

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dortmund

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. **OM-470939**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **900.000 €**

Saarbrückerstr. 70
44135 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	210,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	6	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	24,00	Schlafzimmer	8
Wohnfläche	520,00 m ²	Badezimmer	8
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein markantes Wohn- und Geschäftshaus in gut sichtbarer Ecklage der Dortmunder Innenstadt-Ost. Das Gebäude verbindet eine hervorragende innerstädtische Lage mit attraktivem Wertsteigerungs- und Mietpotenzial.

Das ursprünglich im Jahr 1914 errichtete Gebäude wurde 1957 wiederaufgebaut und seit 2020 umfassend modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden bereits große Teile des Gebäudes hochwertig erneuert. Vier Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit sind bereits fertiggestellt und vermietet. Weitere Einheiten befinden sich im fortgeschrittenen Ausbaustand und bieten dem Erwerber erhebliches Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie verfügt über insgesamt:

8 Wohneinheiten

2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss

Die Wohnungen besitzen Größen zwischen etwa 55 und 80 m² und eignen sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Umfangreiche Modernisierung

Bereits durchgeführt wurden unter anderem:

-komplette Erneuerung sämtlicher Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen

-neue Elektroinstallation

-Anschluss an das Fernwärmenetz

-neue Dacheindeckung inklusive Dämmung

-Fassadensanierung

-neue Fenster (teilweise)

-hochwertige Badezimmer

-neue Boden-, Wand- und Deckenbeläge in den modernisierten Wohnungen.

Die bereits modernisierten Wohnungen befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Ausstattung

Highlights

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage

8 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten

eine Gewerbeeinheit als Kiosk

eine Gewerbeeinheit frei

umfangreiche Modernisierung bereits erfolgt

Fernwärme

attraktives Wertsteigerungspotenzial

hohe Nachfrage nach Wohnraum in Dortmund

hervorragende Infrastruktur

sehr gute ÖPNV-Anbindung

markante Ecklage mit hoher Sichtbarkeit

Für Kapitalanleger und Projektentwickler

Diese Immobilie eignet sich sowohl als langfristiges Bestandsinvestment mit attraktiven Mieteinnahmen als auch als Entwicklungsobjekt zur Fertigstellung und Optimierung. Durch die Kombination aus bereits modernisierten Einheiten, noch vorhandenem Ausbaupotenzial und der zentralen Innenstadtlage bietet das Objekt hervorragende Perspektiven für nachhaltige Wertsteigerungen und stabile Erträge.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Verkauf von Privat ohne Makler

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtbezirk Innenstadt-Ost, nur wenige Gehminuten von der Dortmunder Innenstadt entfernt.

Die Lage zeichnet sich aus durch:

sehr gute Sichtbarkeit an einer stark frequentierten Ecklage

unmittelbare Nähe zum Gerichtsviertel

kurze Wege zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt

hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen im direkten Umfeld

schnelle Anbindung an die B1/A40 sowie weitere Autobahnen.

