



2. Der Eigentümer beabsichtigt, auf dem vorstehend in Ziffer 1. näher genannten Grundbesitz ein Gebäude mit insgesamt 15 Wohnungen (Wohnungseigentume = Nrn. 1 bis 15 des Aufteilungsplanes nebst zugehörigem Kellerraum) nebst einer im Kellergeschoss des Gebäudes gelegenen Tiefgarage, die insgesamt 15 Tiefgaragenstellplätze beinhaltet (selbständige Teileigentume = Nrn. 16 bis 30 des Aufteilungsplanes), zu errichten und Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG zu bilden.
3. Das in Abteilung III des Grundbuches unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundpfandrecht bleibt im Zuge der Wohnungs- und Teileigentumsbildung ungeteilt bestehen.

## I.

### **Teilungserklärung gemäß § 8 WEG**

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes erklärt der Eigentümer gegenüber dem Amtsgericht -Grundbuchamt zum Grundbuch von Bockum Blatt 10506 betreffend den Grundbesitz Gemarkung Bockum, Flur 6, Flurstück 385 Folgendes:

1. Das Eigentum wird gemäß Ziffer 5. in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass jeder Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum verbunden ist mit dem Sondereigentum an einer in dem behördlich genehmigten Aufteilungsplan mit einer Nummer bezeichneten Wohnung (Wohnungseigentume Nrn. 1 bis 15 des Aufteilungsplanes) nebst zugehörigem Kellerraum oder verbunden ist mit dem Sondereigentum an einem in dem behördlich genehmigten Aufteilungsplan mit einer Nummer bezeichneten Tiefgaragenstellplatz (Teileigentume Nrn. 16 bis 30 des Aufteilungsplanes).
2. Zu dem gemeinschaftlichen Eigentum gehören die in Abschnitt II. § 2 aufgeführten Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- und Teileigentümer dienen.
3. Gegenstand des Sondereigentums sind die in dem Aufteilungsplan jeweils mit einer Nummer bezeichneten Wohnungen/Tiefgaragenstellplätze nebst zugehö-

rigem Kellerraum bei den Wohnungen nach Maßgabe des Abschnitts II. § 2 der Wohnungseigentumsordnung.

Die Abgeschlossenheit der zum Sondereigentum gehörenden Wohnungen/Tiefgaragenstellplätze nebst zugehörigem Kellerraum bei den Wohnungen ist gemäß § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz zu den behördlich genehmigten Aufteilungsplänen durch Stempel und Unterschrift bescheinigt und zwar durch Bescheinigung der Stadt Krefeld - Bauaufsicht - vom ,  
Aktenzeichen: .

Die vorgenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Krefeld nebst den der Bescheinigung beiliegenden Aufteilungsplänen wird in beglaubigter Ablichtung als Anlage 1 dieser Niederschrift beigefügt. Das Original vorgenannter Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst beiliegenden Aufteilungsplänen ist dem Amtsgericht -Grundbuchamt- Krefeld einzureichen.

Klarstellend zum Aufteilungsplan erklärt der Erschienene Folgendes:

Die in der Tiefgarage gelegenen Tiefgaragenstellplätze Nrn. 16 bis 30 sind sondereigentumsfähig, da sie in ihren Ausmaßen durch eine Farbmarkierung dauerhaft markiert werden.

4. Zum Inhalt des Sondereigentums zählen die nachstehenden in Abschnitt II. getroffenen Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander mit der Folge, dass sie jedem Dritten gegenüber gelten.
5. Die Aufteilung des Eigentums in Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem Sondereigentum an einer Wohnung nebst zugehörigem Kellerraum oder an einem Tiefgaragenstellplatz erfolgt nach Maßgabe der nachstehenden Aufstellung.

