkippbeschlag. Die Fenster in den Wandelementen zu den Loggien werden feststehend ausgebildet. Die Loggientüren erhalten Hebeturbeschläge. Die Verglasung erfolgt mittels Zweischeibentriplegläser.

Türen

Die Hauseingangstüren werden Stahltüren. Sie erhalten Bodentürschließer und elektrische Türöffner. Daneben befindet sich eine feststehende Scheibe mit innenliegendem Blumenbecken. Die Wohnungseingangstüren werden glatte, DD-lackbeschichtete Fertigturen mit einem Spion und Zylinder-Sicherheitschloß für die Zentralschließung (Haustur und Wohnungseingangstür). Die Türen werden in Stahlzargen eingebaut. Die Zimmertüren werden wie die Wohnungseingangstüren ausgeführt, jedoch mit Bartschloß und ohne Spion. Zwischen Wohnzimmer und Diele erfolgt eine Trennung neben der Zimmertür mittels feststehendem Ornamentglas vom Fußboden bis Decke, unterbrochen durch einen Kämpfer in Schloßhöhe.

Fußböden

Die Wohnungen erhalten schwimmenden Zementestrich mit dernach der DIN-Vorschrift erforderlichen Wärme- und Schalldämmung. Der Oberboden wird in Flexplatten ausgeführt, die Hausflure und Treppenhäuser ebenfalls. Die Treppenläufe werden in Sichtbeton ausgeführt.

Heizung

Es wird eine Warmwasserheizung eingebaut, die mit Fernwärme versorgt wird.

Küchen

Elektroanschlüsse für Herd, 5-l Kochendwassergerät, Kühlschrank und Küchengeräte werden vorhanden sein sowie Wasser- und Kanalananschluß für eine Spüle.

URNr 1131 für 1972

Hiermit beglaubige ich amtlich die vorstehende, vor mir gefertigte Namensunterschrift des Herrn Alois Lichtenberg, Kaufmann, wohnhaft in Krefeld, Talring 130, handelnd im eigenen Namen und aufgrund Vollmacht vom 27. Mai 1968 - Urkundenrolle-Nummer 781 für 1968 - für Herrn Gerard Röder, Architekt, wohnhaft in Krefeld, Moerser Straße 133, mir persönlich bekannt.

Moers, den 29. Juni 1972

W. Müller

Notar.



Dokumentenrolle-Nummer 781 für 1968

Verhandelt zu M o e r s
am 27. Mai 1968.

Vor mir,

Dr. jur. Willi Josef S c h m i t t, Notar für
den Oberlandesgerichtsbezirk Düsseldorf, mit dem Amtssitze
zu Moers.

geschiehen:

Herr Gerhard R ö d e r, Architekt,
zu Krefeld, Moerser Straße 133.

Der Erschienenene erklärte und ließ folgendes beurkunden:

Darmit wird Herrn Alois Lichtenberg, Krefeld, Talring 130,

V o l l m a c h t

erteilt, mich in allen persönlichen und vermögensrechtlichen
Angelegenheiten, soweit dies gesetzlich zulässig ist, gericht-
lich und außergerichtlich zu vertreten.

Die Vollmacht ist für einzelne, von Bevollmächtigten zu
bestimmende Rechtsgeschäfte übertragbar. Der Bevollmächtigte
kann Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen und als Ver-
treter Dritter vornehmen (§ 181 BGB). Die Vollmacht erlischt
nicht durch Tod des Vollmachtgebers.

Dieses Protokoll wurde vorgelesen, von dem Erschienenenen, der
dem Notar bekannt ist, genehmigt und alsdann von ihm und dem
Notar wie folgt unterschriftlich vollzogen:

gez. Gerhard Röder
gez. Schmitt Notar

3)

Gericht Krefeld
Gesch.Z.: Krefeld 10861/31
(bitte angeben)

4150 Krefeld, den 12.4.1990
Hubertustr. 169
Tel.:(02151) 847-492

- 1. Herrn Notar Dr. Fessler in 4150 Krefeld - UR.Nr. 294/90 -
für:
Eheleute Waldemar Bruno Grunenberg, 4150 Krefeld, Alte Gladbacher
Str. 28,
- 2. Katasteramt, 4150 Krefeld,

