

5.6. Auszug Teilungserklärung und Ergänzung der Teilungserklärung

*Übersichtsweise*  
**BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT**



*Notar*  
*Bestandteil der Urkunde*  
*50*  
**XXXXXX**

NOTAR

**DR. XXXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TELEFON (0202) XXXXXXX

TELEFAX (0202) XXXXXXX

Hiermit beglaube ich die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden  
Urschrift *ohne Vorlage*

Wuppertal, den

17. SEP. 2010



*[Signature]*  
**XXXXXXX**  
Notar



- 2 -

## Teil A

Vorbemerkung/Grundsatz

1. Auf dem nachstehend bezeichneten Grundbesitz Gemarkung Buer Flur 95 Flurstück 44 und 45 befindet sich das Haus Buerer Str. 85, unterteilt in einen Neubau, bestehend aus den Einheiten Nr. 1 bis mit 12, und einen Altbau, bestehend aus den Einheiten Nr. 13 bis mit 16 sowie das Haus Buerer Str. 87 –Einheit Nr. 17- und das Haus Buerer Str. 87a – Einheit Nr. 18.
2. Die Häuser Buerer Str. 85 –Neubau-, Buerer Str. 85 –Altbau-, Buerer Str. 87 und Buerer Str. 87a sollen möglichst weitgehend rechtlich und wirtschaftlich getrennt werden. Sie bilden deshalb eigene Untergemeinschaften, deren Kosten und Lasten separat ermittelt werden und die, soweit möglich, getrennt abstimmen. Dies soll nur soweit gelten, als nicht eine gemeinschaftliche Regelung oder Zustimmung aller Eigentümer zwingend erforderlich ist.

## Teil B

## TEILUNGSERKLÄRUNG

gem. § 8 WEG

=====

## § 1

**Grundstück**

Im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen von Buer Blatt 938 ist folgender Grundbesitz eingetragen:

Gemarkung Buer

Flur 95 Flurstück 44, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung  
mit Wohnen, Buerer Str. 85, Hügelstr. 2 groß 802 qm

und im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen von Buer Blatt 6619 ist folgender Grundbesitz eingetragen:

- 3 -

Gemarkung Buer

Flur 95 Flurstück 45,

Gebäude- und Freifläche, Wohnen,

Buerer Straße 87/87a

groß 678 qm

-gesamt nachstehend auch "Grundbesitz" genannt-.

## § 2

**Teilung**

Der Eigentümer teilt den vorbezeichneten Grundbesitz in 18 Miteigentumsanteile, und zwar in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem bestimmten Haus oder Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Gelsenkirchen ist noch nicht erteilt. Im einzelnen erfolgt die Aufteilung gemäß Lageplan und Aufteilungsplan, die dieser Urkunde als Anlage I - bestehend aus 9 Blättern - beigelegt sind, in:

1. einen 211/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Kellergeschoss links des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
2. einen 515/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss rechts des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen gewerblichen Räumen nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet
3. einen 207/10.000 Miteigentumsanteil

- 4 -

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss rechts vorne des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Kiosk und Nebenräumen nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

4. einen 1131/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss links des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Ladenlokal nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
5. einen 226/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts vorne des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Terrasse nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet
6. einen 373/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts hinten des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Terrasse nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet
7. einen 406/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Terrasse nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet
8. einen 468/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Terrasse nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet
9. einen 377/10.000 Miteigentumsanteil

- 5 -

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Terrasse nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet

10. einen 263/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Balkon nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet

11. einen 287/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss links des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Terrasse nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

-die Bezeichnung der Lage der Einheiten Nr. 1 bis 11 erfolgt von der Hofseite aus gesehen-

12. einen 329/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoss des Hauses Buerer Str. 85 –Neubau- gelegenen Wohnung und Balkon nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet

13. einen 339/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss links des Hauses Buerer Str. 85 –Altbau- gelegenen Ladenlokal und Nebenräumen nebst 3 Kellerräumen im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet

14. einen 496/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts des Hauses Buerer Str. 85 –Altbau- gelegenen Wohnung, 2 Kellerräumen, Waschraum und Flur im Kellergeschoss verbunden durch eine innenliegende Treppe,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet

- 6 -

-die Bezeichnung der Lage der Einheiten Nr. 13 und 14 erfolgt von der Buerer Straße aus gesehen-

15. einen 599/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss des Hauses Buerer Str. 85 –Altbau- gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet
16. einen 588/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss des Hauses Buerer Str. 85 –Altbau- gelegenen Wohnung nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet
17. einen 1588/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Keller-, Erd-, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss gelegenen Räumen des Hauses Buerer Str. 87, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet
18. einen 1597/10.000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Keller-, Erd-, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss gelegenen Räumen des Hauses Buerer Str. 87 a, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.

Für Teileigentum und Wohnungseigentum steht nur „Wohnungseigentum“, für Teileigentumsgrundbuch und Wohnungseigentumsgrundbuch steht nachstehend nur „Wohnungsgrundbuch“ und für Teileigentümer und Wohnungseigentümer steht nur „Wohnungseigentümer“.

### § 3

#### **Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander/Verwalterzustimmung**

1. Das Verhältnis der zukünftigen Wohnungseigentümer untereinander sowie die Verwaltung bestimmen sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes -WEG-.

- 7 -

2. In Abweichung und Ergänzung zu den Vorschriften des WEG wird gemäß § 10 Absatz 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung richtet sich nach der Höhe des Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Grundstück.