Die Findung der Miteigentumsquoten wurde wie folgt vorgenommen:

Anhand der vom teilenden Grundstückseigentümer vorgelegten Wohnflächenberechnung für die einzelnen Wohnungen wurde zunächst die Miteigentumsquote betreffend die Wohnungseigentume Nrn. 1 bis 15 ermittelt, und zwar ohne Einbezug des zu den einzelnen Wohnungseigentumen zugehörigen Keller- raumes. Von den so ermittelten Quoten für jedes Wohnungseigentum erfolgte sodann für die Findung des Miteigentumsanteils für die insgesamt 15 Tiefgara- genstellplätze bei jedem Wohnungseigentum ein Abzug von 10/10.000stel = insgesamt 150/10.000, so dass entsprechend den Angaben des teilenden

Grundstückseigentümers für jedes Teileigentum Tiefgaragenstellplatz ein Miteigentumsanteil von je 10/10.000stel zugrunde gelegt wurde.

**Wohnungseigentume  
(Wohnungen nebst Kellerraum)**

- a) Miteigentumsanteil von 668/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen, im  
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Gast, Bad, WC, Wohnen/Essen, Küche, Arbeit, Abstl., Schlafen.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnete Kellerraum.**

- b) Miteigentumsanteil von 561/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen, im  
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Schlafen, Bad, WC, Gast, Wohnen/Essen/Küche.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Kellerraum.**

- c) Miteigentumsanteil von 846/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen, im  
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Schlafen, Kind, Bad, Gast, Dusche, Abst., Wohnen/Essen, Küche.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnete Kellerraum.**

- d) Miteigentumsanteil von 533/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen, im  
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Wohnen/Essen, Küche, Bad, Schlafen, Gast.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnete Kellerraum.**

- e) Miteigentumsanteil von 633/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelege-  
nen, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Gast, Bad, WC, Arbeit, Wohnen/Essen, Küche, Abstl., Schafen, Bal-  
kon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnete Kellerraum.**

- f) Miteigentumsanteil von 553/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelege-  
nen, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Schlafen, Bad, WC, Gast, Wohnen/Essen/Küche, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnete Kellerraum.**

- g) Miteigentumsanteil von 846/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelege-  
nen, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Schlafen, Kind, Bad, Gast, Dusche, Wohnen/Essen, Küche, Abst.,  
Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnete Kellerraum.**

- h) Miteigentumsanteil von 533/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Gast, Schlafen, Bad, Wohnen/Essen, Küche, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnete Kellerraum.**

- i) Miteigentumsanteil von 633/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Gast, Bad, WC, Arbeit, Wohnen/Essen, Küche, Abstl., Schlafen, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnete Kellerraum.**

- j) Miteigentumsanteil von 553/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Schlafen, Bad, WC, Gast, Wohnen/Essen/Küche, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnete Kellerraum.**

- k) Miteigentumsanteil von 846/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Schlafen, Kind, Bad, Gast, Dusche, Abst., Wohnen/Essen, Küche, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnete Kellerraum.**

- l) Miteigentumsanteil von 520/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Gast, Schlafen, Bad, Wohnen/Essen, Küche, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnete Kellerraum.**

- m) Miteigentumsanteil von 546/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Gast, Bad, WC, Wohnen/Essen, Küche, Arbeit, Abstl., Schlafen, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnete Kellerraum.**

- n) Miteigentumsanteil von 515/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Schlafen, Bad, WC, Gast, Wohnen/Essen/Küche, Balkon.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnete Kellerraum.**

- o) Miteigentumsanteil von 1.064/10.000stel,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung, bestehend aus:

Diele, Gast, Kind, Bad, Ankleide, Schlafen, Dusche, Abst., WT-Vorrat, Wohnen/Essen, Küche, Arbeiten, Terrasse.

**Zu diesem Sondereigentum gehört der im Kellergeschoss gelegene, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnete Kellerraum.**

**Teileigentume  
(Tiefgaragenstellplätze)**

<b>Miteigentumsanteil in /10.000stel</b>	<b>verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit nachstehender Nummer bezeichneten, im Kellergeschoss Tiefgarage gelegenen Tiefgaragenstellplatz:</b>	
p)	10	16
q)	10	17
r)	10	18
s)	10	19
t)	10	20
u)	10	21
v)	10	22
w)	10	23
x)	10	24
y)	10	25
z)	10	26
z1)	10	27
z2)	10	28
z3)	10	29
z4)	10	30.

