

Teilungserklärung
gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die mit Sitz zu Neuss-Holzheim bestehende Firma " Stinner Baugesell -
schaft mbH " ist Eigentümerin des im Grundbuch von Glnh Blatt 1574
verzeichneten Grundbesitzes :

Flur 2 Flurstück 321, Bauplatz,

Am Kerper Weiher, groß 4,27 Ar,

Flur 2 Flurstück 518, Bauplatz,

Am Kerper Weiher, groß 0,12 Ar.

Auf diesem Grundbesitz befindet sich ein Wohngebäude mit drei Wohnungen,
zwei Garagen und einem PKW-Abstellplatz.

Ich, der unterzeichnete Hans-Peter Stinner, geboren am 25. Dezember 1942,
Architekt, zu Neuss 21- Rosellen, Kringsstrasse 1 wohnhaft, handelnd
als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der mit Sitz zu Neuss-
Holzheim bestehenden Firma " Stinner-Baugesellschaft mbH " erkläre
hiermit was folgt:

Ich, handelnd wie angegeben, beantrage hiermit, das vorbezeichnete
Grundstück Flur 2 Nummer 518 dem vorbezeichneten Grundstück Flur
2 Nummer 321 als Bestandteil zuzuschreiben und bewillige und bean-
trage die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch.

Ich, handelnd wie angegeben, teile den eingangs genannten Grundbe-
sitz gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in drei Miteigentums-
anteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sonder-
eigentum an einer Wohnung und mit zwei Wohnungseigentumsrechten
jeweils das ausschließliche Nutzungsrecht an einer Garage und mit
einem Wohnungseigentumsrecht das ausschließliche Nutzungsrecht an

einen PKW-Abstellplatz und mit einem Wohnungseigentumsrecht das ausschließliche Nutzungsrecht an dem hinter dem Gebäude gelegenen Hausgarten auf dem Grundbesitz verbunden ist, wie es in dem als Anlage I zu dieser Erklärung beigefügten Verzeichnis der Miteigentumsanteile, welches Bestandteil dieser Erklärung ist, im einzelnen aufgeführt ist.

Ich, handelnd wie angegeben, bewillige und beantrage die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch.

Der in dem anliegenden Verzeichnis der Miteigentumsanteile angegebene Aufteilungsplan, versehen mit der Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes sind als Anlage II dieser Erklärung beigefügt und bildet einen Bestandteil dieser Erklärung.

Das Verhältnis der zukünftigen Sonderigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 19 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes.

In Abweichung und Ergänzung wird jedoch gemäß § 10 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes als Inhalt des Sondereigentums die Gemeinschaftsordnung vereinbart, wie sie als Anlage III dieser Erklärung beigefügt ist und einen Bestandteil dieser Erklärung bildet.

Ich, handelnd wie angegeben, bewillige und beantrage diese Vereinbarungen als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

mit dieser Erklärung jetzt und in der Folge verbundenen Kosten trägt von mir Vertretene.

, handelnd wie angegeben beantrage Befreiung von den Gerichtskosten aus dem Gesetz vom 30. Mai 1953 und versichere, daß es sich um ein Geschäft im Sinne des § 1 dieses Gesetzes handelt.

ss, den 18.9.1980

gez. Stinner

Verzeichnis der MiteigentumsanteileBetr.: Wohnhaus in Glehn

1. Miteigentumsanteil von 361,284/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten gelb schraffierten Wohnung im Erdgeschoß.

Die Wohnfläche beträgt 86,91 qm, bestehend aus Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Abstellraum, Flur, Küche, Terrasse, sowie 2 Kellerräumen, ebenfalls gelb schraffiert und mit Nummer 1 bezeichnet, sowie verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht an dem hinter dem Gebäude gelegenen Hausgarten auf dem Grundstück ebenfalls gelb eingezeichnet, und mit Nummer 1 bezeichnet und einem Garage gelb eingezeichnet und mit Nummer 1 bezeichnet.

2. Miteigentumsanteil von 361/284/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten, rot schraffierten Wohnung im Obergeschoß.