Die Wohnungseigentümer haben das Recht, die in ihrem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile nach Belieben zu benutzen, soweit nicht das Gesetz, die Teilungserklärung, die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

3. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Weiterveräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter oder der erstmaligen Veräußerung durch den Begründer des Wohnungseigentums. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden.

#### § 4

#### Veränderung am Wohnungseigentum

1. Jeder Wohnungseigentümer darf die innere Aufteilung seiner Sondereigentumsräume nach Belieben verändern. Soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, haben hiermit der oder die anderen Miteigentümer bereits ihre Zustimmung gegeben, sofern die baurechtlichen und statischen Bestimmungen beachtet werden.
2. Die jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 1 bis mit 12, die jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 13 bis mit 16, die jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 17 und die jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 18 sind berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer das in ihrem Eigentum stehende Sondereigentum in weitere Einheiten zu unterteilen und hierbei untergeordnete Sondereigentumsgemeinschaften zu bilden sowie ihre Miteigentumsanteile aufzuteilen und das jeweils untergeordnete Sondereigentum mit

- 8 -

einzelnen Wohnungen/Einheiten zu verbinden. Entsprechendes gilt bei Zusammenlegung einzelner Einheiten.

3. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind jedoch verpflichtet, die Teilungserklärung entsprechend der baulichen Veränderung, soweit das Gemeinschaftseigentum berührt wird, zu ergänzen und neu zu fassen. Sämtliche Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit –soweit gesetzlich zulässig- den jeweiligen Wohnungseigentümer, der die bauliche Veränderung veranlasst, zur grundbuchlichen Änderung, sofern ihr Sondereigentum davon unberührt bleibt.
4. Sämtliche Eigentümer sind berechtigt, -soweit noch nicht vorhanden- Balkone bzw. Terrassen gemäß Auflagen der Baubehörde zu bauen bzw. anzubringen. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der jeweilige Eigentümer. Dabei sind Änderungen und Einrichtungen von Dachflächen ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zulässig. Die Eigentümer haben die ihnen zustehenden Rechte so auszuüben, dass dadurch keinem der anderen Miteigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinausgeht.
5. Einzelne Wohnungseinheiten können auch als Gewerbeeinheiten und umgekehrt genutzt werden.

## § 5

### Sondernutzungsrechte

- Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht des jeweiligen Eigentümers eines bestimmten Wohnungseigentums oder mehrerer Wohnungseigentümer eines bestimmten Gebäudes, einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Es steht dem oder den Berechtigten dauernd und unentgeltlich zu. Hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger speziell für das Sondernutzungsrecht anfallende Betriebskosten ist es wie Sondereigentum zu behandeln.

Jeder Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, sein Recht so auszuüben, dass die Interessen der übrigen Miteigentümer dadurch nicht berührt werden. Jeder Miteigentümer ist insbesondere berechtigt, die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile oder Grundstücksteile, soweit daran ein Sondernutzungsrecht besteht, zu betreten

und erforderlichenfalls durch Dritte betreten zu lassen, wenn und soweit dies der Zugänglichkeit des Gemeinschaftseigentums, seines Sondereigentums oder seiner Sondernutzungsrechtsfläche dient.

Der jeweilige Eigentümer der Einheiten, denen Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden, ist berechtigt die vereinbarten Sondernutzungsrechte neu aufzuteilen und Teile oder die gesamte Fläche anderen Eigentumseinheiten zu übertragen.

Eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung kann ohne die Zustimmung und Mitwirkung der Miteigentümer/Eigentümergeinschaft durch die jeweiligen Wohnungseigentümer der Einheiten vorgenommen werden, die auch die Kosten für solche Maßnahmen tragen.

2. Soweit sich Heizungs- und Messeinrichtungen in einer der Wohnungs-/Teileigentumseinheiten befinden, ist den übrigen Wohnungs-/Teileigentümern der Zugang zu diesen Einrichtungen jederzeit zum Zwecke der Ablesung, Kontrolle und der Reparatur- und Wartungsarbeiten, auch durch Dritte, zu gestatten
3. Sondernutzungsrecht
  - a) Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 2 erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im beigefügten Plan -Anlage 2 - gelb ausgezeichneten Treppe
  - b) Der jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 17 erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an den im beigefügten Plan -Anlage 3 - rot ausgezeichneten Treppen.

Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 17 wird ferner die alleinige und ausschließliche Nutzung der im Hause Buerer Str. 87 befindlichen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudebestandteile sowie Außenwände und Dach eingeräumt.

- c) Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 18 erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im beigefügten Plan -Anlage 3 - blau ausgezeichneten Treppe.

Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 18 wird ferner die alleinige und ausschließliche Nutzung der im Hause Buerer Str. 87 a befindlichen zum gemeinschaft-

- 10 -

lichen Eigentum gehörenden Gebäudebestandteile sowie Außenwände und Dach eingeräumt.

- d) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten Nr. 13 bis mit 16 –nach den allgemeinen Besitzregeln- wird die alleinige Nutzung der in dem Gebäude Buerer Str. 85, in dem sich diese Einheiten befinden, befindlichen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudebestandteile sowie Außenwände und Dach eingeräumt.
- e) Den jeweiligen Eigentümern der Einheiten Nr. 1 bis mit 12 –nach den allgemeinen Besitzregeln- wird die alleinige Nutzung der in dem Gebäude Buerer Str. 85, in dem sich diese Einheiten befinden, befindlichen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudebestandteile sowie Außenwände und Dach eingeräumt.

