

Verhandelt zu Mönchengladbach am 6. Juni 1986.

Vor dem unterzeichneten Notar

**G ü n t e r      K r a u ß**

mit dem Amtssitz in Mönchengladbach

e r s c h i e n :

Herr Günter Riße, Kaufmann, wohnhaft in 4050 Mönchengladbach 1, Mozartstraße 20,  
hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Mönchengladbach in Abteilung B unter Nr. 1102 eingetragenen

**GfG Gesellschaft für Grundbesitz  
mit beschränkter Haftung**

mit dem Sitz in Mönchengladbach 1, Mozartstraße 20,

-die Richtigkeit der vorstehenden Angaben bescheinigt der  
amtierende Notar aufgrund vorgenommener Einsichtnahme in  
die bezeichnete Handelsregisterakte vom heutigen Tage-,

dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben :

Teil 1

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Grundbesitz

Die von mir vertretene Gesellschaft ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Mönchengladbach-Rheydt von

Rheydt Blatt 1077 A

verzeichneten Grundbesitzes

Flur 36 Nr. 215, Gebäude- und Freifläche,  
Gartenstraße 69, groß 5,20 a.

Der bezeichnete Grundbesitz ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 597,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

§ 2

Teilung

Der Eigentümer, vertreten wie angegeben, teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) wie folgt verbunden ist:

1. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung, groß 66,42 m<sup>2</sup>, nebst einem Kellerraum im Kellergeschoß,

111/ 1.000

im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 1  
bezeichnet,

2. Miteigentumsanteil von 106 / 1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Erdgeschoß rechts gelegenen  
Wohnung, groß 63,08 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 2  
bezeichnet,
3. Miteigentumsanteil von 110 / 1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im 1. Obergeschoß links gelegenen  
Wohnung, groß 65,75 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 3  
bezeichnet,
4. Miteigentumsanteil von 112 / 1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im 1. Obergeschoß rechts gelegenen  
Wohnung, groß 66,82 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 4  
bezeichnet,
5. Miteigentumsanteil von 109 / 1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im 2. Obergeschoß links gelegenen  
Wohnung, groß 65,20 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 5  
bezeichnet,
6. Miteigentumsanteil von 107 / 1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im 2. Obergeschoß rechts gelegenen

Wohnung, groß 63,75 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,

im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 6  
bezeichnet,

7. Miteigentumsanteil von

110 / 1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im 3. Obergeschoß links gelegenen  
Wohnung, groß 66,17 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,

im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 7  
bezeichnet,

8. Miteigentumsanteil von

105 / 1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im 3. Obergeschoß rechts gelegenen  
Wohnung, groß 62,75 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,

im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 8  
bezeichnet,

9. Miteigentumsanteil von

65 / 1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Dachgeschoß links gelegenen  
Wohnung, groß 39,03 m<sup>2</sup>, nebst einem Kel-  
lerraum im Kellergeschoß,

im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 9  
bezeichnet,

10. Miteigentumsanteil von

65 / 1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Dachgeschoß rechts gelegenen  
Wohnung, groß 38,54 m<sup>2</sup>, nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,

im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 10  
bezeichnet.

Teil 2

§ 3

Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen, u.a.:

die Außenwände,  
die tragenden Wände,  
das Treppenhaus,  
die Haustüranlage,  
die Verkehrswege,  
die Hauptversorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwässer  
und Elektrizität,  
die Hauptabflußleitungen,  
das Hausdach,  
der Heizungsraum,  
der Wasch-/Trockenraum,  
die Gemeinschaftsantenne.

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die veräußert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, u.a.:

die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten jeweils bis zur Mitte, soweit sie nicht tragend sind,  
die nicht tragenden Wände innerhalb der Sondereigentumseinheiten,  
der Wand- und Deckenputz innerhalb der Sondereigentumseinheit,  
die Wandplattierungen,  
die Fußbodenkonstruktion ab Oberkante Rohdecke,  
von den Balkonen und Terrassen die Fußbodenkonstruktion ab Oberkante Rohdecke,  
die gesamten Schreinerarbeiten innerhalb der Sondereigentumseinheit,  
die jeweils in der Sondereigentumseinheit befindlichen Fensteranlagen,  
die sanitären Einrichtungsgegenstände,  
Gas- und Elektroinstallationen sowie die in den Sondereigentumseinheiten liegenden Leitungen und Abflußrohre,  
die Gas- und Heizungsanlagen mit ihren Zu- und Ableitungen jeweils bis zu den Hauptsträngen.

## Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer und über die Verwaltung

### Grundsatz

Das Verhältnis der zukünftigen Eigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 Wohnungseigentumsgesetz, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

### § 5

#### Gebrauchsregelung

1. Jeder Eigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Eigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.
2. Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.  
Darüberhinaus bedarf die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes innerhalb einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft und, falls ein Verwalter bestimmt ist, der Zustimmung des Verwalters.  
Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund einer Verweigerung gilt insbesondere, wenn mit der Ausübung eines Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über Ziffer 1 hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist. Entsprechendes gilt bei der Vermietung und/oder Verpachtung. In einem solchen Falle wird die Nutzung des Objektes durch den Mieter dem Wohnungseigentümer zugerechnet.

3. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundbesitzes und des Gebäudes dürfen neue Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Nutzung dienen, sowie Aufschriften nur mit schriftlicher Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Verwalters an dem Hause oder auf dem Grundstück angebracht werden, sofern diese nicht bereits zur Zeit bestehen. Die Namensschilder am Hauseingang sowie Hinweise auf gewerbliche oder berufliche Tätigkeiten sind einheitlich an den dafür zur Verfügung gestellten Plätzen anzubringen.
4. Erteilt der Verwalter die erforderliche Einwilligung nach den Ziffern 2 und 3 nicht oder nur unter einer bestimmten Auflage oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Eigentümer nach § 16 WEG herbeiführen.
5. Art und Weise der Ausübung der den Sondereigentümern zustehenden Rechte zur Nutzung des jeweiligen Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch eine Hausordnung geregelt.  
Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit geändert werden.  
Der Verwalter des Objektes ist ausdrücklich berechtigt, die 1. Hausordnung aufzustellen. Entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kann die Eigentümerversammlung Änderungen hinsichtlich der Bestimmungen der Hausordnung beschließen.
6. Der Eigentümer der bezeichneten Parzelle beabsichtigt, auf dem hinteren Teil des Grundstücks 5 KFZ-Stellplätze und/oder Garagen anzulegen und die Nutzung der Stellplätze bzw. Garagen einzelnen Eigentümern durch Einräumung von Sondernutzungsrechten zuzuordnen.  
Der Eigentümer behält sich hiermit ausdrücklich das Recht vor, diese Sondernutzungsrechte noch zu bestimmenden Eigentümern zugleich mit der Beurkundung eines Kaufvertrages zuzuordnen und diese Sondernutzungsrechte mitzuverkaufen.

Übertragung des Eigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Zulässig ist ebenfalls die Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten und die Aufteilung von Wohnungseigentumseinheiten in kleinere Einheiten.
  
2. Die Veräußerung, Vereinigung und Teilung von Wohnungseigentumsrechten bedarf jedoch der Zustimmung des Verwalters.  
Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung durch den jetzigen Eigentümer, die Firma GfG Gesellschaft für Grundbesitz mit beschränkter Haftung, im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
  
3. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde versagen.  
Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
  - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die bestehende Hausgemeinschaft einfügen wird, oder
  - c) der Erwerber es ablehnt, mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen.
  
5. Die Zustimmung des Verwalters kann jedoch durch die Eigentümerversammlung mit einer 3/4 Stimmenmehrheit ersetzt werden.

Instandhaltung des Sondereigentums

1. Jeder Eigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Eigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung instandzuhalten, soweit dies erforderlich ist, um Beeinträchtigungen der anderen Eigentümer oder des gemeinschaftlichen Eigentums zu verhindern. Er hat insbesondere Schäden, durch die das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwenden. Hierüber ist dem Verwalter von ihm unverzüglich Anzeige zu erstatten.
2. Instandhaltungs- und Malerarbeiten an den Außenseiten der Gebäude und der Außenanlagen -gleichviel, ob hiervon Sondereigentum oder gemeinschaftliches Eigentum betroffen sind- beispielsweise an Außentüren, Fenstern, Rolläden, Balkonen und Balkontüren, am Außenmauerwerk und an Zufahrten, werden zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wie beim gemeinschaftlichen Eigentum auf Veranlassung des Verwalters durchgeführt.
3. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Eigentümer zur ordnungsmäßigen Instandhaltung im Sinne der vorstehenden Ziffer 1 der in seinem Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten anzuhalten.
4. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner des Anwesens, die unverzüglich Maßnahmen erfordert, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen.

