

Urkunden - Rolle Nummer 1236 für 1969.

Verhandelt zu Krefeld am 25. Juli 1969.

Vor dem unterzeichneten Notar Dr. Manfred Lamers mit dem Amtssitz zu Krefeld,

e r s c h i e n :

Herr Helmut Witten, Kaufmann zu Krefeld,
Ostwall 139/141, hier handelnd als alleinver-
tretungsberechtigter Geschäftsführer der
" Betreuungs- und Immobiliengesellschaft H.
Witten mit beschränkter Haftung " mit dem Sitz
in Krefeld,
dem Notar von Person bekannt und erklärte:

I.

Begründung von Wohnungseigentum

Die " Betreuungs- und Immobiliengesellschaft H. Witten
mit beschränkter Haftung " mit dem Sitz in Krefeld
ist Eigentümerin des im Grundbuche des Amtsgerichts
Krefeld von Bockum in Band 24 auf Blatt 1000 eingetragenen
Grundstückes
lfd. Nr. 12 Flur 1 Flurstück 51, bezeichnet mit Gartenland,
Moerser Str., gross 13,52 Ar.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, auf dem Grundbesitz
ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit Eigentumswohnungen und Garagenein-
stellplätzen zu errichten und dazu zunächst Wohnungseigentum
durch Teilung im eigenen Besitz gemäss § 8 WEG zu bilden.

Die Miteigentumsanteile sind auf der Grundlage der Bauwerke errechnet worden. Die Grundstückseigentümerin, vertreten wie angegeben, erklärt hiermit gegenüber dem Amtsgericht -Grundbuchamt- Krefeld, den vorgenannten Grundbesitz in der Weise zu teilen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das einheitliche Sondereigentum an einer Wohnung und einem Keller entsprechend dem behördlich genehmigten Aufteilungsplan wie folgt verbunden ist:

1. je 131/1.000 stel Miteigentumsanteile sind verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Keller, die jeweils auf dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan mit den Nummern 1 und 3 bezeichnet sind, wobei der mit Ziffer 3 bezeichnete Keller zu der Wohnung Nr. 1 und der mit Ziffer 4 bezeichnete Keller zu der Wohnung Nr. 3 gehört; jede dieser Wohnungen hat eine Wohnfläche von insgesamt 111,37 qm und jeder Keller eine Fläche von 9,5 qm; jede dieser Wohnungen besteht aus :
einem Wohnraum, einer Küche, einem Abstellraum, einer Diele mit Garderobe, einem WC, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer, einem Bad, einem Flur, einem Balkon vorn, einem Balkon hinten und einer Loggia;
2. ein 80/1.000 stel Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Keller, die auf dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichnet ist, wobei auch der dazugehörige Keller die Nummer 2 trägt; die Wohnung hat eine Wohnfläche von 68,81qm und eine Kellerfläche von 9,6 qm. Die Wohnung besteht aus: einem Wohnraum, einem Elternzimmer, einer Kochnische, einem Bad, einem WC, einem Flur mit Abstellraum, einer Diele mit Garderobe, und einem Balkon;
3. ein 188/1.000 stel Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Keller, wobei die Wohnung in dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan mit der Nr. 4 und der dazugehörige Keller mit der Nummer 1 bezeichnet sind; die Wohnung hat eine Wohnfläche von 160,87 qm und der

Keller eine Fläche von 9,6 qm; die Wohnung besteht aus: einem Wohnraum, einem Essplatz, einem Zimmer des Herrn, einem Zimmer der Dame, einem Ankleidezimmer, einem Flur, einer Diele, einer Küche, einem Abstellraum, einer Garderobe, einem WC, einem Bad, einem Balkon vorn, einer Loggia vorn, einem Balkon hinten, einer Loggia hinten;

4. ein 152/1.000 stel Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Keller, die auf dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan mit der Nummer ~~5~~ ⁵ bezeichnet sind; die Wohnung hat eine Wohnfläche von 129,51 qm, der Keller eine solche von 9,5 qm; die Wohnung besteht aus: einem Wohnraum, einem Elternzimmer, zwei Kinderzimmern, einem Flur, einem Bad, einer Küche, einem Abstellraum, einer Diele, einer Garderobe, einem WC, einem Balkon vorn, einer Loggia vorn, einem Balkon hinten;
5. je 134/1.000 stel Anteile sind verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Keller, die jeweils auf dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan mit den - einander entsprechenden - Nummern 6 und 7 bezeichnet sind; jede dieser Wohnung hat eine Wohnfläche von 112,50 qm und eine Kellerfläche von 8,8 qm; jede dieser Wohnungen besteht aus einem Wohnraum, einem Essplatz, einer Küche, einer Diele mit Garderobe, einem WC, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer, einem Bad, einem Flur und einer Terrasse;
6. ein 23/1.000 stel Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an einem " Hobbyraum " ,der auf dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan mit " Hobbyr. 1 (2,4)" bezeichnet ist; der Hobbyraum hat eine Fläche von 30 qm und besteht aus einem Raum und einer Terrasse;
7. ein ~~27~~ 27/1.000 stel Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an einem " Hobbyraum " ,der auf dem als Anlage beigefügten Aufteilungsplan mit " Hobbyr. 2 (2,5) " bezeichnet