#### Sondernutzungsrecht an Stellplätzen

4. Der Eigentümer behält sich ausdrücklich das Recht vor, die im beigefügten Plan –Anlage 4- mit S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19 und S20 bezeichneten Flächen zur Nutzung als PKW-Stellplätze unter Ausschluss der andern Wohnungs-/Teileigentümer (Sondernutzungsrecht nach §§ 15 Abs. 1, 10 Abs. 2, 5 Abs. 4 WEG) einem oder mehreren bestimmten Wohnungs-/Teileigentümern ganz oder teilweise zuzuweisen.

Macht der teilende Eigentümer von diesem Zuweisungsrecht keinen Gebrauch, bevor er durch Veräußerung aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet, entfällt jeweils das noch nicht zugewiesene Sondernutzungsrecht und die nicht zugewiesene Fläche wird frei zur Benutzung durch die Gemeinschaft.

#### § 6

##### Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums

- Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen einschließlich Verglasung, die sich innerhalb der Räume eines Sondereigentums befinden, obliegen dem jeweiligen Wohnungseigentümer; soweit sie sich

- 11 -

innerhalb eines Hauses befinden, der jeweiligen Untergemeinschaft. Die Bestimmungen über Sondernutzungsrechte bleiben unberührt.

2. Jede Untergemeinschaft trägt sämtliche Instandhaltungskosten so, als ob sie eine echte Eigentümergemeinschaft wäre. Die Verteilung innerhalb der Untergemeinschaft richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile dieser Untergemeinschaft.
3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

## § 7

### Instandhaltungsrückstellung, Versicherungen

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung je einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet (§ 21 Absatz 5 Nr. 4 WEG), wobei für jede Untergemeinschaft getrennte Rücklagen zu bilden sind.
2. Die Instandhaltungsrücklage ist zur Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten, die das gemeinschaftliche Eigentum der jeweiligen Untergemeinschaft betreffen, bestimmt.
3. Der Instandhaltungsrückstellung ist jährlich ein angemessener Betrag zuzuführen; die Höhe wird von der Wohnungseigentümerversammlung bzw. Untergemeinschaft bestimmt.

Aus der Instandhaltungsrückstellung kann der Verwalter vorübergehend auch Zahlungen anderer Art leisten, wenn durch Ausfall von Wohngeldern Fehlbeträge entstehen.

4. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum werden als Ganzes versichert, soweit möglich für die jeweilige Untergemeinschaft, und zwar sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) Feuerversicherung,
  - b) Leitungswasserschadenversicherung,
  - c) Sturmversicherung,
  - d) Haftpflichtversicherung.

- 12 -

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter, soweit rechtlich zulässig.

### § 8

#### **Beteiligung an Kosten und Lasten**

1. Das Haus Nr. 85 –Neubau-, das Haus Nr. 85 –Altbau-, das Haus 87 und das Haus Nr. 87a werden, soweit möglich, getrennt abgerechnet. Dies bezieht sich insbesondere auf Reparaturen, Modernisierungen, Erhaltungen und Umbauten, Instandhaltungsrücklagen, Grundabgaben, sonstige Betriebs- und Nebenkosten, soweit diese für die Häuser getrennt anfallen. Die Verteilung geschieht nach Miteigentumsanteilen in dieser Untergemeinschaft.
2. Alle laufenden Kosten und Lasten, die bei einem Wohnungseigentümer getrennt anfallen, trägt dieser allein. Soweit einzelne Kostenarten für die Wohnungseigentumseinheiten getrennt in Rechnung gestellt werden wie z.B. Grundsteuer, Gasimmissionsmessung, Prüfgebühren etc. werden diese dem jeweiligen Wohnungseigentümer entsprechend berechnet.
3. Im ersten Wirtschaftsjahr wird das Wohngeld nach Kostenschätzung des Verwalters erhoben.
4. Der Wasserverbrauch –Frischwasser- wird aufgrund separater Zähler –sofern vorhanden- oder nach Miteigentumsanteilen ermittelt und auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Entsprechende Regelung gilt für die Abwässer.
5. Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Hausmeister etc. werden getrennt für jede Untergemeinschaft nach Miteigentumsanteil abgerechnet.
6. Müll- und sonstige Entsorgung wird nach Miteigentumsanteil abgerechnet.
7. Verwaltungskosten werden nach Wohn-/Teileigentumseinheiten abgerechnet.

- 13 -

8. Sämtliche Wohnungseigentümer einer Untergemeinschaft können mit einfacher Mehrheit sämtlicher Wohnungseigentümer dieser Untergemeinschaft eine abweichende Verteilung der Bewirtschaftungskosten beschließen.

## § 9

**Sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen**

1. Zum Verwalter wird bestellt:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. Der Verwalter wird –soweit zulässig- auf die Dauer von 3 Jahren bestellt, vom 1.9.2010 an gerechnet.
3. Der Abschluss des Verwaltervertrages erfolgt für die Eigentümergemeinschaft durch die  
XX

## § 10

**Wohnungseigentümersammlung**

1. Für Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach Inhalt dieser Erklärung die Wohnungseigentümersammlung zu beschließen hat, werden eine Gesamteigentümergeinschaft und je eine Untergemeinschaft für das Haus Nr. 85 –Neubau-, für das Haus Nr. 85 –Altbau-, für das Haus Nr. 87 sowie für das Haus Nr. 87a gebildet.
2. Jede Untereigentümersammlung ist zuständig für die Angelegenheiten ihrer jeweiligen Häuser und Einheiten, soweit sie dessen Sondereigentum und das damit verbundene gemeinschaftliche Nutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum betrifft.
3. Die Gesamteigentümergeinschaft ist für alle anderen Angelegenheiten zuständig, insbesondere für den Außenbereich. Sie ist insbesondere auch für solche Angelegenheiten zuständig, die sämtliche Miteigentümer betreffen.