Dr. Helmut Fessler Notar 12. April 1990 Eingegangen
--

In der Grundbuchsache **Grunenberg**

wird mitgeteilt, daß im Grundbuch Blattes **Krefeld 10861,19139**

-) Bestandsverzeichnis
-) Abteilung I
-) Abteilung II
-) Abteilung III

folgende Eintragungen vorgenommen wurden: - Siehe Anlage -

Auf Anordnung
[Handwritten Signature]
Justizangestellte

Bestandsverzeichnis

Blatt

Krefeld

Krefeld

753 bis 1001

Amtsgericht	Krefeld	Gruuch von	Krefeld	Bezeichnung der Grundstücke und dar mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Grobe			
				Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	qm
				a	b	c/d	e	4			
1						3					
1				<p>Die Teilungserklärung ist geändert. Das Miteigentum ist weiterhin beschränkt durch den im Krefeld Blatt 19139 eingetragenen Miteigentumsanteil verbunden mit dem dortigen Sonderereigentumsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. März 1990 eingetragen am 12. April 1990.</p>							

Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen
5	6	7	Krefeld 10.061
		1, 2	<p>8</p> <p>Von Nr. 1 ist ein Miteigentumsanteil von 450/100.000 verbunden mit dem Sonderergänzung an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 21A (früher: 21, 2-21, 5-21, 9-21, 10-21, 13-21, 14, 21, 16) bezeichneten Wohnung unter Mitübertragung der Herrschaftsvermerke i. / zur auf Grund weiterer Teilung gemäß § 9 WEG übertragen nach Blatt 19109 am 12. April 1990.</p>

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
3	<p>IT. Abt. Spalte Veränderungen</p> <p>Mit einem 450/100.000 Kapitalgutsanteil nach Krefeld Blatt 19139 auf Grund weiterer Teilung gemäß § 8 WEG Übertragen am 12. April 1990.</p>	

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m/
1	2	a	b	c/d	e	4		
1		450/100.000 Miteigentumsanteil an der Krefeld	67	62	Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Alte Gladbacher Straße 50	41	77	
		Krefeld	67	74	Gebäude- und Freifläche, Alte Gladbacher Straße 40	37	86	
		Krefeld	67	75	Gebäude- und Freifläche, Alte Gladbacher Straße 20	2	48	
2/zu1		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem ö geschossigen Gebäude im II. Obergeschos gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit 21A (früher 21,2-21,5-21,9,21,10-21,13-21,14,21,16) bezeichnet.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen hinterlegten Anteilen (eingetragen in den Blättern 10/53 - 10/12) entstehenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums 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 Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 29. Juni 1972 und 2. März 1973 sowie Sondernotizen, eingetragen am 27. August 1973 in Krefeld Blatt 10/51 und nach weiterer Teilung des Eigentums gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 12. April 1990.</p> <p>Grunddienstbarkeit an den Grundstücken Flur 67 Nr. 61 - Blatt 1/577 - und 60 Nr. 135, 136, 200, 201 - Blätter 5189 bis mit 15/17 - vermerkt am 24. Juli 1973 und mit dem Miteigentumsanteil hierher übertragen am 12. April 1990.</p>						

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1 a	<p>U r u n d e r K Waldemar Brung, Geboren am 26. November 1962, Krefeld - zu 1/2 -</p>	1	<p>Das in Blatt 10001 eingetragene Wohnungseigentum nach weiterer Teilung gemäß § 9, 20 und Einfügung entsprechender Offener Eigentums auf Grund der Bewilligung vom 4. März 1992 hier eingetragen am 12. April 1992.</p>
b	<p>U r u n d e r K Karin Geborene Parma, Geboren am 17. August 1961, Krefeld - zu 1/2 -</p>		

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Leitungs- und Unterhaltungerecht für eine Fernheizung zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücksteile Flur 67 Nr. 77 - Blatt 6227 - und 73 - Blatt 140d2 -, Nr. 76 - Blatt 3540 - und Nr. 6 - Blatt 9331 -, unter Bezug auf die Einwilligung vom 29. Juni 1972 eingetragen am 24. Juli 1973 in Blatt 6227, mit dem Miteigentumsanteil übertragen nach Blatt 1601 am 17. August 1973 und nach weiterer Fällung des dortigen Wohnungseigentums hierher übertragen am 12. April 1990.</p>

STADT KREFELD

DER OBERSTADTDIREKTOR

Stadtverwaltung · 4150 Krefeld 1 · Postf. 2740 · Amt 63



Herren
Gerhard Röder und
Alois Lichtenberg

4150 Krefeld
Mittelstr. 26

Amt Bauordnungsamt
Anschriß Bismarckplatz 3
632 708

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
Ov./Dö.

