

# Exposé

## Reihenhaus in Dorsten

### Raumwunder Reihenmittelhaus in Dorsten-Hardt



Objekt-Nr. OM-412721

**Reihenhaus**

Verkauf: **299.000 €**

Haselhuhnweg 18  
46282 Dorsten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird ein sehr schönes geräumiges Reihenmittelhaus als 41/1000 Wohneigentumsanteil mit ca. 91 qm Wohnfläche und ca. 28 qm Nutzfläche im Keller verteilt über 3 Etagen und einem großzügigen Entrée mit Terrasse und kleinem Gartenhaus.

Das Haus bietet Platz für eine Familie und verfügt über vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnküche, der Flur und ein weiß gefließtes Gäste-WC.

Über eine Treppe gelangt man in das 1. OG, mit einem hellen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer und dem Blick auf den Haselhuhnweg. Ein offener Kamin kann auf Wunsch nachgerüstet werden.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein weiss gefließtes Bad, mit Wanne, separater Dusche, WC und Waschbecken.

Im Keller gibt es einen Hobbyraum, der wohnlich gestaltet ist und genügend Platz für Gäste bietet oder auch als Fitness- oder Arbeitsraum genutzt werden kann.

Ein weiteres weiss gefließtes großes Bad mit Dusche, WC und Waschbecken befindet sich ebenfalls im Keller.

Im Versorgungsraum, der als Stauraum genutzt werden kann, sind Strom- und Gaszähler untergebracht

## Ausstattung

Das Haus wurde 1985 erbaut und in den vergangenen Jahren kontinuierlich renoviert und modernisiert.

Küche, Bäder und Gäste-WC sind einheitlich hell gefließt, die Wohn- und Schlafzimmer mit hochwertigem Laminat ausgelegt.

Die Wände sind mit Rauhfaser beklebt und weiss gestrichen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus bietet genügend Platz für eine Familie mit Kind und wird leer und geräumt übergeben.

Vollständige Objektunterlagen stehen zur Verfügung und können bei Interesse und auf Anforderung versendet werden

## Lage

Die Stadt Dorsten liegt im Übergang zwischen dem äußeren Norden des Ruhrgebietes und dem südlichen Münsterland im Land NRW an der Lippe. Dorsten hat ca. 75.000 Einwohner Die Immobilie befindet sich Osten von Dorsten, in bevorzugter Wohnlage im Stadtteil Hardt. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten gut zu erreichen. Auch die Anbindung an die A31 und die A52 liegen nur wenige Autominuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und der große EDEKA-Markt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie auch eine Apotheke.

Dorsten Hardt bietet die perfekte Anbindung an die Region und eine hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Vorgarten mit Gartenhaus



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Gebäudeensemble

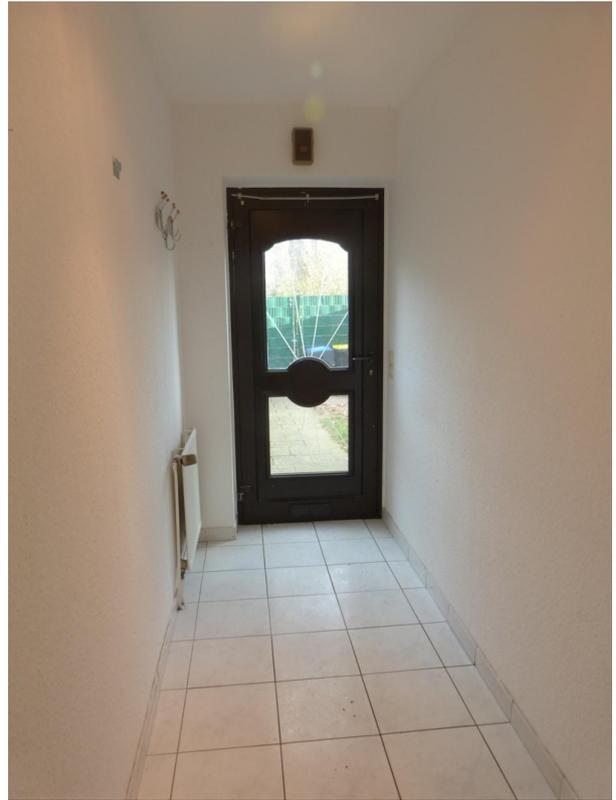


Gebäudeensemble

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Schlafzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2.OG



Badezimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Dusche 2. OG



Hobbyraum Keller

# Exposé - Galerie



Bad Keller



Keller Versorgungsraum

# Exposé - Galerie



Zähler Gas



Zähler Strom

# Exposé - Galerie



Elektroverteilerkasten



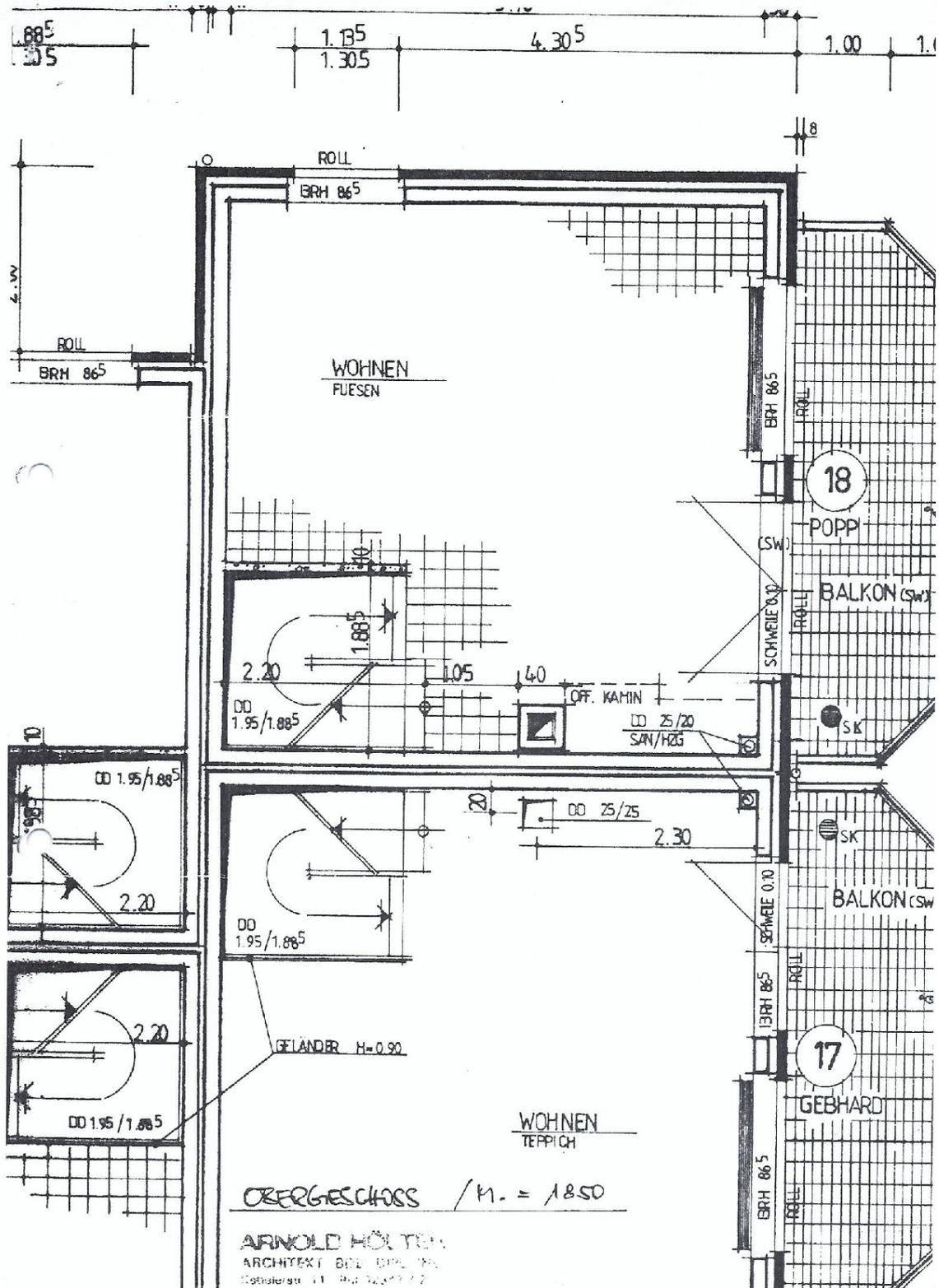
Kelleraufgang



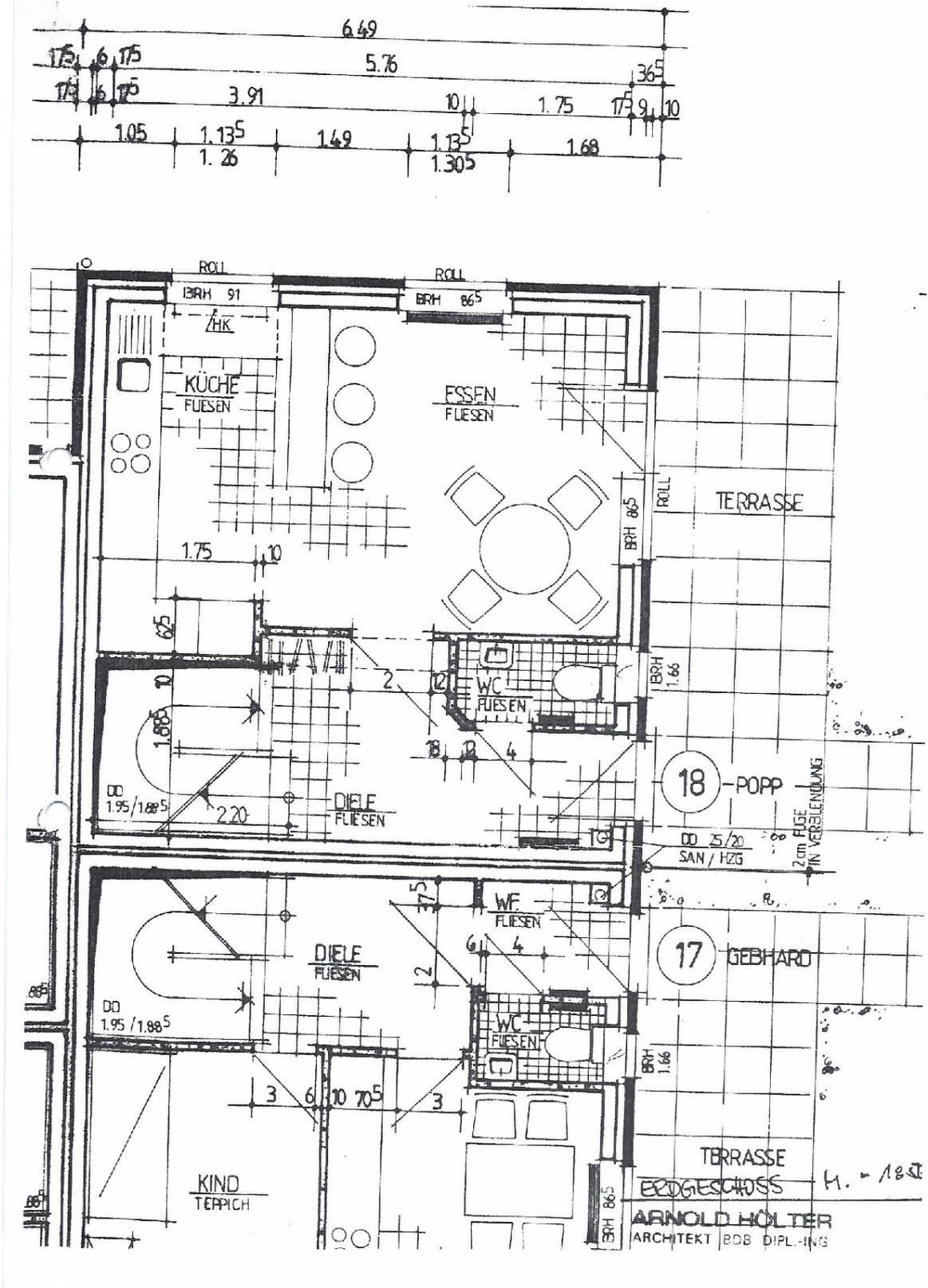
Gäste WC EG



# Exposé - Grundrisse



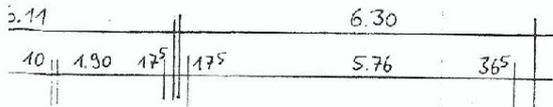
# Exposé - Grundrisse



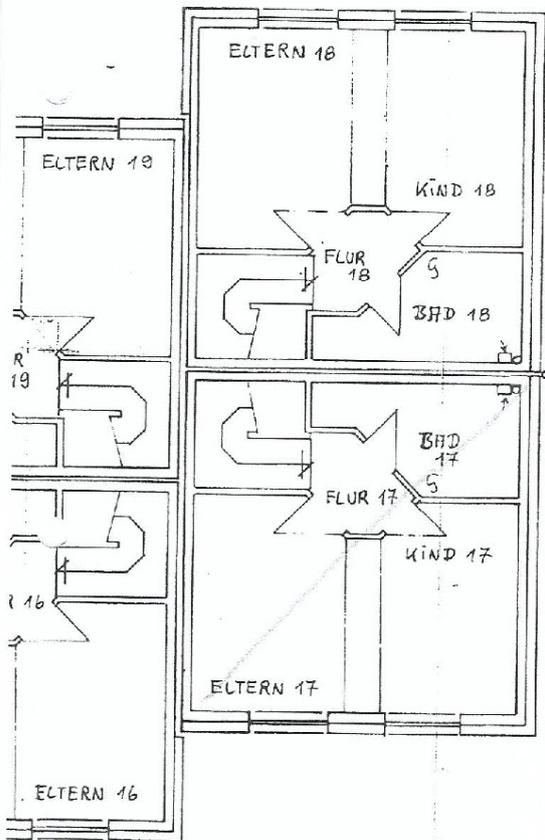


# Exposé - Grundrisse

## II. Ausfertigung



Insensibilität u. -Bäder sind  
gem. DIN 18207 zu erfüllen!