- 14 -

4. Für jede Eigentümerversammlung gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
5. Für die Einberufung gilt § 24 Absatz 2 WEG mit der Maßgabe, dass in der Einberufung Ort, Zeit und Gegenstand der Versammlung bekannt gegeben sein müssen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist immer beschlussfähig, gleich wie viele Wohnungs-/Teileigentümer anwesend sind. Erforderliche Beschlüsse werden gefasst mit der Stimmenmehrheit der anwesenden Wohnungs-/Teileigentümer, sofern nicht eine qualifizierte Mehrheit oder Allstimmigkeit erforderlich ist. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen. § 25 Abs. 3 und 4 WEG werden abbedungen.

Ein Eigentümer kann sich durch den Verwalter, seinem Ehegatten oder einen Miteigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

6. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter.
7. Das Stimmrecht richtet sich nach der Höhe der Miteigentumsanteile am gemeinsamen Eigentum.
8. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss gegeben haben.
9. Jeder Beschluss bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit der anwesenden Wohnungs-/Teileigentümer sofern in dieser Teilungserklärung oder im Wohnungseigentumsgesetz keine andere Bestimmung getroffen ist. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als nicht beschlossen.

Bei der Beschlussfassung ist die Mehrheit nur nach der Zahl der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen zu berechnen. Enthaltungen sind nicht mitzuzählen.

## § 11

### Grundbucheklärungen

- 15 -

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Flurstücke 44 und 45 im Wege der Vereinigung als ein Grundstück unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches
2. die Teilung des in § 1 genannten Grundstückes gemäß § 2 dieser Erklärung in Verbindung mit Anlage 1).
3. Die bezüglich des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander bestimmte Abweichung und Ergänzung zum Wohnungseigentumsgesetz als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 5, 6, 7 und 8 und 10 dieser Urkunde i.V.m. Anlage 1) und 2) und 3) und 4).

## § 12

### Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung jeglicher Haftung und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

- a) Herrn X XXXXXXXX, Bürovorsteher
- b) Frau .XXXXXXXX, Notarfachangestellte,

beide geschäftsansässig in 42103 Wuppertal, XXXXX XXXXXXXX.  
und zwar einen jeden allein zu handeln berechtigt, alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch erforderlich sind. Die Vollmacht umfasst auch das Recht, Erklärungen abzugeben, die etwa zur Berichtigung und Ergänzung der in dieser Urkunde niedergelegten Bestimmungen noch erforderlich werden sollten.

19

- 16 -

§ 13

**Kosten**

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten trägt der Eigentümer.

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

  
XXXXXXXXX  
  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 

AUSFERTIGUNG



NOTAR

DR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

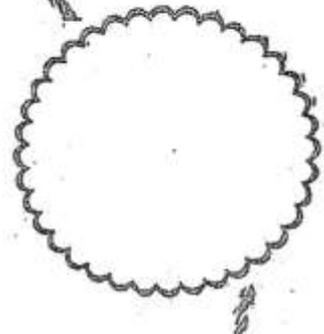
42103 WUPPERTAL-ELBERFELD  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
TELEFON (02 02) XXXXXXXXXX  
TELEFAX (02 02) XXXXXXXXXX

Nachstehende Ausfertigung stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift  
wörtlich überein und wird hiermit erteilt:

Herrn XXXXXXXXXXXX, am XXXXXXXXXX

Wuppertal, den  
11. April 2008

*[Handwritten Signature]*  
XXXXXXXXXX  
Notar



UR.Nr. 730 für 2008

=====
GENERALVOLLMACHT
=====

Verhandelt

zu Wuppertal-Eiberfeld, am 9. April 2008

Vor dem unterzeichneten

Dr. XXXXXXXXXXXX

Notar für den Oberlandesgerichtsbezirk Düsseldorf
mit dem Amtssitz zu Wuppertal-Eiberfeld

erschien:

Frau XXXXXXXXgeb. XXXX geboren am XXXXXXi, wohnhaft
XXXXXXXXXXXXX 26810 Westoverledingen,
handelnd für die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mit Sitz in
Westoverledingen/Ihrhove als deren alleinvertretungsberechtigter Vorstand.

Aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Aurich HR B 111434
bescheinige ich, dass FrauXXXXX.XXXXXXXXXX, geb. XXXXXXXX berechtigt ist, die
dort eingetragene XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mit dem Sitz in
Westoverledingen/Ihrhove als deren einzelvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied zu
vertreten.

Die Erschlenene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschlenene erklärte:

Die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXX mit Sitz in Westoverledingen/Ihrhove, vertre-
ten durch den Vorstand, die Erschlenene FrauXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX am XXXXXXXX
erteilt hiermit

- 2 -

Herrn XXXXX geboren am XXXXX XXXXX  
 geschäftsansässig XXXXX XXXXX in 42113 Wuppertal

### Generalvollmacht

Der Bevollmächtigte kann für die Firma XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX mit Sitz in Westoverledingen/Ihrhove alle Handlungen und Erklärungen abgeben und entgegennehmen, sie in allen Vermögensangelegenheiten vertreten, sowie alle Rechtshandlungen vornehmen, die ihm gut und nötig erscheinen, und zwar sowohl privaten und juristischen Personen als auch Behörden und Gerichten gegenüber.