Der oder die Eigentümer des betreffenden Sondereigentums sind verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Eigentümern zu erstatten.

§ 8

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Jeder Eigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundbesitzes und des Gebäudes schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Eigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen, ebenso das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Eigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

§ 9

Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen und Arbeiten durchführen zu lassen, die nach ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich sind.
2. Jeder Eigentümer hat in den Fällen des Absatzes 1 und des § 7 Abs. 2 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen.

Ein im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen nach Absatz 1 dem betreffenden Eigentümer entstehender Schaden ist diesem zu ersetzen.

§ 10

Sorgfaltspflicht der Eigentümer

Jeder Eigentümer haftet den übrigen Eigentümern für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm nach den §§ 7, 8 und 9 obliegenden Sorgfalts- und Instandsetzungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, die mit seinem Willen die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, daß diese Personen die sich aus den §§ 7, 8 und 9 ergebenden Pflichten einhalten. Es obliegt ihm der Nachweis, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

§ 11

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

1. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten, sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, dann nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach § 5 zulässige Maß zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Anwesens zu verändern.

Solche Veränderungen sind, auch wenn sie mit Zustimmung des Verwalters geschaffen werden, wieder zu beseitigen, falls sie sich entsprechend nachteilig auswirken.

2. Beschließt die Mehrheit der Eigentümer bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Eigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus § 5, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume, eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Eigentümer zu beseitigen.

## § 12

### Versicherungen

Es sind folgende Versicherungen durch den Verwalter abzuschließen:

- a) Verbundene Gebäudeversicherung (gegen Feuer, Sturm und Leitungswasserschäden) zum gleitenden Neuwert,
- b) Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung unter Einschluß des Risikos nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Im Rahmen der Gebäudeversicherung sind sowohl das gemeinschaftliche Eigentum als auch das Sondereigentum zu versichern. Jeder Eigentümer ist berechtigt, auf eigene Kosten die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile höher zu versichern. Die im Schadensfall aufgrund der Erhöhung der Versicherungssumme gewährte Mehrentschädigung steht dem betreffenden Eigentümer alleine zu.

Wiederaufbau bei Zerstörung

1. Bei Zerstörung der Gebäude wird der Wiederaufbau für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist.
2. Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft entfällt, wenn sich ein anderer Eigentümer bereiterklärt, das Sondereigentum des betreffenden Eigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.
3. Für den Fall der Teilzerstörung wird Wiederherstellung vereinbart. Sofern der Schaden nicht gemäß Ziffer 1 gedeckt ist, ist jeder Eigentümer, dessen Sondereigentum von dem Schaden betroffen ist, berechtigt, sich von einer Wiederherstellungspflicht zu befreien, wenn er sein Eigentum den anderen Eigentümern gegen Wertersatz zur Verfügung stellt.  
Kommt eine Übernahme nicht zustande, so ist er berechtigt, gemäß Ziffer 2 die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.
4. Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft werden die Anteile nach § 17 WEG bewertet.

Entziehung des Sondereigentums

1. Für die Entziehung des Sondereigentums gilt § 18 Abs. 1 und Abs. 3 WEG.

Die Voraussetzungen, von einem Sondereigentümer die Veräusserung eines Sondereigentums gemäß § 18 Abs. 1 WEG zu verlangen, sind auch gegeben, wenn

