

Urkundenrollen Nummer 0042/1987  
Teilungserklärung

Verhandelt zu Mönchengladbach am 16. Januar 1987.

Vor der unterzeichneten Rechtsanwältin Frau Doris Overlack-Kosel aus Mönchengladbach als amtlich bestellte Vertreterin des Notars

G ü n t e r            K r a u ß

mit dem Amtssitz in Mönchengladbach,

e r s c h i e n :

Herr Josef Hennebrüder, Kaufmann, geschäftsansässig in  
4050 Mönchengladbach 1, Jenaerstr. 37,  
hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäfts-  
führer der im Handelsregister des Amtsgerichts Mönchenglad-  
bach in Abteilung B unter Nr. 522 eingetragenen Gesell-  
schaft

" b.o.s. Baubetreuungs-, Objektvermittlungs- und  
Sanierungsberatungsgesellschaft mbH "  
mit dem Sitz in 4050 Mönchengladbach 1, Jenaerstr. 37,

der Notarvertreterin von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben :

Teil I

§ 1

Grundbuch, Teilung

(1) Die von mir vertretene Gesellschaft wird Alleineigentümer

- a) des im Grundbuch von Mönchengladbach Blatt o738  
verzeichneten Grundbesitzes  
Flur 75 Nr. 121 Hof- und Gebäudefläche,  
Erzbergerstr. 106, groß 2,09 a  
und
- b) des im Grundbuch von Mönchengladbach Blatt o791  
verzeichneten Grundbesitzes  
Flur 75 Nr. 120 Hof- und Gebäudefläche,  
Erzbergerstr. 104, groß 2,11 a.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist bebaut mit einem  
Mehrfamilienhaus.

Zunächst beantragt der Eigentümer, die vorbezeichneten  
Parzellen Flur 75 Nrn. 121 und 120 gemäß § 890 Abs. 1  
BGB zu vereinigen.

- (2) Der Eigentümer teilt sodann das Eigentum an dem vorbe-  
zeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentums-  
anteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil  
das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen  
Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist wie folgt :
1. Miteigentumsanteil von 94,737/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im Erdgeschoß des Hauses  
Erzbergerstr. 106 nebst einem Keller-  
raum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 1  
bezeichnet,
  2. Miteigentumsanteil von 94,737/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im Erdgeschoß des Hauses  
Erzbergerstr. 104 nebst einem Keller-  
raum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 2  
bezeichnet,

3. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im I. Obergeschoß des  
Hauses Erzbergerstr. 106 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 3  
bezeichnet,
4. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im I. Obergeschoß des  
Hauses Erzbergerstr. 104 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 4  
bezeichnet,
5. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im 2. Obergeschoß des  
Hauses Erzbergerstr. 106 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 5  
bezeichnet,
6. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im 2. Obergeschoß des  
Hauses Erzbergerstr. 104 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 6  
bezeichnet,
7. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im 3. Obergeschoß des  
Hauses Erzbergerstr. 106 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 7  
bezeichnet,

8. Miteigentumsanteil von 103,509/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im 3. Obergeschoß des  
Hauses Erzbergerstr. 104 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 8  
bezeichnet,
9. Miteigentumsanteil von 94,736/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im Dachgeschoß des Hau-  
ses Erzbergerstr. 106 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr. 9  
bezeichnet,
10. Miteigentumsanteil von 94,736/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im Dachgeschoß des Hau-  
ses Erzbergerstr. 104 nebst einem  
Kellerraum im Kellergeschoß,  
im Aufteilungsplan insgesamt mit Nr.  
10 bezeichnet.

## § 2

Die Aufteilung der einzelnen Einheiten ergibt sich aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Mönchengladbach, die noch erteilt werden muß.

Der Eigentümer verpflichtet sich, diese Abgeschlossenheitsbescheinigung sofort nach Erhalt dem vertretenen Notar zu übersenden.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind im Sinne des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetzes in sich abgeschlossen.

Begriffsbestimmungen

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

die Außenwände,  
die tragenden Wände,  
das Treppenhaus,  
die Haustüranlage,  
die Verkehrswege,  
die Hauptversorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwässer,  
und Elektrizität,  
die Hauptabflußleitungen,  
das Hausdach,  
(~~der-Heizungsraum~~,lies:)  
der Wasch-/Trockenraum,  
der Hausanschlußraum.

Gegenstand des Sondereigentums

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

Die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten jeweils bis zur Mitte, soweit sie nicht tragend sind,  
die nicht tragenden Wände innerhalb der Sondereigentumseinheit,  
der Wand und Deckenputz innerhalb der Sondereigentumseinheit,  
die Wandplattierungen,  
die Fußbodenkonstruktion ab Oberkante Rohdecke,  
von den Balkonen und Terrassen die Fußbodenkonstruktion ab Oberkante Rohdecke,  
die gesamten Schreinerarbeiten innerhalb der Sondereigentumseinheit,

die sanitären Einrichtungsgegenstände,  
Gas- und Elektroinstallationen sowie die in den Sondereigentumseinheiten liegenden Leitungen und Abflußrohre,  
die Gas- und Heizungsanlagen mit ihren Zu- und Ableitungen,  
jeweils bis zu den Hauptsträngen.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer  
untereinander und über die Verwaltung

Grundsatz

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

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Jeder Eigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Eigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.
2. Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

-----  
Darüber hinaus bedarf die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes innerhalb einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft und, falls ein Verwalter bestimmt ist, der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund einer Verweigerung gilt insbesondere, wenn mit der Ausübung eines Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über Ziffer 1 hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist.

3. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundbesitzes und des Gebäudes dürfen neue Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Nutzung dienen sowie Aufschriften nur mit schriftlicher Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Verwalters an dem Hause oder auf dem Grundstück angebracht werden, sofern diese nicht bereits zur Zeit bestehen. Die Namensschilder am Hauseingang sowie Hinweise auf gewerbliche oder berufliche Tätigkeiten sind einheitlich an den dafür zur Verfügung gestellten Plätzen anzubringen.
4. Erteilt der Verwalter die erforderliche Einwilligung nach den Ziffern 3 und 4 nicht oder nur unter einer bestimmten Auflage oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Eigentümer nach § 15 WEG herbeiführen.
5. Art und Weise der Ausübung der den Sondereigentümern zustehenden Rechten zur Nutzung des jeweiligen Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch eine Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit geändert werden.

## § 6

### Übertragung des Eigentums

1. Das Wohnungs-/Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
2. Die Vereinigung von Wohnungs-/Teileigentumseinheiten und die Aufteilung von Wohnungs-/Teileigentum in kleinere Einheiten ist ohne Zustimmung der übrigen Teileigentümer zulässig.

Instandhaltung des Sondereigentums

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

4. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner des Anwesens, die unverzüglich Maßnahmen erfordert, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der oder die Eigentümer des betreffenden Sondereigentums sind verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Eigentümern zu erstatten.

## § 8

### Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

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

## § 9

### Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen und Arbeiten durchführen zu lassen, die nach ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich sind.

2. Jeder Eigentümer hat in den Fällen des Absatzes 1 und § 13 Absatz 2 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Ein im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen nach Absatz 1 dem betreffenden Eigentümer entstehender Schaden ist diesem zu ersetzen.

## § 10

### Sorgfaltspflicht der Eigentümer

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

## § 11

### Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

1. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten, sowie Installationen, dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, dann nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach § 7 zulässige Maß zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Anwesens zu verändern.

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

2. Beschließt die Mehrheit der Eigentümer bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Eigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus § 7, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume, eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Eigentümer zu beseitigen.

## § 12

### Versicherung

Es sind folgende Versicherungen durch den Verwalter abzuschließen:

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

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

Wiederaufbau bei Zerstörung

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

Kommt eine Übernahme nicht zustande, so ist er berechtigt, gemäß Ziffer 2 die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

4. Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft werden die Anteile nach § 17 WEG bewertet.

Entziehung des Sondereigentums

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

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

- a) ein Eigentümer oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person den Hausfrieden und das gemeinschaftlichen Zusammenleben ernstlich gefährden,

- b) ein Sondereigentümer die zu Wohnzwecken vorgesehenen Räume ohne Zustimmung des Verwalters zu anderen Zwecken benutzt und diese Nutzung trotz Abmahnung fortsetzt,
  - c) ein Eigentümer seiner Instandhaltungspflicht nicht nachkommt und er die Mängel trotz Abmahnung unter Fristsetzung nicht abstellt,
  - d) ein Eigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in sein Sondereigentum, die das Gesamtbauwerk gefährden oder beeinträchtigen, ohne Zustimmung des Verwalters vornimmt,
  - e) ein Eigentümer bei einem Wiederaufbau des Gebäudes nicht mitwirkt, soweit eine Wiederherstellung vereinbart ist, oder er vor seinen Rechten gemäß § 15 Abs. 3 keinen Gebrauch macht bei einer Wiederherstellung durch die übrigen Eigentümer,
  - f) der Eigentümer trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Entziehung des Sondereigentums mit einem Betrag, der das zu entrichtende Wohngeld für drei Monate übersteigt, im Rückstand ist.
2. Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums von sämtlichen Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverfahren begründet sind.

## § 15

### Vermietung und Bestellung eines Dauerwohnrechtes

Zur Vermietung bzw. zur Bestellung eines Dauerwohnrechtes an den im Sondereigentum stehenden Räumen bedarf der Eigentümer der Zustimmung des Verwalters.

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Erklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.  
Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bemißt sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil. Je 1/1000 Miteigentumsanteil ergibt eine Stimme. Jeder Miteigentümer kann sich durch einen schriftlichen Bevollmächtigten vertreten lassen. Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern keine qualifizierte Mehrheit vorgesehen ist; Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimme.
2. Der Verwalter kann jederzeit Eigentümerversammlungen einberufen. Er soll dies wenigstens einmal im Jahr tun. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung muß der Verwalter vornehmen, wenn sie von mehr als einem Viertel der Sonder-eigentümer verlangt wird (§ 24 WEG) und zwar unter Angabe des Gegenstandes.
3. Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen.  
Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von den Eigentümern zuletzt mitgeteilt worden ist.  
Die Einberufungsfrist beträgt zehn Tage, wobei der Tag der Versammlung und der Tag der Absendung des Einladungsschreibens nicht mitgerechnet werden.
4. Die Eigentümerversammlung ist jeweils beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit einer Einberufungsfrist von wiederum zehn Tagen mit gleichem Gegenstand am selben Ort einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Zu Beginn der Eigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden.

5. Die Regelung gemäß § 18 Abs. 3 WFG bleibt unberührt.
6. Den Vorsatz in der Versammlung führt der Verwalter, sofern die Versammlung dies nicht anders beschließt.
7. Auch ohne Eigentümerversammlung kommt ein gültiger Beschluß zustande, wenn sich alle Miteigentümer mit einem Beschlußvorschlag schriftlich einverstanden erklären.
8. Über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem Eigentümer zu unterschreiben. Eine Abschrift des Protokolls ist innerhalb vier Wochen jedem von der Beschlußfassung betroffenen Eigentümer zuzusenden.