**Gemeinschaftsordnung**

**II.**

**Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer**

**§ 1**

**Allgemeine Grundsätze**

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz), soweit diese Wohnungs- und Teileigentumsordnung nicht etwas anderes bestimmt.

## § 2

### 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 eines Gebäudes 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 nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
4. Für das Teileigentum gelten die Bestimmungen dieser Wohnungseigentumsordnung über das Wohnungseigentum entsprechend, so dass im Folgenden die Wohnungseigentümer und/oder Teileigentümer als „Wohnungseigentümer“ und die Wohnungseigentume und/oder Teileigentume als „Wohnungseigentum“ bezeichnet werden, soweit sich aus dem Sachzusammenhang nicht etwas anderes ergibt.
5. Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß der vorbezeichneten unter Abschnitt I. Ziffer 5. erklärten Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan bestimmten 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 über das nach § 6 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird und soweit nicht die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.  
Nicht Gegenstand des Sondereigentums sind die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer die-

nen, 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 dienen; danach stehen im Sondereigentum Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Rollläden sowie Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.

### **§ 3**

#### **Unauflöslichkeit der Gemeinschaft**

1. Ein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft nur für den Fall verlangen, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.
2. Im übrigen kann kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund.

#### **§ 4**

### **Übertragung von Wohnungseigentum**

1. Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
2. Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung Dritter.

#### **§ 5**

### **Rechte des Wohnungseigentümers**

1. Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten oder in sonstiger Weise nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen, soweit sich nicht aus Ziffer 2. etwas anderes ergibt.
2.
  - a) Die im Aufteilungsplan mit Nrn. 1 bis 15 bezeichneten Wohnungseigentume dienen ausschließlich der Nutzung zu Wohnzwecken.
  - b) Die in der Tiefgarage gelegenen Tiefgaragenstellplätze (Teileigentume Nrn. 16 bis 30) dienen ausschließlich der Nutzung als Kraftfahrzeugstellplätze.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 6 und 7 berechtigt. An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 8.
4.
  - a) Ein jeder der Wohnungseigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 15 bezeichneten Wohnungseigentums ist berechtigt, auf eigene Kosten an den Außenwänden (gemeinschaftliches Eigentum) des zu seinem Sondereigentum gehörenden Balkons/Terrasse oder im Bereich der seinem alleinigen Sondernutzungsrecht unterstehenden Terrasse eine Markise anzubringen und zu nutzen.
  - b) Wegen des architektonischen Gesamtkonzeptes sind vor Anbringung der Markise Form, Material und Farbe mit dem Verwalter abzustimmen.

Die Markisen dürfen nur so angebracht werden, dass die Nutzung benachbarter Wohnungseigentume und des gemeinschaftlichen Eigentums nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden. Zudem sind baurechtliche Bestimmungen zu beachten.

Die Anschaffung, Anbringung, Instandsetzung und Instandhaltung von Markisen obliegt ausschließlich dem jeweiligen Sondereigentümer, und zwar ungeachtet dessen, dass die Anbringung am gemeinschaftlichen Eigentum erfolgt.

Sollten durch die Anbringung der Markise zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Bauteile beeinträchtigt werden, haftet für die entsprechende Instandsetzung und Erneuerung dieser Teile des gemeinschaftlichen Eigentums der betreffende Sondereigentümer.

5. Der Sondereigentümer mehrerer der im Aufteilungsplan mit Nrn. 1 bis 15 bezeichneten Sondereigentume erhält das Recht, auf eigene Kosten diese Teilungserklärung zu einem späteren Zeitpunkt einseitig ohne Mitwirkung und Zustimmung der übrigen Sondereigentümer sowie des Verwalters in der Weise zu ändern, dass der Sondereigentümer berechtigt ist, im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen seine Sondereigentume nebst zugehörigen Nebenräumen - sei es, dass es sich um nebeneinander im Sondereigentum befindliche Räume oder sei es, dass es sich um übereinander im Sondereigentum befindliche Räume handelt - zu einem einheitlichen Sondereigentum rechtlich zu vereinigen und im Zuge der Vereinigung etwaige zum Sondereigentum gehörende Sondernutzungsrechte zu ändern oder neu zuzuordnen.