- a) ein Eigentümer oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person den Hausfrieden und das gemeinschaftliche Zusammenleben ernstlich gefährden,
- b) ein Sondereigentümer die zu Wohnzwecken vorgesehenen Räume ohne Zustimmung des Verwalters zu anderen Zwecken benutzt und diese Nutzung trotz Abmahnung fortsetzt,
- c) ein Eigentümer seiner Instandhaltungspflicht nicht nachkommt und er die Mängel trotz Abmahnung unter Fristsetzung nicht abstellt,
- d) ein Eigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in seinem Sondereigentum, die das Gesamtbauwerk gefährden oder beeinträchtigen, ohne Zustimmung des Verwalters vornimmt,
- e) ein Eigentümer bei einem Wiederaufbau des Gebäudes nicht mitwirkt, soweit eine Wiederherstellung vereinbart ist, oder er von seinen Rechten gemäß § 13 Abs. 3 keinen Gebrauch macht bei einer Wiederherstellung durch die übrigen Eigentümer,
- f) der Eigentümer trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Entziehung des Sondereigentums mit einem Betrag, der das zu entrichtende Wohngeld für drei Monate übersteigt, im Rückstand ist.

2. Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums von sämt-

lichen Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverfahren begründet sind.

## § 15

### Vermietung und Bestellung eines Dauerwohnrechtes

Die Vermietung einer Eigentumswohnung sowie die Bestellung von Dauerwohnrechten ist zulässig, bedarf jedoch der Zustimmung des Verwalters.

§ 6 Abs. 5 dieser Urkunde gilt entsprechend.

## § 16

### Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Erklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bemißt sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil.

Je 1/1.000 Miteigentumsanteil ergibt eine Stimme.

Jeder Miteigentümer kann sich durch einen schriftlichen Bevollmächtigten vertreten lassen. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern keine qualifizierte Mehrheit vorgesehen ist; Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

2. Der Verwalter kann jederzeit Eigentümerversammlungen einberufen. Er soll dies wenigstens einmal im Jahr tun. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung muß der Verwalter vornehmen, wenn sie von mehr als einem Viertel der Sondereigentümer verlangt wird (§ 24 WEG) und zwar unter Angabe des Gegenstandes.

3. Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen.  
Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von den Eigentümern zuletzt mitgeteilt worden ist.  
Die Einberufungsfrist beträgt zehn Tage, wobei der Tag der Versammlung und der Tag der Absendung des Einladungsschreibens nicht mitgerechnet werden.
4. Die Eigentümerversammlung ist jeweils beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.  
  
Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit einer Einberufungsfrist von wiederum zehn Tagen mit gleichem Gegenstand am selben Ort einzuberufen; diese ist dann in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.  
Zu Beginn der Eigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden.
5. Die Regelung gemäß § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
6. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, sofern die Versammlung dies nicht anders beschließt.
7. Auch ohne Eigentümerversammlung kommt ein gültiger Beschluß zustande, wenn sich alle Miteigentümer mit einem Beschlußvorschlag schriftlich einverstanden erklären.
8. Über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem Eigentümer zu unterschreiben. Eine Abschrift des Protokolls ist innerhalb von vier Wochen jedem von der Beschlußfassung betroffenen Eigentümer zuzusenden.

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird bestimmt die Firma

GFB Gesellschaft für Immobilien-  
betreuung mbH  
4050 Mönchengladbach 2,  
Stresemannstraße 28.

Die Bestellung gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren,  
gerechnet vom 1. Juni 1986 an.

2. Die Abberufung des Verwalters ist, wenn dieser nicht auf eine bestimmte Zeit bestellt ist, nur zum Ende eines Jahres möglich. Sie muß dem Verwalter in schriftlicher Form, mindestens 3 (drei) Monate vor Ablauf des Kalenderjahres mitgeteilt werden.
3. Der Verwalter kann seinerseits mit dreimonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres in schriftlicher Form kündigen, sofern seine Bestellung nicht auf bestimmte Zeit vorgenommen wurde.  
Für die Wirksamkeit der Kündigung genügt es, daß sie gegenüber einem Miteigentümer abgegeben wird; alle anderen Sondereigentümer sollen vom Verwalter unverzüglich verständigt werden.
4. Die Beachtung der in den Abs. 2 und 3 vorgeschriebenen Termine und Fristen ist nicht erforderlich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
5. Die Bestellung eines neuen Verwalters erfolgt durch die Eigentümerversammlung.  
Der ausscheidende Verwalter hat drei Monate vor Beendigung seines Amtes eine Eigentümerversammlung unter Mitteilung eines Beschlußpunktes "Wahl eines neuen Verwalters" einzuberufen.

6. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den §§ 27 und 28 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Vereinbarung und dem Verwaltervertrag.
7. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, den von der Eigentümergemeinschaft durch Stimmenmehrheit beschlossenen Verwaltervertrag als für sich rechtsverbindlich anzuerkennen und auf Verlangen des Verwalters eine Ausfertigung des Verwaltervertrages zu unterzeichnen.  
Ferner ist jeder Eigentümer verpflichtet, im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung des Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
8. Der Verwalter hat Beschlüsse der Eigentümer sowie Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren.
9. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse :
  - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und aufzuheben und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
  - b) die von den Wohnungseigentümern gemäß § 18 dieser Urkunde zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber dem Eigentümer gerichtlich geltend zu machen,
  - c) einen Hausmeister anzustellen, mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen und den geschlossenen Vertrag mit dem Hausmeister zu kündigen.
10. Soweit es zur Erledigung der Verwaltungsaufgaben erforderlich werden sollte, kann der Verwalter verlangen, daß ihm die Eigentümergemeinschaft über den Umfang seiner Befugnisse und Vertretungsmacht eine besondere Vollmachtsurkunde erteilt.

Zahlungsverpflichtung der Eigentümer

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Wirtschaftsplan (§ 19) zu leisten (Kostenbeitrag).
  
2. Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus :
  - a) Betriebskosten, wie zum Beispiel die laufenden öffentlichen Lasten des Grundbesitzes, die Kosten der Versicherung, die Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung sowie sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes und des Grundbesitzes zusammenhängen,
  - b) Verwaltungskosten einschließlich Verwaltergebühr,
  - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Eigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.  
Die Kosten des Wasserverbrauches werden nach "Kopfzahl" ermittelt.
  
3. a) Der auf den einzelnen Eigentümern entfallende Anteil an Bewirtschaftungskosten richtet sich grundsätzlich nach seinem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil.  
Die Eigentümerversammlung ist berechtigt, für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der betroffenen Miteigentümer untereinander einen anderen Verteilungsschlüssel unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Nutzung der jeweiligen Sondereigentumseinheit sowie der Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums festzulegen.  
Widersprechen ein oder mehrere Miteigentümer dem vom Verwalter festgelegten Verteilungsschlüssel, so entscheidet die Mehrheit der jeweils betroffenen Miteigen-

tümer, ob der vom Verwalter angewandte oder der von den widersprechenden Miteigentümern vorzuschlagende Verteilungsschlüssel angewandt wird.

b) Bezüglich der Verwaltungsgebühr gilt der jeweils von der Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter je Sondereigentumseinheit vereinbarte Betrag.

4. Die Beiträge sind von den Eigentümern monatlich im voraus bis zum 5. Werktag eines jeden Monats auf das Hauskassenkonto des Verwalters einzuzahlen. Die Höhe des monatlichen Beitrages richtet sich nach dem Wirtschaftsplan. Soweit die nach dem Wirtschaftsplan festgesetzten monatlichen Beiträge und die angesammelten Mittel nicht ausreichen, um die laufenden Lasten und Kosten zu decken, ist der Verwalter berechtigt, die monatlichen Beiträge zu erhöhen oder von den Eigentümern außergewöhnliche Beiträge zu verlangen.
5. Die Instandhaltungsrücklage beträgt vorläufig jährlich DM 2,-- je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den der Wohnfläche seiner Wohnung entsprechenden Betrag zur Instandhaltungsrücklage zu leisten. Die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Mittel dürfen nicht dazu verwandt werden, um Fehlbeträge bei den laufenden Lasten und Kosten zu decken.
6. Die Pflicht des Eigentümers, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen und zu diesen Kosten monatliche Beiträge zu leisten, bleibt auch dann bestehen, wenn der Eigentümer abwesend ist oder wenn er sein Sondereigentum weder selbst nutzt oder durch Dritte benutzen läßt.  
Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten dadurch entziehen, daß er sein Miteigentum aufgibt oder darauf verzichtet.
7. Der Veräußerer einer Sondereigentumseinheit kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an der Instandhaltungsrücklage, ausbezahlt wird.

Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände. Es ist Sache des Veräußerers und Erwerbers, diese Fragen untereinander zu regeln.