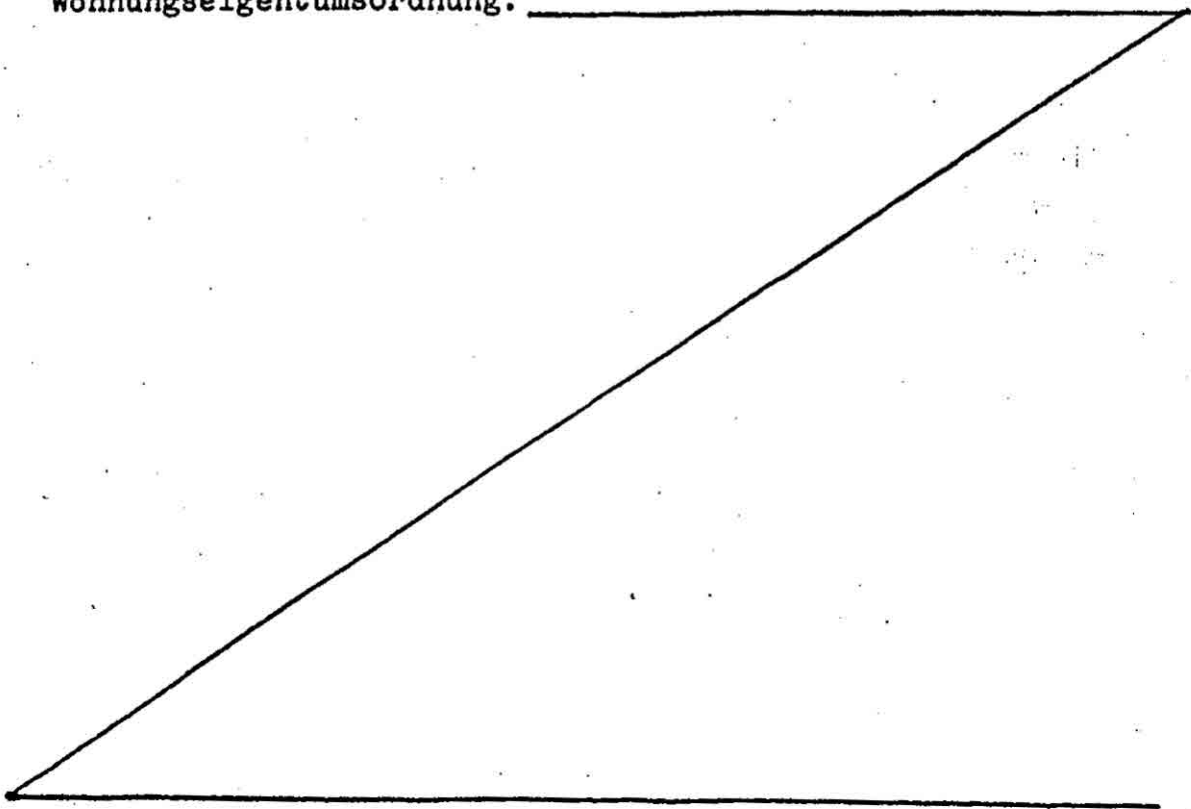
ist; der Hobbyraum hat eine Fläche von 33,52 qm und besteht aus einem Raum und einer Terrasse.

Der Aufteilungsplan, versehen mit dem Stempel und mit der Bescheinigung der Baubehörde, ist beigelegt.

Jede Wohnung und jeder Keller sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG.

Alles, was im Aufteilungsplan nicht entweder mit arabischen Ziffern bezeichnet oder farbig umrandet ist, ist gemeinschaftliches Eigentum der Wohnungseigentümer nach Massgabe des Wohnungseigentumsgesetzes, sofern sich nicht aus der Wohnungseigentumsordnung etwas anderes ergibt.