Anlage zum Bescheid Nr. 1009/84  
Bauaufsichtlich geprüft  
Stadt Dorsten  
Der Stadtdirektor - *[Signature]*  
Dorsten, den 7.12.1984  
i. A. *[Signature]*  
Harks, Dipl.-Ing.

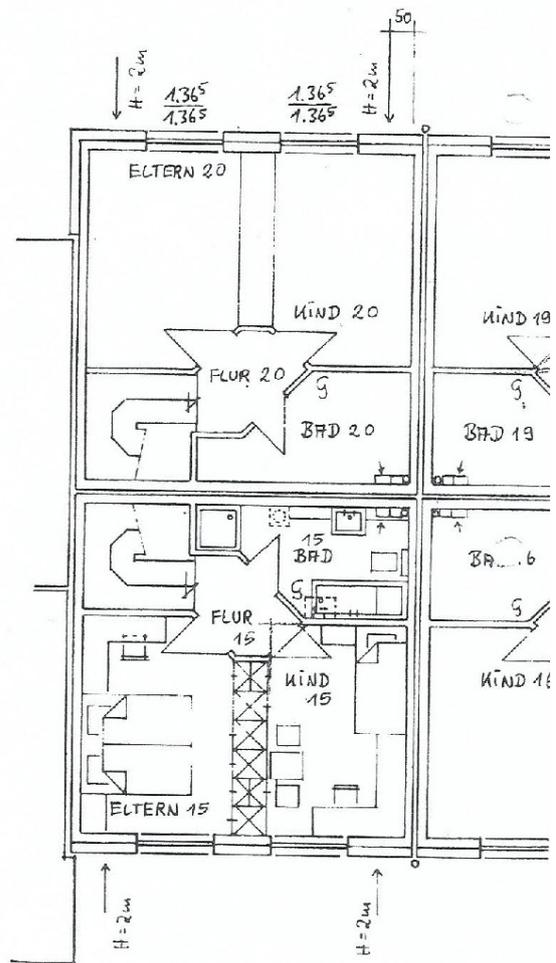
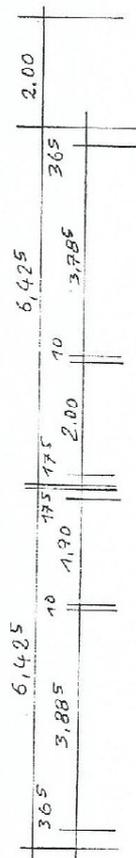
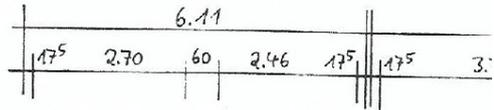
DORSTEN HUERHÄHN-WÄRTEL STR.

DG M<sub>0</sub> 1:100 30/9/84 *[Signature]*

HAUS 15 ÷ 20 Bauherr: NBB i.H. *[Signature]*

*[Signature]*

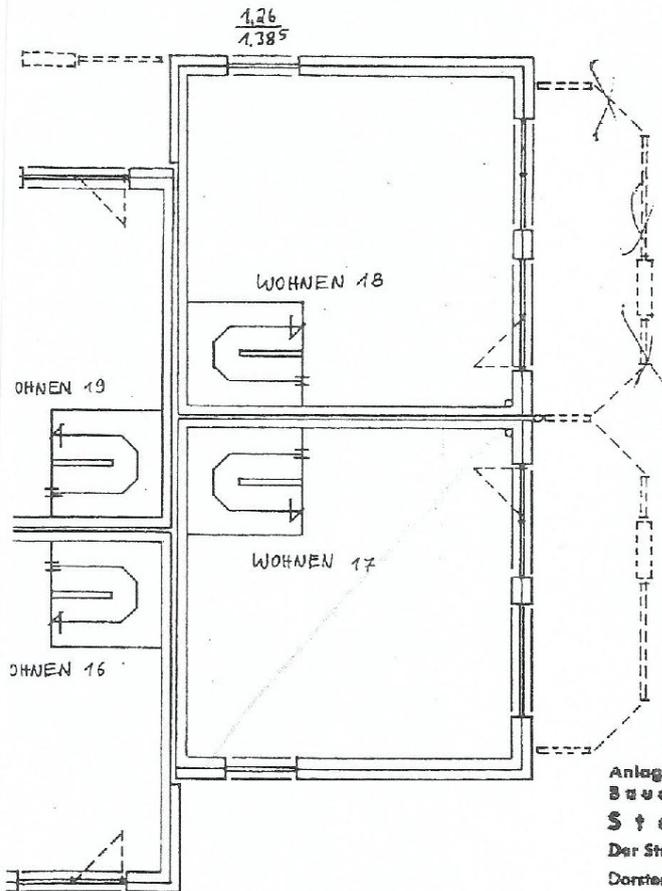
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## II. AUSTERTIGUN

11			6.30		2.00	
76	17 <sup>5</sup>	17 <sup>5</sup>	5.76	36 <sup>5</sup>	1.90	10



Anlage zum Beschein Nr. 1009/84  
 Bauaufsichtlich geprüft  
**Stadt Dorsten**  
 Der Stadtdirektor - Bauplanungsamt  
 Dorsten, den 7. 11. 1984  
 I. A. [Signature]  
 Marks, Dipl.-Ing.

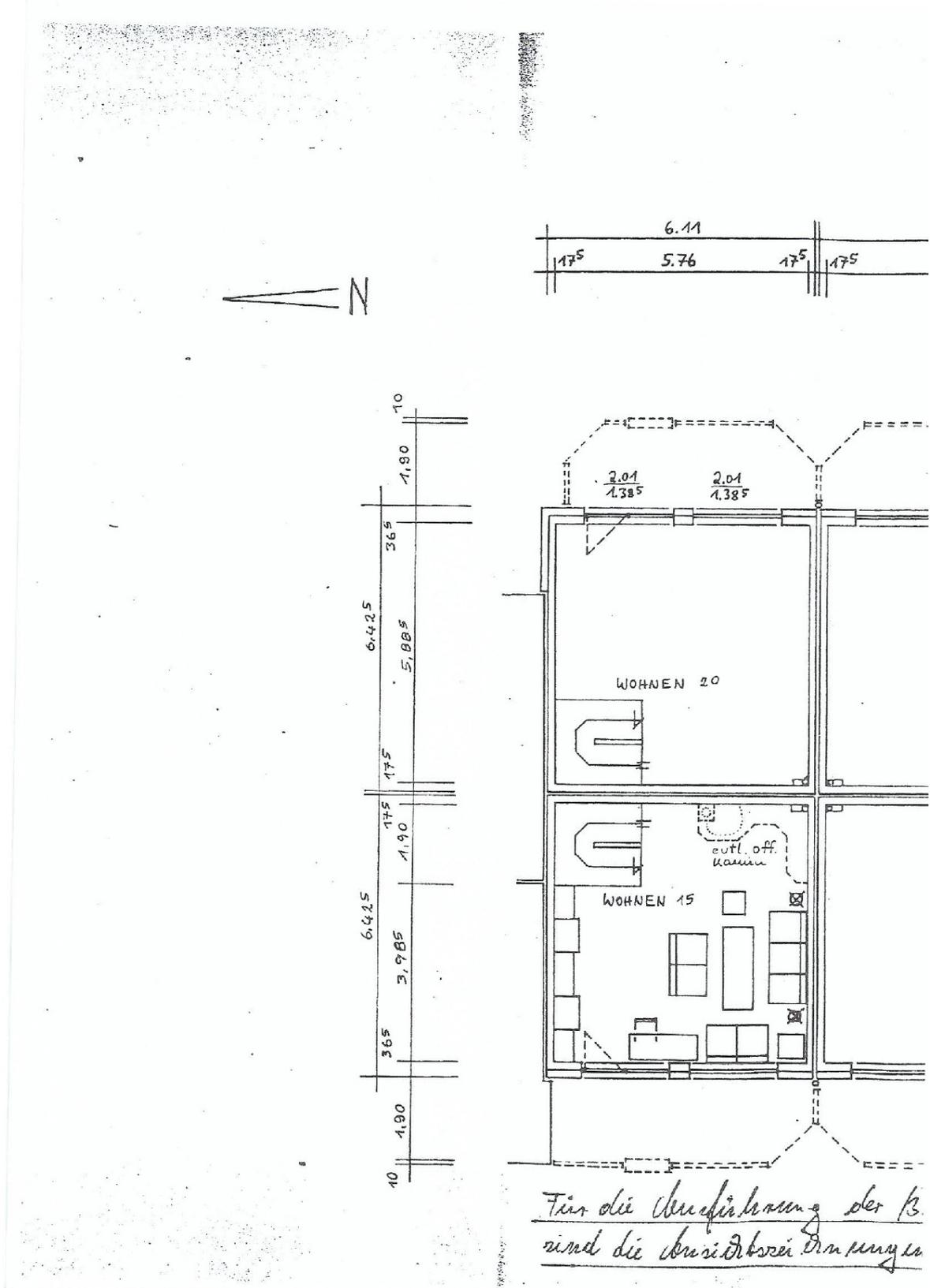
DORSTEN FUERHÄHN-WÄCHTEL STR.

Kont OS M. 1:100  
 HAPS 15 ÷ 20  
 nicht gebünd.

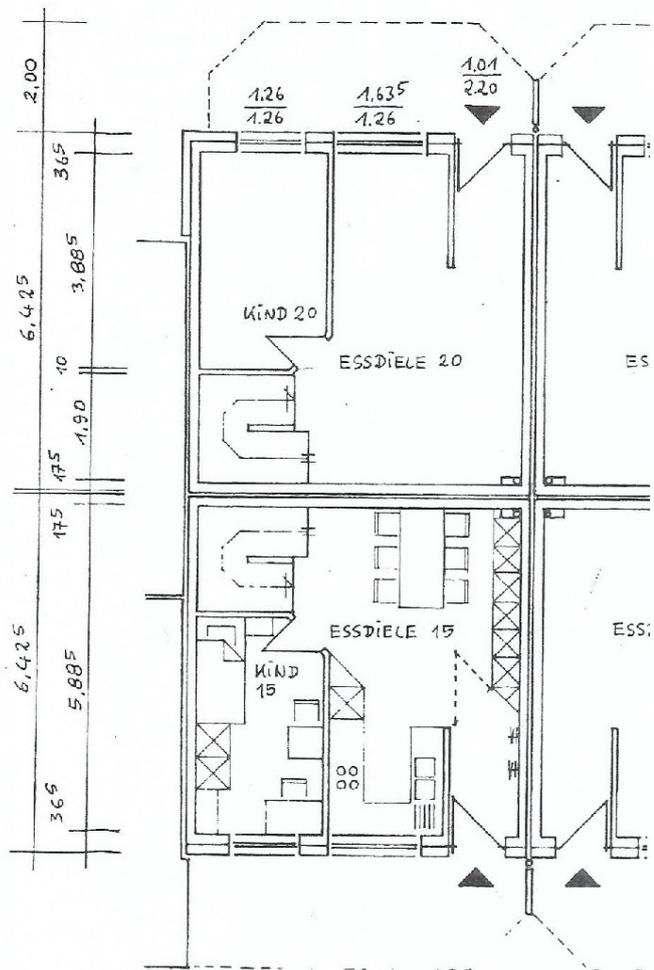
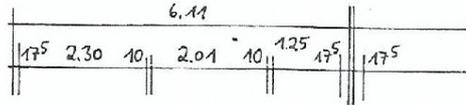
30/8/84 W. W. W.  
 Baubest. NBB i. H. W. W.

