

Wilhelm-Dresing-Straße 16 und 18

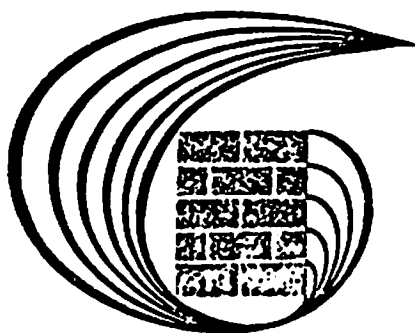
4600 Dortmund-Lücklemberg

Erklärung

zur

Begründung von Wohnungseigentum
nach § 8 WEG

– Teilungserklärung –
mit Gemeinschaftsordnung



HERAUSGEGEBEN
VOM GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.

Nachdruck nicht gestattet

Ausgabe Juli 1979

Teil I
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Teilungserklärung)

§ 1
Grundstück

Die Brachthäuser GmbH u. Co. KG
..... Crispinstr. 24-26, 4600 Dortmund 50
..... (vollständige Firma)
nachstehend als „Wohnungsunternehmen“ bezeichnet, ist Eigentümerin des Grundstücks
..... Dortmund-Lücklemberg, Wilhelm-Dresing-Straße 16 und 18
..... (Ort) (Straße) (Nr.)
eingetragen im Grundbuch von Dortmund, Blatt 385-17, Flur 2, 86 364, Flur 2,
..... Gemarkung Lücklemberg, Flurstück 946, groß 1.662 qm.

..... (genaue grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung)
Auf diesem Grundstück errichtet das Wohnungsunternehmen 2 Gebäude mit 14
Wohnungen, nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten, Garagen und 14
Garagenstellplätzen. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgeset-
zes (WEG) vom 15. 3. 1951.

§ 2
Teilung

Das Wohnungsunternehmen teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in
Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich
abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen/
Garagen/Garagenstellplätzen (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.

bezeichneten Wohnung Geschoß/links/Mitte/rechts.

Zu der Wohnung gehören folgende Nebenräume:

2. Miteigentumsanteil von /1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
bezeichneten Garage/Garagenstellplatz.

Teilungsaufstellung

- | | |
|--|-------------|
| 1. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoß links des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 91 qm | 69,31/1.000 |
| 2. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoß Mitte des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 92 qm | 70,07/1.000 |
| 3. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoß rechts des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 68 qm | 51,79/1.000 |
| 4. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoß links des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 91 qm | 69,31/1.000 |
| 5. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoß Mitte des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 92 qm | 70,07/1.000 |
| 6. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoß rechts des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 68 qm | 51,79/1.000 |

7. Miteigentumsanteil von 83,77/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im
Dachgeschoß und Hochdachgeschoß links
des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 110 qm
8. Miteigentumsanteil von 87,59/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im
Dachgeschoß und Hochdachgeschoß rechts
des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 16
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 115 qm
9. Miteigentumsanteil von 59,41/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoß links des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 18
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 78 qm
10. Miteigentumsanteil von 74,64/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im
Erdgeschoß rechts des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 18
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 98 qm
11. Miteigentumsanteil von 59,41/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoß links des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 18
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 78 qm
12. Miteigentumsanteil von 74,64/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoß rechts des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 18
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 98 qm

13. Miteigentumsanteil von 89,10/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung im
Dachgeschoß und Hochdachgeschoß links
des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 18
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 117 qm

14. Miteigentumsanteil von 89,10/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung im
Dachgeschoß und Hochdachgeschoß rechts
des Hauses Wilhelm-Dresing-Str. 18
nebst Kellerraum und PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
mit einer Wohnfläche von ca. 117 qm

insgesamt: 1.000/1.000

~~Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums unterliegt der Beschränkung, daß den je-
weiligen Eigentümern der Wohnungen mit den laufenden Nr. 1, 2, 3, 9 und 10 des
Aufteilungsplanes unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer jeweils das allei-
nige Recht und die Pflicht eingeräumt bzw. auferlegt wurde, die in dem anlie-
genden Lageplan, der Bestandteil dieser Teilungserklärung ist, mit den lfd. Nr.
1, 2, 3, 9 und 10 gekennzeichneten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, zu
unterhalten und zu pflegen.~~

Insgesamt — 1000/1000 —

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.
Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

S O N D E R B L A T T
Einfügung zu § 3 Ziffer (3):

Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums unterliegt der Beschränkung, daß den jeweiligen Eigentümern der Wohnung mit den laufenden Nrn. 1,2,3,9 und 10 des Aufteilungsplanes unter Ausschluß der übrigen Mit-eigentümer jeweils das alleinige Recht und die Pflicht eingeräumt bzw. auferlegt wurde, die in dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Teilungserklärung ist, mit den lfd. Nrn. 1,2,3,9 und 10 gekennzeichneten Grundstückflächen gärtnerisch zu nutzen, zu unterhalten und zu pflegen.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) Wohnungsabschlußtür und Innentüren, Fenster und Lichtkuppeln der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) Klappläden und Rolläden,
- l) bei Balkonen und Loggien der durch die Balkon-/Loggienumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau,

m) Sonnenschutzanlagen an den Balkonen und Terrassen

n)

o)

(2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder. Einfügung § 3 Ziffer (3) s. "SONDERBLATT"

Teil II

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

§ 4

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.