Herr XXXXX ist auch berechtigt, die XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX mit Sitz in Westoverledingen/Ihrhove in der Weise zu vertreten, die Zustimmung bei der Veräußerung von Wohnungseigentum zu erteilen bzw. nicht zu erteilen, soweit die XXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX mit Sitz in Westoverledingen/Ihrhove als Verwalter im Sinne der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes bestellt ist, und insoweit alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen bzw. alle Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit dies gesetzlich erforderlich und zulässig ist, und zwar mit Wirkung gegenüber den Wohnungseigentümern, Grundbuchämtern und Behörden.

Die Vollmacht berechtigt nicht zur Eingehung von Wechselverbindlichkeiten und zur Durchführung von Handelsregisteranmeldungen sowie zur Vornahme von Rechtsgeschäften, die zwingend organschaftliches Handeln verlangen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Dem Bevollmächtigten können beliebig viele Ausfertigungen dieser Urkunde erteilt werden.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihr genehmigt und von ihr und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

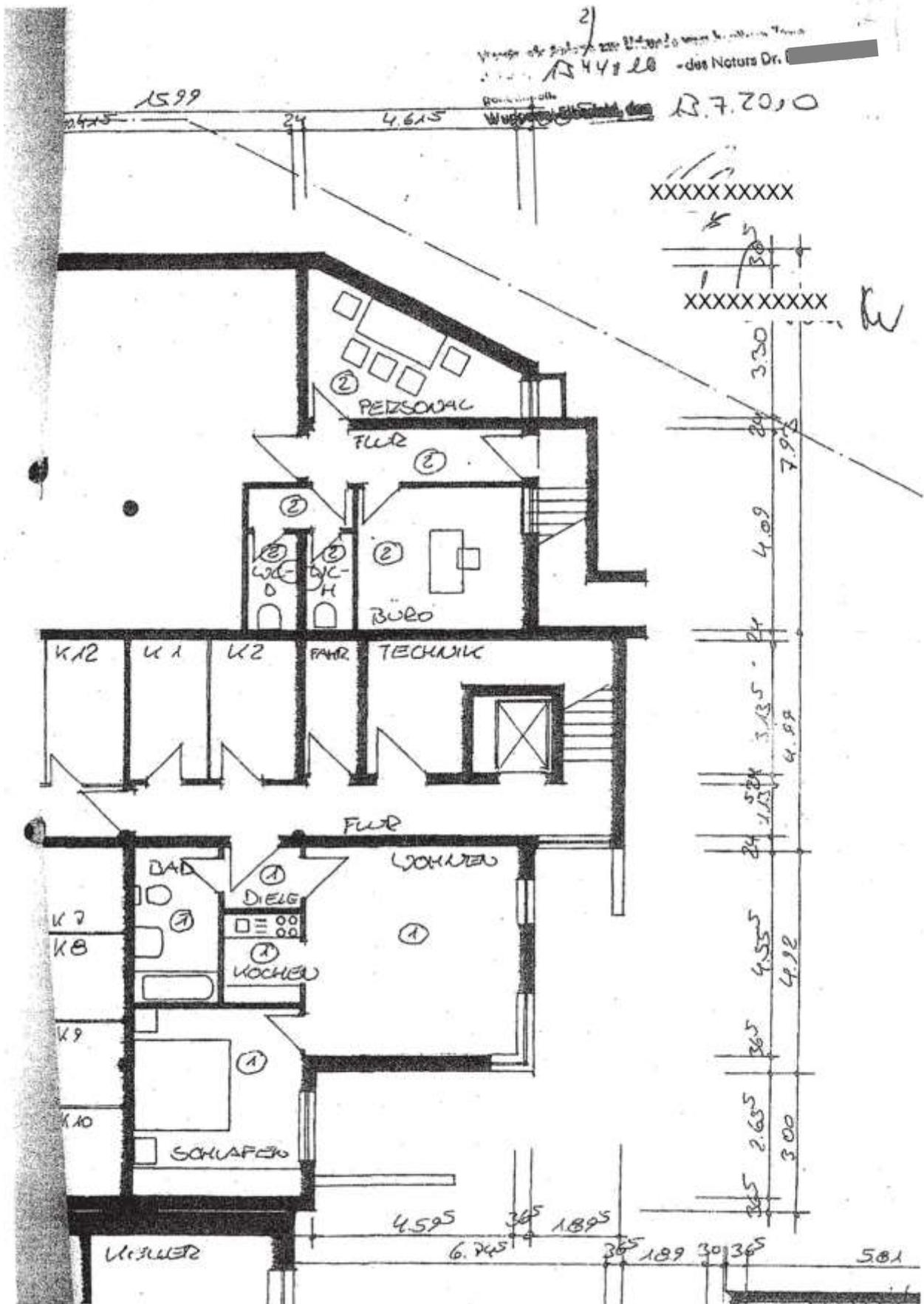
XXXXX XXXXX

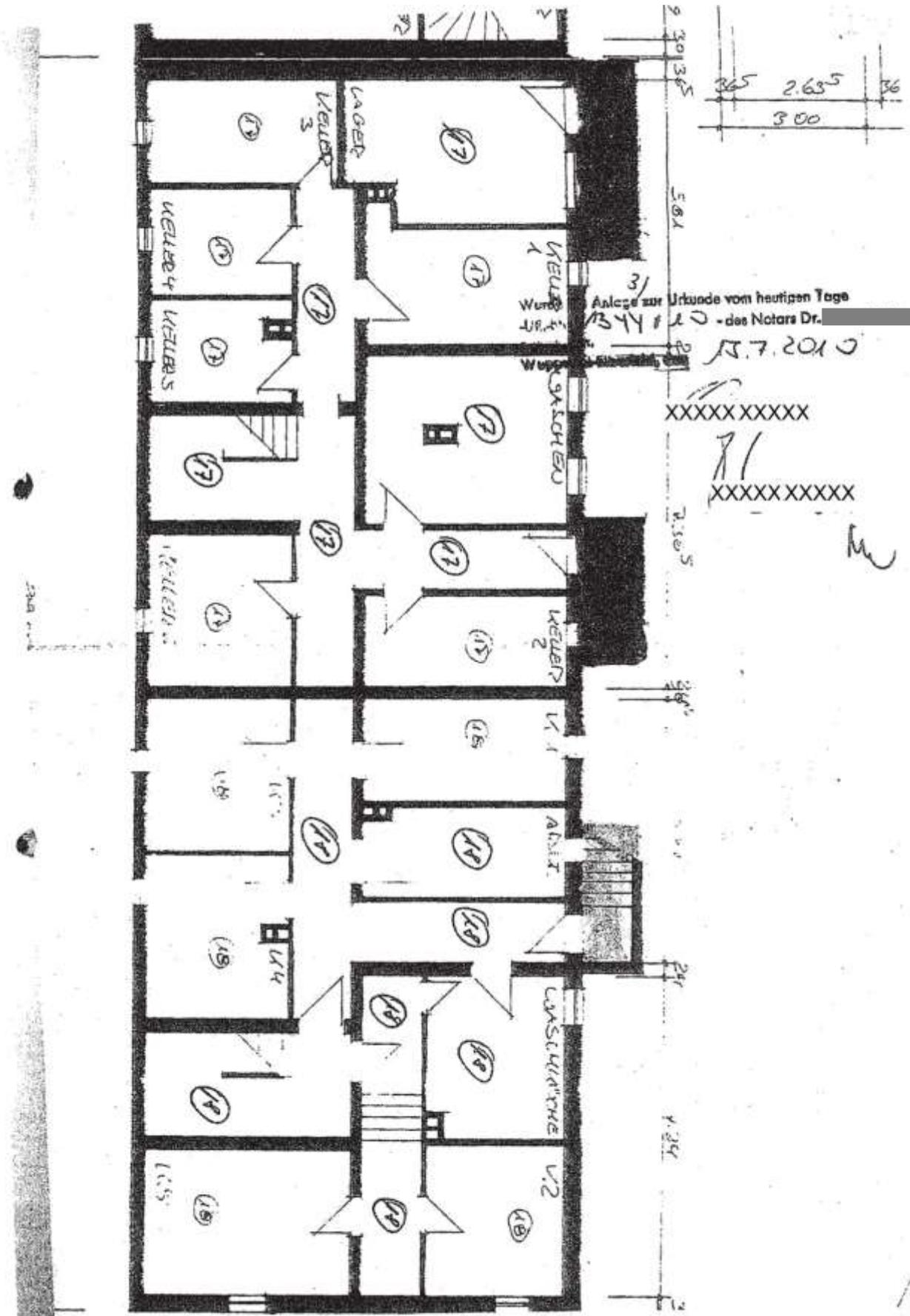
XXXXX XXXXX, Notar

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift.  
Wuppertal, den 13.7.2010