Datum
13. Juni 1972

Betrifft:

Grundstück in Krefeld, Alte Gladbacher Str. 28

B e s c h e i n i g u n g

Auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175).

Die in den beiliegenden Bauzeichnungen im Erdgeschoß mit den Nummern 1₁₋₉, 2₁₋₁₆, 3₁₋₉, 4₁₋₉, 5₁₋₉, 6₁₋₁₆ und 7₁₋₉, im 1. Obergeschoß mit den Nummern 8₁₋₉, 9₁₋₁₆, 10₁₋₉, 11₁₋₉, 12₁₋₉, 13₁₋₁₆, 14₁₋₉ und 15₁₋₉, im 2. Obergeschoß mit den Nummern 16₁₋₉, 17₁₋₁₆, 18₁₋₉, 19₁₋₉, 20₁₋₉, 21₁₋₁₆, 22₁₋₉ und 23₁₋₉, im 3. Obergeschoß mit den Nummern 24₁₋₉, 25₁₋₁₆, 26₁₋₉, 27₁₋₉, 28₁₋₉, 29₁₋₁₆, 30₁₋₉ und 31₁₋₉, im 4. Obergeschoß mit den Nummern 32₁₋₉, 33₁₋₆, 34₁₋₉, 35₁₋₉, 36₁₋₉, 37₁₋₉, 38₁₋₆, 39₁₋₉, 40₁₋₉ und 41₁₋₉ und im 5. Obergeschoß mit den Nummern 42₁₋₉, 43₁₋₆, 44₁₋₉, 45₁₋₉, 46₁₋₉, 47₁₋₉, 48₁₋₆, 49₁₋₉, 50₁₋₉ und 51₁₋₉ bezeichneten zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem Gebäude in Krefeld, Alte Gladbacher Str. 28 sind in sich abgeschlossen. Die im Kellergeschoß mit den Nummern 1₀ - 51₀ bezeichneten Räume sind als Abstellräume Bestandteil dieser

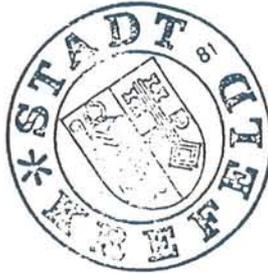
bitte wenden

Fernschreiber: 853630

Konten der Stadtkasse: Stadt-Sparkasse Krefeld

Wohnungen. Alle Wohnungen entsprechen dem Erfordernis der §§ 3 Abs. 2 und 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrage:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Helm', is written over the seal.

(Dipl.-Ing. Helm)
Städt. Baudirektor

Krefeld, den 23. Juni 1972

Betr.: Grundstück in Krefeld, Alte Gladbacher Str. 28

Im Kellergeschoß des 6geschossigen Mehrfamilienhauses befinden sich 18 PKW-Garagen. Außerdem sind auf dem Grundstück weitere 21 Kraftfahrzeugeinstellplätze nachgewiesen.

Im Auftrage:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Helm', is written over the text.

(Dipl.-Ing. Helm)
Städt. Baudirektor

STADT KREFELD

DER OBERSTADTDIREKTOR



Stadtverwaltung · 4150 Krefeld 1 · Postf. 2740 · Amt...63 7

Herren
Gerhard Röder und
Alois Lichtenberg

4150 Krefeld
Mittelstr. 26

Amt Bauordnungsamt

Anschrift Bismarckplatz 32

☎ ...632...708.....

L Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
Ov./Dö.

Datum
14. Juni 1972

Betrifft:

Grundstück in Krefeld, Alte Gladbacher Str. 30

B e s c h e i n i g u n g

Auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175).