Sofern der Sondereigentümer dem Verwalter

- a) eine statische Unbedenklichkeitsbescheinigung eines Architekten oder Sachverständigen vorlegt, aus der sich ergibt, dass ein Wand- und/oder Mauer- und/oder Deckendurchbruch, soweit er das gemeinschaftliche Eigentum betrifft, die statische Sicherheit sowie die konstruktive Stabilität des Gebäudes sowie Schall- und Wärmeisolation nicht beeinträchtigt und die Brandsicherheit nicht vermindert, und
- b) eine technische Unbedenklichkeitsbescheinigung eines Architekten oder Sachverständigen vorlegt, aus der sich im einzelnen die geplanten Veränderungen oder Erweiterungen von Versorgungsleitungen und/oder Versorgungsanlagen ergeben und bestätigt wird, dass technische Bedenken diesbezüglich nicht bestehen,

ist der Sondereigentümer im Zuge der Vereinigung zudem berechtigt, auf eigene Kosten im erforderlichen Umfang und soweit baurechtlich und technisch zulässig, fachgerecht

- Wände und/oder Mauern und/oder Decken zu durchbrechen sowie Eingangsbereiche zu schließen oder zu verändern, auch soweit diese baulichen Anlagen im Gemeinschaftseigentum stehen,
- Veränderungen bezüglich Versorgungsleitungen und/oder Versorgungsanlagen vorzunehmen, auch soweit diese Leitungen und Anlagen im Gemeinschaftseigentum stehen,

sowie alle weiteren Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vorzunehmen die erforderlich sind, um baubehördlichen Auflagen für die Aufnahme einer entsprechenden Nutzung des Sondereigentums zu entsprechen.

Entsprechende behördliche Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Sondereigentümer selbst auf eigene Kosten einzuholen und für die Beachtung von Auflagen allein Sorge zu tragen.

Art und Umfang von Baumaßnahmen sowie die statische und/oder technische Unbedenklichkeitsbescheinigung sind vor ihrer Ausführung dem Verwalter zur Prüfung vorzulegen. Die erfolgte Ausführung ist dem Verwalter anzuzeigen.

Soweit durch bauliche Maßnahmen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Bauteile beeinträchtigt werden, haftet für die entsprechende Instandsetzung und Erneuerung dieser Teile des gemeinschaftlichen Eigentums der Sondereigentümer, der die Baumaßnahmen vornimmt.

6. a) Ein jeder der Wohnungseigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 13, 14 und 15 bezeichneten Wohnungseigentums ist berechtigt ohne weitere Zustimmung der übrigen Sondereigentümer, auf dem Dach des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) und zwar innerhalb des Dachbereiches unter dem sich sein Sondereigentum befindet, durch einen Fachmann technisch einwandfrei eine Split-Klimaanlage aufzustellen, entsprechende Leitungen durch die Decke in sein Wohnungseigentum zu verlegen und die Anlage zu nutzen, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Gleiche Berechtigung gilt im Hinblick auf die Anbringung einer Satellitenanlage zur Versorgung seines Wohnungseigentums.

- b) Die geplanten Arbeiten sind vor Aufstellung und Installation vorgenannter Anlagen mit dem Verwalter abzustimmen.

Die vorgenannten Anlagen dürfen nur so aufgestellt und installiert werden, dass die Nutzung benachbarter Wohnungseigentume und des gemeinschaftlichen Eigentums nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden. Zudem sind baurechtliche Bestimmungen zu beachten.

Die Anschaffung, Aufstellung sowie Installation, Instandsetzung und Instandhaltung vorgenannter Anlagen obliegt ausschließlich dem jeweiligen Sondereigentümer, und zwar ungeachtet dessen, dass das Aufstellen und Installieren vorgenannter Anlagen am gemeinschaftlichen Eigentum erfolgt.

Sollten durch das Aufstellen und Installieren vorgenannter Anlagen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Bauteile beeinträchtigt werden, haftet für die entsprechende Instandsetzung und Erneuerung dieser Teile des gemeinschaftlichen Eigentums der betreffende Sondereigentümer.