unmittelbare Nähe zu den Berufsschulen

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



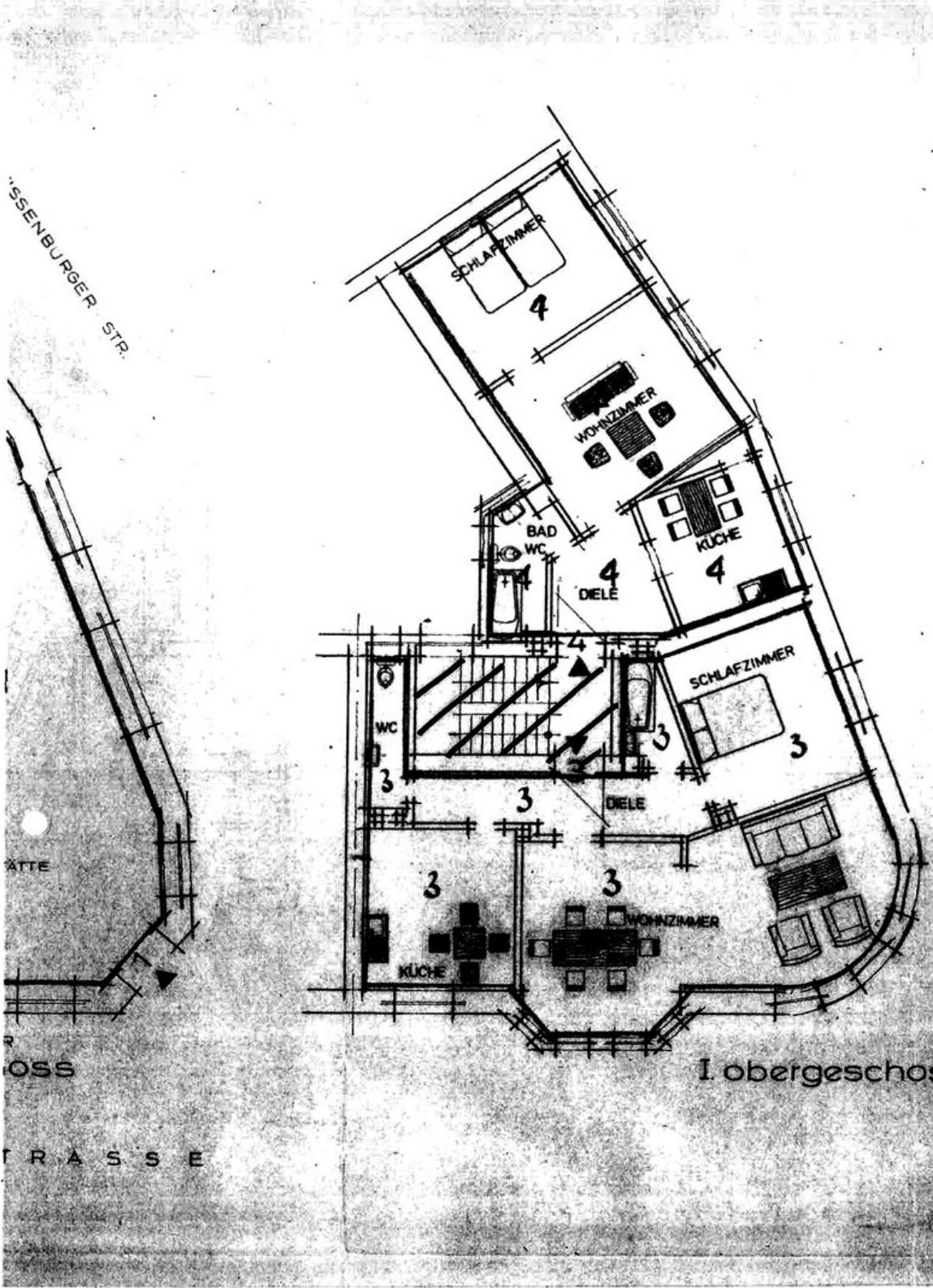
Exposé - Galerie



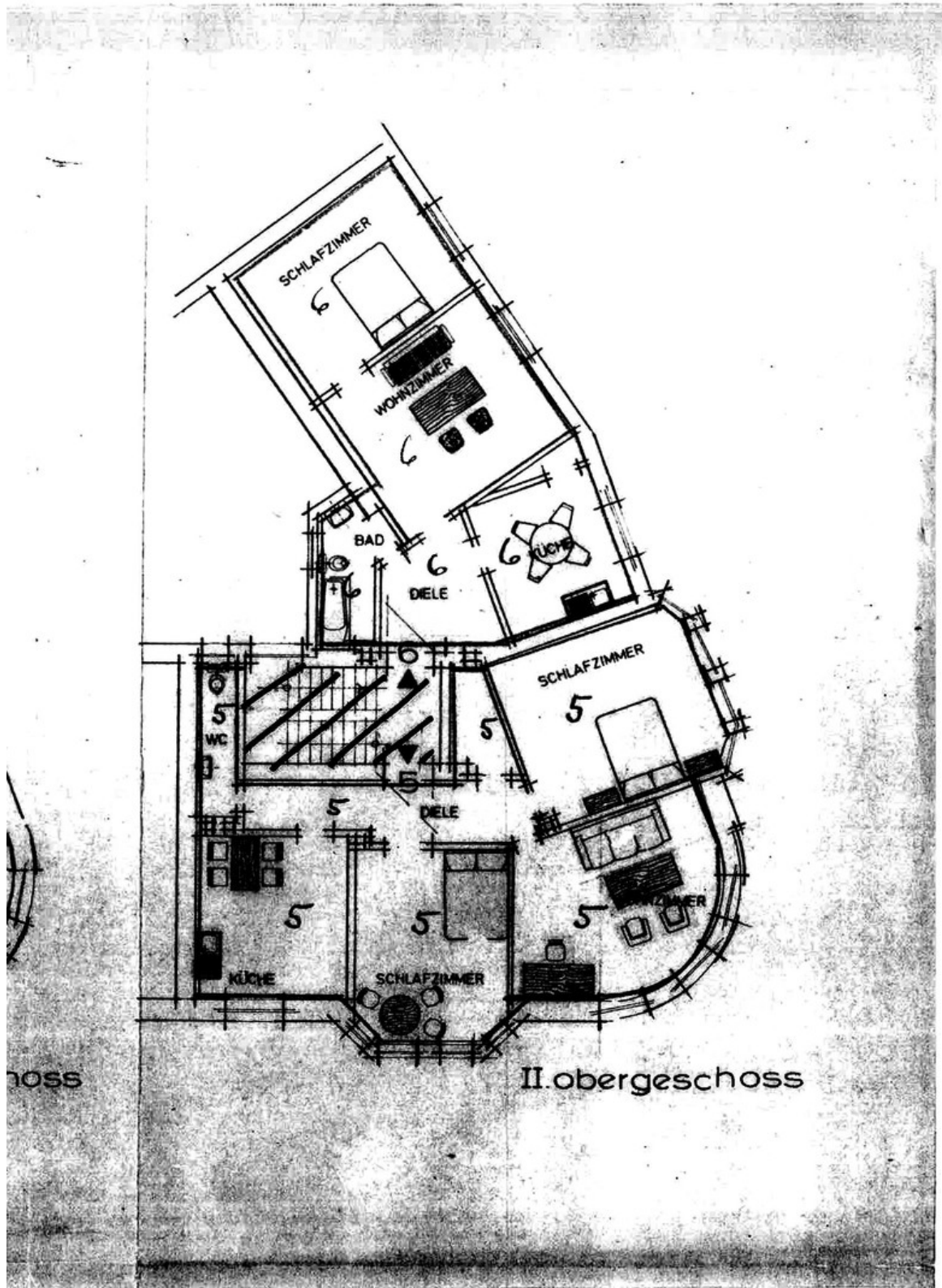
Exposé - Galerie



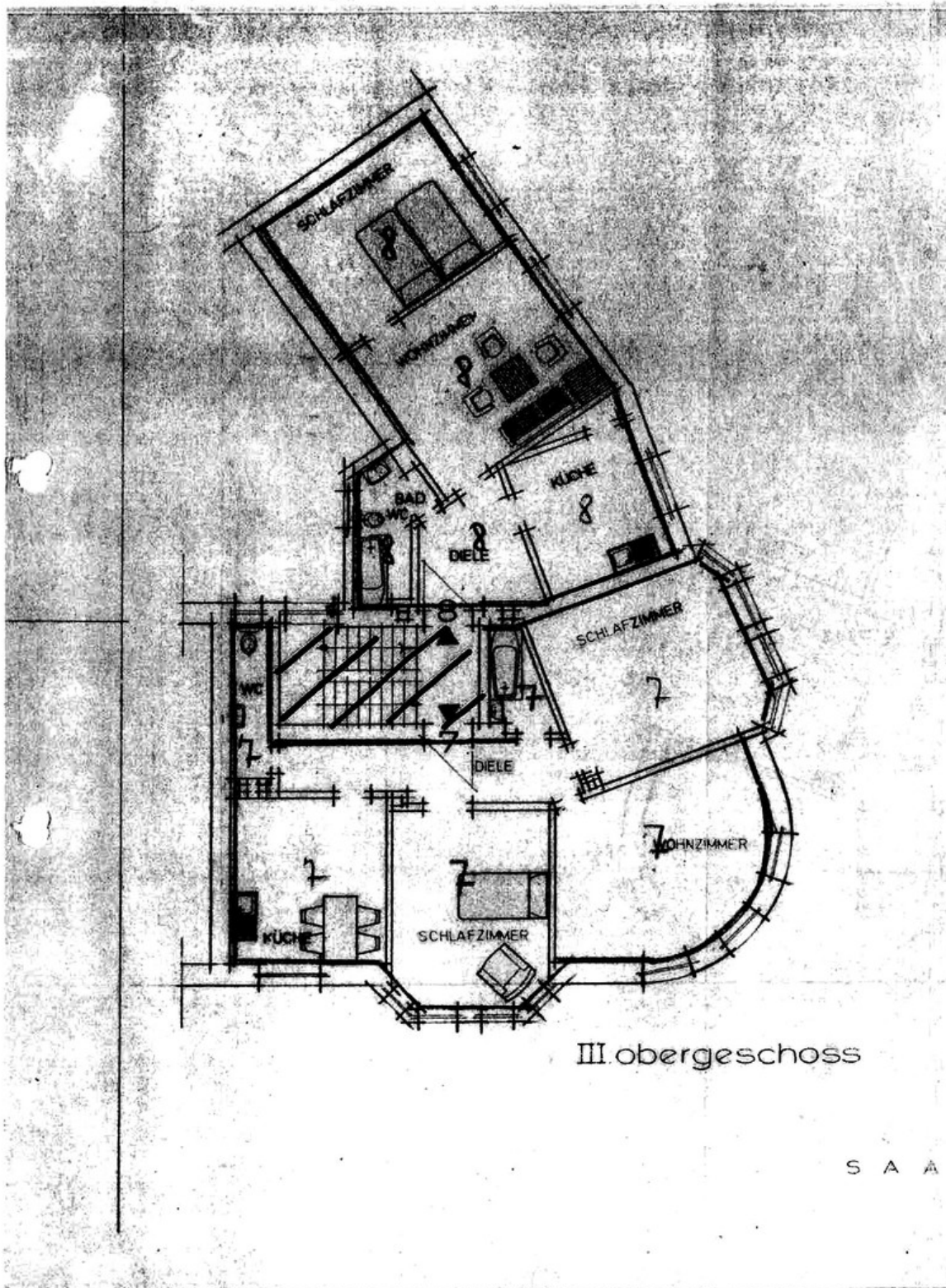
Exposé - Grundrisse



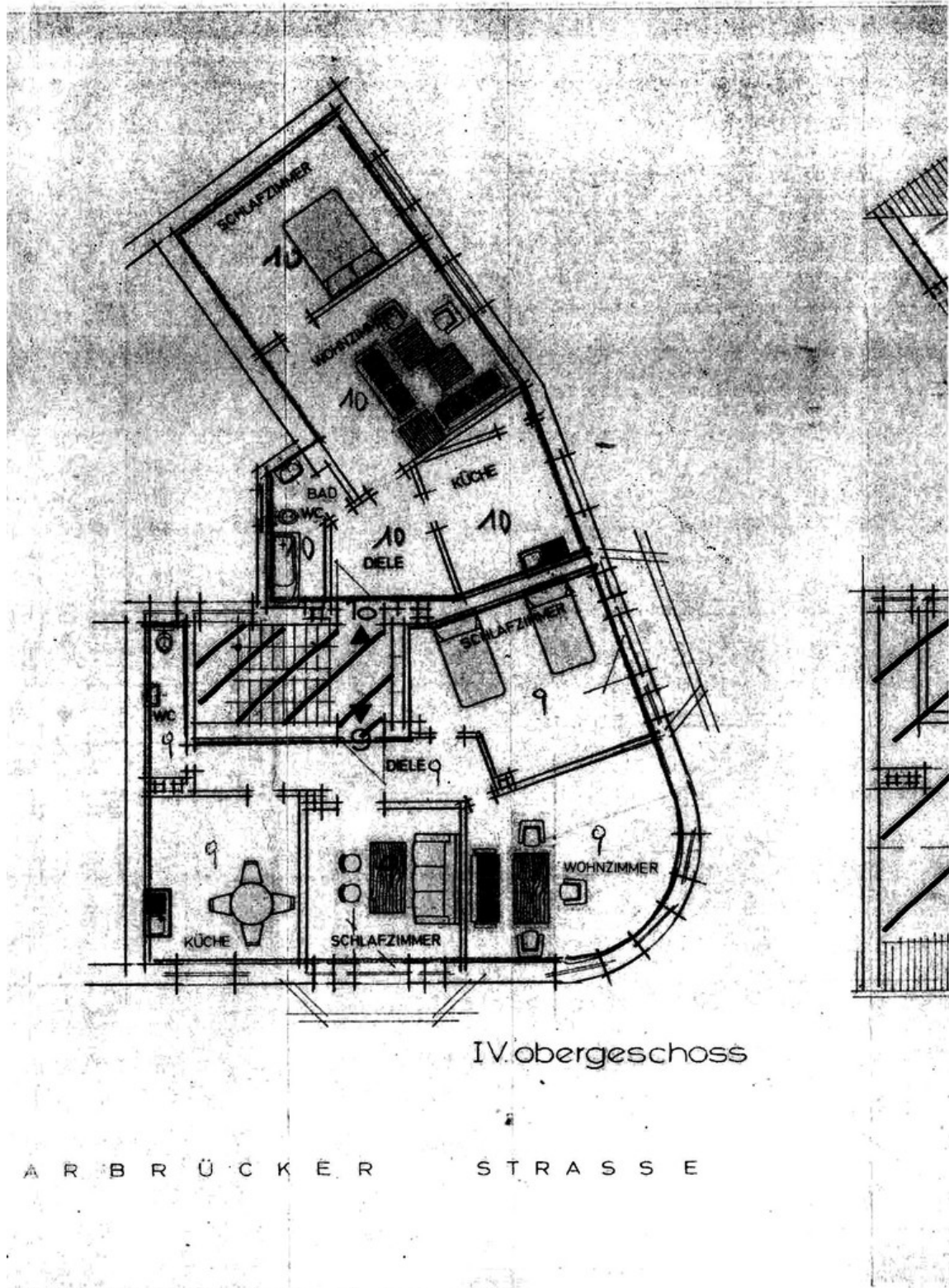
Exposé - Grundrisse



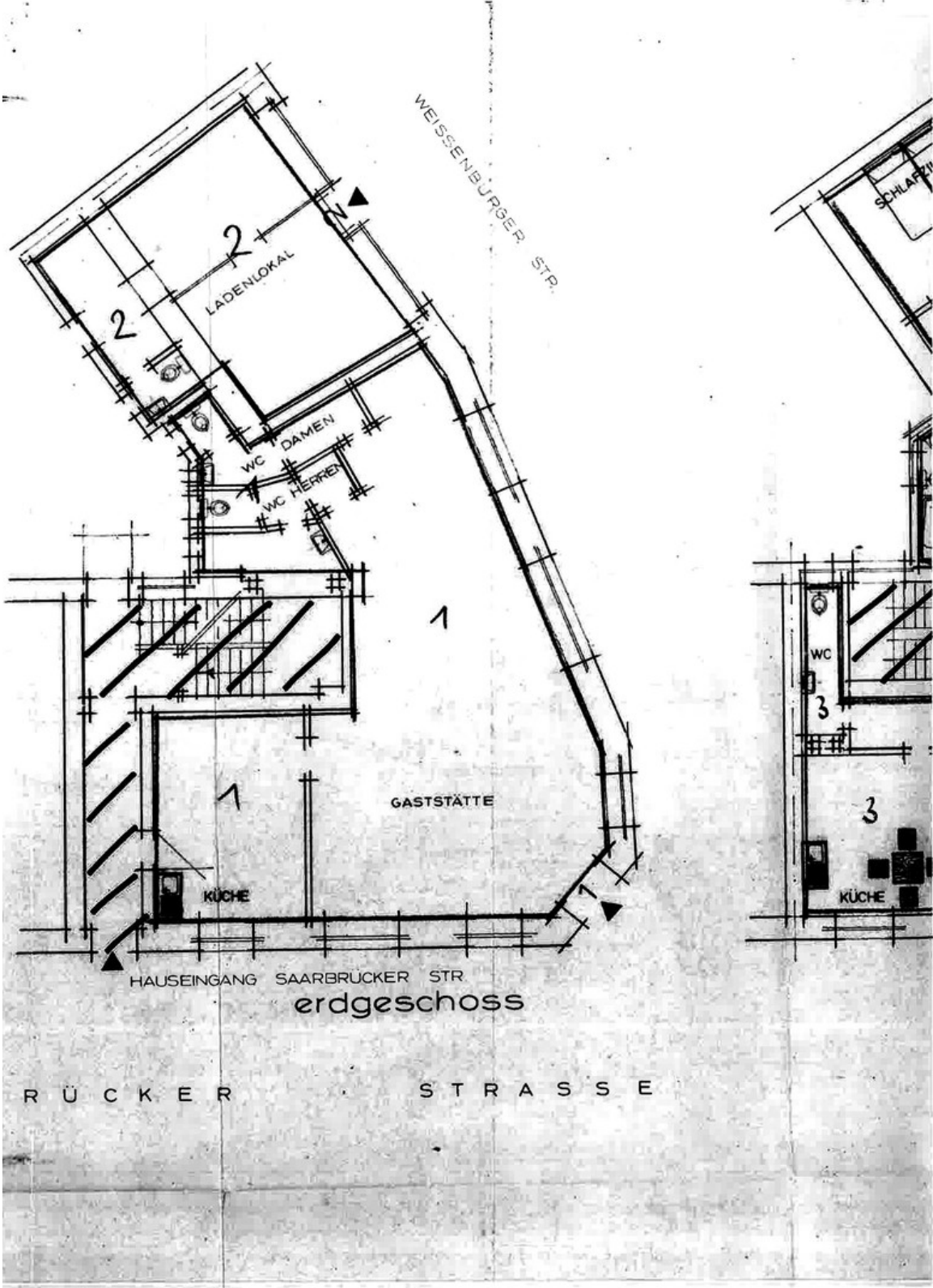
Exposé - Grundrisse



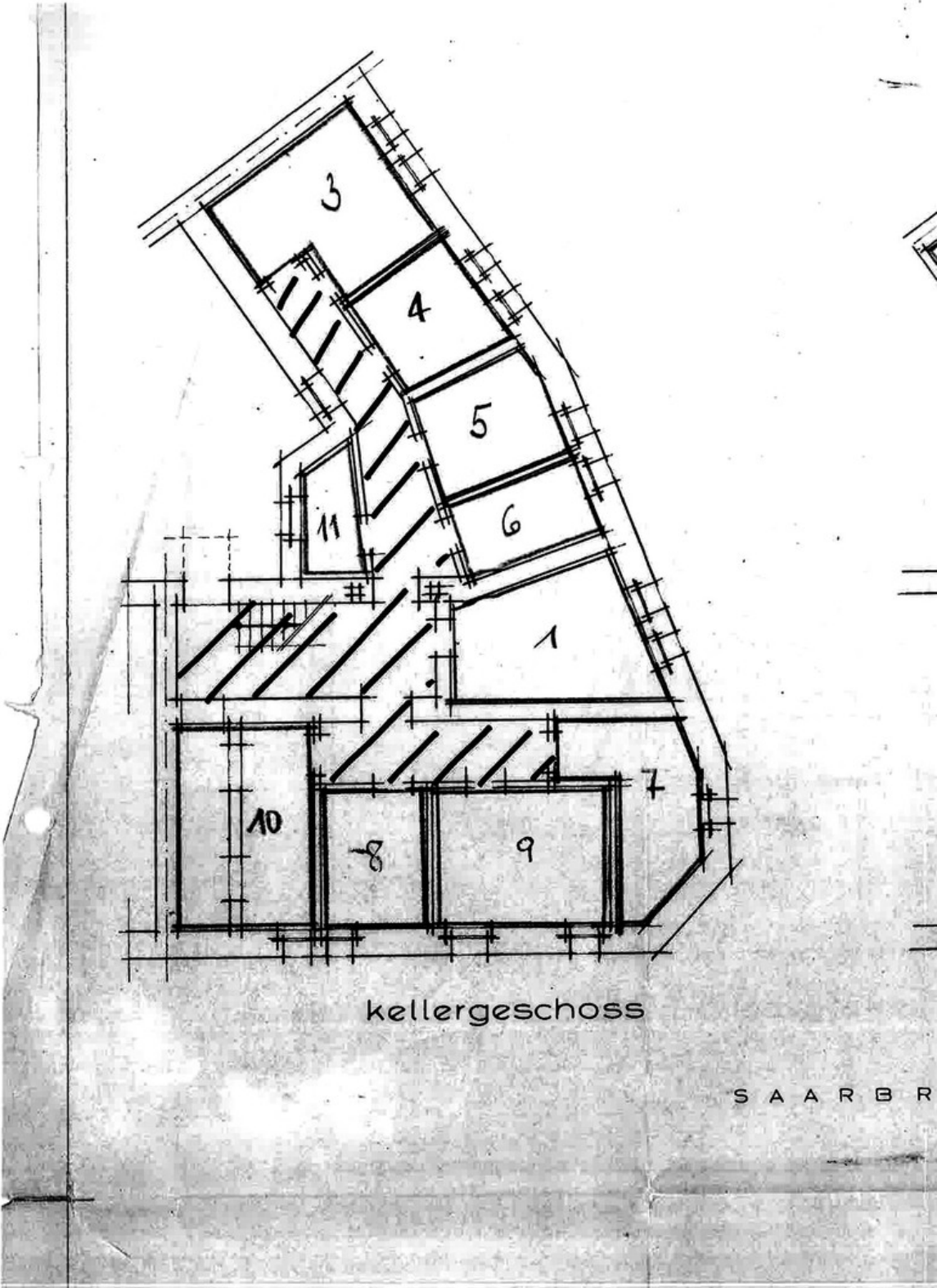
Exposé - Grundrisse



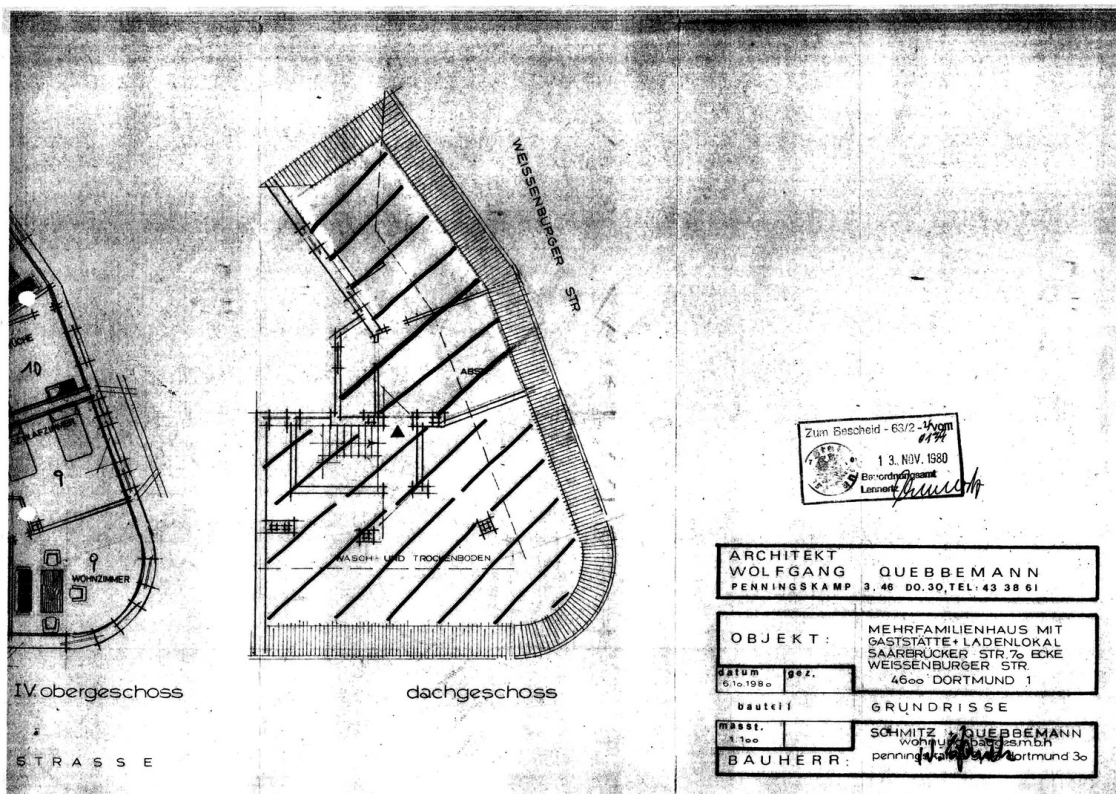
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Anlage Nr. *M*

Amtsgericht Dortmund	
09	5. JAN. 1982
Uhr	40
Bd.	
G.K.M.	

[Signature]

Verhandelt

zu Dortmund

am 25. Mai 1981

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. jur. Eberhard Jaeger

in Dortmund

erschien - von Person bekannt -

Herr Architekt

Karl Schmitz

Penningskamp 3,
4600 Dortmund 30, ✓

handelnd als alleinvertretungs-
berechtigter Geschäftsführer der
unter HR B 4584 beim Amtsgericht
in Dortmund eingetragenen ✓

Schmitz Wohnungsbau GmbH.

Der Erschienene erklärte:

Durch Vertrag vom 28. Juli 1980
- Urkundenrolle Nr. 309/1980 des
Notars Dr. jur. Hans-Dieter Meißner