Die Garageneinstellplätze, die gleichfalls mit Ziffern bezeichnet und farbig umrandet sind, sind, da sie in sich nicht abgeschlossen sind, gemeinschaftliches Eigentum mit Sondernutzungsregelungen gemäss der nachfolgenden Wohnungseigentumsordnung.



II.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung
(Wohnungseigentumsordnung)

§ 1

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer / Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit diese Ordnung 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) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum 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 / Teileigentümers über das nach § 4 dieser Ordnung 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 / Teileigentümer 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 / Teileigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rolläden 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) Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Einzelgarage in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 3

Umfang der Nutzung

- (1) Der Wohnungseigentümer 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 im besonderen die Hauszugänge, das Treppenhaus, die Wege, der Garten, die Gemeinschaftsantenne und der Spitzboden.

- (2) Die jeweiligen Inhaber der im Aufteilungsplan mit den Nummern 1, 3 - 7 bezeichneten Wohnungseigentume sind im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern ausschliesslich berechtigt nachstehende, im Kellergeschoss des Wohnhauses gelegenen PKW-Einstellplätze ausschliesslich zu nutzen:
 - a) der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 1 den Einstellplatz Nr. 1,
 - b) der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 3 den Einstellplatz Nr. 2,
 - c) der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 4 den Einstellplatz Nr. 6,
 - d) der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 5 den Einstellplatz Nr. 3,
 - e) der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 6 den Einstellplatz Nr. 4,
 - f) der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 7 den Einstellplatz Nr. 5.

Die nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer dürfen ihren Einstellplatz nur zum Abstellen eines der Grösse des Platzes entsprechenden Kraftfahrzeuges benutzen. Jeder nutzungsberechtigte Wohnungseigentümer ist allein berechtigt und verpflichtet auf seine Kosten den Einstellplatz sauber- und instandzuhalten. Diese Nutzungsregelung ist gemäss § 15 Abs. (1), § 10 Abs.(2) WEG als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuche einzutragen.

§ 4

Art der Nutzung

- (1) Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Ordnung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, dass weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer 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 oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt.
- (3) Will der Wohnungseigentümer 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. Dies gilt ferner nicht für den Konkursverwalter des Wohnungseigentümers; es gilt auch nicht für einen Hypothekengläubiger, der ein oder mehrere Wohnungs-/ Teileigentume zur Rettung seiner Forderung erwirbt. Sofern die schriftliche Einwilligung des Verwalters erforderlich ist, finden die Bestimmungen des Absatzes (2) Satz 2 und 3 entsprechende Anwendung. Die Sätze 2 und 3 sind derart Inhalt des Sondereigentums, dass sie

nicht durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer aufgehoben oder geändert werden können.

- (4) Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen(2) und(3) erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer 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 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 durch Stimmenmehrheit beschliessen.
- (6) Die Absätze (1) bis (5) gelten für die Teileigentümer entsprechend.

§ 5

Übertragung des Wohnungseigentums / Teileigentums

Das Wohnungseigentum / Teileigentum ist veräusserlich und vererblich.

§ 6

Instandhaltungspflichten

- (1) Der Wohnungseigentümer / Teileigentümer ist vorbehaltenlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sonder Eigentum unterliegenden Gebäudeteile (§ 2 dieser Ordnung) 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 / Teileigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemässer Behandlung durch den Wohnungseigentümer / Teileigentümer, 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 der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer / Teileigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken 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 / Teileigentümers .

- (2) Soweit sich nicht aus Abs.(1) etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Entsprechendes gilt für die Teileigentümer bezüglich der Garagen.
- (3) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers / Teileigentümers nach § 8 dieser Ordnung.

§ 7

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 Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe, abzuschliessen.

Die Versicherungen werden vom Grundstückseigentümer für die Dauer von 10 Jahren bei der Viktoria - Versicherungsgruppe abgeschlossen.

- (2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode, die 10 Jahre, gerechnet vom Abschluss an beträgt, können die Wohnungseigentümer / Teileigentümer durch Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschliessen.
- (3) Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers / Teileigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers / Teileigentümers stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers / Teileigentümers.

§ 8

Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen (§ 7 dieser Ordnung) 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 berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

- (4) Weitere Vereinbarungen:

Die Absätze (1) bis (3) gelten für das Teileigentum entsprechend mit der Einschränkung, dass die Aufhebung der Gemeinschaft von einem Teileigentümer nicht verlangt werden kann.