§ 5

Berufsausübung / Gebrauchsüberlassung

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht. Der Umfang ergibt sich ferner aus der Hausordnung.
- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung bedarf der Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere

anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung korrigiert werden.

- (3) Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden, haftet der Wohnungseigentümer. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (4)* Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs-/Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit^{2/3} Mehrheit geändert werden.
- (5)* Folgende Leistungsverpflichtungen können ohne Zustimmung des Betroffenen nicht nachträglich durch Mehrheitsbeschluß einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden:

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Veräußerung:
- a) beim Erstverkauf durch das Wohnungsunternehmen,
 - b) im Wege der Zwangsvollstreckung,
 - c) durch Konkursverwalter,
 - d) durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.
- (2) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (3) Erteilt der Verwalter die Zustimmung nicht, so kann diese durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

§ 7

Instandhaltung / Bauliche Änderung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzusetzen. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren, wie die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlußtüren, der Fenster, Klappläden und Rolläden.
- (2) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nach-

*) Nichtzutreffendes streichen

zahlung zu leisten. Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung zu anderen Zwecken als für die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

- (3) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (4) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- (5) Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, bedürfen der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Werbevorrichtungen, Außenantennen, Wohnungsabschlußtüren, Balkonen, Fenstern, Roll- und Klappläden. § 6 Abs. 3 gilt entsprechend.
- (6) Im übrigen gilt § 22 Wohnungseigentumsgesetz.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

Besteht eine Pflicht zum Wiederaufbau und zur Wiederherstellung nicht

- (3) ~~Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen~~, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. In diesem Fall erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG. 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.

§ 9

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen, zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 3 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

*)

§ 11

Hausgeld

Lasten und Kosten

- (1) Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten und Lasten werden auf Grund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil (Hausgeld) ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen.
- (2) Für die Ermittlung des Hausgeldes gelten derzeit folgende Verteilungsschlüssel:
 1. Die Kosten der Beheizung und Wasserversorgung werden wie folgt umgelegt:
30 % im Verhältnis der Wohnflächen
70 % nach Verbrauchsmessung
 2. Im übrigen werden die Betriebskosten wie folgt umgelegt:
 - a) Wasserverbrauch nach Verbrauchsmessung
 - b) übrige Betriebskosten im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen
 3. Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. ~~Für Garagen, Garagenstellplätze und Wohnungen, die nicht zum Gemeinschaftseigentum gehören, sind die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu bemessen.~~
 4. Der Betrag für Instandhaltung einschließlich Instandhaltungsrückstellung errechnet sich wie folgt:
Im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen
 5. Die für die Umlagen nach der II. BVO errechneten Wohn- und Nutzflächen betragen: siehe Teilungsaufstellung
- (3) Eine Änderung der Verteilungsschlüssel kann mit mehr als Dreiviertel aller Stimmen beschlossen werden.

§ 12

Wirtschaftsplan und Abrechnung

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen. Diese sind von den Wohnungseigentümern zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr umfaßt 12 Monate. Der Beginn des 1. Wirtschaftsjahres wird vom Verwalter bestimmt. Beginnt die Verwaltungstätigkeit in den letzten 6 Monaten vor Beginn des 1. Wirtschaftsjahres, so erfolgt die Erstabrechnung auch für das begonnene Jahr nach Ablauf des folgenden Wirtschaftsjahres.
- (2) Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge des Hausgeldes sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen können mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden.
- (3) Eine Aufrechnung durch die Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

§ 13

Versicherungen

- (1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
 1. Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
 2. eine Gebäudefeuerversicherung,
 3. eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden, sofern Öltanks zum Gemeinschaftseigentum gehören,
 4. eine Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschadenversicherung.
- (2) Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

Bezeichnung der Wohnung oder der sonstigen Räume im Aufteilungsplan

WE-Nr.

anrechenbare
Wohnfläche qm

Wilhelm-Dresing-Straße 16

1	91
2	92
3	68
4	91
5	91
6	68
7	110
8	115

Wilhelm-Dresing-Str. 18

9	78
10	98
11	78
12	98
13	117
14	117

§ 14

Eigentümerversammlung

- (1) Der Verwalter beruft einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung ein. Darüber hinaus beruft der Verwalter eine außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung ein, wenn der Verwaltungsrat*), mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer oder in den Fällen des § 5 Abs. 2 und 3; § 6 Abs. 3 der betroffenen Wohnungseigentümer es verlangen. Bei der Einladung ist die Tagesordnung mitzutteilen.
- (2) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (3) Die Wohnungseigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlußfähig.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach Miteigentumsanteilen