in Dortmund - hat die von mir ver-

200

treten Schmitz Wohnungsbau GmbH - seinerzeit noch firmierend Schmitz & Quebbemann Wohnungsbau-Gesellschaft mbH - das im Grundbuch von Dortmund Blatt 63 599 eingetragene Grundstück Gemarkung Dortmund Flur 32 Flurstück 454 Hof- und Gebäudefläche Saarbrücker Straße 70 gekauft. Die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch wird in Kürze stattfinden.

Hinsichtlich des bebauten Grundstücks gibt die Schmitz Wohnungsbau GmbH folgende Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 ab:

201

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

Die Schmitz & Quebbemann Wohnungsbau-Gesellschaft mbH - nunmehr "Schmitz Wohnungsbau GmbH".
4600 Dortmund 30, Penningskamp 3

(vollständige Firma)

nachstehend als „Wohnungsunternehmen“ bezeichnet, ist Eigentümerin des Grundstücks

Dortmund

Saarbrücker-Str. 70

(Ort)

(Straße)

(Nr.)

eingetragen im Grundbuch von	Dortmund		
	Blatt	63599	✓
	Flur	32	✓
	Flurstück	454	✓

(genaue grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung)

Auf diesem Grundstück ^{besitzt} ein Gebäude mit 8 Wohnungen, ² nicht Wohnzwecken dienenden Rumeinheiten und Garagen. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (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), an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen ~~(Wohnungseigentum)~~ (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

Vom Treppenhaus gesehen:

1. Miteigentumsanteil von 116,91/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3
bezeichneten Wohnung I. Ober Geschoß/links/Mitte/rechts. und Keller Nr. 3 40669
Die Wohnfläche beträgt 73,66 qm. (hellrot umrandet) ✓
 2. Miteigentumsanteil von 83,09/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4
bezeichneten Wohnung I. Ober Geschoß/links/Mitte/rechts. und Keller Nr. 4 40670
Die Wohnfläche beträgt 52,35 qm. (blau umrandet) ✓
 3. Miteigentumsanteil von 121,99/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5
bezeichneten Wohnung II. Obergeschoß re. und Keller Nr. 5 40671
Die Wohnfläche beträgt 76,86 qm. (rot umrandet) ✓
 4. Miteigentumsanteil von 83,09/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6
bezeichneten Wohnung II. Obergeschoß li. und Keller Nr. 6 40672
Die Wohnfläche beträgt 52,35 qm. (oliv umrandet) ✓
 5. Miteigentumsanteil von 121,99/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7