Die Wohnfläche beträgt 86,91 qm, bestehend aus Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Abstellraum, Flur, Küche, ^{Balkon} ~~Terrasse~~, sowie ¹ ~~2~~ Kellerräumen, ebenfalls rot schraffiert und mit Nummer 2 bezeichnet, sowie verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht an einer Garage ebenfalls rot eingezeichnet, und mit Nummer 2 bezeichnet.

722,568/1.000

722,568/1.000

3. Miteigentumsanteil von

277,423/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nummer 3
bezeichneten, grün schraffierten Woh-
nung im Dachgeschoß.

Die Wohnfläche beträgt 66,73 qm, be-
stehend aus Wohnzimmer, Küche, Schlaf-
zimmer, Kammer, Bad, Abstellraum, Loggia,
und Flur, sowie ^{zwei} ~~einem~~ Kellerräum~~en~~, neben-
falls grün schraffiert und mit Nummer 3
bezeichnet, sowie verbunden mit dem allei-
nigen Nutzungsrecht an einem PKW-Abstell-
platz, ebenfalls grün eingezeichnet und
mit Nummer 3 bezeichnet.

1.000/1.000

Anlage I zur Erklärung vom 18.9.1980

begl. zu UR.-Nr.: 1074/80 P des Notars

Dr. Gerhard Pieper in Neuss.

Neuss, den 18.9.1980

gez. Stinner

Gemeinschaftsordnung

§ 1

Begriffsbestimmungen

1. Gegenstand des Wohnungseigentums ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind :
Der Grund und Boden, die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmen: Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nichttragend sind, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Dazu gehören auch Außenfenster, Außentüren und Zentralheizungsanlagen sowie die Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen und die Balkonaußenflächen.
3. Gegenstand des Sondereigentums sind zu den Wohnungen gehörigen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäude, soweit sie nicht nach Absatz 2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind.
Dazu gehören u. a. :
 - a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch

der im Sondereigentum stehenden Wände der zum Sondereigentum gehörenden Räume,

- d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Innenflächen der Balkon- oder Terrassenverkleidungen,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach sind Sondereigentum: eingebaute Wasch- und Badeeinrichtungen und Wandschränke,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässer^{er}ungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame FALLEitung.

Wohnungseigentumsordnung und Verwaltung

§ 2

Grundsatz

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der §§ 10 - 29 WEG.

2. Ergänzend und abweichend gilt jedoch gemäß § 10 Abs. 1 WEG, und zwar gemäß § 10 Abs. 2 WEG mit Wirkung gegen den Sonder-
nachfolger als Inhalt des Sondereigentums, was in den §§ 3-18
dieser Wohnungseigentumsordnung folgt.

§ 3

Gebrauchsregelung

1. Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken, nicht zu gewerb-
lichen Zwecken benutzt werden. Nicht gestattet ist z.B. die
Einrichtung einer Schneider- oder Schuhmacherwerkstatt und
die gewerbsmäßige Erteilung von Musikunterricht. Ausnahmen
bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, der
vorher die Zustimmung der unmittelbaren Anwohner einzuholen
hat.
2. Die Wohnungseigentümer können die in ihrem Sondereigentum
stehenden Gebäudeteile mit schriftlicher Zustimmung des
Verwalters ganz oder teilweise vermieten oder verpachten.

Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grunde ver-
weigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere,
wenn berechtigte Zweifel bestehen, daß der Mieter oder die
zu seinem Hausstand gehörigen Personen sich in die Hausge-
meinschaft einfügen werden.

Zuständig für alle Verpflichtungen bleibt auch im Falle der
Vermietung oder Verpachtung der Wohnungseigentümer.

3. Bauliche Änderungen an und in der Wohnung (Um-, An- und

Einbauten), soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Das gleiche gilt für die Anbringung von Antennen. Bei der Beseitigung baulicher Änderungen hat der Wohnungseigentümer auf seine Kosten den alten Zustand wiederherzustellen.

4. Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen 1, 2 und 3 erforderliche Zustimmung nicht, so kann ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer gemäß § 25 WEG herbeigeführt werden. Der Verwalter kann die in den Fällen der Ziffern 1 - 3 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden. Beim Widerruf nach Ziffer 2 ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, den Mietvertrag zum nächstzulässigen Zeitpunkt zu kündigen.
5. Im Übrigen gilt die Hausordnung.