Die in den beiliegenden Bauzeichnungen im Erdgeschoß mit den Nummern 52₁₋₉, 53₁₋₆, 54₁₋₉, 55₁₋₉, 56₁₋₉, 57₁₋₉, 58₁₋₆, 59₁₋₉ und 60₁₋₉, im 1. Obergeschoß mit den Nummern 61₁₋₉, 62₁₋₆, 63₁₋₉, 64₁₋₉, 65₁₋₉, 66₁₋₉, 67₁₋₆, 68₁₋₉, 69₁₋₉ und 70₁₋₉, im 2. Obergeschoß mit den Nummern 71₁₋₉, 72₁₋₆, 73₁₋₉, 74₁₋₉, 75₁₋₉, 76₁₋₉, 77₁₋₆, 78₁₋₉, 79₁₋₉ und 80₁₋₉, im 3. Obergeschoß mit den Nummern 81₁₋₉, 82₁₋₆, 83₁₋₉, 84₁₋₉, 85₁₋₉, 86₁₋₉, 87₁₋₆, 88₁₋₉, 89₁₋₉, und 90₁₋₉, im 4. Obergeschoß mit den Nummern 91₁₋₉, 92₁₋₆, 93₁₋₉, 94₁₋₉, 95₁₋₉, 96₁₋₉, 97₁₋₆, 98₁₋₉, 99₁₋₉ und 100₁₋₉, im 5. Obergeschoß mit den Nummern 101₁₋₉, 102₁₋₆, 103₁₋₉, 104₁₋₉, 105₁₋₉, 106₁₋₉, 107₁₋₆, 108₁₋₉, 109₁₋₉ und 110₁₋₉, im 6. Obergeschoß mit den Nummern 111₁₋₉, 112₁₋₆, 113₁₋₉, 114₁₋₉, 115₁₋₉, 116₁₋₉, 117₁₋₆, 118₁₋₉, 119₁₋₉ und 120₁₋₉, im 7. Obergeschoß mit den Nummern 121₁₋₉, 122₁₋₆, 123₁₋₉, 124₁₋₉, 125₁₋₉, 126₁₋₉, 127₁₋₆, 128₁₋₉, 129₁₋₉ und 130₁₋₉ bezeichneten zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem Gebäude in Krefeld, Alte Glad-

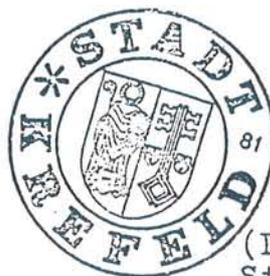
Fernschreiber: 853630

bitte wenden

Konten der Stadtkasse: Stadt-Sparkasse Krefeld 301291 · Landeszentralbank 363/162 · Postscheckamt Essen 8682

bacher Str. 30 sind in sich abgeschlossen. Die im Kellergeschoß mit den Nummern 52₀ - 130₀ bezeichneten Räume sind als Abstellräume Bestandteil dieser Wohnungen. Alle Wohnungen entsprechen dem Erfordernis der §§ 3 Abs. 2 und 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrage:



Helm
(Dipl.-Ing. Helm)
Städt. Baudirektor

Krefeld, den 23. Juni 1972

Betr.: Grundstück in Krefeld, Alte Gladbacher Straße 30

Im Kellergeschoß des 8-geschossigen Mehrfamilienhauses befinden sich 12 PKW-Garagen. Außerdem sind auf dem Grundstück 14 Kraftfahrzeugeinstellplätze nachgewiesen. Auf dem Nachbargrundstück Alte Gladbacher Straße 28 sind bereits weitere 11 Kraftfahrzeugeinstellplätze durch Baulast gesichert; weitere 16 Kraftfahrzeugeinstellplätze müssen auf diesem Grundstück noch durch Baulast gesichert werden. Auf dem Nachbargrundstück Alte Gladbacher Str. 36 sind bereits weitere 7 Kraftfahrzeugeinstellplätze durch Baulast gesichert und weitere 15 müssen noch durch Baulast gesichert werden.

Im Auftrage:

Helm
(Dipl.-Ing. Helm)
Städt. Baudirektor