bezeichneten Wohnung III. Obergeschoß re. und Keller Nr. 7 40673
Die Wohnfläche beträgt 76,86 qm. (mittelbraun umrandet) ✓
- 527,07 / 1000

ZUR

6. Miteigentumsanteil von 85,87/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
 teilungsplan mit Nr. 8
 bezeichneten Wohnung III. Obergeschoß li. und Keller Nr. 8
 Die Wohnfläche beträgt 54,10 qm. (dunkelgrün umrandet) ✓ 70674

7. Miteigentumsanteil von 112,28/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
 teilungsplan mit Nr. 9
 bezeichneten Wohnung IV. Obergeschoß re. und Keller Nr. 9
 Die Wohnfläche beträgt 70,74 qm. (orange umrandet) ✓ 70675

8. Miteigentumsanteil von 85,87/1000
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
 teilungsplan mit Nr. 10
 bezeichneten Wohnung IV. Obergeschoß li. und Keller Nr. 10
 Die Wohnfläche beträgt 54,10 qm. (hellblau umrandet) ✓ 70676

811,09/1000

203

9. Miteigentumsanteil von

138,12 / 1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit

Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden

Räumen Erd-Geschoß/links/~~Mitte rechts~~ Saarbrücker/Ecke Weissenburger-Str. und Keller Nr. 1 Gaststätte

Die Nutzfläche beträgt 87,02 qm.