§ 9

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers / Teileigentümers

Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer / Teileigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern / Teileigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung und der Garage auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum /
Teileigentum

Geht das Wohnungseigentum / Teileigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum / Teileigentum 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 / Teileigentum mit Ausnahme einer Veräußerung oder Belastung abzugeben. Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums / Teileigentums

- (1) Hat sich ein Wohnungseigentümer / Teileigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern / Teileigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer / Teileigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums / Teileigentums verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn:
1. Der Wohnungseigentümer / Teileigentümer mit den im § 12 dieser Ordnung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen zu einem Betrage im Verzuge ist, der die für einen Zeitraum von 6 Monaten nach § 12 Abs. (3) zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt;

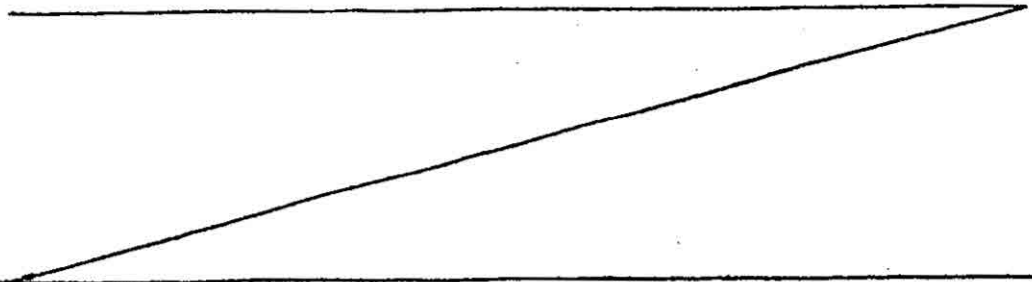
2. sich der Wohnungseigentümer / Teileigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers / Teileigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, dass auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer / Teileigentümer durch diese Ordnung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern / Teileigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer / Teileigentümer 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 / Teileigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung oder die Garage in anderer als der nach § 4 dieser Ordnung 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 / Teileigentümer 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 / Teileigentümer die ihm gemäss § 6 dieser Ordnung obliegende Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
5. die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers / Teileigentümers im Falle des § 10 dieser Ordnung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.

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

§ 12

Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers /
Teileigentümers

- (1) Jeder Wohnungseigentümer / Teileigentümer ist verpflichtet, nach Massgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten:
- a) den Verwaltungskosten;
 - b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die gemäss § 7 dieser Ordnung abzuschliessenden Versicherungen, den Kosten der Strassenreinigung, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Heizungsanlage, des Heizoels, der Gartenpflege, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Aussenbeleuchtung und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind;
 - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäss § 6 dieser Ordnung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschliesslich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.

- 
- (2) Der auf den Wohnungseigentümer / Teileigentümer entfallende Anteil an den in Absatz 1 bezeichneten Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, der in § 1 dieser Ordnung festgelegt ist, soweit in dieser Ordnung nicht etwas anderes bestimmt ist (vgl. z.B. § 3). Der Wasserverbrauch wird nach der Kopfzahl der Bewohner jedes Wohnungseigentums umgelegt.
- (3) Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter auf Grund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Sie beträgt vorläufig monatlich *A. 30* DM pro Quadratmeter Wohnfläche. Darin sind die Verwaltungskosten enthalten. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens am 5. 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 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 zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

§ 13

Wirtschaftsplan

- (1) Der in § 12 dieser Ordnung erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr (§ 12 Abs. (4) dieser Ordnung) im voraus vom Verwalter aufgestellt und von

den Wohnungseigentümern beschlossen.

- (2) Die in § 12 Abs. 1 dieser Ordnung 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.
- (3) Der Wirtschaftsplan ist für das Wohnungseigentum und das Teileigentum getrennt aufzustellen, es sei denn, dass die Trennung sachlich nicht geboten ist.

§ 14

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Ordnung die Wohnungseigentümer / Teileigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer / Teileigentümer geordnet. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer / Teileigentümer bestimmt sich nach der Höhe ihrer Miteigentumsanteile.
- (2) Wohnungseigentümer und Teileigentümer beschliessen über den Wirtschaftsplan in getrennten Versammlungen, wenn getrennte Wirtschaftspläne gemäss § 13 Abs. (3) aufgestellt worden sind.
- (3) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer / Teileigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 4 Abs. (4) dieser Ordnung muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers / Teileigentümers einberufen.