## **§ 6**

### **Pflichten des Wohnungseigentümers**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
2. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster (Innen- wie Außenseite) im räumlichen Bereich eines Sondereigentums und der Wohnungsabschlusstüren (Innen- wie Außenseite) im räumlichen Bereich eines Sondereigentums zum gemeinschaftlichen Eigentum hin, trägt der jeweilige Eigentümer, auch soweit diese Fenster bzw. Türen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, allein.

Ebenso obliegen die Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäudeteilen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums, falls sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen, Mieter, Besucher und sonstige Personen, für die er verantwortlich ist, notwendig

werden, allein dem jeweiligen Eigentümer des betreffenden Wohnungseigentums.

3. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen gemeinschaftlich.

Soweit Sondernutzungsrechte bestehen, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

## **§ 7**

### **Gebrauchsregelung**

1. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen, insbesondere durch eine Hausordnung.
2. a) Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Sondereigentums steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche nebst Heckenanpflanzungen zu. Der Umfang der Terrassen- und Gartenfläche ist in der anliegenden Lageskizze, die als Anlage 2 einen Bestandteil dieser Niederschrift bildet, mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A gekennzeichnet, wobei die Gartenfläche schwarz schraffiert dargestellt ist und innerhalb des Bereiches der Gartenfläche auch die Heckenanpflanzungen ersichtlich sind.  
Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bezüglich der vorgenannten Sondernutzungsrechtsfläche einschließlich Heckenanpflanzungen obliegt dem Sondereigentümer Nr. 1.  
Die mit der Instandhaltung und Instandsetzung vorbezeichneter Sondernutzungsrechtsfläche nebst Heckenanpflanzungen verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 1. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht.
- b) Der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 ist berechtigt, im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen innerhalb der vorbeschriebenen Sondernutzungsrechtsfläche aus Holzschutzelementen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m einen Sichtschutz zu errichten. Die mit der Errichtung des

Sichtschutzes verbundenen Kosten sowie die künftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 1.

3. a) Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Sondereigentums steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche nebst Heckenanpflanzungen zu. Der Umfang der Terrassen- und Gartenfläche ist in der anliegenden Lageskizze, die als Anlage 2 einen Bestandteil dieser Niederschrift bildet, mit den Buchstaben K-L-M-N-O-P-K gekennzeichnet, wobei die Gartenfläche schwarz schraffiert dargestellt ist und innerhalb des Bereiches der Gartenfläche auch die Heckenanpflanzungen ersichtlich sind.  
Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bezüglich der vorgenannten Sondernutzungsrechtsfläche einschließlich Heckenanpflanzungen obliegt dem Sondereigentümer Nr. 2.  
Die mit der Instandhaltung und Instandsetzung vorbezeichneter Sondernutzungsrechtsfläche nebst Heckenanpflanzungen verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 2. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht.
- b) Der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 ist berechtigt, im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen innerhalb der vorbeschriebenen Sondernutzungsrechtsfläche aus Holzschutzelementen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m einen Sichtschutz zu errichten. Die mit der Errichtung des Sichtschutzes verbundenen Kosten sowie die künftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 2.
4. a) Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Sondereigentums steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht
  - aa) an einer Terrassen- und Gartenfläche nebst Heckenanpflanzungen zu;  
der Umfang der Terrassen- und Gartenfläche ist in der anliegenden Lageskizze, die als Anlage 2 einen Bestandteil dieser Niederschrift bildet, mit den Buchstaben U-V-W-X-U gekennzeichnet, wobei die Gartenfläche schwarz schraffiert dargestellt ist und innerhalb des Bereiches der Gartenfläche auch die Heckenanpflanzungen ersichtlich sind;  
und

- bb) an einer Gartenfläche nebst Heckenanpflanzungen zu;  
der Umfang der Gartenfläche ist in der anliegenden Lageskizze, die als Anlage 2 einen Bestandteil dieser Niederschrift bildet, mit den Ziffern I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII-I gekennzeichnet und zudem schwarz schraffiert dargestellt, wobei aus der gekennzeichneten Gartenfläche auch die Heckenanpflanzungen ersichtlich sind.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bezüglich der vorgenannten Sondernutzungsrechtsflächen einschließlich jeweiliger Heckenanpflanzungen obliegt dem Sondereigentümer Nr. 3.