(braun umrandet) ✓

40 677

10. Miteigentumsanteil von

50,79/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Auf-

teilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten nicht zu

Wohnzwecken dienenden Räumen Erdgeschoß rechts, Saarbrücker-Str. /Ecke

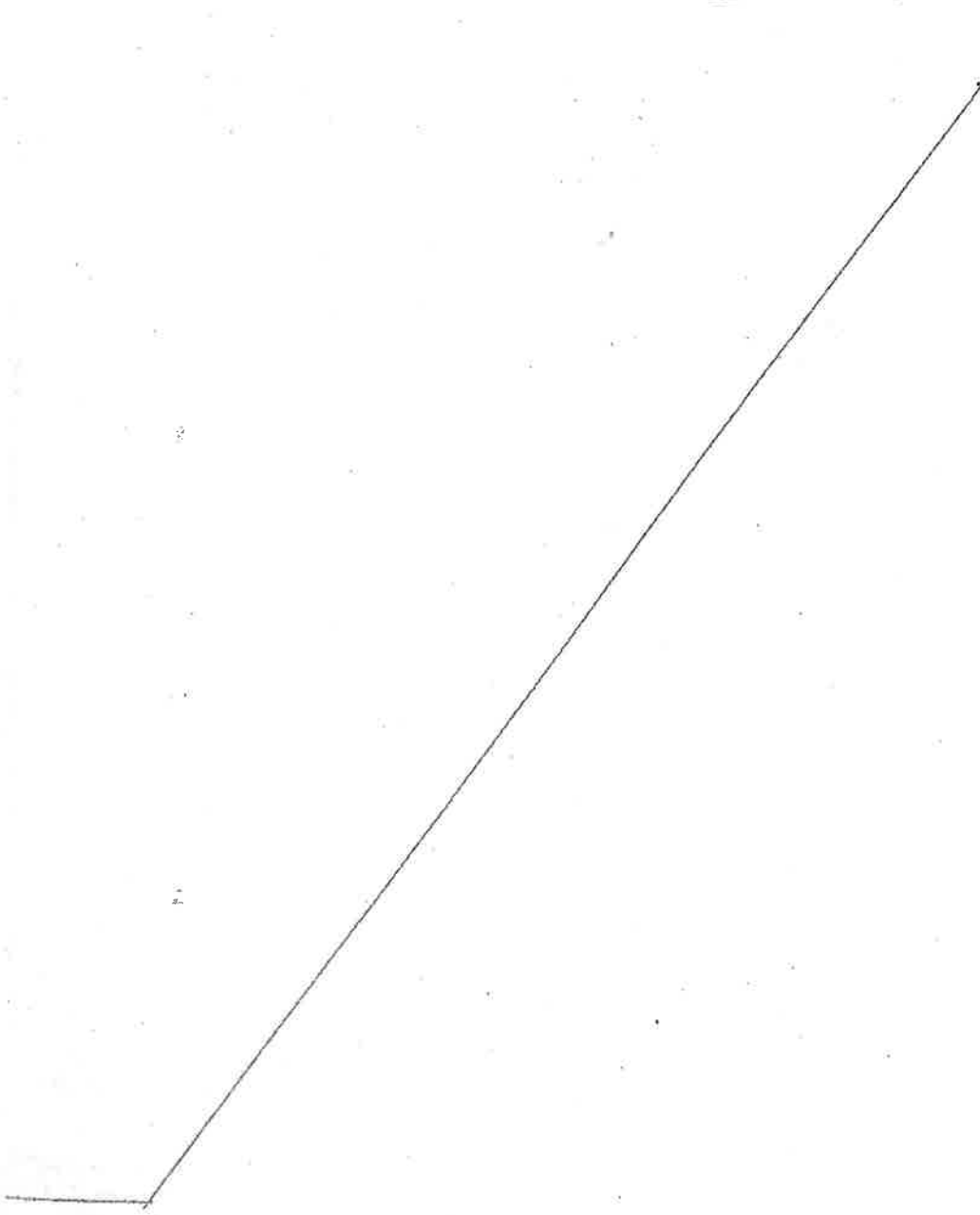
Weissenburger-Straße, Ladenlokal

und Keller Nr. 11

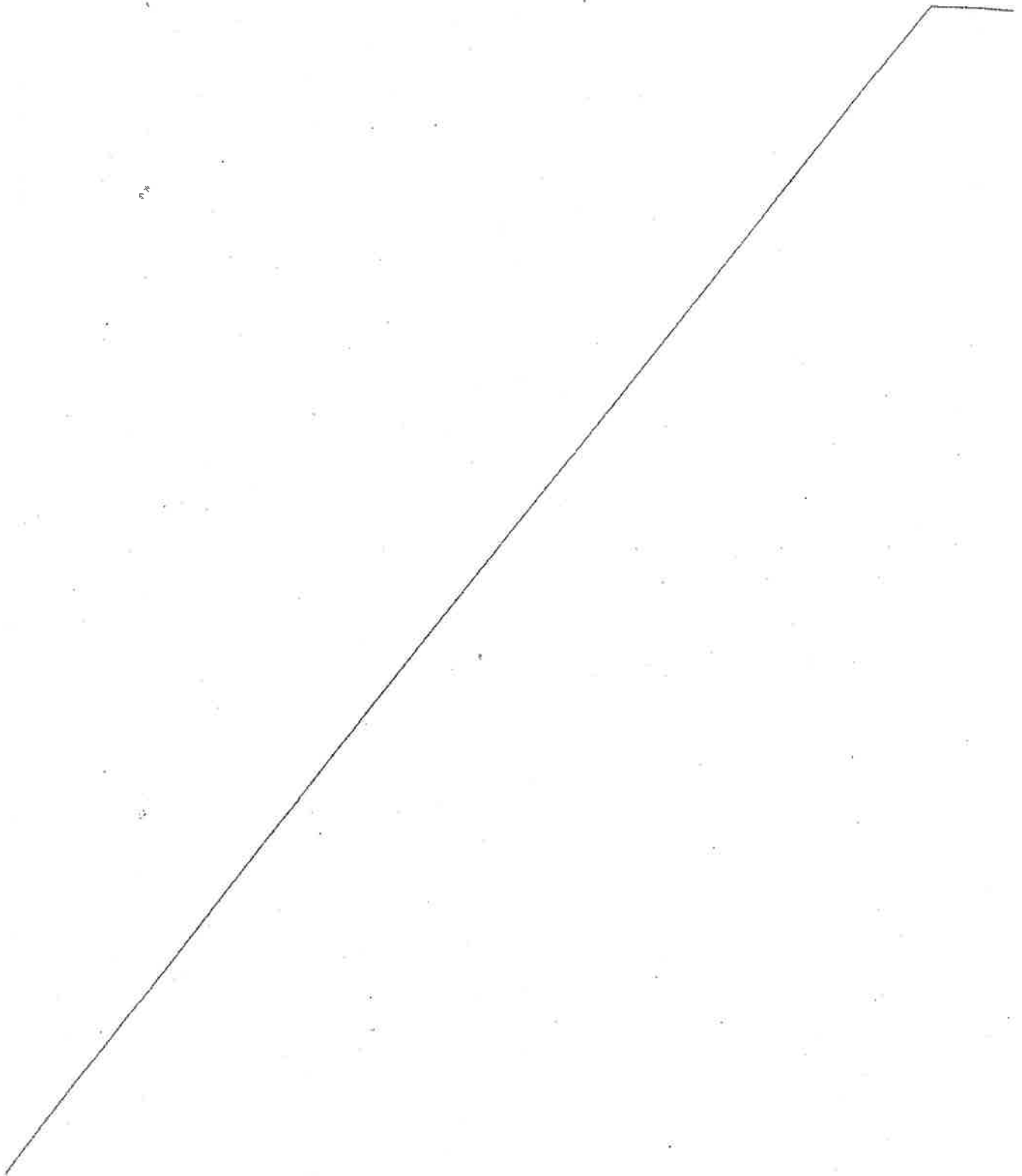
Die Nutzfläche beträgt 32,00 qm. (lila umrandet)

40 678

1000,00



207



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.

*) Diese Aufstellung muß sämtliche Miteigentumsanteile enthalten und im Endergebnis 1000/1000 ergeben.

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) 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 Gestalt des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- 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) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innentürenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- 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) _____
- m) _____

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4

Grundsatz

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

§ 5

- (1) Der Wohnungs-/Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

*) Je nach Lage des Einzelfalles kann es angezeigt sein, Klappläden oder Rolläden zum gemeinschaftlichen Eigentum zu erklären.

- 200
- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümersammlung kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
 - (3) Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs-/Teileigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
 - (4) Entsprechendes gilt bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung/eines Teileigentums. *) Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
 - (5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach § 5 Abs. 2 – 4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
 - (6) 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 Eigentümersammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümersammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden. **) *zu § 6*

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. ***) Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
- (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) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümersammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden. **)

§ 7

Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschl. der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
- (2) 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.
- (3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

§ 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.

*) Im Gegensatz zur Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG (vgl. § 6 dieser Erklärung) kann nach der derzeitigen Rechtsprechung eine Vermietungs- oder Verpachtungsbeschränkung nicht mit dinglicher Wirkung als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden. Entsprechendes gilt für die Beschränkung der Berufsausübung. Dies ist bei der Antragstellung gemäß § 18 dieser Erklärung zu beachten, um Ablehnungen der Grundbuchämter zu vermeiden. Die obligatorische Verpflichtung der Wohnungseigentümer untereinander bleibt unberührt.