## § 17

### Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird die b.o.s. bestellt.  
Die Bestellung gilt für einen Zeitraum von 5 Jahren, gerechnet vom heutigen Tage an.
2. Die Abberufung des Verwalters ist, wenn dieser nicht auf eine bestimmte Dauer bestellt ist, nur zum Ende eines Jahres möglich. Sie muß dem Verwalter in schriftlicher Form, mindestens 3 (drei) Monate vor Ablauf des Kalenderjahres mitgeteilt werden.
3. Der Verwalter kann seinerseits mit dreimonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres in schriftlicher Form kündigen, sofern seine Bestellung nicht auf bestimmte Zeit vorgenommen wurde. Für die Wirksamkeit der Kündigung genügt es, daß sie gegenüber einem Miteigentümer abgegeben wird; alle anderen Sondereigentümer sollen vom Verwalter unverzüglich verständigt werden.

4. Die Beachtung der in den Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Termine und Fristen ist nicht erforderlich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
5. Die Bestellung eines neuen Verwalters erfolgt durch die Eigentümerversammlung.  
Der ausscheidende Verwalter hat drei Monate vor Beendigung seines Amtes eine Eigentümerversammlung unter Mitteilung eines Beschlußpunktes "Wahl eines neuen Verwalters" einzuberufen.
6. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus §§ 27, 28 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Vereinbarung und dem Verwaltervertrag.
7. Jeder Eigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
8. Der Verwalter hat Beschlüsse der Eigentümer sowie Ausfertigungen gerichtlicher Entscheidungen nach § 43 WEG ordnungsgemäß aufzubewahren.

## § 18

### Zahlungsverpflichtung der Eigentümer

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Wirtschaftsplan (§ 19) zu leisten (Kostenbeitrag).
2. Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus:
  - a) Betriebskosten, wie zum Beispiel die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Versicherungen, die Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung sowie sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes und des Grundbesitzes zusammenhängen,

- b) Verwaltungskosten einschließlich Verwaltungsgebühr,
  - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Eigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage. Die Kosten des Wasserverbrauchs werden nach "Kopfzahl" ermittelt.
3. a) Der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil an Bewirtschaftungskosten richtet sich grundsätzlich nach seinem im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil.
- Die Eigentümerversammlung ist berechtigt, für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der betroffenen Miteigentümer untereinander einen anderen Verteilungsschlüssel unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Nutzung der jeweiligen Sondereigentumseinheit sowie der Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums festzulegen.
- Widersprechen ein oder mehrere Miteigentümer dem vom Verwalter festgelegten Verteilungsschlüssel, so entscheidet die Mehrheit der jeweils betroffenen Miteigentümer, ob der vom Verwalter angewandte oder der von den widersprechenden Miteigentümern vorzuschlagende Verteilungsschlüssel angewandt wird.
- b) Bezüglich der Verwaltungsgebühr gilt der jeweils von der Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter je Sondereigentumseinheit vereinbarte Betrag.

## § 19

### Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat für jedes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.
- Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.
- Die in § 18 aufgeführten Bewirtschaftungskosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Arbeiten einer

Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

2. Bis zum 30. September eines jeden Jahres hat der Verwalter eine Abrechnung für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen.

Die Abrechnung enthält:

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

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

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

## § 20

### Mehrheit von Berechtigten an einem Eigentum

Geht das Sondereigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Eigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

## § 21

### Sonstige Bestimmungen

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

## § 22

### Kosten

Die mit dieser Erklärung und ihrer Durchführung verbundenen Kosten zahlt der Eigentümer.

## Teil 3

### Grundbucheklärungen

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Einräumung des Sondereigentums und die damit verbundene Rechtsänderung,
- b) die Bestimmungen gemäß § 1 bis mit 20 dieses Vertrages als Inhalt des Sondereigentums,

Alle Eintragungen werden nach Weisung des amtierenden Notars erbeten.

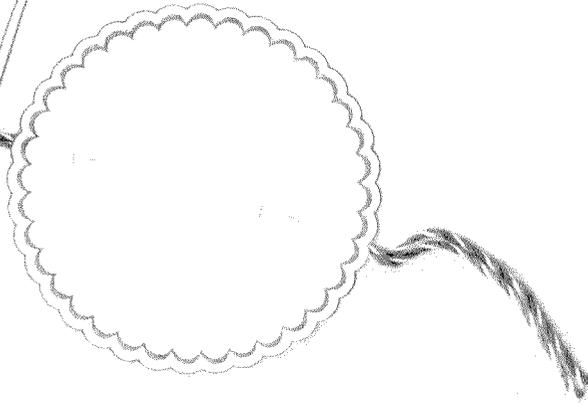
Der Eigentümer bevollmächtigt

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

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

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vorgelesen,  
von ihm genehmigt und von ihm und der Notarvertreterin  
wie folgt eigenhändig unterschrieben.

*Handwritten signature*  
- hosl, Notarvertreterin





Stadt Mönchengladbach  
Postfach 85, 4050 Mönchengladbach 1

Der Oberstadtdirektor

Amt Bauordnungsamt  
oder Dienststelle  
Verwaltungsgebäude Haus Westland  
Sachbearbeiter Herr Nosseck  
Zimmer 804  
Tel. (02161) 25 24 13  
Ihr Zeichen  
Ihr Schreiben  
Mein Zeichen 63-2 No/Nk.  
Datum 23.02.1987

B e s c h e i n i g u n g

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert  
am 30.07.1973 (BGBl. I S. 910)

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit den Ziffern 1 bis 10  
bezeichneten Wohnungen und die mit den gleichen Ziffern bezeichneten  
Räume im Kellergeschoß - die nicht Wohnzwecken dienen - in dem  
bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in