§ 4

Schadenshaftung

1. Die Wohnungseigentümer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder die für sie tätig sind. Das gleiche gilt für Personen, denen der Wohnungs-

eigentümer die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen hat.

2. Absatz 1) gilt entsprechend bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers.

Für solche Schäden, deren Urheber nicht festzustellen ist, haften die Eigentümer des Hauses gemeinsam.

§ 5

Veräußerungsbeschränkung

1. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
2. Die Zustimmung darf nur aus einem in der Person des Erwerbers oder einer zu seinem Hausstand gehörenden Person liegenden Grunde versagt werden. Das gilt insbesondere, wenn berechtigte Zweifel daran bestehen, daß
 - a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
3. Stimmt der Verwalter nicht zu, so kann der Wohnungseigentümer, der die Absicht der Veräußerung hat, einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

Bei einer Verwertung des Wohnungseigentums in einem Zwangsversteigerungs- oder Konkursverfahren ist die Zustimmung

des Verwalters nicht erforderlich, desgleichen nicht für eine Weiterveräußerung eines Wohnungseigentums, welches ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.

4. Der Anteil an dem gemäß Ziffer 3 des § 7 und 9 gebildeten Verwaltungsvermögens ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden.

Im Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums geht dieser Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung hinsichtlich des Verwaltungsvermögens und Auszahlung seines Anteils.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums

1. Die Wohnungseigentümer sind zur ordnungsmäßigen Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums (vgl. § 1 Ziffer 3) verpflichtet.
2. Der Verwalter ist berechtigt, einmal im Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf notwendig werdende Arbeiten zu überprüfen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile der Gebäude schonend und pfleglich

zu behandeln.

4. Das gemeinschaftliche Eigentum ist durch den Verwalter auf gemeinschaftliche Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und bei Beschädigung instandzusetzen. Soweit erforderlich, haben die Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.
5. Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die sich innerhalb der Räume eines Sondereigentums befinden, obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer; dazu gehört auch die Verglasung.
6. Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestalt des Gebäudes keine Änderungen vornehmen.
7. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen; in gleicher Weise ist das Auftreten von Ungeziefer zu melden.

Wenn Gefahr im Verzuge ist, können die Wohnungseigentümer selbst die Schäden beheben oder beheben lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind ihnen zu ersetzen, soweit nicht die Wohnungseigentümer gemäß § 4 dieses Vertrages ihrerseits haften.

8. Für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 WEG.

§ 7

Instandhaltungsrückstellung

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet (§ 21 Abs. 5 Ziffer 4 WEG).
2. Sie ist zur Vornahme aller Instandsetzungsarbeiten, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, bestimmt. Über den Zeitpunkt und die Art der Verwendung der Rücklagen für größere Instandsetzungsarbeiten (Verputzen des Hauses, Decken des Daches, Instandsetzung des Treppenhauses und der Zentralheizungsanlage) beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.
3. Der Instandhaltungsrückstellung ist jährlich ein Betrag von mindestens 1,50 DM pro Quadratmeter der Wohnfläche zuzuführen bis sie einen Betrag von 9,-- DM pro Quadratmeter der Wohnfläche erreicht hat. Aus dieser Rückstellung können vorübergehend auch Zahlungen geleistet werden, wenn durch Ausfall von Wohngeldern Fehlbeträge entstehen.

§ 8

Versicherungen

1. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum wird als Ganzes versichert, und zwar sind folgende Versicherungen abzuschließen :
 - a) Feuerversicherung,

- b) Leitungswasserschädenversicherung mit Einschluß der Objekte und der Frostschäden einschließlich Hausanschlußleitung,
- c) Sturmversicherung,
- d) Haftpflichtversicherung.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Die Wohnungseigentümer können gemäß § 25 WEG durch Stimmenmehrheit beschließen, nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode von 10 Jahren die Versicherungsgesellschaft zu wechseln, jedoch darf für das Gebäude nur jeweils eine Gesellschaft in Anspruch genommen werden. Bei Festsetzung der Versicherungssummen zu a) bis c) ist der Neuwert des Versicherungsgegenstandes auf gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu legen.