Die mit der Instandhaltung und Instandsetzung vorbezeichneter Sondernutzungsrechtsflächen nebst Heckenanpflanzungen verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 3. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht.

- b) Der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 3 ist berechtigt, im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen innerhalb der vorbeschriebenen Sondernutzungsrechtsflächen gemäß vorstehendem Buchstaben a) aa) und bb) aus Holzschutzelementen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m einen Sichtschutz zu errichten. Die mit der Errichtung des Sichtschutzes verbundenen Kosten sowie die künftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 3.

- 5. a) Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Sondereigentums steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche nebst Heckenanpflanzungen zu. Der Umfang der Terrassen- und Gartenfläche ist in der anliegenden Lageskizze, die als Anlage 2 einen Bestandteil dieser Niederschrift bildet, mit den Buchstaben Q-R-S-T-Q gekennzeichnet, wobei die Gartenfläche schwarz gestreift dargestellt ist und innerhalb des Bereiches der Gartenfläche auch die Heckenanpflanzungen ersichtlich sind.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bezüglich der vorgenannten Sondernutzungsrechtsfläche einschließlich Heckenanpflanzungen obliegt dem Sondereigentümer Nr. 4.

Die mit der Instandhaltung und Instandsetzung vorbezeichneter Sondernutzungsrechtsfläche nebst Heckenanpflanzungen verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 4. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht.

- b) Der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 4 ist berechtigt, im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen innerhalb der vorbeschriebenen Sondernutzungsrechtsfläche aus Holzschutzelementen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m einen Sichtschutz zu errichten. Die mit der Errichtung des Sichtschutzes verbundenen Kosten sowie die künftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehen zu Lasten des Sondereigentümers Nr. 4.
6. a) Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Sondereigentums steht das Sondernutzungsrecht an dem im Dachgeschoss gelegenen Treppenhausbereich zu, der in der anliegenden Grundrisszeichnung, die als Anlage 3 einen Bestandteil dieser Niederschrift bildet, grau gekennzeichnet ist.
- b) Zudem ist der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 15 berechtigt, auf eigene Kosten und ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer eine verschließbare Tür zu errichten und zwar in dem Bereich der vorbeschriebenen Sondernutzungsrechtsfläche, der in der Anlage 3 durch einen Türanschlag - im grau gekennzeichneten Bereich gelegen - dargestellt ist.

Sollten durch die Errichtung vorbeschriebener Tür zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Bauteile beeinträchtigt werden, haftet für die entsprechende Instandsetzung und Erneuerung dieser Teile des gemeinschaftlichen Eigentums der Sondereigentümer Nr. 15.

- c) Die vorbeschriebene Sondernutzungsrechtsfläche bzw. der Raum, der nach Errichtung vorbeschriebener Tür entsteht, dient dem Sondernutzungsberechtigten lediglich als Vorfläche bzw. nicht zu Wohnzwecken dienender Vorraum zum Aufzug und zu seinem Wohnungseigentum Nr. 15. Ein Lagern von brennbaren Materialien und Flüssigstoffen ist dem Sondernutzungsberechtigten untersagt.
- d) Der Sondernutzungsberechtigte hat zu dulden, dass der vorbeschriebene Sondernutzungsrechtsbereich nach Voranmeldung und bei Gefahr im Verzuge auch ohne Voranmeldung von den übrigen Sondereigentümern und/oder Handwerkern oder sonstigen Dritten betreten werden darf, damit erforderliche Kontrollen oder Reparaturen im Hinblick auf den im Gemein-

schaftseigentum aller Sondereigentümer gelegenen Aufzug durchgeführt werden können.