Mönchengladbach 1, Erzbergerstr. 104 + 106  
katastermäßige Bezeichnung:  
Flur 75, Flurstück 120, 121  
Gemarkung Mönchengladbach  
Grundbuch Blatt 00791, 00738

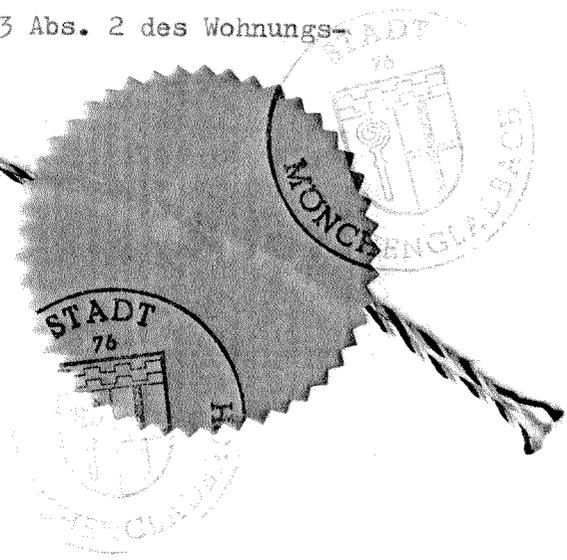
sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen damit dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungs-  
eigentumsgesetzes.

Mönchengladbach, den 23.02.1987

Im Auftrag

*Wunsch*  
Wunsch  
Dipl.-Ing.



Telefon (02161) 25-0  
Telex 852788 strng d

Zahlungen an  
Stadtkasse Mönchengladbach:  
Stadtparkasse Mönchengladbach  
(BLZ 310 500 00) Konto-Nr. 66 001  
Postgirokonto Köln  
(BLZ 370 100 50) Konto-Nr. 17 76 - 500  
und bei allen Banken am Ort



Erzbergerstraße K1

Der Plan ist als Anlage zu  
 ... nach  
 dem Wohnungseigentumsgesetz vom  
 15. 3. 1951.  
 Mönchengladbach, den  
 18. 03. 1972  
 für Oberstadtkontraktor  
 ...  
 im Auftrag

*Wunschr*  
 Wunschr  
 Dipl. Ing.

**Vervielfältigungen und Umarbeitungen,**  
 die nicht dem eigenen Gebrauch dienen,  
 sowie Veröffentlichungen sind  
 unzulässig  
 und werden aufgrund des Vermessungs-  
 und Kartengesetzes vom 11. 7. 72 mit  
 Strafe bedroht.