- (4) Für die Ordnungsmässigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer / Teileigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (5) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer / Teileigentümer 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.
- (6) 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 / Teileigentümer nicht gerechnet.
- (7) § 18 Abs.(3) des WEG bleibt unberührt.
- (8) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer / Teileigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

§ 15

Verwalter

- (1) Als erster Verwalter wird Herr *Reinhart* Schupp,
Krefeld, Nordstr. 151

bestellt. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von *10* Jahren. Sie verlängert sich jeweils um ~~5~~ ein weiteres Jahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer / Teileigentümer 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 / Teileigentümer durch Stimmenmehrheit über die Bestellung. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von 5 Jahren. Sie verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer / Teileigentümer 6 Monate vor Ablauf der Zeit durch Mehrheit die Bestellung eines anderen Verwalters beschliessen.

- (3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer / Teileigentümer jederzeit durch einfache Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschliessen. Der Verwalter ist abzurufen, wenn er die Verpflichtungen gemäss § 15 Abs. (6) b) nicht oder schlecht erfüllt.
- (4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Ordnung.
- (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 (§ 13 dieser Ordnung); 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 / Teileigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschliessen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im besonderen die Arbeiten, die zur Pflege und Erhaltung sämtlicher Garten-, Hof- und sonstigen Anlagen auf den Grundstücksflächen erforderlich sind, an Dritte zu vergeben;
 - b) die von den Wohnungseigentümern / Teileigentümern nach § 12 dieser Ordnung zu entrichtenden Beträge

- einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer / Teileigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer / Teileigentümer gerichtlich geltend zu machen;
- (7) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.
- (8) Jeder Wohnungseigentümer / Teileigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräusserung seines Wohnungseigentums / Teileigentums dem Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
- (9) Zur Wahl und Abberufung des Verwalters ist die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger von Wohnungseigentümern erforderlich, soweit dies die Grundpfandrechtsbedingungen vorschreiben.

§ 16

Verwaltungsbeirat

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

§ 17

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist so zu ersetzen, wie es dem mutmasslichen Willen des Erschienenen würde entsprochen haben, wenn er die Unwirksamkeit gekannt hätte, wobei Sinn und Zweck der Gesamtheit aller Bestimmungen dieser Urkunde zu berücksichtigen ist.

III.

Eintragungsbewilligungen und -anträge

§ 18

Der Erschienene bewilligt und beantragt, dass im Grundbuch des Amtsgerichts Krefeld von Bockum Band 24 Blatt 11000 mit Bezug auf den Grundbesitz

Flur 1 Flurstück 51, Gartenland, Moerser Str.,
gross 13,52 Ar,
eingetragen wird:

- a) die Teilung des Grundbesitzes in 7 Wohnungseigentumsrechte und 2 Teileigentumsrechte gemäss Abschnitt I. dieser Urkunde,
- b) die Bestimmungen gemäss Abschnitt II. §§ 1 bis 17 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Der Eigentümer beantragt ferner, sämtliche Eintragungsnachrichten sowie von den neu anzulegenden Wohnungsgrundbüchern je zwei unbeglaubigte Grundbuchblattabschriften an den amtierenden Notar zu senden.

Als Anlage sind beigefügt:

1. der Aufteilungsplan gemäss § 7 Abs. 4 Nr.1 WEG,
2. die Bescheinigung der Behörde gemäss § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG.

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

Streichungen beim Zeichen / genehmigt:

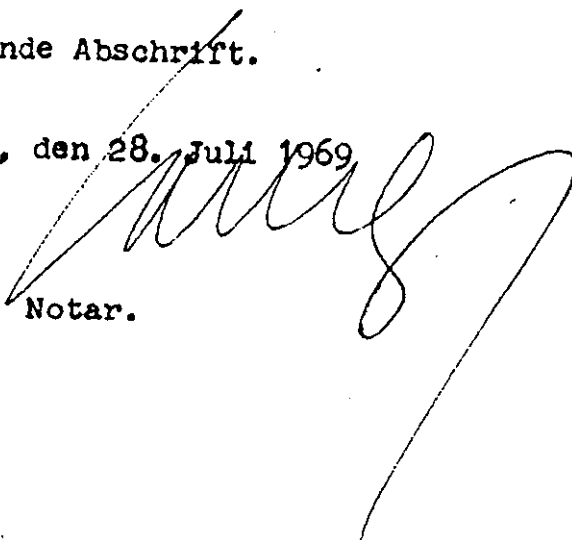
gez. Helmut Witten

gez. Lamers, Notar.

Soweit die Ausfertigung/begl. Abschrift oder Beilagen der Urkunde als Lichtbilder oder Abschriften hergestellt sind, beglaubige ich die vollständige Übereinstimmung der Abschrift oder des Lichtbildes mit der mir vorliegenden Urschrift.

Für gleichlautende Abschrift.

Krefeld, den 28. Juli 1969


Notar.