- (4) Bei Mehrhauswohnanlagen oder Wohnanlagen mit eindeutig voneinander abgegrenzten Hausteilen, können Beschlüsse über Maßnahmen, die nur eines der Gebäude bzw. der abgegrenzten Hausteile betreffen, diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in dem betreffenden Gebäude gelegen ist, allein fassen, wenn dies nicht den Interessen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht.
- (5) Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen, Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
- (6) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

§ 15

Verwalter

- (1) Als erster Verwalter ist GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Grundstücks-service mbH

bestellt. Die Bestellung gilt bis zum ... 23.6.1992

- (1) a) s.u.
- (2) Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
- (3) Die vorzeitige Abberufung des Verwalters setzt einen wichtigen Grund voraus.
- (4) Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen.
- (5) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.
- (6) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge auch im eigenen Namen abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 11 der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer im Namen der übrigen Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen;
 - c) einen Hausmeister einzustellen sowie mit dem Hausmeister einen Dienstvertrag im eigenen Namen abzuschließen.
- (7) Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB – soweit gesetzlich zulässig – befreit.
- (1) a) Eine Verlängerung bzw. Wiederholung der Bestellung ist durch erneuten Beschluß der Eigentümerversammlung frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit möglich.

*) Nichtzutreffendes streichen

Verwaltungsbeirat*)

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates werden durch die Wohnungseigentümersammlung bestimmt. Der Verwaltungsbeirat bestimmt aus seiner Mitte den Vorsitzenden. Die Wahl von Ersatzmitgliedern ist zulässig. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Teil III

Eintragungsbewilligung und -antrag

(1) Die Firma Brachthäuser GmbH u. Co. KG

Crispinstr. 24-26, 4600 Dortmund 50

(Name des Eigentümers)

bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch von Dortmund

Band - Blatt 38 517

- a) die Teilung des Grundstücks in 14 Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung, einschließlich der dinglichen Nutzungsregelung
Ziffer 1) + 2) Satz 1
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 3/bis 16 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie das von ihm beantragte Grundstück, je nach Umfang der beantragten Teilung, an den amtierenden Notar – an ihn zu senden.

(2)* Für die vorstehenden Anträge nehmen wir ~~als ganzes und einziges Wohnungskontingent~~ ~~den~~ Gebührensbe-
freifung nach § 2 des Gesetzes vom 30. 5. 1953 in Anspruch. Es wird versichert, daß die
Voraussetzungen hierzu vorliegen (Schaffung steuerbegünstigter Wohnungen)

Dortmund den 24.6.1987
(Ort)

(Unterschrift des Eigentümers)

***)Nichtzutreffendes streichen**

STADT DORTMUND

DER OBERSTADTDIREKTOR

Stadt Dortmund · Postfach 907 · 4600 Dortmund 1

FIRMA
BRACHTHAUSER GMBH
CRISPINSTR. 24

4600 DORTMUND 50

Sprechzeiten:

Mo, Mi, Fr 8.00 - 12.00 Uhr
und Do 13.00 - 15.30 Uhr



Anlage / zum Protokoll vom
21.6.1987 (U.R.Nr. 716 / 87)
gez. Schlüter,
Notar

Bauordnungsamt	
Katharinenstraße 9	Zimmer 138
Auskunft erteilt HERR WENDT	Durchwahl (02 31) 54 22 3886

Grundstück in Dortmund, WILHELM-DRESING-STRASSE 016 02	Gemarkung Lücklemberg	Flur 2	Flurstück 946
Beantragtes Vorhaben: ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG FÜR DIE WOHNHAUSER WILHELM-DRESING-STR. 16 UND 18			
Antragsdatum 18.05.1987	Aktenzeichen 63/2-07-7682	Tag 22.06.1987	

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1951 (BGBl. I S. 175).

Die in den Aufteilungsplänen

mit Ziffer eins bis veirzehn bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer eins bis vierzehn bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume */
in dem bestehenden / zu errichtenden Gebäude auf dem oben genannten Grundstück,

Grundbuch von _____ Band _____ Blatt 86364
sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrage


Neuhaus
Dipl. Ing.



Anlagen
Aufteilungspläne
Gebührenbescheid

*/ sowie die in der Tiefgarage mit
den Ziffern eins bis vierzehn
bezeichneten stellplätze für Kfz.

Neue Wohnwelt Lücklemburg

Haus Waldeck

Wilhelm-Dresing-Str. 16+18

Anlage 2 zum Protokoll vom
24.6.1987 (U.R.Nr. 776/87)

gez. Schlüter,
Notar



lageplan m. 1:500
wilhelm-dresing-str.
do,-lücklemburg

do den 60886