Volksgartenstraße

147

Stadt Mönchengladbach  
Katasteramt Mönchengladbach

Gemeinde Mönchengladbach  
Gemarkung Mönchengladbach  
Flur 75

Rahmenkarte

Maßstab 1: 500

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte –

1. Ausfertigung

Gebühren 8,- DM

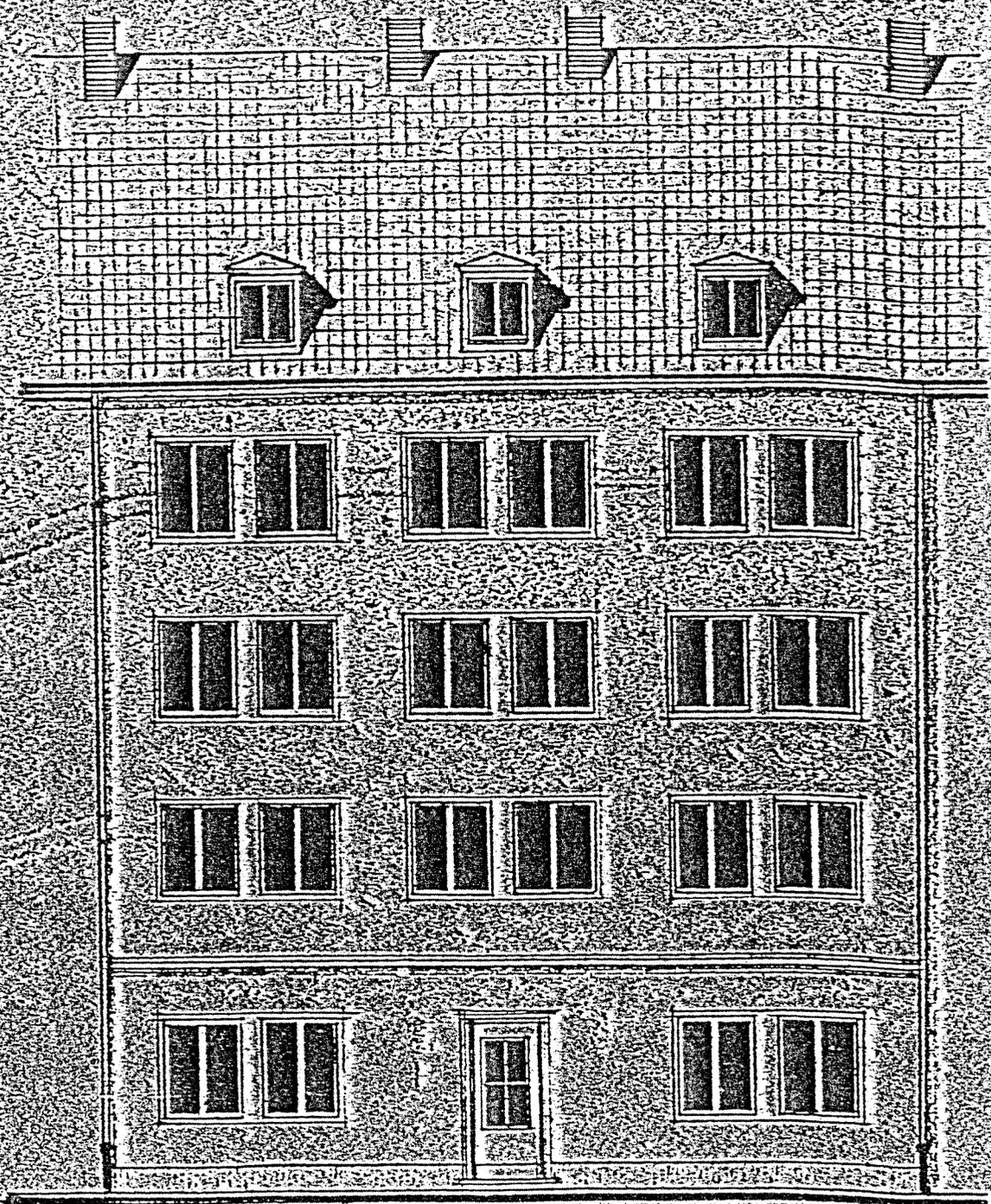
Gesch. B. Nr. 4227

Buch. St. Nr. 616-2

ch

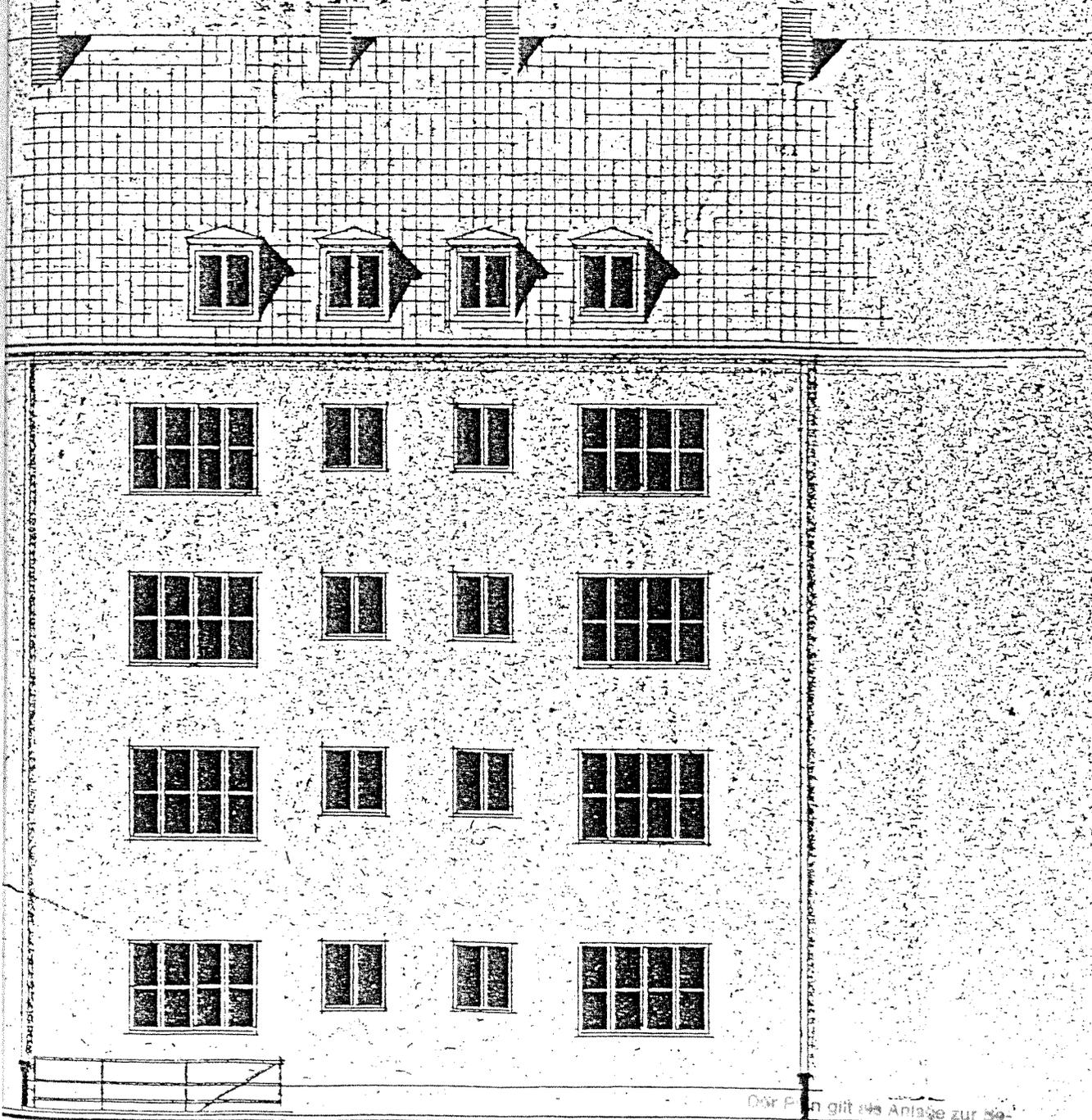
kauba

er



STRASSENANSICHT

nach  
 nach dem Baugesetzbuch vom 19. 2. 01  
 M. Schenklach, den  
 Der Oberstadtdirektor  
 Bauordnungswert  
 im Auftrage  
 W. M. M. M. M.  
 Dini