**) Hier kann qualifizierte Mehrheit von 2/3 vorgesehen werden.

***) Genau genommen müßte die Zustimmung der Eigentümersammlung vorbehalten sein, die sie aber auf den Verwalter delegieren kann. Mit Rücksicht auf die Einstellung der Kreditinstitute wird hier die Zustimmung bereits unmittelbar dem Verwalter übertragen.

- (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.
- (3) ~~Besteht eine Pflicht zur Wiederaufbau- oder Wiederherstellung im überwindlichen Hindernis entgegen, 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 begründeten Bedenken bestehen.~~

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

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 zeitlichen Abständen von einem Jahr(e)n nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 2 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.

§ 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 und abzugeben.

*) _____

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- (1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate und mit mindestens 20% des Einheitswertes seines Wohn- oder Teileigentums übersteigt.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Lasten und Kosten

- (1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:
 - a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind – soweit nichts anderes vereinbart – von dem jeweiligen Wohnungseigentümer über den Verwalter an die Gläubiger zu zahlen.
 - b) Betriebskosten
 Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen; dabei werden die Kosten der Beheizung ~~und Warmwasserversorgung im Verhältnis~~ bei einer Sammelheizung nach Verbrauch abgerechnet, die Abrechnung übernimmt eine Firma mittels Heizkostenverteiler. Dies gilt nicht bei evtl. eigener Etagen- bzw. Wohnungsheizung.

*) Hier kann vorgesehen werden, daß dem Bevollmächtigten weitere Befugnisse zu übertragen sind.
 **) z.B. die dreifache Monatsleistung.

die Kosten der Gemeinschaftsantenne, der Aufzugsanlage, der gemeinschaftlichen Wascheinrichtung, ~~der~~ der Mit- und Teileigentumsanteile ~~nach der Zahl der Wohnungen*)~~ im Verhältnis der Mit- und Teileigentumsanteile ✓

die übrigen Betriebskosten (z. B. Wassergeld, öffentliche Abgaben, Versicherungen und dgl.) im Verhältnis wie vor, ausgenommen die Kosten für Wasserverbrauch, dem Punktsystem pro Kopf und Raumzahl ✓
* auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden.

Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teile der Belastung und mit dem Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.

c) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten über die Höhe und Abweichungen für Sondereigentum an Garagen oder für Teileigentum an Geschäftsräumen werden im Verwalter-Vertrag geregelt.