- 2. Etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von den Wohnungseigentümern bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.
- 3. Die vorstehenden unter 1. und 2. getroffenen Bestimmungen können durch Beschluß der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

§ 9

Kapitaldienst und Bewirtschaftungskosten

- 1. Die Wohnungseigentümer sind in dem im § 11 bezeichneten Verhältnis nach Maßgabe des aufzustellenden Wirtschafts-

planes und einer Einzelberechnung verpflichtet, ein Wohngeld oder Nutzungsentgelt in gleichen monatlichen Raten im voraus spätestens bis zum 5. Werktag eines jeden Monats, auf das Sonderkonto des Verwalters einzuzahlen oder zu überweisen.

Aus diesem Wohngeld sind von dem Verwalter zu bezahlen :

- a) die Versicherungsprämien,
- b) die öffentlichen Abgaben,
- c) die Gebühr für den Verwalter,
- d) die übrigen nach dem Wirtschaftsplan errechneten Kosten.

Der dann noch verbleibende Rest ist der Instandhaltungsrücklage in der in § 9 Ziffer 3) festgelegten Höhe zuzuführen.

2. Bewirtschaftungskosten die die Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß übersteigende Inanspruchnahme verursachen, haben sie alleine zu tragen.
3. ~~(Die Betriebskosten werden zunächst auf ----- DM pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat angesetzt).~~ ^{lies:} In die Instandhaltungsrücklage sind monatlich zunächst 1,50 DM pro Quadratmeter Nutzfläche des Wohnungseigentums zu zahlen, bis ein Höchstbetrag von 9.-- DM pro Quadratmeter der Wohnfläche erreicht ist.
4. Das Verwalterentgelt wird zunächst auf monatlich 30.-- DM pro Wohnung festgesetzt.

§ 10

Wirtschaftsplan

1. Der im § 9 genannte Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen.
2. Der hiernach von jedem Wohnungseigentümer aufzubringende Betrag (Wohngeld- bzw. Nutzungsentgeltvorschuß) ist auf Grund einer Einzelberechnung von dem Verwalter zu Beginn eines jeden Jahres zu ermitteln. Der bereits ermittelte und vorläufig zu zahlende Betrag ergibt sich aus den Vorverträgen.
3. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.
4. Die Wohnungseigentümer können mit einer Gegenforderung weder aufrechnen noch ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 11

Kosten- und Lastenverteilung

Die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Leistungen sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile (1.000 / 1.000) aufzubringen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes vereinbart ist.

§ 12

Wiederaufbau bei Zerstörung

1. Bei Zerstörung der Gebäude wird der Wiederaufbau (Wiederherstellung des früheren Zustandes) für den Fall vereinbart, daß der Schaden durch Versicherungs- oder Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt ist.
2. Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter unter Zustimmung des Verwalters bereit erklärt, das Wohnungseigentum des betreffenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.
3. Für den Fall der Teilzerstörung wird die Wiederherstellung vereinbart. Sofern der Schaden nicht gemäß Ziffer 1) gedeckt ist, ist jeder Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum von dem Schaden betroffen ist, berechtigt, sein Eigentum den anderen Wohnungseigentümern gegen Wertersatz zur Verfügung zu stellen. Kommt eine Übernahme nicht zustande, so findet Ziffer 2) Anwendung.

§ 13

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

1. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind

diese verpflichtet, unverzüglich einen mit öffentlich beglaubigter Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen.

Der Bevollmächtigte muß durch die Vollmacht mindestens ermächtigt werden, für die Vollmachtgeber :

- a) Erklärungen mit rechtsverbindlicher Kraft abzugeben,
- b) das Stimmrecht in der Wohnungseigentümersammlung auszuüben,
- c) Zustellungen und Erklärungen gegenüber den Vollmachtgebern mit verbindlicher Wirkung in Empfang zu nehmen,
- d) Unterbevollmächtigte zu bestellen.