[Signature]

# Exposé - Grundrisse

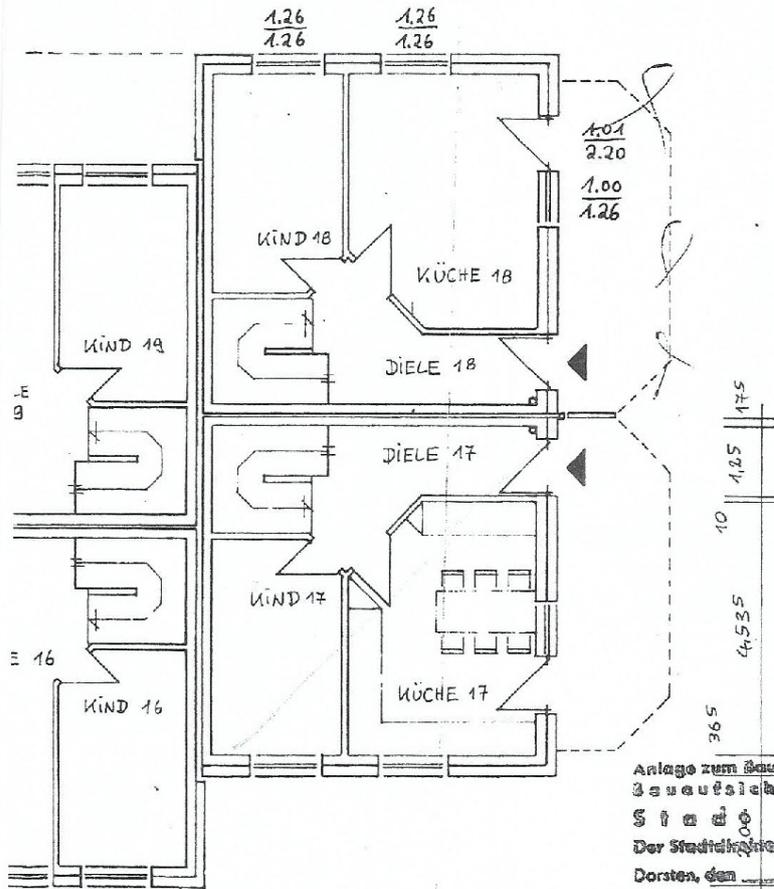
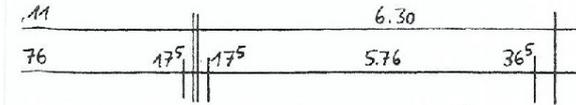


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

II. AUSSTATTUNG



Anlage zum Baubeschein Nr. 1009/84  
 Bauaufsichtlich geprüft  
 Stadt Dorsten  
 Der Stadtbauamt - Bauamtsleiter  
 Dorsten, den 7. 12. 1984  
 i. A. *[Signature]*  
 Harks, Dipl.-Ing.

L 19 STEN RUCHHEHN-WÄCHTEL STR.

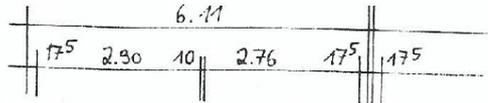
E. M. 1:100 30/9/84 *Whiggo*

H 3 15-20 Bauherr: NBB i.H. *Whiggo*

*Motter*

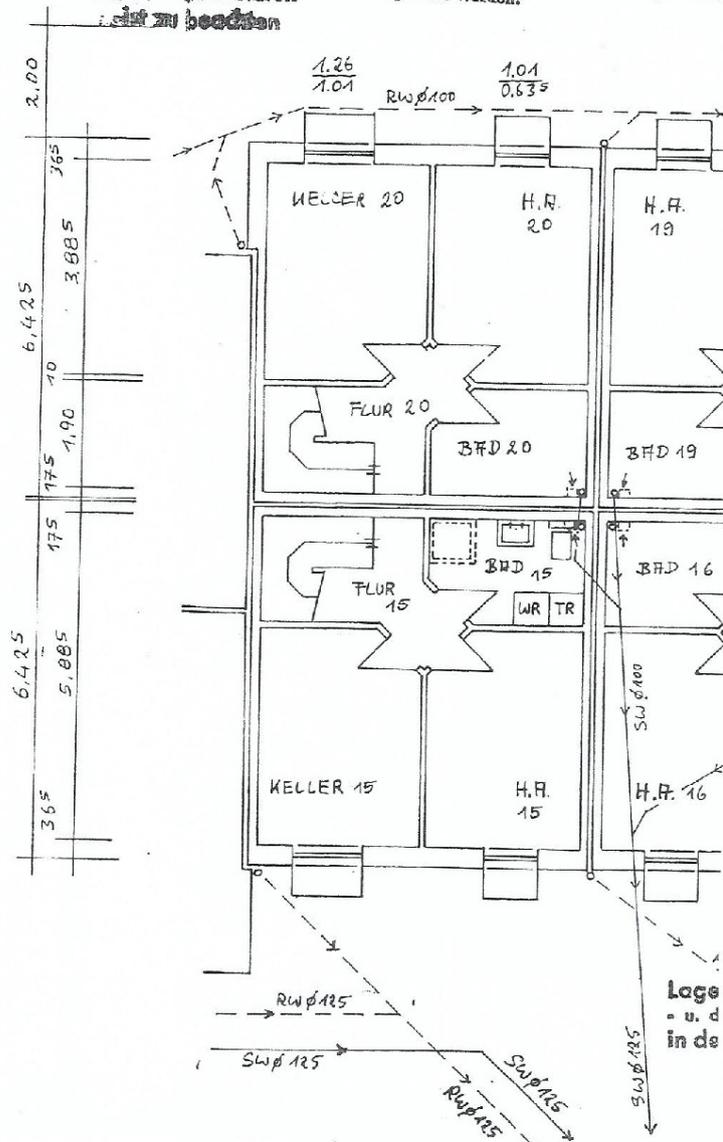
# Exposé - Grundrisse

Innenaborte u. -Bäder sind  
gem. DIN 18017 zu entlasten!



Din 1966 und die  
Entwässerung-Satzung  
des Stadt Datteln  
sind zu beachten

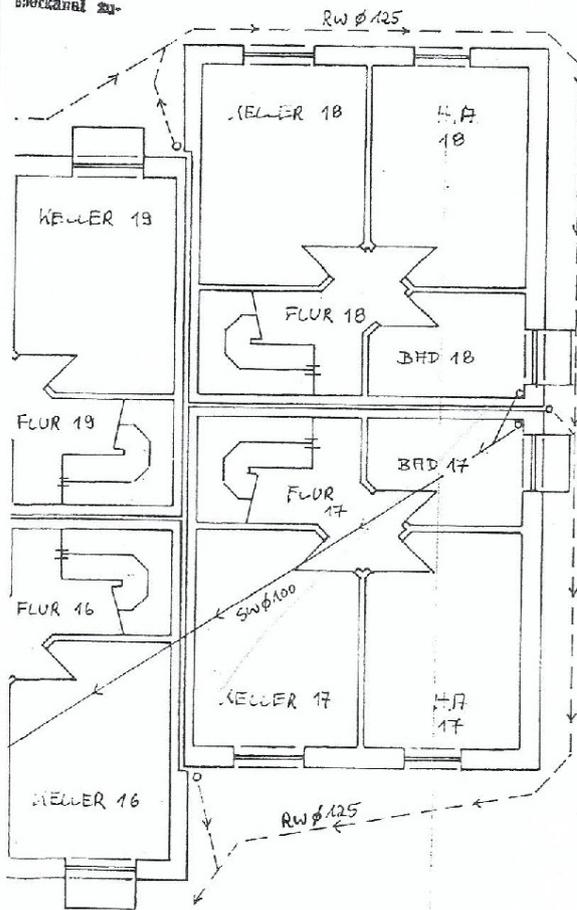
Abwasseranlagen dürfen lt. DIN 1236, Abs. 14  
stundengeperrtschlüsse angeschlossen we  
Grunde muß das Schmutzwasser mit einer a  
den Hebeanlage dem öffentlichen Netz  
geleitet werden.



# Exposé - Grundrisse

6.11			6.30	
2.76	17 <sup>5</sup>	17 <sup>5</sup>	5.76	36 <sup>5</sup>

MF über Rück-  
Aus dieses  
risch arbeiten-  
steckanal zu



Antigo zum Bauzettel Nr. 1009184  
Bauaufsichtlich geprüft  
Stadt Dorsten  
Der Stadtbauwart - Bauaufsichtsrat  
Dorsten, den 7. 12. 1984  
i. A. U. Siedel  
Harka, Dipl.-Ing.

2. Tiefe der Kanäle  
ort. Kanalschleifen  
mäßigkeit überprüfen

M. 1:100

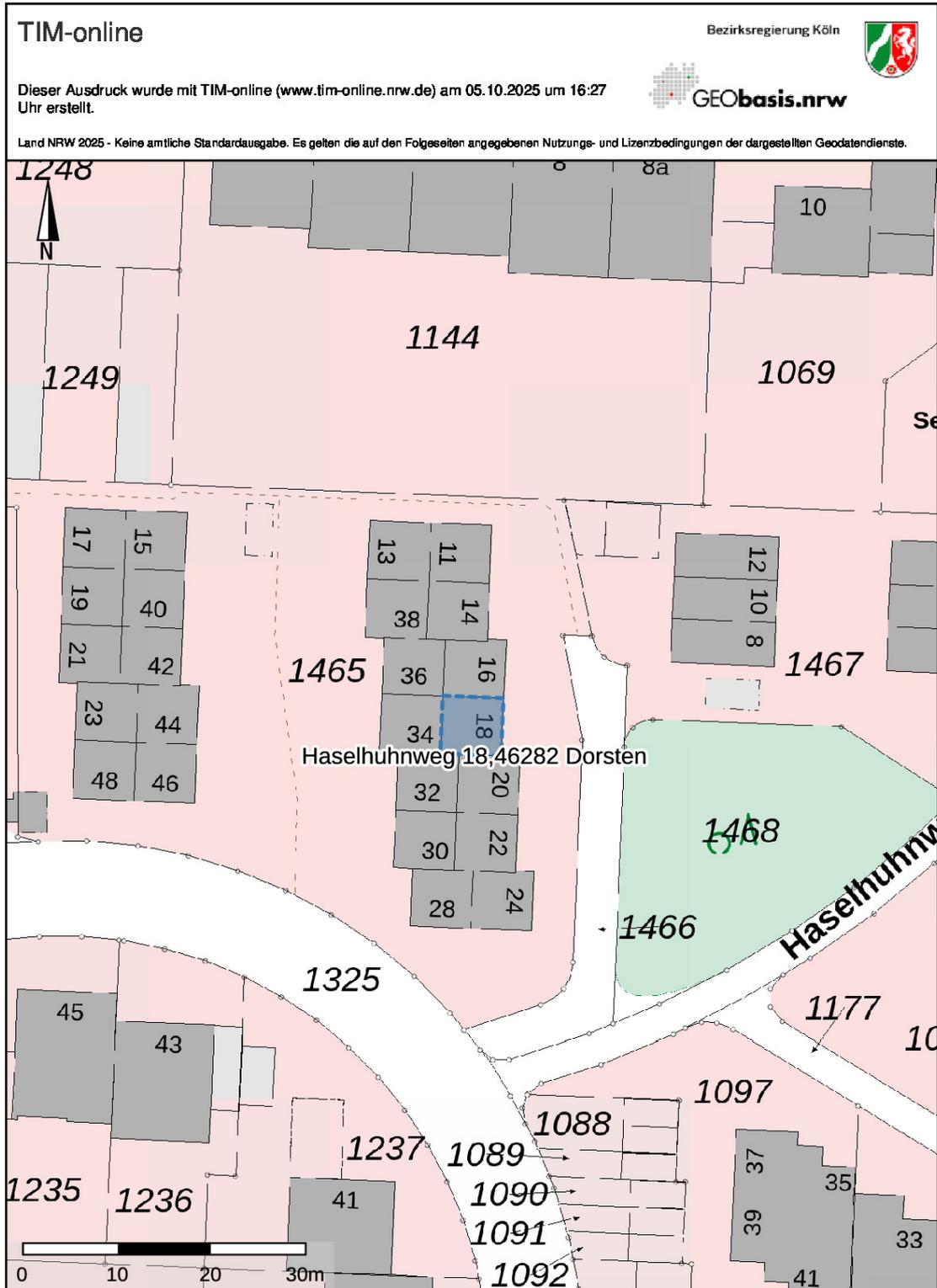
30/19/84 W. Wiegert

Bauwerk: NBB i. W. Wiegert

HAUS 15 ÷ 20

*Wiegert*

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

<b>TIM-online</b>	Bezirksregierung Köln	
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ( <a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a> ) am 05.10.2025 um 16:27 Uhr erstellt.		
		
Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.		

## Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungsbedingungen	Zugriffseinschränkungen
<a href="https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis">https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis</a>	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland - Zero“ ( <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> ). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen ( <a href="http://www.eurogeographics.org">www.eurogeographics.org</a> ).	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland - Zero“ ( <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> ). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige	Es gelten keine Beschränkungen.

# Exposé - Grundrisse

<b>Webdienst</b>	<b>Layer</b>	<b>Nutzungs- bedingungen</b>	<b>Zugriffs- einschränkungen</b>
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.

# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Baubeschreibung
3. Baulast
4. Hausansichten
5. Teilungserklärung

HAUS 18

WOHNFLAECHEBERECHNUNG GEM. DIN 283

UNTERGESCHOSS

FLUR:	2,90 * 1,885	=	5,47	
	- 1,95 * 1,00	=	1,95	
	- 1,45 * 0,885	=	1,28	
	- 0,70 * 0,70/2	=	0,25	
	+ 1,135 * 1,01	=	1,15	
			-----	
			3,14 * 0,97 =	3,05 QM
				-----
			UNTERGESCHOSS	3,05 QM
			=====	

ERDGESCHOSS

DIELE	1,85 * 1,26	=	2,33	
	+ 3,91 * 1,885	=	7,37	
	+ 2,06 * 0,36	=	0,74	
	+ 0,175 * 1,01	=	0,18	
	- (2,20 + 1,80) / 2 * 1,885	=	3,77	
			-----	
			6,85 * 0,97 =	6,65 QM
WC:	1,75 * 0,885	=	1,55	
			* 0,97 =	1,50 QM
KUECHE/ ESSEN:	5,76 * 3,54	=	20,39	
	+ 1,75 * 0,36	=	0,63	
			-----	
			21,02 * 0,97 =	20,39 QM
				-----
			ERDGESCHOSS	28,54 QM
			=====	

OBERGESCHOSS

ZIMMERN:	5,76 * 5,885	=	33,90	
	- (1,80 + 2,20) / 2 * 1,885	=	3,77	
	- 0,40 * 0,40	=	0,16	
	- 1,95 * 0,10	=	0,20	
			-----	
			29,77 * 0,97 =	28,88 QM
BALKON:	5,80 * 1,90	=	11,02	
	- 2 * 0,85 * 0,85/2	=	0,72	
			-----	
			10,30 * 0,50 =	5,15 QM
				-----
			OBERGESCHOSS	34,03 QM
			=====	

HAUS: 18

DACHRAUM

FLUR:

$$\begin{aligned}
 & 0,90 * 0,90/2 & = & 0,41 \\
 + & 1,60 * 1,30 & = & 2,08 \\
 - & 0,45 * 0,45/2 & = & 0,10 \\
 \hline
 & & & 2,39 * 0,97 = 2,32 \text{ QM}
 \end{aligned}$$

ELTERN:

$$\begin{aligned}
 & 3,25 * 3,90 & = & 12,68 \\
 - & 0,57 * 3,90/2 & = & 1,11 \\
 - & (1,50 + 0,60)/2 * 0,85 & = & 0,89 \\
 \hline
 & & & 10,68 * 0,97 = 10,36 \text{ QM}
 \end{aligned}$$

KIND:

$$\begin{aligned}
 & 2,51 * 3,185 & = & 7,99 \\
 - & 0,57 * 3,185/2 & = & 0,91 \\
 - & 0,70 * 0,70/2 & = & 0,25 \\
 \hline
 & & & 7,33 * 0,97 = 7,11 \text{ QM}
 \end{aligned}$$

DI:

$$\begin{aligned}
 & 3,71 * 2,60 & = & 9,65 \\
 - & 0,57 * 2,60/2 & = & 0,74 \\
 - & 0,75 * 0,50 & = & 0,38 \\
 - & (2,45 + 0,65)/2 * 1,1715 & = & 2,66 \\
 \hline
 & & & 5,87 * 0,97 = 5,69 \text{ QM}
 \end{aligned}$$

DACHRAUM

25,48 QM

ZUSAMMENSTELLUNG

UNTERGESCHOSS	3,05 QM
ERDGESCHOSS	28,54 QM
OBERGESCHOSS	34,03 QM
DACHRAUM	25,48 QM
<hr/>	
WOHNFLAECHE	91,10 QM
=====	

CASTROP-RAUXEL, DEN 4. JUNI 1985

ARNOLD HOELTER  
 ARCHITEKT BDB, DIPL. ING.  
 KETTELER STR. 11  
 4620 CASTROP-RAUXEL

# Baubeschreibung (gemäß § 4 BauVorVO)

zum Bauantrag vom  zur Bauanzeige vom

Zutreffendes bitte ankreuzen, im übrigen Beschreibung nur, soweit aus den sonstigen Bauvorlagen nicht erkennbar.

<b>Bauherr</b>	Fa: Neue Bau- und Boden AG 435 Recklinghausen, Kurfürstenwall 9
<b>Baugrundstück (Gemeinde, Straße, Hausnummer)</b>	Dorsten, Thierhalmstr. - Wachtelstr.
<b>Vorhaben, Art und Nutzung</b>	Neubau von 24 Einfamilienhäusern und 16 Doppelparkern

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
1.	Grundstück	Gem. Dorsten, Flur 57, Flurst. 1249 und 1143 Flw.
1.1.	Grundstückbeschaffenheit, Oberfläche und bisherige Nutzung	Brackland
1.2.	Baugrund (DIN 1054)	nach Flusshub evtl. Boden gutachten
1.3.	Sonstige Angaben zur Lage, z.B. Schutzzonen, Immissionen	

2.	<b>Erschließung</b>	
2.1.	<b>Zuwegung zum Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche</b>	<input type="checkbox"/> Bundesstraße Nr. <input checked="" type="checkbox"/> unmittelbar angrenzend <input type="checkbox"/> Landstraße Nr. <input type="checkbox"/> über fremdes Grundstück <input type="checkbox"/> Kreisstraße Nr. <input type="checkbox"/> öffentl.-rechtlich gesichert <input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestraße <input type="checkbox"/> privatrechtlich gesichert <input type="checkbox"/> sonst. öffentl. Straße/Weg <input type="checkbox"/> befahrbar <input type="checkbox"/> Privatweg <input type="checkbox"/> Befahrbarkeit bis. . . gesichert
2.2.	<b>Grundstücksentwässerung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sammelkanalisation <input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> fertiggestellt bis _____ <input type="checkbox"/> sonstige Anlage
2.3.	<b>Trinkwasserversorgung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> zentrale Wasserversorgung <input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> fertiggestellt bis _____
2.4.	<b>Löschwasserversorgung, Art und Entfernung zur Entnahmestelle</b>	

3.	<b>Besonderheiten der Baustelleneinrichtung</b> (z. B. Bauzaun, Sicherung vorhandener baulicher Anlagen und Bäume, Inanspruchnahme öffentl. Verkehrsflächen)	Keine Inanspruchnahme von öffentl. Verkehrsflächen notwendig.
----	--	---

4.	<b>Gebäudeausführung</b>	
4.1.	<b>Gründung</b> (z. B. Streifenfundament, Einzelfundament, Platte, Pfahlgründung, Bodenwanne, Angaben zum Grundwasser, falls von Bedeutung)	Platte u. Statik
4.2.	<b>Wände</b> (Baustoffe und ihr Brandverhalten, Wandaufbau einschl. Putz und Bekleidung - von innen nach außen - Feuerwiderstandsklasse)	

Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
4.2. Kellergeschoß Außenwände Innenw. tragend Innenw. nicht trag.	USV 365 cm " 175 cm Bimsbeton 10 cm
Erdgeschoß Außenwände Innenw. tragend Innenw. nicht trag.	USL 175 - zweischalig Verblendung USV 175 cm .. Die Wärmedämmung gem. DIN 4108 ist zu gewährleisten Bimsbeton 10 cm
Wohnungstrennw.	: zweischalig
Obergeschoß Außenwände Innenw. tragend Innenw. nicht trag.	wie EG
Wohnungstrennw.	
Obergeschoß Außenwände Innenw. tragend Innenw. nicht trag.	
Wohnungstrennw.	
Dachgeschoß Außenwände Innenw. tragend Innenw. nicht trag.	USL 175 + Eternit schiefer S.O. S.O.
Wohnungstrennw.	S.O.
Treppenraum Außenwände Innenwände EG Innenwände OG Innenwände DG	
Brandwände	
Wände von Schächten (z. B. für Aufzüge, Müllabwurfanlagen, Installationen)	

Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
4.3. Decken und Böden (Baustoffe und ihr Brandverhalten, Deckenaufbau einschl. Belag und Bekleidung - von oben nach unten - Feuerwiderstandsklasse)	
über: Erdreich	Stahlbetonplatte, Estrich (Hw. schwimm.)
Kellergeschoß	Stahlbeton u. Stahl, schwimm. Estrich
Erdgeschoß	S. 0.
Obergeschoß	S. 0
oberstem Vollgeschoß	
ausgeb. Dachgeschoß	
Treppenraum	
4.4. Dach	
4.4.1. Form und Neigung, Baustoffe und ihr Brandverhalten, konstruktiver Aufbau, Art und Farbe der Dachhaut, Feuerwiderstandsklasse	Satteldach, Neigung 35° braune Zementpfannen
4.4.2. Dachaufbauten und Oberlichter	
4.4.3. Dachschrägen ausgebauter Räume	Holzverkleidung, Wärmedämmung nach DIN F 30 u. RIK 4102
4.5. Vorbauten (Balkone, Erker, Loggien, Laubengänge, Vordächer) Baustoffe und ihr Brandverhalten, Konstruktion und Feuerwiderstandsklasse; Art und Höhe der Umwehrungen	Stahlbeton w. Statik aufgelockerte Brüstung: H = 90 CM Fertigteile und Stahlrohr o. Ä.
4.6. Treppen Baustoffe und ihr Brandverhalten, Konstruktion und Feuerwiderstandsklasse; Art und Höhe der Handläufe und Umwehrungen	
Kellergeschoß	Fertigtreppen, Stahl-Holz-Konstr.
Erdgeschoß	"
Obergeschosse	"
Dachgeschoß	
Außentreppen	

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
4.6.	Rampen	
4.7.	Feuchtigkeitsschutz (gegen Bodenfeuchtigkeit bzw drückendes Wasser)	nach Bodeneinschlub evtl. Drainage
4.8.	Sonstiger Bautenschutz (z. B. gegen Witterung, Korrosion, Schädlinge)	
4.9.	Besondere Maßnahmen des Brandschutzes (z. B. Feuermelde- und Feuerlöscheinrichtungen, Blitzschutzanlagen)	

5.	Fenster (Art und Konstruktion, Baustoffe, Feuerwiderstandsklasse)	Holzfenster mit Isolierverglasung evtl. braune Kunststoff-Fenster
----	--	--

6.	Türen (Art und Konstruktion, Baustoffe, Verglasung)	
6.1.	Treppenraumbtüren zum Kellergeschoß	
	zum Vollgeschoss	Naturholz türen
	zum Dachgeschoß	"
6.2.	Türen zu besonderen Räumen (z. B. zu gewerblichen Räumen, Heizräumen, Garagen)	
6.3.	Türen in Brandwänden	
6.4.	Sonstige Brandschutzabschlüsse	