8. Vor der Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplanes sind von dem Monat an, in welchem der Besitz an der Sondereigentumseinheit übergeht, monatliche Vorausleistungen auf die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu erbringen. Die Höhe der monatlichen Vorausleistungen setzt der nach § 17 Abs. 1 dieser Urkunde bestellte Verwalter fest.
9. Verursacht eine Sondereigentumseinheit Kosten und Lasten, so hat der Eigentümer dieser Einheit diese alleine zu tragen.
10. Mehrere Eigentümer einer Sondereigentumseinheit haften für die darauf entfallenden Lasten und Kosten als Gesamtschuldner.

## § 19

### Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.  
Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.  
Die in § 18 aufgeführten Bewirtschaftungskosten 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 größerer Arbeiten einer Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.
2. Bis zum 30. September eines jeden Jahres hat der Verwalter eine Abrechnung für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.

Die Abrechnung enthält :

- a) die Bewirtschaftungskosten,
- b) monatliche Abschlagszahlungen, die von den Eigentümern bei dem Verwalter eingezahlt worden sind,
- c) etwaige Einnahmen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

3. Über den Wirtschaftsplan und die Abrechnung beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit.

Bei dem Beschluß über die Abrechnung ist dem Verwalter gleichzeitig Entlastung zu erteilen, Wird die Entlastung nicht erteilt, so ist die Verweigerung ausführlich sachlich auf Wunsch des Verwalters zu begründen.

#### § 20

##### Mehrheit von Berechtigten an einem Eigentum

Geht das Sondereigentum 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 Eigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

#### § 21

##### Sonstige Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Erklärung ungültig sein, so soll diese Erklärung im übrigen ihre volle Gültigkeit haben Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist Mönchengladbach, soweit nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.

§ 22

Kosten

Die mit dieser Erklärung und ihrer Durchführung verbundenen Kosten zahlt die Gesellschaft.

Teil 3

§ 23

Grunddienstbarkeit

Im Erdgeschoß des Hauses Gartenstraße 65 befindet sich eine Tordurchfahrt, die von den Eigentümern genutzt wird, um zu den am Grundstücksende gelegenen Garagen und zurück zu gelangen.

Der Eigentümer des Objektes, die GfG Gesellschaft für Grundbesitz mit beschränkter Haftung, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Nachbarparzelle Flur 36 Nr. 215 (Gartenstraße 69) -eingetragen derzeit noch im Grundbuch von Rheydt Blatt 1077 A - das Recht ein, diese Tordurchfahrt mitzubenutzen, um zum rückwärtig gelegenen Teil ihres Grundstücks und zurück zu gelangen, sobald dort Stellplätze oder Garagen angelegt sind.

Der Eigentümer der berechtigten Parzelle Flur 36 Nr. 215 ist jedoch verpflichtet, sich ggfl. an entstehenden Instandhaltungskosten wie an den Unterhaltungskosten der Tordurchfahrt anteilmässig mitzubeteiligen.

Der Wert der Dienstbarkeit wird zum Zwecke der Kostenrechnung mit nicht über DM 1.000,-- angegeben.

§ 24

Grundbucheklärungen, Vollmacht

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch

einzutragen :

- a) die Einräumung des Sondereigentums und die damit verbundene Rechtsänderung,
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 1 bis 20 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.
- c) die Grunddienstbarkeit gemäß § 23 dieser Urkunde unter gleichzeitiger Eintragung im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks.

Alle Eintragungen werden nach der Weisung des amtierenden Notars gestellt, der berechtigt ist, die Anträge auch einzeln und eingeschränkt zu stellen und zurückzuziehen.

2. Der Eigentümer bevollmächtigt

- a) Herrn Willy Kniebel, Notariatsbürovorsteher in Mönchengladbach 1,
- b) Herrn Heribert Kluck, Notariatsbürovorsteher in Mönchengladbach 1,

und zwar jeden für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen -auch dem Grundbuchamt gegenüber- abzugeben und zu empfangen, die zur Änderung und Ergänzung sowie zum Vollzug dieser Teilungserklärung etwa noch notwendig oder zweckmässig sind.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

*Anton Pfeiffer*  
*Ant, Wru*

*(Faint, illegible text, possibly a stamp or official note)*