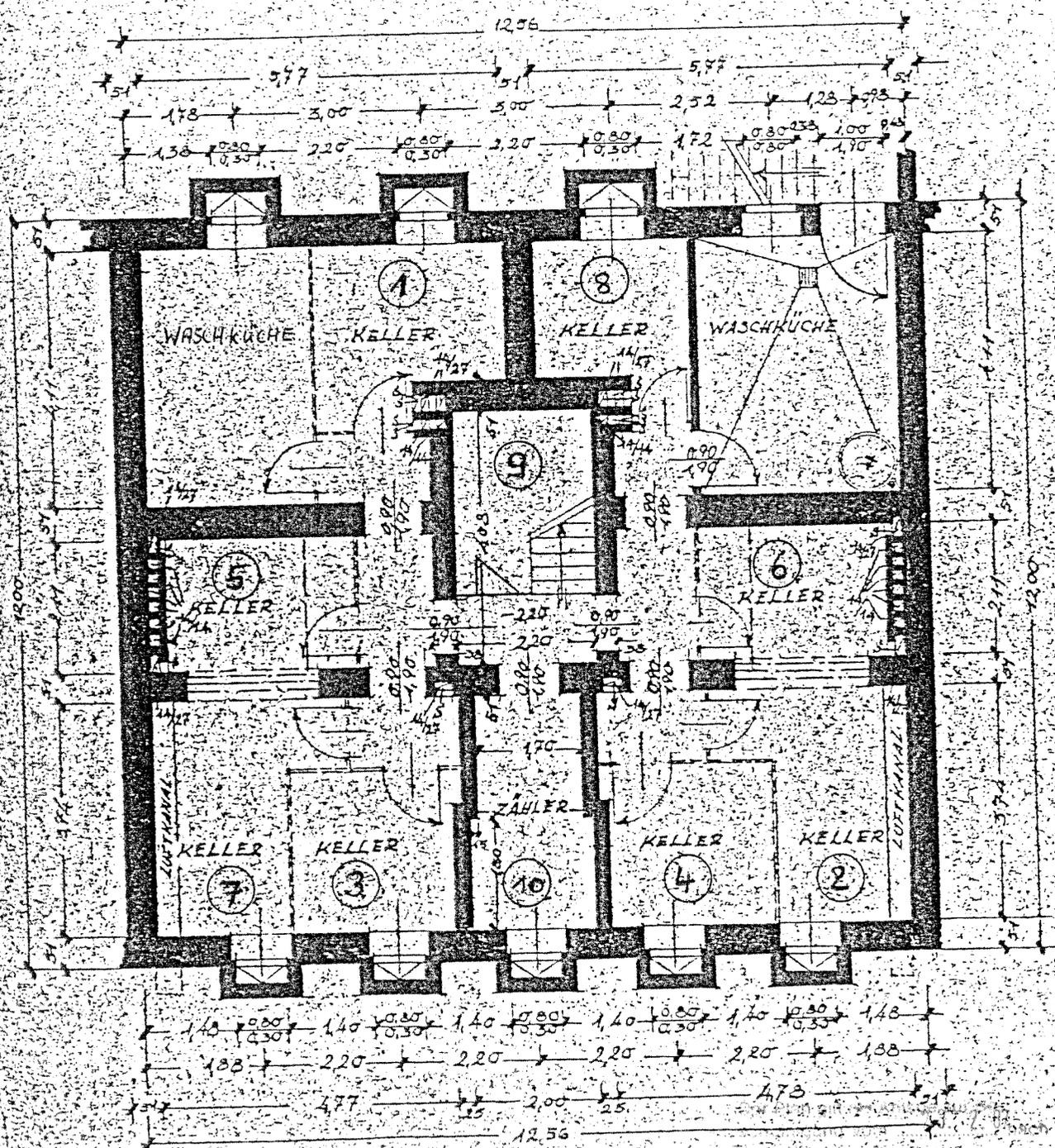


GARTENSEITE

Der Plan gilt als Anlage zur Be-  
zeichnung von ..... nach  
dem Wohnungseigentumsgesetz vom  
15. 3. 1951.  
Mönchengladbach, den .....  
Der Oberstadtdirektor  
Sachordnungsm.  
im Auftrage

*Wunsch*  
Wunsch  
Dipl. Ing.