- e) Der Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, die vorbeschriebene Sondernutzungsrechtsfläche bzw. den nach Errichtung vorbeschriebener Tür entstehenden Sondernutzungsrechtsraum allein instand zu halten und instand zu setzen und sämtliche hierauf entfallenden Kosten so zu tragen, als sei dieser vorbeschriebene Sondernutzungsrechtsbereich sein Sondereigentum.

## **§ 8**

### **Nutzungen, Lasten und Kosten**

1. Soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, gebührt jedem Wohnungseigentümer ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und die Kosten eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere auch die Kosten der im Gebäude gelegenen zwei Aufzüge nebst Aufzugsanlage sowie die zum Betrieb eines jeden Aufzuges anfallenden laufenden Kosten, nach dem Verhältnis seines Anteils zu den übrigen Miteigentumsanteilen zu tragen, soweit sich nicht aus angebrachten technischen Messgeräten eine andere Verteilung ergibt. § 16 Absätze 3 und 4 WEG bleiben unberührt.
3. Das Gebäude -ausgenommen die Tiefgarage nebst den im Kellergeschoss gelegenen Kellerräumen sowie das Treppenhaus - wird mittels Erdwärme über eine Wärmepumpe beheizt und über ein zentrales Warmwasserspeichermodul mit Warmwasser versorgt.

Die Betriebskosten dieser Geothermieanlage werden gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik ent-

sprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der Wohnflächen je Sondereigentum verteilt.

Diese Regelung gilt nur für die Dauer der derzeit gültigen Heizkostenverordnung und kann jederzeit durch Beschluss der Sondereigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit geändert werden.

## **§ 9**

### **Verwaltungsorgane**

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirates auch diesem gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.

## **§ 10**

### **Verwaltung durch die Wohnungseigentümer**

1. Soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.
2. Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.
4. Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:
  1. die Aufstellung einer Hausordnung,
  2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums,

3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht und eine Leitungswasserschadensversicherung,
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes.

## **§ 11**

### **Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum**

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Eigentümern zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen.

Der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, in der Wohnungseigentümerversammlung das Stimmrecht auszuüben und im übrigen für die Vollmachtgeber alle Erklärungen mit Bezug auf das Wohnungseigentum, mit Ausnahme einer Veräußerung oder Belastung, abzugeben.

Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Wohnungseigentümer haben dem Verwalter den Bevollmächtigten zu benennen.

## **§ 12**

### **Besondere Aufwendungen**

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können im Rahmen des § 22 WEG beschlossen oder verlangt werden.

## **§ 13**

### **Wohnungseigentümerversammlung**

1. Angelegenheiten, über die nach dem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden

können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

2. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist es erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.
3. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

## **§ 14**

### **Einberufung, Vorsitz, Niederschrift**

1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.
2. Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer oder von dem Verwaltungsbeirat verlangt wird.
3. Die Einberufung erfolgt schriftlich an die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilte Adresse. Zwischen dem Tag der Einladung und dem Tag der Versammlung muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt. Hierbei wird der Tag der Einladung (Datum des Poststempels) und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet.
4. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.
5. Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterschreiben und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder von seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

## **§ 15**

### **Beschlüsse**

1. Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die nachstehenden Absätze.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat eine seinem Miteigentumsanteil entsprechende Anzahl von Stimmen. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
3. Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der vorhandenen Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.
4. Ist eine Versammlung nicht gemäß Ziffer 3. beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Stimmen beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
5. Eine Vertretung bei der Stimmrechtsausübung ist nur zulässig, wenn der Vertreter bei der Beschlussfassung eine schriftliche Vollmacht vorlegt.

## **§ 16**

### **Bestellung und Abberufung des Verwalters**

1. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.  
Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Der Verwalter kann nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vorzeitig abberufen werden.
2. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

3. Der Verwalter kann verlangen, dass zum Nachweis seiner Verwaltereigenschaft ihm eine Niederschrift über den Bestellungsbeschluss ausgehändigt wird. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Die Unterschriften sind öffentlich zu beglaubigen.