7.	Maßnahmen zugunsten von Behinderten, alten Menschen und Müttern mit Kleinkindern	
----	--	--

8.	Besondere Angaben zur äußeren Gestaltung des Gebäudes (Baustoffe, Struktur, Farben, ggfs. Angaben zur Nachbarbebauung)	Dachgeschoß und Dach in dunkelbraun rot braune Verblendung
----	---	---

9.	Haustechnik	
9.1.	Lüftungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/> Schwerkraftlüftung mit Schächten <input type="checkbox"/> Klimaanlage <input type="checkbox"/> Lüftung mit Ventilatoren <input type="checkbox"/> _____
9.11.	Angeschlossene Räume	Gäste WC und Waschen im UG
9.12.	Baustoffe der Lüftungsleitungen	
	Brandverhalten	<input type="checkbox"/> schwer entflammbar <input type="checkbox"/> nicht brennbar
	Feuerwiderstandsklasse nach DIN 4102	<input type="checkbox"/> L _____ <input type="checkbox"/> Brandschutzklappen

Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
9.2. Angaben zur Beheizung (nähere Beschreibung s. besonderes Blatt)	Gesamt-Nennheizleistung kW
9.21. Art der Anlage	<input type="checkbox"/> Einzelfeuerstätten <input type="checkbox"/> Einzelfeuerstätten mit zentraler Brennstoffversorgung <input type="checkbox"/> Einzelnachtstromspeicher <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Stockwerksheizung <input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> sonstige Anlage
9.22. Energieart	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Elektrischer Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/> Fernwärme
9.3. Schallschutz bei Hausinstallationen	
9.31. bei Wasserleitungen	
9.32. bei Abwasserleitungen	
9.33. Armaturen der Gruppe I in folgenden Räumen:	
9.4. Besondere Einrichtungen (z. B. Aufzüge, Müllabwurfanlagen, Wasserdruckerhöhungsanlagen, Notstromanlagen)	
9.5. Standplatz für Abfall(Müll-)behälter	<input type="checkbox"/> innerhalb des Gebäudes <input checked="" type="checkbox"/> außerhalb des Gebäudes

10. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge	
10.1. Anzahl auf dem Baugrundstück	in Garagen: 32 (D.P.) im Freien: 4
10.2. ggfs. Nachweis weiterer Stellplätze (Lage, Anzahl, Sicherung)	/
10.3. Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	Verbundpflaster

Anlage zum Bauschein Nr. 4  
 Bauaufsichtlich geprüft  
 Stadt Dorsten  
 Der Stadtdirektor - Bauordnungsamt  
 Dorsten, den 30.09.1984  
 i. A. *[Signature]* siehe Anlage

11. Außenanlagen	
11.1. Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)	
11.2. Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (Art der Befestigung, Tragfähigkeit)	Harks, Dipl.-Ing.
11.3. Standplatz für Abfall(Müll-)behälter (Art, Befestigung, Sichtschutz)	2 Großraumbehälter (1,1 cbm) gepflastert, und eingrünnt
11.4. Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen	Grobplanum, Gestaltung nach Erwerberrwünschen
11.5. Sonstige Anlagen, z. B. Grundstückseinfriedigung	Bearbeitung des so benutzten Bepflanzungsplans von der St. Dorsten-Südwest 2. Straßenseite links über den Weg.

30/9/84  
 NBB i. A. *[Signature]*  
 Bauherr (Datum, Unterschrift)

30/9/84  
*[Signature]*  
 Entwurfsverfasser (Datum, Unterschrift)

Prüfvermerk der Behörde



Stadtverwaltung Dorsten - Postfach 210265 - 46269 Dorsten

Frau  
Sabine Backers  
Bommershöfer Weg 59  
40670 Meerbusch

Amt: Bauordnungsamt  
Gebäude: Halterner Str. 5 - Rathaus  
Zimmer: A 316  
Auskunft: Frau Gaby Slominski  
Durchwahl Tel.: 02362 66-5113  
Durchwahl Fax: 02362 66-5763  
E-Mail: Bauaufsicht@dorsten.de  
Öffnungszeiten **Mo, Di, Do** 8:00 - 16:00 Uhr  
**Mi + Fr** Nur nach Vereinbarung.

Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben) <b>63 . 05 . 01253 / 25</b>	Antrag vom 14.10.2025	Antragseingang 14.10.2025	Dorsten, den 16.10.2025
Vorhaben/Baustelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Dorsten 46282 Dorsten, Haselhuhnweg 18			
Gemarkung	Dorsten		
Flur(en)	57		
Flurstück(e)	1465		

**Auskunft Baulast positiv  
- Ihre Anfrage vom 14.10.2025**

Sehr geehrte Frau Backers,

das Grundstück Gemarkung Dorsten, Flur 57, Flurstück 1465, ist mit der in Kopie beigefügten Baulast - Band VI, Blatt 150, eingetragen am 30.11.1987 -, belegt.

Die für diese Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zu erhebende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Gaby Slominski  
Sachbearbeiterin

Name des Geldinstitutes  
Sparkasse Vest Recklinghausen  
Vereinte Volksbank eG

Kontonummer  
10 000 701  
100 012 500

Bankleitzahl  
BLZ 426 501 50  
BLZ 424 614 35

BIC  
WELADED1REK  
GENODEM1KIH

Telefon: 02362 66-0  
Bürgermeister-Hotline: 02362 66-3333  
Fax: 02362 66-3366  
Internet: www.dorsten.de

IBAN  
DE46 4265 0150 0010 0007 01  
DE76 4246 1435 0100 0125 00



Baulastenverzeichnis von **Stadt Dorsten**

Grundstück **4270 Dorsten 1, Auerhahnstraße**

Gemarkung **Dorsten** Flur **57** Flurstück **1249**

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>2</p> <p>1. Die auf dem beigelegten Lageplan in grüner Schraffur gekennzeichneten 16 PKW-Garagen werden den 24 Einfamilienhäusern (24 WE) in 4270 Dorsten 1 - Hardt, Wachtelstraße 28-48, Auerhahnstraße 11-23 und Haselhuhnweg 14-24 zugeordnet und müssen den Bewohnern bzw. Besuchern des Hauses jederzeit zur Verfügung stehen.</p> <p>eingetragen am 30.11.1987</p>	3

Die Übereinstimmung der Abschrift mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt.

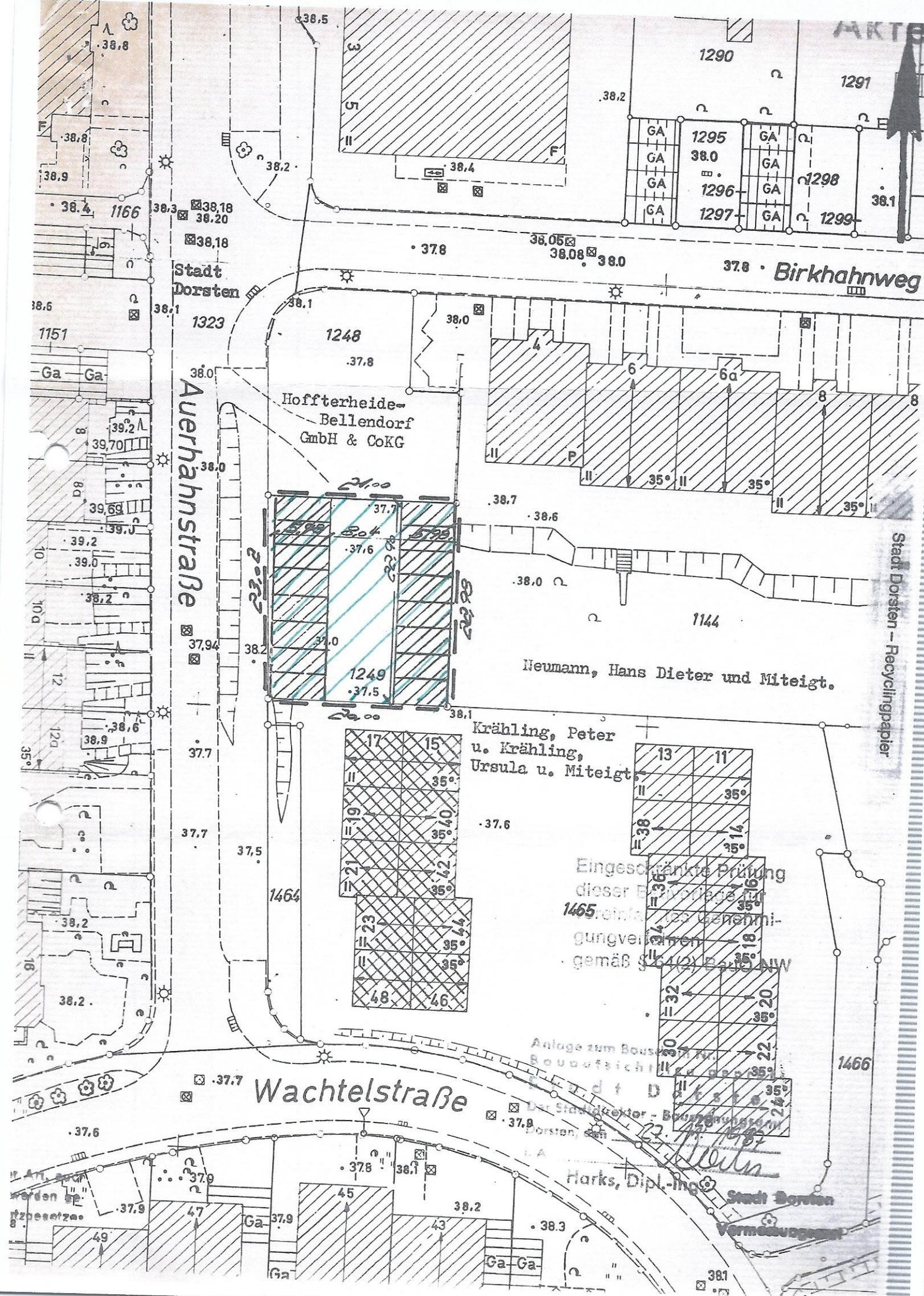
4270 Dorsten, 30.11.1987

(Ort, Datum)

*Abt*  
Abt

(Stempel)

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)



Stadt Dorsten

Auerhahnstraße

Birkhahnweg

Wachtelstraße

Hoffterheide-Bellendorf GmbH & CoKG

Neumann, Hans Dieter und Miteigt.

Krähling, Peter u. Krähling, Ursula u. Miteigt.

Eingeschränkte Prüfung dieser Baupläne für 1465... gemäß § 64(2) BauN

Anlage zum Baus...

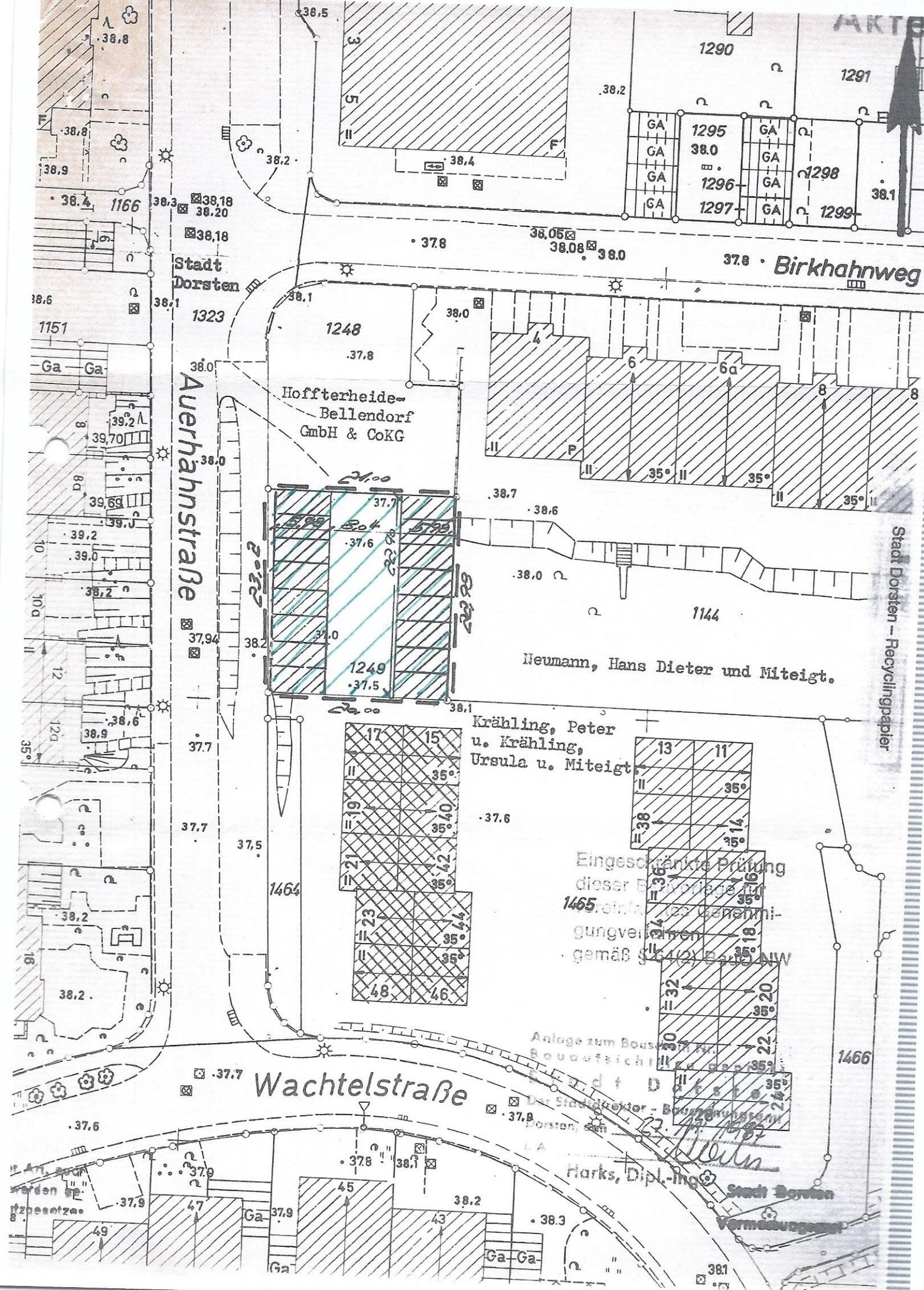
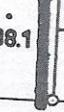
Harks, Dipl.-Ing.

Stadt Dorsten

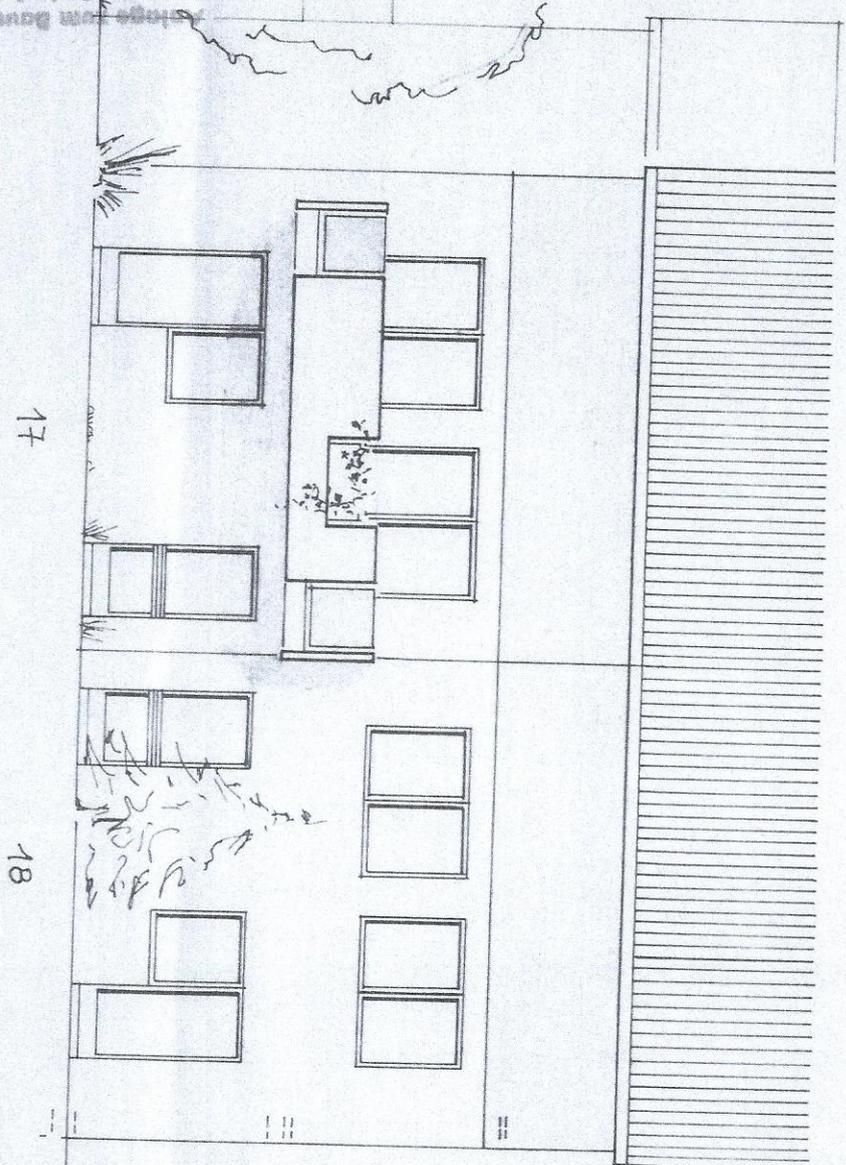
Vermessungsamt

Stadt Dorsten - Recyclingpapier

AKTE



Arbeitskreis Dorsten  
Stadt Dorsten  
Der Stadtrat - Beschlussempfehlung  
Dorsten, den 7. Februar 1984  
Horts, Dipl.-Ing.



17

18

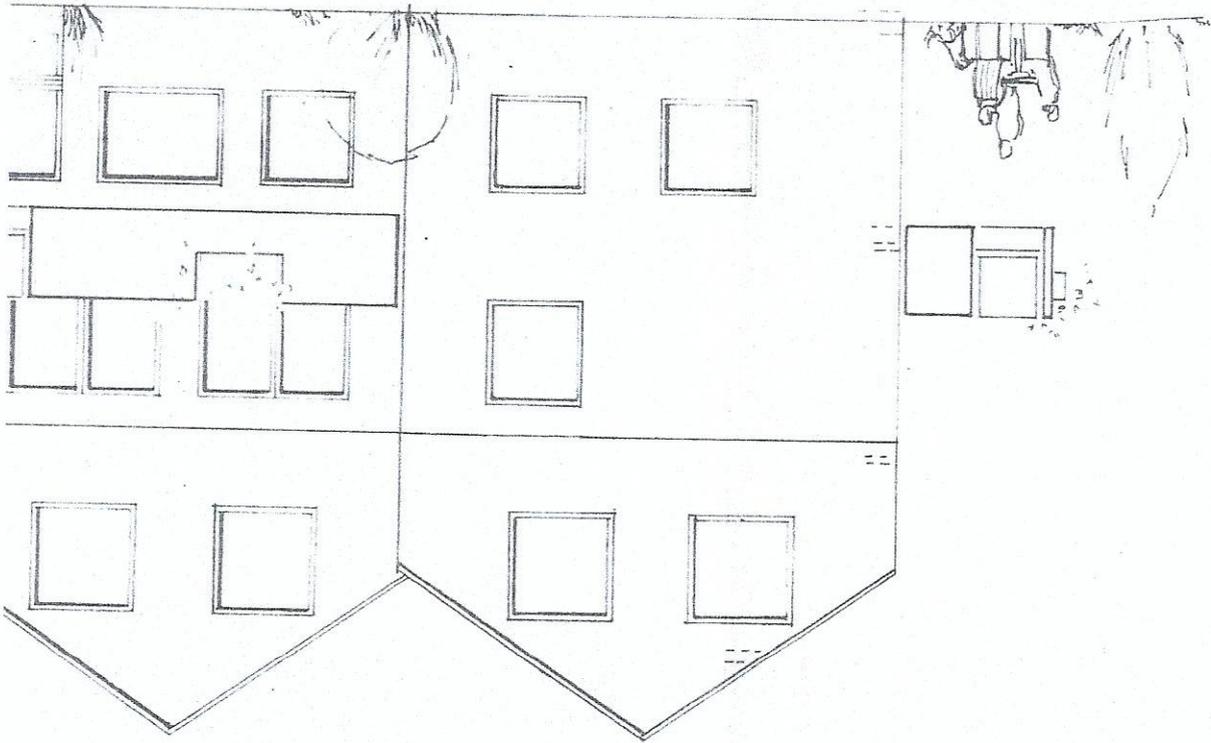
DORSTEN FUERHRHN - WRCHEL STR.  
SÜDRNSICHT M. 1:100  
HR05 17.0.18 30/9/84 W. W. W.

M. W. W.

— BEI ALLEN HÄUSEN BALKONE U. FRE

19

18



Notizen

HAUS 18 + 20 30.8.87 Wiegand

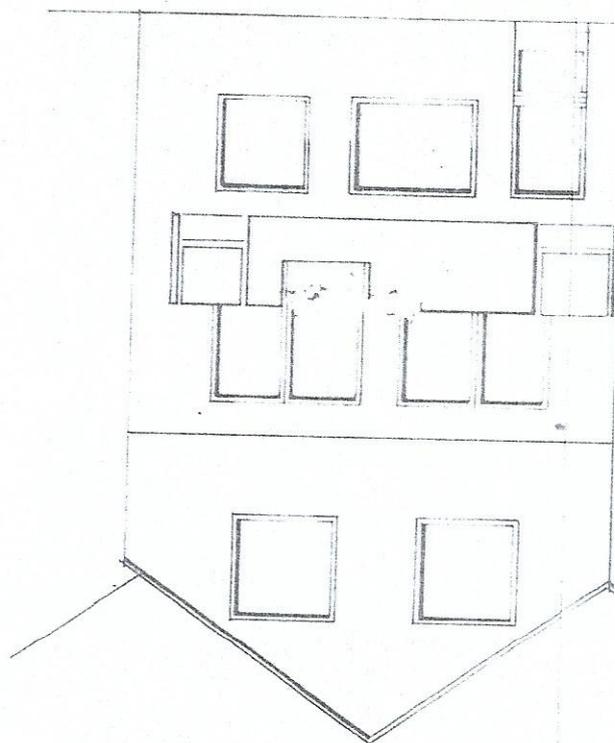
OSTANSICHT M. 1:100

DORSTEN FUERHUND-WICHTELSTR.