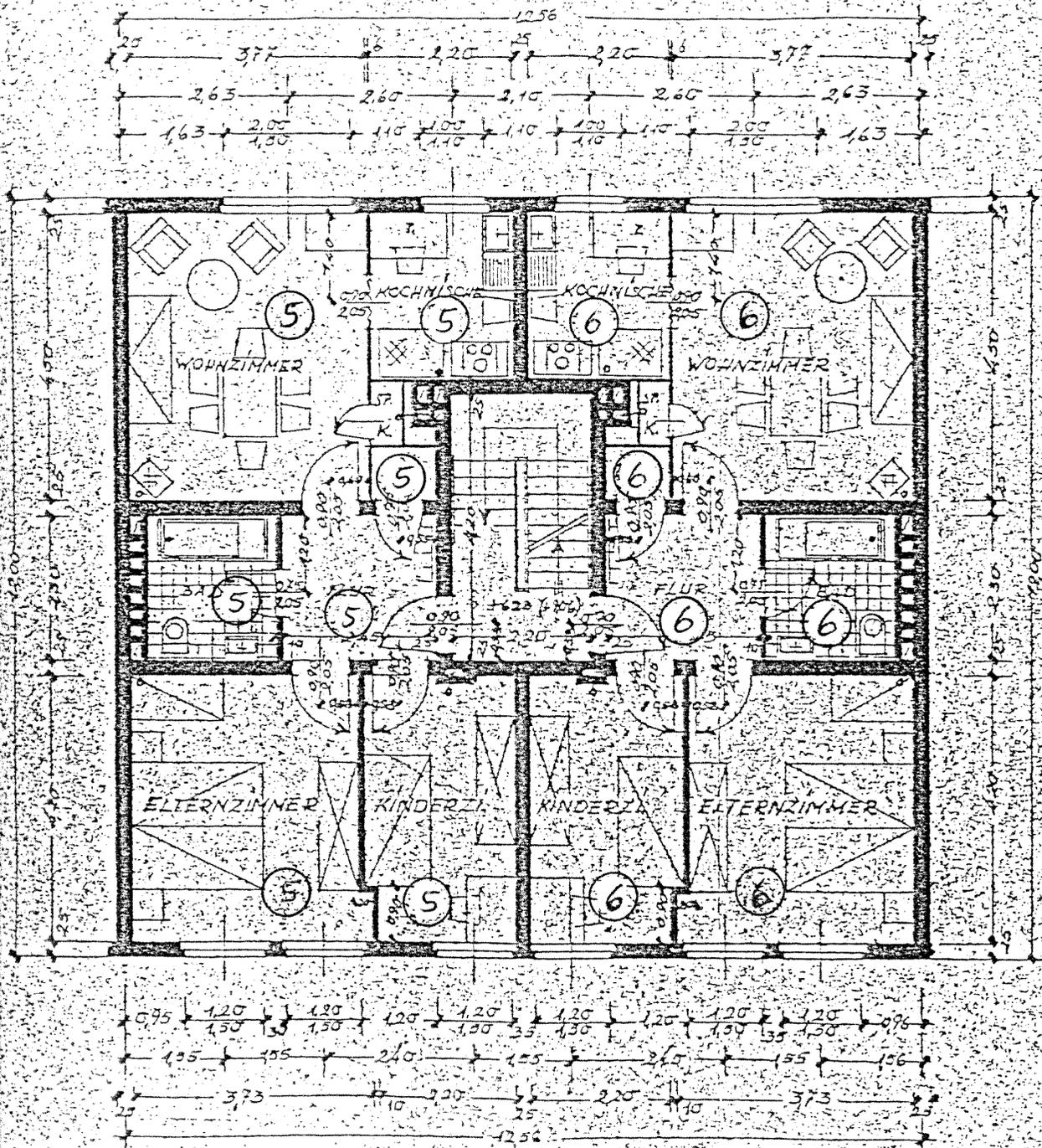
# KELLERGESCHOSS

Entwurf nach dem Entwurfsvertrag vom  
 15. 11. 1951.  
 Maßstab 1:200.  
 Das Oberflächenmaß  
 der Zeichnung ist 12,3  
 im Auftrag

*Wunsch*  
 Wunsch  
 Dipl.