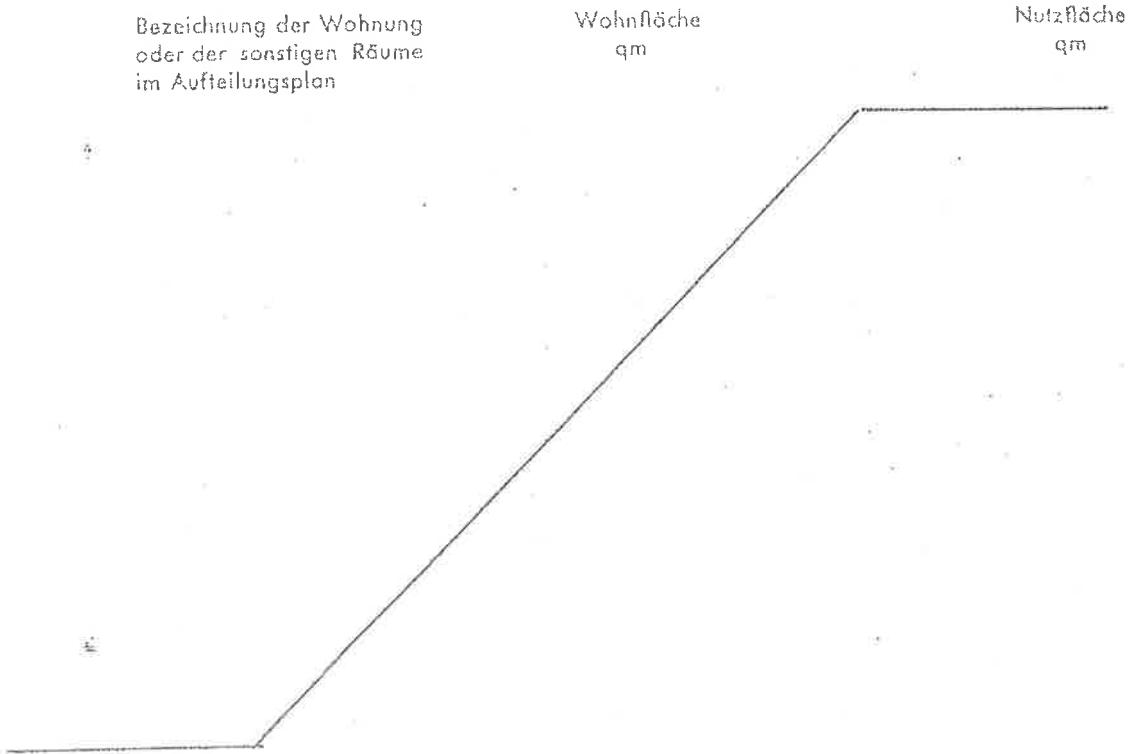
d) **Versicherungen**
Für das **Sondereigentum** und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück;
- eine Gebäudefeuersversicherung;
- eine Leitungswasserschadenversicherung;
- eine Sturmschadenversicherung**)

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

e) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach Mit- und Teileigentumsanteilen ***) errechnet, an den Verwalter zu entrichten.

(2) Die für die Umlagen nach der II. Berechnungsverordnung errechneten Wohn- und Nutzflächen be-lagen: ****)



(3) Eine Änderung der in Abs. 1 vorgesehenen Verteilungsschlüssel kann von der Wohnungseigentü-merversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

*) Hier ist einzusetzen, ob im Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen oder der Miteigentumsanteile zueinander.
 **) Nichtzutreffendes streichen.
 ***) Hier ist der Umlageschlüssel (ob nach Wohn- oder Nutzflächen oder Miteigentumsanteil) einzusetzen.
 ****) Nur ausfüllen, wenn Umlagen nach Wohn- und Nutzflächen für einzelne Kosten vorgesehen sind.

XUJ

§ 14

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.
- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahre die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat*) oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Abs. 2 bis 5 und des § 6 Abs. 1 und 2 dieser Teilungserklärung 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 Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG.
- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. 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 Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- (8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 15

Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- (2) Die in § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung 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 Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 16

Verwalter

- (1) Als erster Verwalter ist die Firma Schmitz & Quebbemann Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Penningskamp 3, 4600 Dortmund 30 nunmehr firmierend: Schmitz Wohnungsbau GmbH bestellt. Die Bestellung gilt bis zum 31. 12. 1982***). Die Bestellung verlängert sich stillschweigend um ein Jahr, wenn die Eigentümerversammlung die Abberufung nicht mit einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf der ersten Bestellung beschließt. Eine weitere Verlängerung bzw. Wiederholung der Bestellung ist nur durch erneuten Beschluß der Eigentümerversammlung möglich.
- (2) Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
- (3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Stimmenmehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- (4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

***) Die Bestellzeit darf zwei Jahre, mit der Möglichkeit der stillschweigenden Verlängerung um ein Jahr, nicht überschreiten (§ 11 Nr. 12 a, b AGG-Gesetz).

211

- (5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Anstellung eines Hausmeisters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit dem Hausmeister.
- (6) 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.

§ 17

Verwaltungsbeirat *)

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsrat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Teil III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

(1) Die Firma Schmitz & Quebbemann Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
Penningskamp 3, 4600 Dortmund 30

(Name des Eigentümers)

bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch von Dortmund
Band ----- Blatt 63599 ✓

- a) die Teilung des Grundstücks in ⁸ ~~.....~~ Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung, sowie 2 Teileigentumsrechte ✓
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 3 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine unbeglaubigte - beglaubigte Grundbuchblattabschrift an den amtierenden Notar - an ihn zu senden.

(2) Für die vorstehenden Anträge nehmen wir als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Gebührenbefreiung nach § 2 des Gesetzes vom 30. 5. 1953 in Anspruch.

Dortmund den
(Ort)

(Unterschrift des Eigentümers)

*) Falls ein Verwaltungsbeirat nicht eingesetzt werden soll, ist § 17 zu streichen.

Die Niederschrift wurde einschließlich der Wohn- und Nutzflächenberechnung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Dortmund vom 13. November 1980 vorgelesen und die Aufteilungspläne zur Einsichtnahme vorgelegt und vom Erschienenen genehmigt und eigenhändig von ihm und dem Notar wie folgt unterschrieben:

gez. Karl Schmitz

gez. Dr. Jaeger, Notar

S.

Kostenberechnung

Wertermittlung:

Grundstückswert DM 410.000,-- = 560.000,--

Bauwert DM 150.000,--

davon 1/2 DM 280.000,--

Geb. § 36 I Abs. 1, 32 Kost0

= DM 495,--

6,5 % MWSt.

= DM 32,18

DM 527,18

=====

gez. Dr. Jaeger

N o t a r

Vertretungsbescheinigung

Aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister
- HR B 4584 - des Amtsgerichts Dortmund bescheinige ich,
daß

Herr Architekt Karl Schmitz,
Penningskamp 3, 4600 Dortmund 30,

als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer be-
rechtigt ist, die Schmitz Wohnungsbau Gesellschaft mit
beschränkter Haftung, Penningskamp 3, 4600 Dortmund 30,
zu vertreten.

Dortmund, den 25. Mai 1981.



N o t a r



215

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male
ausgefertigt und der Schmitz Wohnungsbau Gesellschaft
mit beschränkter Haftung, Penningskamp 3, 4600 Dort-
mund 30, erteilt. Gleichzeitig bescheinige ich, daß die
vorstehende Ausfertigung mit der Urschrift überein-
stimmt.

Dortmund, den 17. September 1981



N o t a r