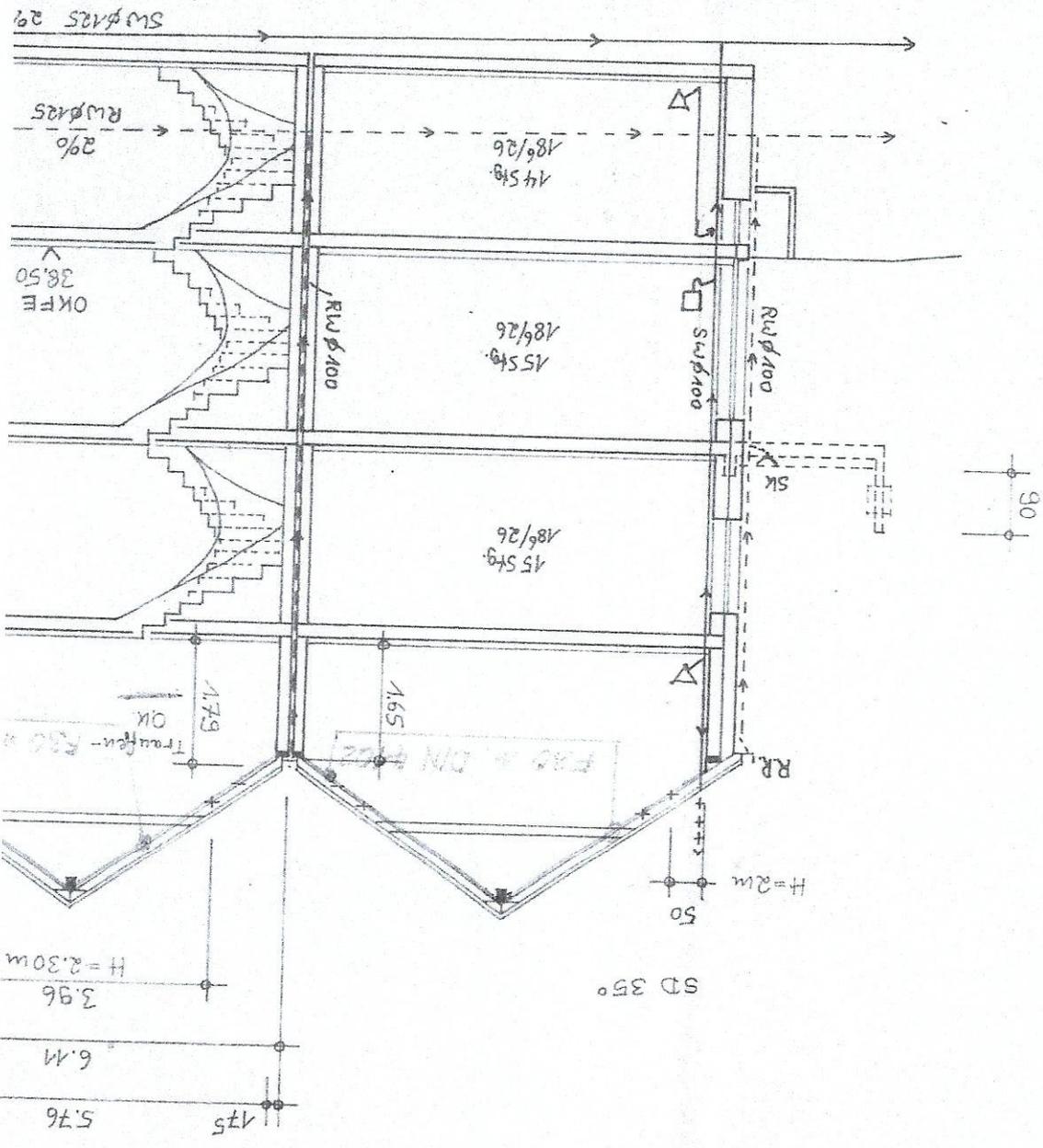
Architekturbüro  
Stadt Dorsten  
Bauamtliche Rep. 671  
Königsplatz 1  
46309 Dorsten  
Tel. 02361 1084  
3. 10.87  
Wiegand

ZE FUF SONDERW. —

20



AKT



Morus

Bauart: NB 8 z.B. W. W. W. W. W.

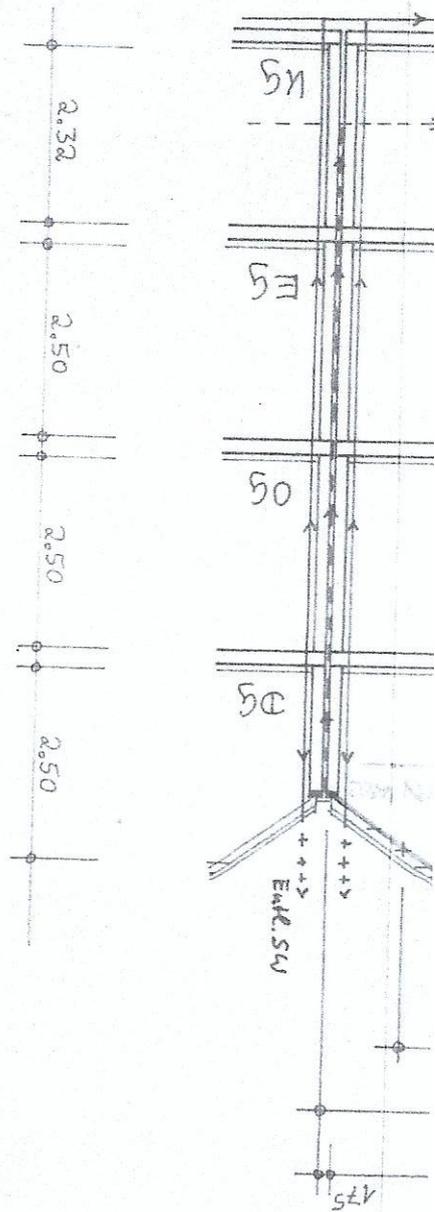
M. 1:100 30/9/84 W. W. W. W. W.

DORSTEN FUERHANN-WICHTEL STR.

SCHNITT

DORSTEN FUERHANN-WICHTEL STR.

Architectural drawing  
Date: 30/9/84  
Scale: 1:100  
Project: Dorsten  
Architect: W. W. W. W. W.



# Beglaubigte Ablichtung

Nr. 1278 der Urk.Rolle Jahr 1985

V e r h a n d e l t  
zu D o r s t e n am 10. Mai 1985.

Vor dem unterzeichneten Notar  
W e r n e r A r e n d  
mit dem Amtssitze zu D o r s t e n i.W.

erschien heute, von Person bekannt und voll geschäftsfähig:

Herr Bürovorsteher Heinz Rohlof, wohnhaft in 4270 Dorsten 1, Auf dem Bergkamp Nr. 54, handelnd für

- a) die Firma Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG, 4350 Recklinghausen, Kurfürstenwall Nr. 9, aufgrund besonderer Vollmacht,
- b) die Eheleute Stukkateur Peter Krähling und Ursula Krähling geb. Thora, wohnhaft in 4270 Dorsten 21, Bonifatiusstraße Nr. 24, aufgrund besonderer Vollmacht,
- c) die Eheleute kaufm. Angestellter Reiner Siebold und Marianne Siebold geb. Mozdzien, wohnhaft in 4270 Dorsten 1, Dormansring Nr. 15, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 10.3.1985 (Nr. 610/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- d) die Eheleute Rohrschlosser Hans-Peter Junk und Helga Junk geb. Franz, wohnhaft in 4390 Gladbeck, Schwechater Straße Nr. 24, aufgrund besonderer Vollmacht,
- e) die Eheleute Baumaschinist Heinz Günter Teuber und Brigitte Teuber geb. Arndzen, wohnhaft in 4650 Gelsenkirchen, Burgstraße Nr. 6, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 15.12.1984 (Nr. 3133/84 der Urk.Rolle des amt. Notars) erteilten Vollmacht,

- f) die Eheleute Maschinentechner Alfons Buddner und Karin Buddner geb. Erhardt, wohnhaft in 4270 Dorsten 1, Barbarastraße Nr. 61, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 27.1.1985 (Nr. 226/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- g) die Eheleute Markthändler Alfred Bottlis und Gisela Bottlis geb. Finke, wohnhaft in 4650 Gelsenkirchen-Horst, Rüttgergasse Nr. 8, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 11.1.1985 (Nr. 90/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- h) die Eheleute Bundesbahnbeamter Hans-Jürgen Bork und Claudia Bork geb. Wiesler, wohnhaft in 4270 Dorsten 21, Augustastraße Nr. 10, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 15.12.1984 (Nr. 3136/84 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- i) die Eheleute Lehrer Hans Joachim Werner und Monika Werner geb. Esser, wohnhaft in 4270 Dorsten 1, Hermannstraße Nr. 9, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 16.3.1985 (Nr. 689/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- j) die Eheleute Kraftfahrer Rainer Erdt und Sylvia Erdt geb. Wendt, wohnhaft in 4650 Gelsenkirchen, Am Maibusch Nr. 85, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 16.12.1984 (Nr. 3137/84 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- k) die Eheleute Sprengmeister Ulrich Homann und Monika Homann geb. Karof, wohnhaft in 4650 Gelsenkirchen 2, Wilhelmstraße Nr. 58, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 1.12.1984 (Nr. 2938/84 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- l) die Eheleute Schweißer Dietmar Fedak und Birgit Fedak geb. Köhler, wohnhaft in 4390 Gladbeck, Haldenstraße Nr. 6, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 2.2.1985 (Nr. 283/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- m) die Eheleute Architekt Werner Kunath und Petra Kunath geb. Huiskes, wohnhaft in 4300 Essen 15, Ernst-Tengelmann-Ring 11 H, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 27.1.1985 (Nr. 221/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- n) die Eheleute Industriekaufmann Horst Bodenschatz und Inge Bodenschatz geb. Kühnlenz, wohnhaft in 4270 Dorsten 1, Fuchspaß Nr. 18, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 3.2.1985 (Nr. 290/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,

- o) die Eheleute Beamter Hans-Jürgen Großkopf und Ingrid Großkopf geb. Weikam, wohnhaft in 4300 Essen 11, Lirichblick Nr. 82, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 2.2.1985 (Nr. 285/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- p) die Eheleute kaufm. Angestellter Michael Kozlowski und Waltraud Kozlowski geb. Knippschild, wohnhaft in 4650 Gelsenkirchen 2, Ahornstraße Nr. 113, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 27.1.1985 (Nr. 228/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- q) die Eheleute Sozialversicherungs-Sachangestellter Karl Heinz Gebhardt und Annemarie Gebhardt geb. Düren, wohnhaft in 4300 Essen, Füllenkamp Nr. 34, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 30.1.1985 (Nr. 259/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- r) die Eheleute Vulkaniseur Hans-Jürgen Popp und Elke Popp geb. Ignaszak, wohnhaft in 4650 Gelsenkirchen, Buddestraße Nr. 30, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 20.1.1985 (Nr. 162/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- s) die Eheleute staatlich geprüfter Betriebswirt Klaus Ritzer und Heike Ritzer geb. Bukow, wohnhaft in 4300 Essen 11, Unterstraße Nr. 60, aufgrund besonderer Vollmacht,
- t) die Eheleute Zimmerer Franz Droste und Elke Droste geb. Reiss, wohnhaft in 4270 Dorsten 1, Gelsenkirchener Straße Nr. 31, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 16.1.1985 (Nr. 130/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- u) die Eheleute Kontrolleur Walter Tatuhey und Marion Tatuhey geb. Schmelzer, wohnhaft in 4250 Bottrop, Mirkstraße Nr. 58, aufgrund besonderer Vollmacht,
- v) die Eheleute Operator Reinhold Still und Adelheid Still geb. Dost, wohnhaft in 4352 Herten, Nordring Nr. 38, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 5.2.1985 (Nr. 310/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) erteilten Vollmacht,
- w) die Eheleute Bergmann Egon Berger und Elisabeth Berger geb. Beckmann, wohnhaft in 4390 Gladbeck, Schwechater Straße Nr. 31, aufgrund der im notariellen Kaufvertrag vom 30.1.1985 (Nr. 261/85 der Urk.Rolle des amt. Notars) erteilten Vollmacht, und zwar befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB.  
Ausfertigungen der Vollmachten befinden sich bei den Grundakten.

Der Erschienene erklärte:

Die Firma Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG hat am 18. November 1984 (Nr. 2852/84 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) den Entwurf eines Teilungsvertrages bezüglich des Grundstücks, bestehend aus einer noch zu vermessenden Teilfläche aus der Parzelle Gemarkung Dorsten Flur 57 Nr. 1143 in einer Größe von ca. 2.804 qm sowie aus der Parzelle Gemarkung Dorsten Flur 57 Nr. 1249 in der Größe von 471 qm, mithin zur Gesamtgröße von ca. 3.275 qm, beurkunden lassen.

Inzwischen ist die Vermessung des Grundstücks Gemarkung Dorsten Flur 57 Nr. 1143 erfolgt.

Die Firma Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG erklärt hiermit, daß die Parzelle Gemarkung Dorsten Flur 57 Nr. 1465 = 2.724 qm identisch ist mit dem vorstehend näher bezeichneten Trennstück in Größe von ca. 2.804 qm aus der Parzelle Gemarkung Dorsten Flur 57 Nr. 1143. Das vom Teilungsvertrag betroffene Grundstück besteht demnach aus den Parzellen

Gemarkung Dorsten Flur 57 Nr. 1249 = 471 qm  
Gemarkung Dorsten Flur 57 Nr. 1465 = 2.724 qm.

Die Vereinigung der Grundstücke ist am 19. April 1985 (Nr. 1017/85 der Urk.Rolle des amtierenden Notars) beantragt worden.