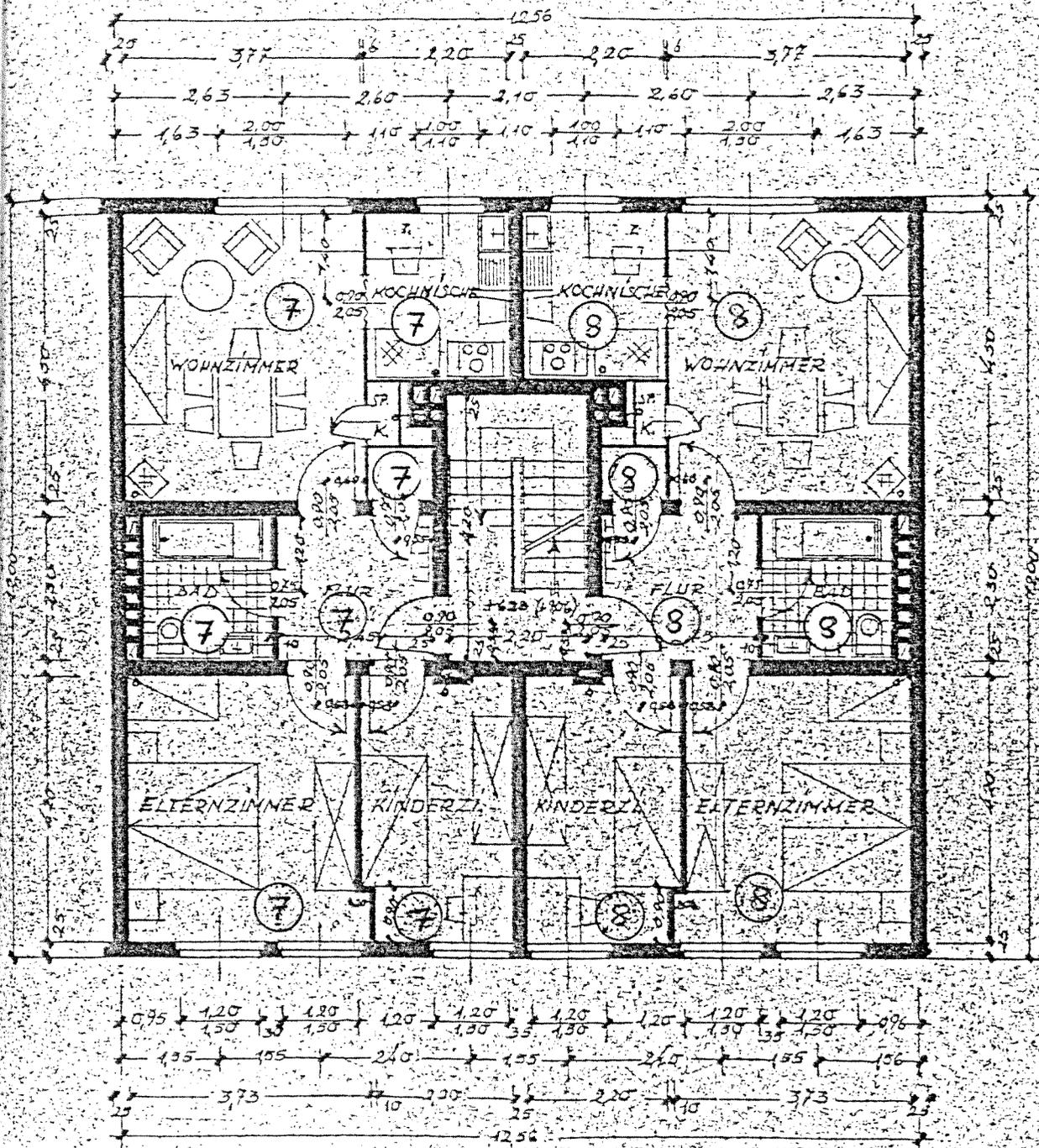




## II. OBERGESCHOSS

Die Pläne sind ein Angelegenheit  
 des Bauherrn, der sich für die Ausführung  
 der Ausführung des Bauwerks vom  
 1933  
 Mit Genehmigung des  
 Carl-Cyberkant-Büro  
 Bauordnungswart  
 im Auftrag

W. Wunsch  
 Wunsch  
 Dipl. Ing.

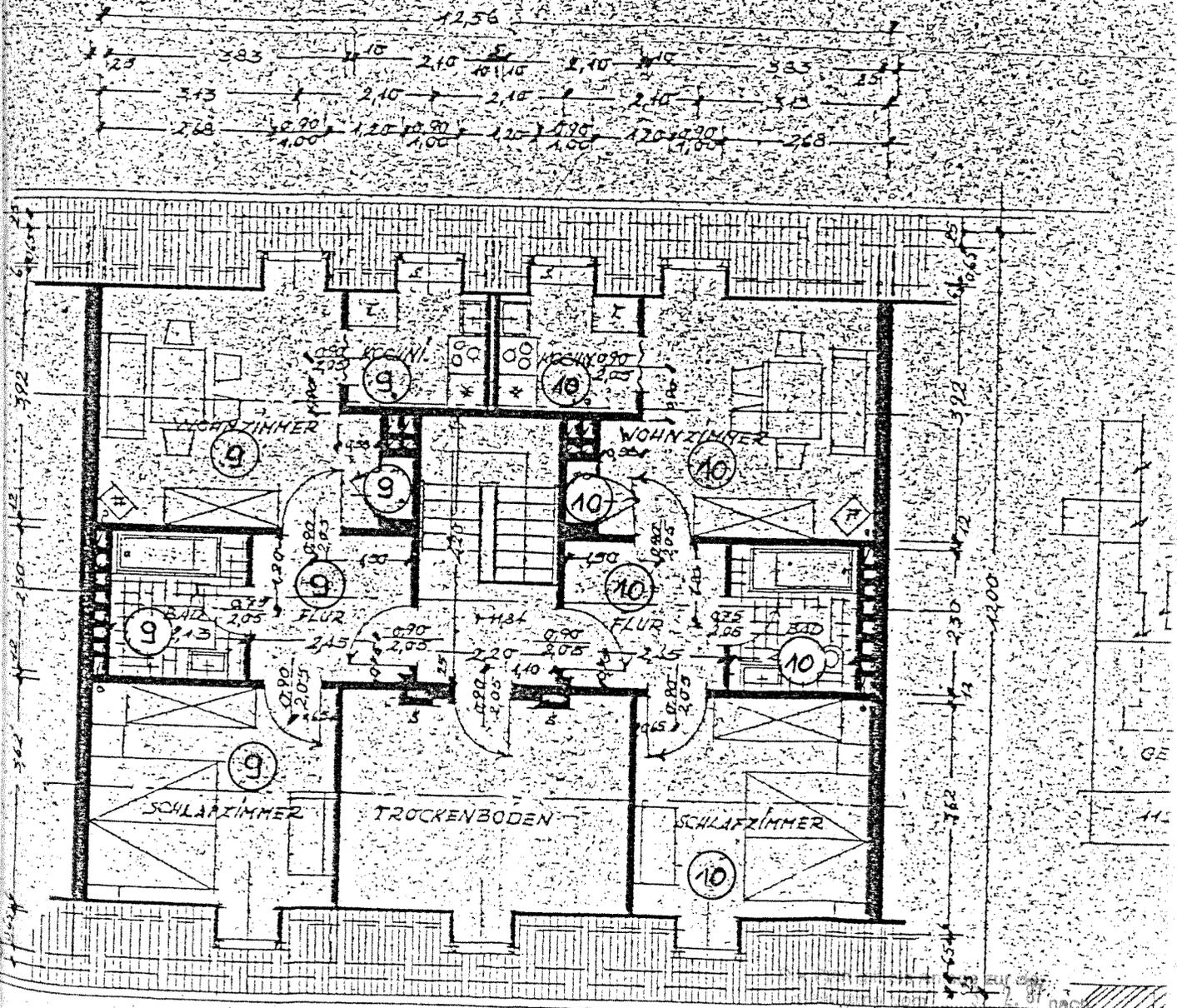


### III. OBERGESCHOSS

1. Die Grundstücke sind...  
 2. Die Grundstücke sind...  
 3. Die Grundstücke sind...  
 4. Die Grundstücke sind...  
 5. Die Grundstücke sind...  
 6. Die Grundstücke sind...  
 7. Die Grundstücke sind...  
 8. Die Grundstücke sind...  
 9. Die Grundstücke sind...  
 10. Die Grundstücke sind...

W. Wunsc  
 Wunsc  
 Dipl. Ing.

# DACHGESCHOSS



nach  
 dem Wohnungseigentumsgesetz vom  
 20.3.1961  
 geändert durch den  
 Der Oberstadtdirektor  
 25.06.1961  
 im Auftrage:  
 25

W. Wunsch  
 Dipl. Ing.