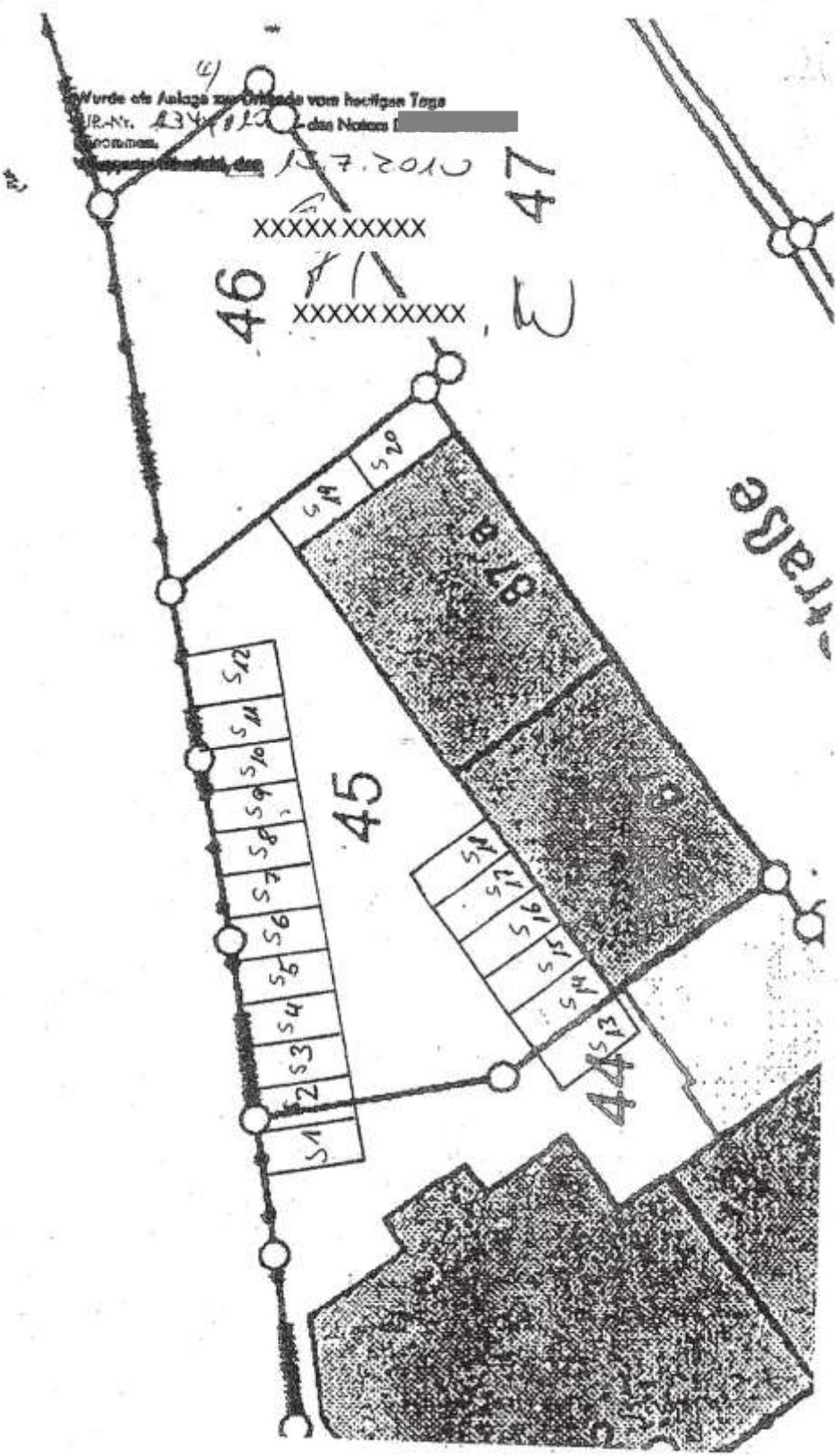
Ausfertigung  
Notar  
XXXXX XXXXX  
/







Kärntner



# BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT



*Handwritten notes:*  
Scheidungsbeschluss  
14. Sept. 2010  
4  
Scheidungsbeschluss  
XXXXXXXXXX

NOTAR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

42103 WUPPERTAL-ELBERFELD

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TELEFON (XXXXXXXX)

TELEFAX (XXXXXXXX)

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden  
Abschrift.

Wuppertal, den  
17. SEP. 2010

*Handwritten signature*  
XXXXXXXXXX  
Notar

UR.Nr. 1904 für 2010

=====  
Ergänzung zu einer  
TEILUNGSERKLÄRUNG  
UR.Nr. 1344/2010  
=====

Verhandelt zu Wuppertal-Eielfeld, am 16. September 2010

Vor dem unterzeichneten

XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Notar für den Oberlandesgerichtsbezirk Düsseldorf  
mit dem Amtssitz zu Wuppertal-Eielfeld

erschien:

Frau XXXXXXXX, Notarfachangestellte, geschäftsansässig in 42103 Wuppertal, XXXXXXXX hier handelnd aufgrund unwiderrufener Vollmacht in der Urkunde vom 13. Juli 2010 –UR.Nr. 1344/2010 des Notars XXXXXXXX in Wuppertal- für die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mit Sitz in Westoverledingen/Ihrhove

- nachstehend auch "der Eigentümer" genannt-

Die Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte folgende

- 2 -

### Ergänzung zur Teilungserklärung

I.

Ich nehme Bezug auf die Teilungserklärung vom 13. Juli 2010- UR. Nr. 1344/2010 des Notars XXXXXXXX Wuppertal-Elberfeld -.

Die Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum erfolgte nur aufgrund vorläufiger Aufteilungspläne und ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Am 13.9.2010, Az.: 032401003 wurde durch das zuständige Bauordnungsamt der Stadt Gelsenkirchen die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, und die Aufteilungspläne genehmigt. Sie werden hiernit zusammen mit dem diesen beigefügten genehmigten Lageplan zum Inhalt der vorbezeichneten Teilungserklärung gemacht und als Anlage zu dieser Urkunde genommen.

II.

Handelnd wie angegeben, bewillige und beantrage ich, unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 13.7.2010 - UR. Nr. 1344/2010 des Notars XXXXXXXX Wuppertal-Elberfeld - und die als Anlage zu dieser Erklärung genommene Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen und Lageplan:

1. die Flurstücke 44 und 45 im Wege der Vereinigung als ein Grundstück unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuches,
2. die Teilung des in § 1 der Teilungserklärung genannten Grundstückes gemäß § 2 der Erklärung in Verbindung mit der heutigen Erklärung,
3. die bezüglich des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander bestimmte Abweichung und Ergänzung zum Wohnungseigentumsgesetz als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 5, 6, 7 und 8 und 10 der Teilungserklärung i.V.m. Anlage 2) und 3) und 4) der Urkunde 1344/2010 des amtierenden Notars.

- 3 -

III.

Kosten dieser Urkunde zahlt der Eigentümer.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihr genehmigt und von ihr und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX, Not

Hierbei als Anlage zur Urkunde vom heutigen Tage

UR-Nr. 1924/10 des Notars XXXXXXXXXX  
genommen. 16.9.2010

Wunnenstein, Eltherfeld, Han

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX lw

**Bescheinigung**

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

- a) mit Nr. 1, 5-12, 14-16 (Flurstück 44) bezeichneten Wohnungen und
- b) mit Nr. 17 + 18 (Flurstück 45) bezeichneten Wohnungen
  