#### T e i l I

Als Miteigentümer der Parzelle Gemarkung Dorsten Flur 57 Nrn. 1249 und 1465 werden die zu a) bis w) Genannten zu den nachfolgenden Bruchteilen eingetragen:

. Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG	16/1000stel
. Eheleute Krähling	41/1000stel
. Eheleute Siebold	41/1000stel
. Eheleute Junk	41/1000stel
. Eheleute Teuber	41/1000stel
. Eheleute Buddner	41/1000stel
. Eheleute Bottlis	41/1000stel
. Eheleute Bork	41/1000stel
. Eheleute Werner	41/1000stel

10. Eheleute Erdt	41/1000stel
11. Eheleute Homann	41/1000stel
12. Eheleute Fedak	41/1000stel
13. Eheleute Kunath	41/1000stel
14. Eheleute Bodenschatz	41/1000stel
15. Eheleute Großkopf	41/1000stel
16. Eheleute Kozlowski	41/1000stel
17. Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG	41/1000stel
18. Eheleute Gebhardt	41/1000stel
19. Eheleute Popp	41/1000stel
20. Eheleute Ritzer	41/1000stel
21. Eheleute Droste	41/1000stel
22. Eheleute Tatuhey	41/1000stel
23. Eheleute Still	41/1000stel
24. Eheleute Berger	41/1000stel
25. Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG	41/1000stel.

Das Grundstück Gemarkung Dorsten Flur 57 Nrn. 1249 und 1465 wird mit 24 zweieinhalb-geschossige Einfamilienhäuser und 16 Garagen (Doppel-parker) bebaut.

Im Wege der Nutzungsregelung gem. § 15(1) WEG. werden den einzelnen Eigentümern Sondernutzungsrechte an bestimmten Grundstücksflächen zugeordnet. Die auf dem Grundstück zu errichtenden 16 Garagen werden selbständige Teileigentumsrechte bilden.

Die Lage der einzelnen Häuser (Wohnungseigentum) und Garagen (Teileigentum) sowie der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen ergibt sich aus dem dieser Niederschrift beigefügten Aufteilungsplan.

Namens meiner Vollmachtgeber treffe ich hiermit entsprechend dem Gesetz über Wohnungseigentum (WEG.), insbesondere gem. §§ 3 und 15 WEG. folgende Vereinbarung:

§ 1

A

1. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Krähling wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller-geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigentumsrecht-

2. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Siebold wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
3. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Junk wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 be- zeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigentumsrecht-.
4. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Teuber wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
5. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Buddner wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
6. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Bottlis wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
7. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Bork wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7 be- zeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigentumsrecht-.
8. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Werner wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
9. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Erdt wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 be- zeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigentumsrecht-.
10. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Homann wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
11. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Fedak wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
12. Der 41/1000stel Miteigentumsanteil der Eheleute Kunath wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.

- 12 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller-  
geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen-  
tumsrecht-.
13. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Bodenschatz wird  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit  
Nr. 13 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im  
Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungs-  
eigentumsrecht-.
14. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Großkopf wird  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit  
Nr. 14 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im  
Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungs-  
eigentumsrecht-.
15. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Kozlowski wird  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit  
Nr. 15 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im  
Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungs-  
eigentumsrecht-.
- Boden Wohnungsbau AG
16. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau u. 7 wird ver-  
bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.  
16 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller-  
geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen-  
tumsrecht-.
17. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Gebhardt wird  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit  
Nr. 17 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im  
Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungs-  
eigentumsrecht-.
8. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Popp wird ver-  
bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.  
18 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller-  
geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen-  
tumsrecht-.
9. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Ritzer wird ver-  
bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.  
19 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller-  
geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen-  
tumsrecht-.
- o. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Droste wird ver-  
bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.  
20 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller-  
geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen-  
tumsrecht-.
- . Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Tatuhey wird ver-  
bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.  
21 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller-  
geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen-  
tumsrecht-.

22. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Still wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
23. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Eheleute Berger wird ver- bunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen Räumen im Keller- geschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß -Wohnungseigen- tumsrecht-.
24. Der 41/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Haus, bestehend aus sämt- lichen Räumen im Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dach- geschoß -Wohnungseigentumsrecht-.
25. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
26. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
27. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
28. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
29. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
30. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
31. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
32. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
33. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
34. Der 1/100stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Woh- nungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf- teilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.

35. Der 1/1000stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
36. Der 1/1000stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
37. Der 1/1000stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
38. Der 1/1000stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
39. Der 1/1000stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.
40. Der 1/1000stel Miteigentumsanteil der Fa. Neue Bau und Boden Wohnungsbau AG wird verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Garage -Teileigentumsrecht-.

Meine Vollmachtgeber sind darüber einig, daß das Sonder- bzw. Teileigentum an den Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 24 sowie an den Garagen Nr. 1 bis Nr. 16, verbunden mit den vorstehend beschriebenen Miteigentumsanteilen, in der dargelegten Verteilungsform von der Eigentümergemeinschaft, bestehend aus meinen Vollmachtgebern, auf die einzelnen vorstehend genannten Erwerber/übergeht. Ich bewillige und beantrage die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

B

Nach § 15 Abs. 1 WEG. vereinbaren meine Vollmachtgeber hiermit folgende Sondernutzungsregelung:

- . Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 1 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes zu.
- . Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 2 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes zu.
- . Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 3 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes zu.

4. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 4 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplanes zu.
5. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 5 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes zu.
6. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 6 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplanes zu.
7. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 7 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes zu.
8. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 8 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes zu.
9. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 9 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes zu.
10. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 10 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplanes zu.
11. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 11 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplanes zu.
12. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 12 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplanes zu.
13. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 13 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 13 des Aufteilungsplanes zu.
14. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 14 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 14 des Aufteilungsplanes zu.
15. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 15 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 15 des Aufteilungsplanes zu.
16. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 16 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 16 des Aufteilungsplanes zu.
17. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 17 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 17 des Aufteilungsplanes zu.

18. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 18 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 18 des Aufteilungsplanes zu.
  19. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 19 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 19 des Aufteilungsplanes zu.
  20. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 20 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 20 des Aufteilungsplanes zu.
  21. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 21 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 21 des Aufteilungsplanes zu.
  22. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 22 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 22 des Aufteilungsplanes zu.
  23. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 23 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 23 des Aufteilungsplanes zu.
  24. Das Nutzungsrecht an der im Lageplan mit Nr. 24 bezeichneten Grundstücksfläche steht allein dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 24 des Aufteilungsplanes zu.
- Die zu 1.-24. aufgeführten den Nutzungsrechten unterliegenden Grundstücksflächen dürfen von den jeweiligen Nutzungsberechtigten ausschließlich als Gartenland sowie als Zugangswege zu den Hauseingängen genutzt werden.  
Eine Änderung (Entziehung) der Nutzung ist nur mit Zustimmung des berechtigten Wohnungseigentümers zulässig.

§ 2

Begriffsbestimmungen:

- (1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Garage in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (2) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

T e i l    I I

§ 3

Grundsatz:

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

§ 4

Umfang der Nutzung:

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung aller Grundstücksflächen, an denen keine Sondernutzungsrechte bestimmt sind.

§ 5

Art der Nutzung:

- (1) Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
- (3) Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf er der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt nicht für eine

Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Die Bestimmungen des Abs. 2 Sätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.

- (4) Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen 2 oder 3 erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen; Abs. 2 Sätze 2 und 3 und Abs. 3 Satz 2 gelten entsprechend.
- (5) Art und Weise der dem Wohnungseigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.

#### § 6

##### Übertragung des Wohnungseigentums:

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Fall der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Zustimmung des Verwalters ist ferner nicht erforderlich für den Fall, daß die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf oder ein Gläubiger eines eingetragenen Grundpfandrechtes das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt und später weiterveräußert.
- (3) 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.
- (4) § 5 Abs. 4 der Teilungs<sup>vereinbarung</sup>~~erkennungs~~ findet entsprechende Anwendung.

§ 7

Instandhaltungspflichten:

- (1) Der Eigentümer ist verpflichtet, das in seinem Sondereigentum stehende Gebäude und den seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteil instandzuhalten und instandzusetzen.
- (2) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers nach § 9 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup>.

§ 8

Versicherung des Gebäudes:

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- b) eine Gebäudefeuerversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Sachversicherungen zu b) und c) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 9

Wiederherstellungspflicht:

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 8 der Teilungsvereinbarung) oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- (2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gem. Abs. 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- (3) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine <sup>be</sup>gründeten Bedenken bestehen.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers  
Besichtigungsrecht des Verwalters

- (X) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum:

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

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums:

(1) Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber den anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer mit den im § 13 der Teilungserklärung vereinbarung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen zu einem Betrage im Verzuge ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach § 13 zu leistenden Zahlungen übersteigt;
2. sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;

4. der Wohnungseigentümer die ihm gem. § 7 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup> ~~xxxx~~ obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
5. die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers im Falle des § 11 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup> trotz Aufforderung des Verwalters nicht einen Bevollmächtigten bestellen.

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

### § 13

#### Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers:

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten:

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a) den Verwaltungskosten;
- b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die gem. § 8 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup> abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung und der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung sowie sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind;
- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gem. § 7 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup> den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.

(2) Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgelegt. Sie beträgt vorläufig monatlich 50,00 DM. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens

am 5. eines jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

- (3) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1. 1. bis 31. 12. läuft, dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagzahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet, soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

#### § 14

##### Wirtschaftsplan:

- (1) Der in § 13 der Teilungserklärung <sup>vereinbarung</sup> erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr im voraus vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungseigentümern beschlossen.
- (2) Die in § 13 Abs. 2 der Teilungserklärung <sup>vereinbarung</sup> aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist.

#### § 15

##### Eigentümerversammlung:

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. (Jedes Wohnungseigentumsrecht hat eine Stimme.)
- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mindestens ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt. In den Fällen des § 5 Abs. 4 und des § 6 Abs. 4 dieser Teilungserklärung <sup>vereinbarung</sup> ~~erklärung~~ muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

- (4) Die Wohnungseigentümersversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer sowie mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümersversammlung soll dem Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- (6) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
- (7) Auch ohne Wohnungseigentümersversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

#### § 16

##### Verwalter:

- (1) Der erste Verwalter wird durch die Eigentümersversammlung bestellt. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von 5 Jahren.
- (2) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit durch Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- (3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungsvereinbarung.
- (4) Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümergeinschaft Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist (§ 14 der Teilungsvereinbarung), dieser ist auf getrenntem Konto anzulegen. Er ist weiter zur Führung eines Buches über die Wohnungseigentümersammlung verpflichtet.
- (5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
  - a) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;

b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup> zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.

(6) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

(7) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 dieser Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup> über Instandhaltungspflichten, Versicherung der Gebäude und Wiederherstellungsverpflichtung nach Zerstörung werden dahin ergänzt, daß diese Verpflichtungen jeweils den Sondereigentümern eines bestimmten Gebäudes für das von ihnen bewohnte Haus obliegen. Alle Leistungen, die von den Mitgliedern der Gemeinschaft zu erbringen sind, und die sich für ein bestimmtes Gebäude innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer festlegen und berechnen lassen, sind nur von den Eigentümern zu erbringen, die das betreffende Gebäude bewohnen bzw. erworben haben. Dies gilt insbesondere für Versicherungsbeiträge und für die Ansammlung von Instandhaltungsrücklagen.

#### § 17

Die vorstehenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für Teileigentumsrechte.

### T e i l III

#### § 18

#### Eintragungsbewilligung und -antrag:

Meine Vollmachtgeber bewilligen und beantragen, daß in das Grundbuch eingetragen werden:

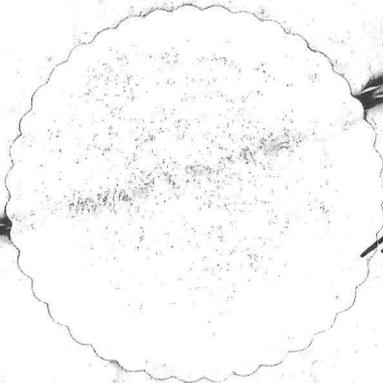
- a) die Teilung des Grundstücks in 24 Wohnungseigentumsrechte und 16 Teileigentumsrechte gem. § 1 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup>
- b) die Bestimmungen der §§ 2 - 17 der Teilungs~~erklärung~~<sup>vereinbarung</sup> als Inhalt des Sondereigentums.

Meine Vollmachtgeber beantragen weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten dem amtierenden Notar zu übersenden.

Die Werte der von dieser Erklärung betroffenen Wohnungen und Garagen einschließlich des Grundstückswertes betragen 6.000.000,00 DM.

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

*Heiner Lender*  
Heiner Lender



Es wird bescheinigt, daß vor-  
stehende/umsätzliche Ablichtung  
ein vollständiges Lichtbild der  
Hauptschrift ist.

Dorsten, den 11. 7. 85

*Notarvertreter*  
Notarvertreter