Kommen die Wohnungseigentümer der Pflicht zur Erteilung einer derartigen Vollmacht nicht innerhalb eines Monats nach eingeschriebener Aufforderung durch den Verwalter nach, so können die anderen Wohnungseigentümer ihre Rechte aus § 18 WEG geltend machen. Die Frist beginnt mit der Aufgabe der eingeschriebenen Aufforderung zur Post.

2. Die Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Wohnungseigentumsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

§ 14

Bewertung der Anteile im Falle des § 17 WEG.

Ergänzend zu § 17 WEG wird für den Fall der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt, daß der Wert der Miteigentumsanteile durch einen von der Industrie- und Handelskammer in Neuss vereidigten Sachverständigen ggf. festgesetzt wird. Widersprechen mehr als 1/3 aller Wohnungseigentümer der Taxe des Sachverständigen, so wird ein weiteres Gutachten eines vereidigten Sachverständigen eingeholt. Der Mittelwert beider Schätzungen ist für alle Wohnungseigentümer verbindlich.

§ 15

Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG. Die Voraussetzungen sind insbesondere auch gegeben, wenn :
 - a) sich ein Wohnungseigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb gehört oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, einer erheblichen Belästigung eines Hausbewohners, Wohnungseigentümers oder des Verwalters schuldig macht oder den Hausfrieden erheblich stört,
 - b) ein Wohnungseigentümer Räume, die zum Wohnungseigentum gehören, ganz oder teilweise gewerblich nutzt, ohne die erforderliche Zustimmung eingeholt zu haben und dieses Verhalten trotz Abmahnung des Verwalters fortsetzt,
 - c) der Wohnungseigentümer seiner Instandhaltungs- und In-

standsetzungspflicht gemäß § 8 dieses Vertrages in erheblichem Umfange nicht nachkommt und er die Mängel trotz Abmahnung des Verwalters innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt,

- d) der Wohnungseigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, denen der Verwalter nach § 5 dieses Vertrages nicht zugestimmt hat,
- e) über das Vermögen eines Wohnungseigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkurses mangels Masse abgelehnt wird,
- f) ein Wohnungseigentümer sich an einem beschlossenen Wiederaufbau des Gebäudes (§ 14) nicht beteiligen will oder kann.

- 2. Im Sinne des § 18 Absatz 2) Ziffer 2) in Verbindung mit § 16 Absatz² WEG gelten auch Tilgungsbeträge als Lasten und Kosten.

§ 16

Wohnungseigentümerversammlung

- 1. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.
- 2. Für die Einberufung gilt § 24 Absatz 3 WEG mit der Maßgabe, daß in der Einberufung Ort, Zeit und Gegenstand der Versammlung bekanntgegeben sein müssen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift.

3. Die Wohnungseigentümersversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und die Miteigentumsanteile vertreten sind.

Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Diese ist dann in jedem Falle beschlußfähig.

Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

4. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Soweit eine juristische Person Wohnungseigentümer ist, kann sie sich nur durch einen bestimmten Bevollmächtigten oder den Verwalter vertreten lassen.

5. Zu Beginn der Wohnungseigentümersversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Die Abstimmung in der Versammlung erfolgt nach der Höhe der Miteigentumsanteile. Jedes Zehntausendstel gewährt eine Stimme; jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, sofern keine qualifizierte Mehrheit vereinbart ist. Bei der Feststellung der Mehrheitsverhältnisse werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. Im übrigen finden die §§ 23 - 25 WEG Anwendung.

§ 17

Verwalter

Zum Verwalter wird zunächst auf die Dauer von zwei Jahren
Herr Karlheinz Jacob, Kaarst 1, Hasenweg 3 wohnhaft,
----- bestellt.

2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus
§ 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschafts-
ordnung. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat
der Verwalter folgende Befugnisse :
 - a) mit Wirkung für oder gegen die Wohnungseigentümer im
Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen
und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beträge
einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungs-
eigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer ge-
richtlich geltend zu machen.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder
teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Er-
werber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter
geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Anlage III zur Teilungserklärung
vom 18. . 9 . 198 0, beglaubigt zu
UR.-Nr. 1074/198 0 pdes Notars
Dr. Gerhard Preper in Neuss

N e u s s, den 18. September 1980
gez. Stinner