- a) mit Nr. 2 (Lager, Büro, Personal, K1 bis K 6 (Keller und Lager) bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume und
- b) mit Nr. 3, 4, 13 (Verkauf) , 17 + 18 (Kellerräume und Lagerraum) bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in den bestehenden Gebäuden auf dem Grundstücken in Gelsenkirchen, Buerer Str. 85, 87, 87a, Hügelstr. 2

a) Gemarkung : Buer  
Flur(en) : 95  
Flurstück(e) : 44

b) Gemarkung : Buer  
Flur(en) : 95  
Flurstück(e) : 45

a) Grundbuch von: Buer  
Band: -----  
Blatt: 938

b) Grundbuch von: Buer  
Band: -----  
Blatt: 6619

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen damit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrage  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
v





Stadt Gelsenkirchen  
Katasteramt

Goldbergstraße 12  
45894 Gelsenkirchen

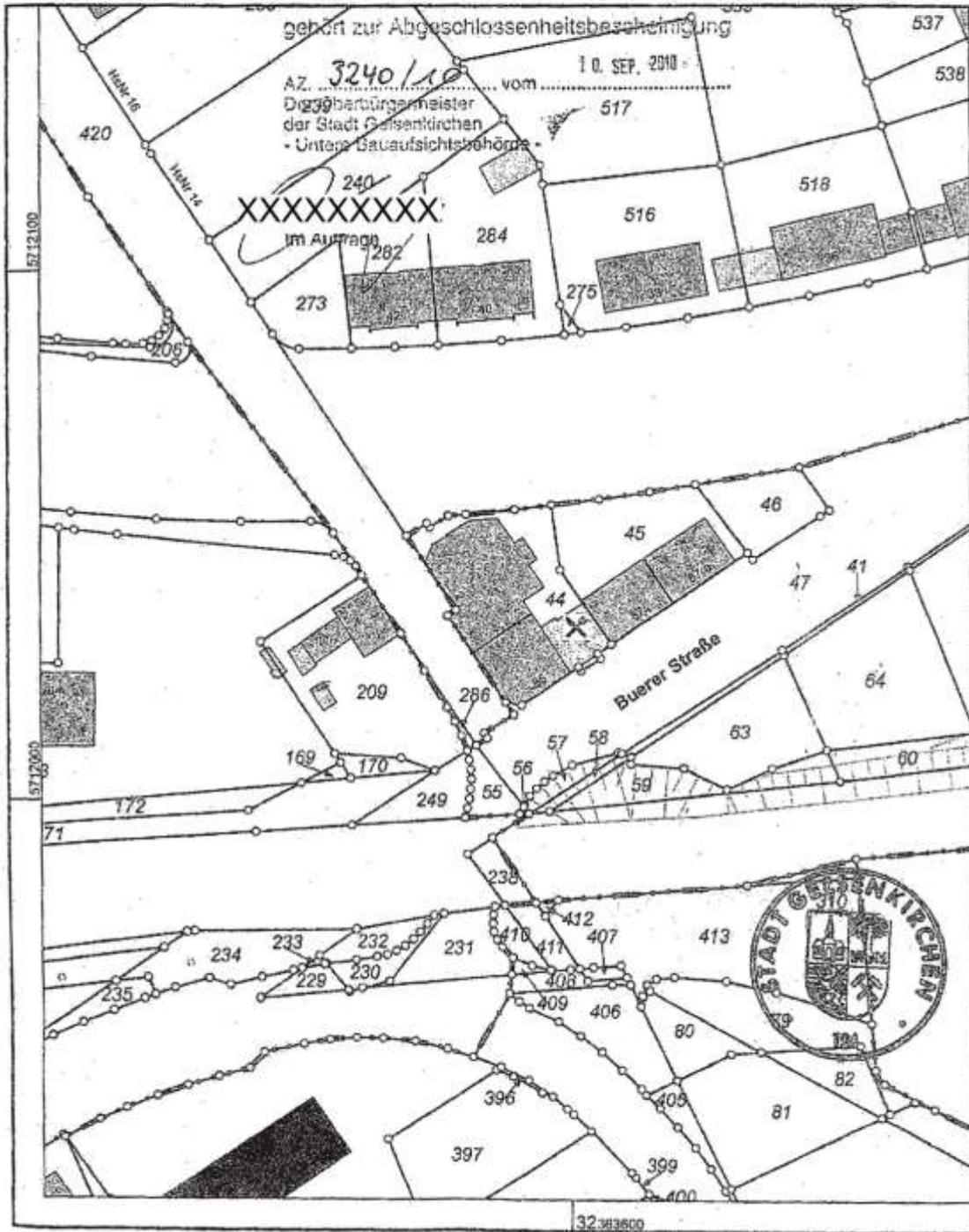
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 44  
Flur: 95  
Gemarkung: Buer  
Hügelstraße 2, Gelsenkirchen

#### Aufteilungsplan

Erstellt: 14.09.2010  
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Gelsenkirchen

## 5.7. Baulastunterlagen

03. JUNI 1993

## Baulastenverzeichnis von Gelsenkirchen

Baulastenblatt Nr. 2957

Grundstück Gelsenkirchen Straße	Gemarkung	Flur	Flurstück
Buerer Str. 85-87 a	Horst <sup>1)</sup>	95	44 und 45

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
	<p>Verbindung der oben genannten Flurstücke zu einer bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Einheit gemäß § 4 (2) BauO NW zur Sicherung der Stellplätze gemäß § 47 BauO NW sowie deren Zufahrt gemäß § 4 (1) BauO NW.</p> <p>Die belasteten Flächen sind im beigefügten Lageplan grün schraffiert.</p>	<p>1) Gemarkung Horst geändert in Gemarkung Buer.</p> <p>Eingetragen am 19.06.1993 laut g.d. v. überprüf.</p> <p>xxxxxxx</p> 



xxxxxxx

xxxxxxx