## **§ 17**

### **Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

1. Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des WEG, insbesondere im Rahmen des § 27 WEG, berechtigt und verpflichtet.
2. Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde in öffentlich beglaubigter Form verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist. Zur Ausstellung der Urkunde sind die Personen ermächtigt, die die Versammlungsniederschrift über den Beschluss zur Bestellung des Verwalters unterzeichnet haben.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums - sofern der Wohnungseigentümer persönlich Vertragspartner des Verwaltervertrages ist - den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

## **§ 18**

### **Wirtschaftsplan, Rechnungslegung**

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr im voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:
  - a) die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
  - b) die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;

- c) die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.
2. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, monatlich im voraus, spätestens am 5. jeden Monats, dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse kostenfrei an den Verwalter zu leisten.
  3. Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Aus der Abrechnung müssen sich für jeden Wohnungseigentümer die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Ziffer 2. geleisteten Vorschüsse ergeben. Soweit sich danach die Vorschüsse als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist dieser auf das nächste Kalenderjahr vorzutragen.
  4. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.
  5. Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

### **III.**

#### **Verwalterbestellung**

Als Verwalter wird bis zur ersten ordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt:

das von Frau Doris Hüls als Inhaberin geführte  
einzelkaufmännische Unternehmen unter der Firma  
„Immo-Idee e.K.“ mit dem Sitz in Krefeld,  
(Amtsgericht -Handelsregister- Krefeld, HRA 4140).

## **IV.**

### **§ 1**

#### **Grundbuchbewilligungen und -anträge**

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß Abschnitt I. dieser Urkunde und die Anlegung der entsprechenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher,
2. den Abschnitt II. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums,
3. die Sondernutzungsrechte nach Maßgabe von Abschnitt II. § 7 Ziffer 2., 3., 4., 5. und 6. dieser Urkunde gemäß §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz.

Zu allen Löschungen und Rangänderungen erteilt der Eigentümer - auch soweit er selbst der Berechtigte ist - seine Zustimmung und bewilligt und beantragt nach Maßgabe der Bewilligungen der Gläubiger und Berechtigten die entsprechenden Eintragungen in das Grundbuch und an allen etwaigen Mithaftstellen.

### **§ 2**

#### **Antragsrecht des Notars**

Der Notar ist berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde einzeln und eingeschränkt zu stellen und auch zurückzuziehen und im Namen und für alle Beteiligten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, im besonderen zur Ergänzung und Änderung der Urkunde, die zu ihrer Durchführung erforderlich sind.

### **§ 3**

#### **Vollmacht**

Herr Eric Schomäcker bevollmächtigt hiermit

- a) Herrn Michael Dlugosch, Bürovorsteher zu Krefeld,
- b) Herrn Dieter Nöhles, Notarfachreferent zu Krefeld,

c) Frau Anita Rugard-Şenol, Notarfachangestellte zu Krefeld, und zwar jeden von ihnen einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde für ihn zu erklären und zum Grundbuchamt zu bewilligen und zu beantragen, sofern diese zur Durchführung dieser Urkunde notwendig oder sinnvoll sind, insbesondere sofern sie durch Beanstandungen des Grundbuchamtes notwendig werden.

Von der Vollmacht darf nur in Urkunden des amtierenden Notars, seines Vertreters im Amt oder seines Amtsnachfolgers Gebrauch gemacht werden. Nur ihnen gegenüber kann die Vollmacht widerrufen werden.

#### **§ 4 Anlagen**

Die zu dieser Niederschrift genommenen voraufgeführten Anlage 1, 2 und 3 bilden einen Bestandteil zu dieser Niederschrift. Zudem wird auf diese Anlagen verwiesen.

#### **§ 5 Kosten**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt Herr Eric Schomäcker.

Diese Niederschrift nebst der verlesbaren Abgeschlossenheitsbescheinigung der Behörde aus Anlage 1 wurden dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, die als Anlage zur Niederschrift genommenen Pläne aus Anlage 1 sowie die als Anlage 2 zur Niederschrift genommene Lageskizze als auch die als Anlage 3 zur Niederschrift genommene Grundrisszeichnung wurden dem Erschienenen zur Einsichtnahme vorgelegt, Niederschrift und sämtliche Anlagen von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: