

An das
Amtsgericht
- Grundbuchamt -
44 Münster i. W.

Amtsgericht Münster	
Grundbuchamt	
Eing	15. NOV. 1971
9	01
Hyp.	Grundb. Briefe
Anl.	Kostenam.

Betr.: Grundbuch von Wolbeck Blatt 248

Teil I.
Begründung von Wohnungseigentum
§ 1)

Teilungserklärung

Ich, der Bauunternehmer Heinrich Borghoff sen. in Wolbeck
bin Eigentümer des im Grundbuche von Wolbeck Blatt 248 eingetragenen
Grundstücks Gemarkung Wolbeck-Stadt *aus 4-1*

Flur 1 Nr. 1289 -Hof- (1. Gebäudefläche
Hiltruper Str. 26- groß 857 qm

Gemäß § 8) des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) teile ich das
Eigentum am vorbenannten Grundbesitz in 7 gleich hohe Miteigentums-
anteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das
Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in dem bereits errichteten
Gebäude Hiltruper Str. 26 nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen
verbunden ist:

Die Teilung des vorbezeichneten Grundstücks erfolgt:

- 1) in einen Miteigentumsanteil von 1/7, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Souterrain gelegenen Wohnung mit einer
Wohnfläche von etwa 105 qm, bestehend aus
Küche, 3 Zimmern, Bad, Flur, Loggia und Keller,
im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet,
- 2) in einen Miteigentumsanteil von 1/7, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Erdgeschoß links gelegenen Wohnung mit einer
Wohnfläche von etwa 105 qm, bestehend aus
Küche, 3 Zimmern, Bad, Flur, Loggia und Keller,
im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet,
- 3) in einen Miteigentumsanteil von 1/7, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Erdgeschoß rechts gelegenen Wohnung mit einer
Wohnfläche von etwa 105 qm, bestehend aus
Küche, 3 Zimmern, Bad, Flur, Loggia und Keller,
im Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet,
- 4) in einen Miteigentumsanteil von 1/7, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im I. ~~Ex~~ Obergeschoß links gelegenen Wohnung mit
einer Wohnfläche von etwa 105 qm, bestehend aus
Küche, 3 Zimmern, Bad, Flur, Loggia und Keller,
im Aufteilungsplan mit 4 bezeichnet,

1 37

5) in einen Miteigentumsanteil von 1/7, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 105 qm, bestehend aus Küche, 3 Zimmern, Bad, Flur, Loggi und Keller, im Aufteilungsplan mit 5 bezeichnet,

6) in einen Miteigentumsanteil von 1/7, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß links gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 105 qm, bestehend aus Küche, 2 Zimmern, Bad, Flur, Loggia und Abstellraum, im Aufteilungsplan mit 6 bezeichnet, ohne Keller!

7) in einen Miteigentumsanteil von 1/7, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß rechts gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 105 qm, bestehend aus Küche, 2 Zimmern, Bad, Flur, Loggia und Abstellraum, im Aufteilungsplan mit 7 bezeichnet. ohne Keller

Die Wohnungen sind im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen.

Beigefügt werden

- a) ein aus 10 Blättern und mit Unterschrift und Stempel des Bauamtes des Kreises Münster versehener Aufteilungsplan, aus der die Aufteilung sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum/und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist,
- b) Bescheinigung der Baubehörde, wonach die 7 Wohnungen des Aufteilungsplanes in sich abgeschlossen sind. ✓

§ 2)

Begriffsbestimmungen

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

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

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung heörenden 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 § 5 der Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- 1) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 2) die nichttragenden Zwischenwände,
- 3) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- 4) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 5) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne des § 93 bis 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind.

Teil II.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 3)

Grundsatz

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

§ 4)

Umfang und Nutzung

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere die Hauszugänge, das Treppenhaus, der Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

§ 5)

Art der Nutzung

Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder diesem Vertrag 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, Einrichtungen und Teile sind schonend und pfleglich zu behandeln.

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 insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.

Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf es 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 Bestimmung des Absatzes 2, Sätze 2 und 3, finden entsprechende Anwendung.

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.

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche 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

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle 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.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. 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.

§ 5 Absatz 4 der Teilungserklärung findet entsprechende Anwendung.

§ 7)

Instandhaltungsverpflichtungen

Der Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile

(§ 2 der Teilungserklärung) ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenfenster und anderen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt auch, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seiner Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

Soweit sich nicht aus Absatz 1 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers nach § 9.

§ 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 Gebäude- Feuerversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung.

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

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen für von diesen vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die im Sonder Eigentum eines Wohnungseigentümers stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

§ 9)

Wiederherstellungspflicht

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 8) oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 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.

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 begründeten Bedenken bestehen.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

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

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von drei Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde 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 den Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen. Kommen sie trotz Fristsetzung dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Verwalter einen Zustellungsbevollmächtigten einsetzen.

§ 12)

Entziehung des Wohnungseigentums

Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber 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 I liegen insbesondere vor, wenn

- 1) der Wohnungseigentümer mit den im § 13 bezeichneten Zahlungsverpflichtungen für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten oder mit mindestens 500,-- DM in Verzug ist;
- 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;

- M
- 3) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört die Wohnung in anderer als in der nach § 5 der Teilungserklärung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Zeit bzw. Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt;
 - 4) der Wohnungseigentümer die ihm gemäß § 7 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 § 11) trotz Aufforderung den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.

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

§ 13)

Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten:

- 1) Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a) den Verwaltungskosten,

- b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die gemäß § 8 abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteineinrichtung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, der Zentralheizung, den Kosten für den Hauswart und sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind;

- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 7 den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, ein-

schließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.

- 2) Die Kosten des Kapitaldienstes bestehen aus Leistungen, die zur Verzinsung und Rückzahlung der für den Erwerb des Grundstücks und für die Errichtung des Gebäudes aufgenommenen Fremdmittel dienen.
- 3) Die Heizungskosten (Brennstoffkosten einschließlich Anfuhr), Bedienungskosten für beauftragte Personen sowie die Kosten für den technischen Wartungsdienst der Kesselreinigung, des Stromverbrauchs, sowie des Wärmemeßdienstes werden zur Hälfte zum Verhältnis der Einzelwohnfläche zur Gesamtwohnfläche, zur anderen Hälfte nach ermittelten Werten einer Wärmemeßfirma umgelegt.

§ 14)

Wirtschaftsplan, Zahlung des Wohngeldes Aufrechnung

Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen.

Jeder Wohnungseigentümer hat monatlich im voraus am 1. eines jeden Monats mit einer Schonfrist von 14 Tagen ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen. Die Bestimmung, wie die Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände sind zugunsten der Gemeinschaft in der jeweils bei öffentlichen Kreditinstituten für Personaldarlehn üblichen Höhe zu verzinsen.

Das monatliche Wohngeld ist aufgrund eines das Geschäftsjahr umfassende Wirtschaftsplanes vom Verwalter festzustellen. Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen. Er bleibt solange verbindlich, als nicht der Verwalter für ein neues Rechnungsjahr, spätestens am letzten Tage des abgelaufenen Rechnungsjahres, der Gemeinschaft einen abweichenden Plan vorgelegt hat.

Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr abzurechnen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem von dem Verwalter festgesetzten

Verhältnis von den Wohnungseigentümern unverzüglich abzudecken.

Auf einem Sonderkonto, über das der Verwalter die Verfügung hat, ist eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe angemessen sein soll.

Auch für die Einzelbelastungen der Wohnungseigentümerrechte mit Grundpfandrechten zur Sicherung von Baugeldern gelten die Vorschriften des § 27 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 WEG entsprechend.

Der Wohnungseigentümer darf nicht gegenüber dem Wohngeld aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 15)

Versammlung der Wohnungseigentümer und Stimmrecht

Jedes Wohnungseigentum gewährt dem jeweiligen Eigentümer ein Stimmrecht. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunden zu beweisen.

Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in privatschriftlicher, sonst in öffentlich beglaubigter Form.

Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt werden und bei Mitwirkung von mindestens der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer gefaßt werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens eine Woche nach Absendung des Entwurfs fallenden Tag. In Eilfällen kann die Frist gekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärungen entgegenzunehmen, und verpflichtet, die Beschlußannahme den Wohnungseigentümern mitzuteilen.

Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 1 bis 3 gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.

Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.

Die Eigentümerversammlung braucht nicht jedes Jahr einberufen zu werden. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer sowie mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ist die Versammlung hernach 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.

Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. Abs. 3 des § 18 WEG bleibt unberührt.

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 16)

Verwalter

Der erste Verwalter ist

der Maurermeister Heinrich Borghoff jun. in Wolbeck,
Hiltruper Str. 28.

Die Bestellung ist erfolgt für einen Zeitraum von 20 Jahren. Sie verlängert sich jeweils um 5 Jahre, wenn nicht die Wohnungseigentümer 6 Monate vor Ablauf der Zeit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.

Unbeschadet dieser Bestimmung hat der Verwalter das Recht, die Verwaltung zum Schluß eines jeden Kalenderjahres niederzulegen. Er ist jedoch verpflichtet, den Wohnungseigentümer von dieser Absicht 6 Monate vorher zu informieren.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit durch Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümerversammlung oder des Verwaltungsbeirates

Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist (§14). Dieser ist auf getrenntem Konto anzulegen. Er ist weiter zur Führung eines Buches über die Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet.

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) zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
- c) die Tilgungsleistungen sowie die Zins- und sonstigen Nebenleistungen für die auf den Wohnungseigentumsrechten ruhenden Einzelbelastungen in gleicher Weise wie die nach § 13 zu leistenden Beiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen.

Über den Umfang der Vertretungsvollmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

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 beschließen durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus zwei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

§ 18)

Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, daß im Grundbuche von
Blatt

- a) die Teilung des Grundstücks in 7 Wohnungseigentumsrechte gemäß § 1 der Teilungserklärung,

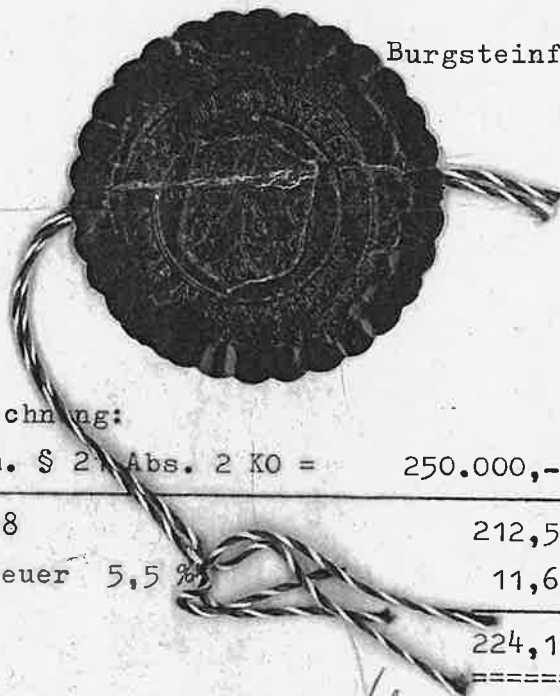
b) die Bestimmungen gem. §§ 2 - 17 als Inhalt des
Sondereigentums,
eingetragen werden.

Burgsteinfurt, den 4. November 1971

Heinrich Borghoff sen.

Die vorstehende, vor mir gefertigte Namensunterschrift des mir
von Person bekannten Bauunternehmers Heinrich Borghoff sen. zu
Wolbeck, Hiltruper Str. 28 beglaube ich.

Burgsteinfurt, den 4. November 1971



[Handwritten signature]

N o t a r

Kostenberechnung:

Wert: gem. § 2 Abs. 2 KO =	250.000,-- DM
Gebühr § 38	212,50 DM
Mehrwertsteuer 5,5 %	11,68 DM
	224,18 DM
	=====

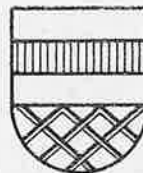
[Handwritten signature]

N o t a r

KREIS MÜNSTER

DER OBERKREISDIREKTOR

Postanschrift: Kreis Münster, 44 Münster, Postfach 6123/6143



Amt Bauamt

44 Münster (Westf.), Kreishaus, Ludgeriplatz 4/6

Auskunft erteilt		Zimmer
Herr Jolk		611
Vorwahl	Durchwahl	Vermittlung
02 51	494 281	49 41

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
671-00/9

Datum
24. 9. 1971

Betrifft:

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

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

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit den Ziffern 1 bis 7 bezeichneten Wohnungen und die mit den Ziffern 1 bis 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Wolbeck, Flur 1, Flurstück 400, Grundbuch von Wolbeck, Blatt 0248, sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

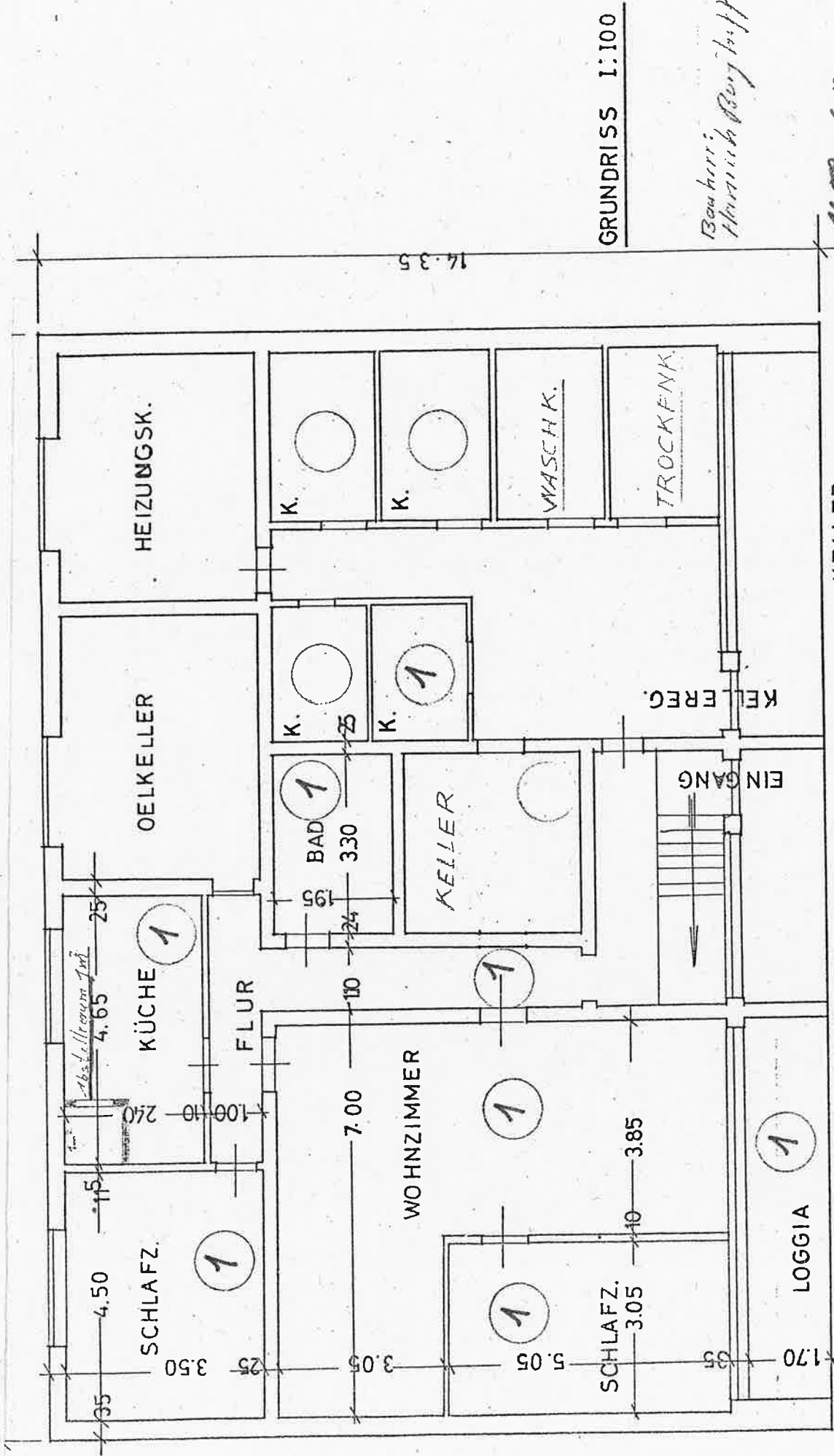


Im Auftrage

Konten der Kreiskasse Münster:
Kreissparkasse Münster Nr. 17 866
Postscheckamt Dortmund Nr. 3972

Fernschreiber:
892 671

Sprechzeiten: 8.30–12.30 montags bis freitags
Bauamt u. Amt für Wohnbauförderung:
8.30–12.30 Uhr montags u. mittwochs



GRUNDRISS 1:100

Bauherr:
Herrnrich Burg

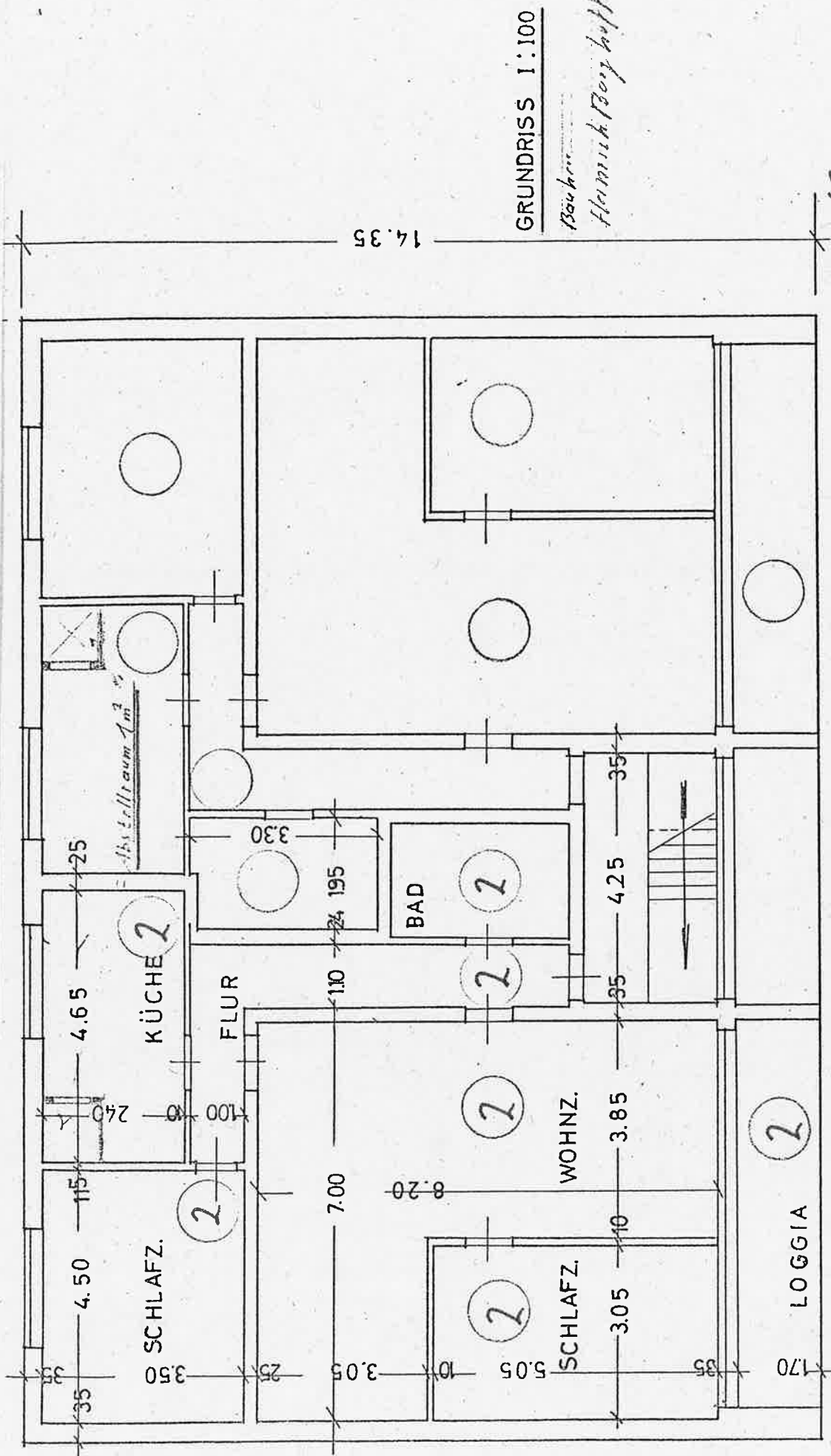
KELLER genehmigt gemäß Baugesetz 1159 68

Münster (Westphalen) 22. 9. 77

Der Oberstadtschreiber
- Bauamt -
L.A.



18

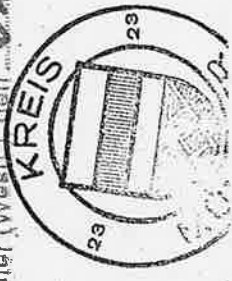


GRUNDRISS 1:100

Bauherr: Hermann Berghoff

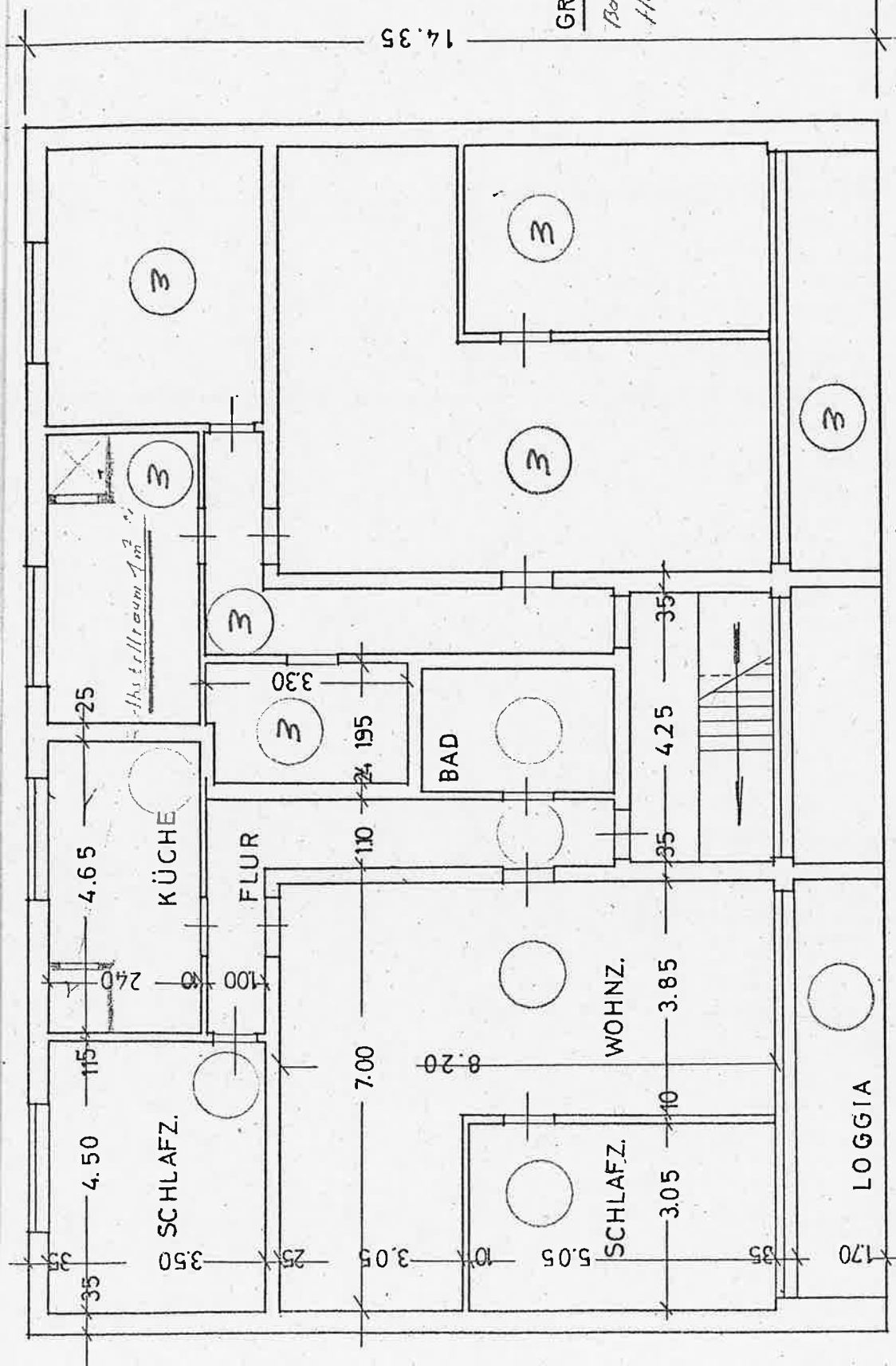
Genehmigt gemäß Urteil des OLG Münster (Westf.) vom 22. 9. 77

Kreis Münster
Der Oberkreisdirektor
Bauamt
L.A.



ERGEGESCHOSS-Links
I OBERGESCHOSS

Bauh: Hermann Berghoff



GRUNDRISS 1:100

Bauherr

Herrnrich Borghoff

Genehmigt gemäß Baugesetz

Münster (Münster)

Der Oberkreisdirektor

— Bauamt —

1. A

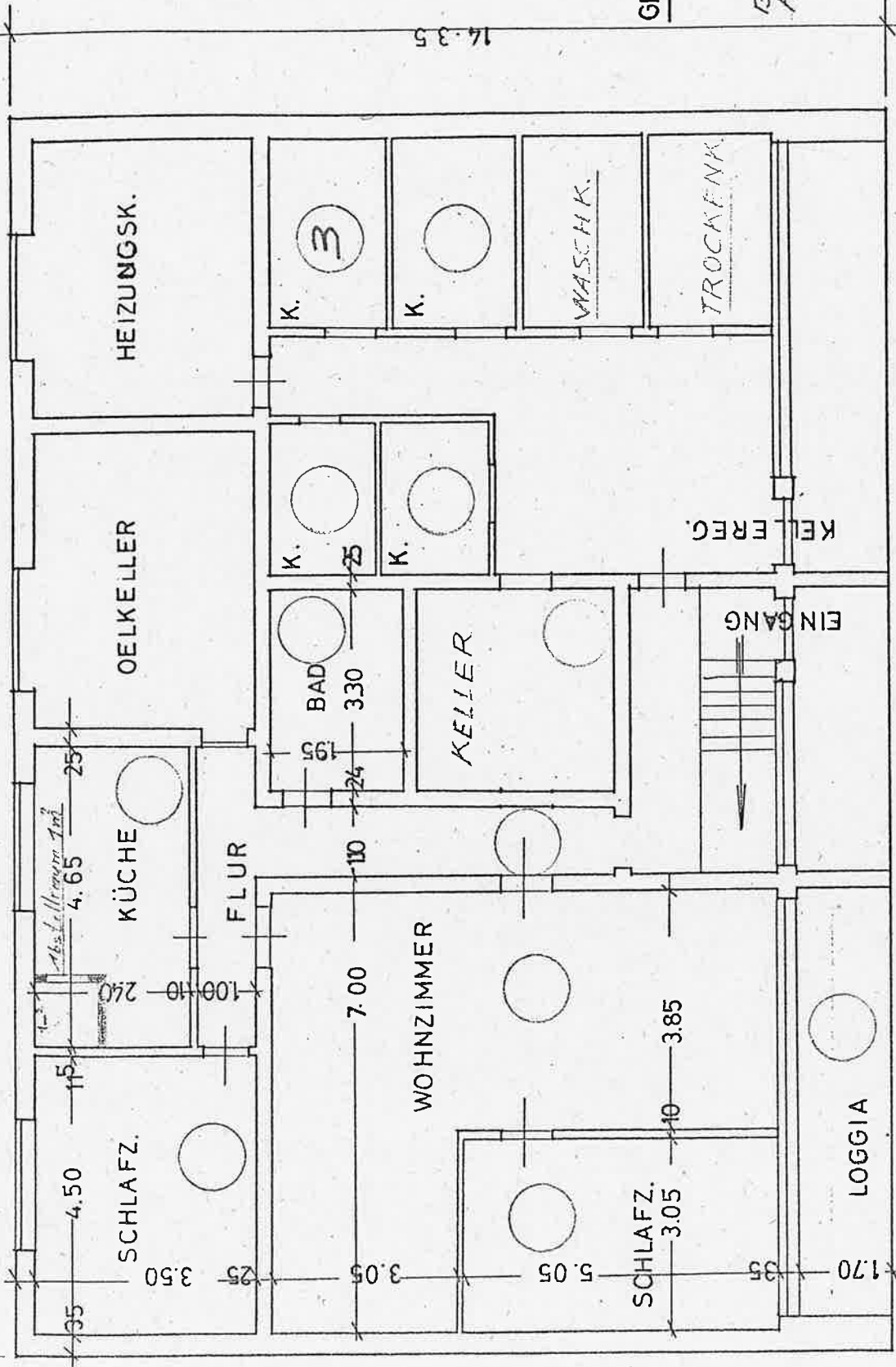
Münster

ERDGESCHOSS - Rahl's

I. OBERGESCHOSS

Bauherr: Herrnrich Borghoff

21



14.35

GRUNDRISS 1:100

*Bauherr:
Herrnrich Berg huff*

KELLER

EINGANG

SOUTERRAINWOHNUNG

1150/68



Bauh: Hermann Borchardt

1. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



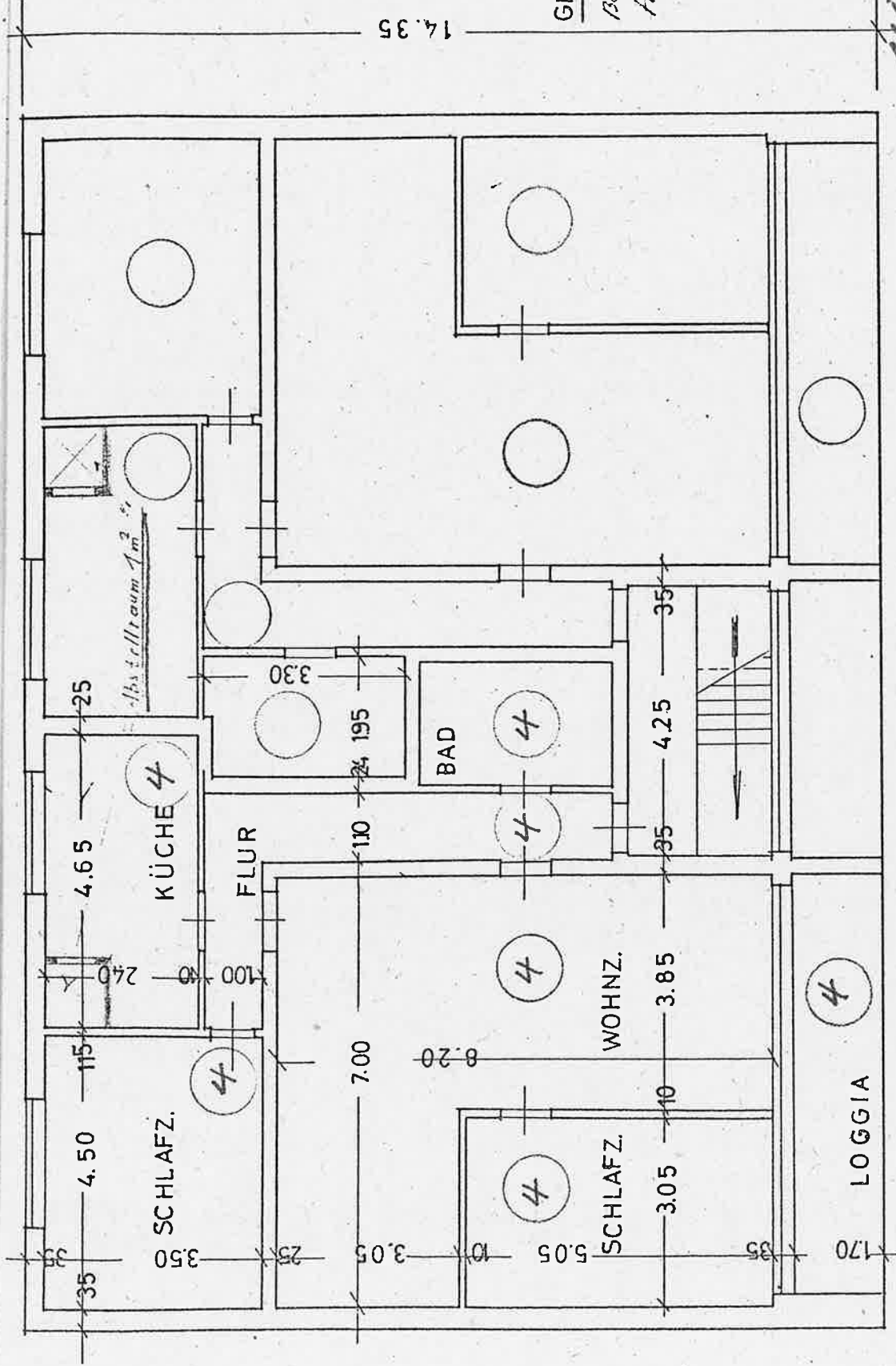
Genehmigt von
Münster, den 1. 7. 1968

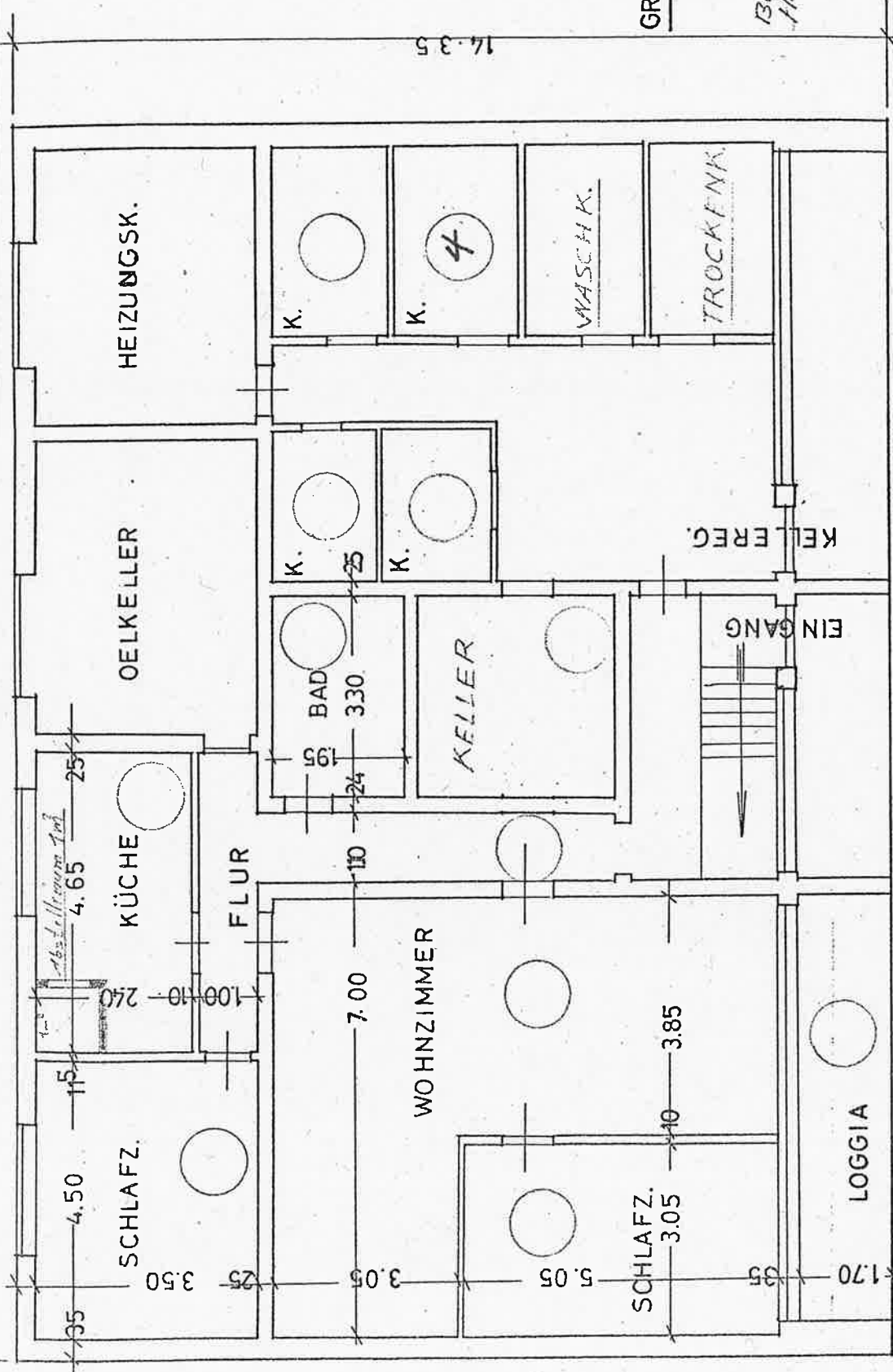
14.35

GRUNDRISS 1:100

Bauh: Hermann Borchardt

Hermann Borchardt





GRUNDRISS 1:100

*Bauherr:
Herrn Berg h. 11*

KELLER

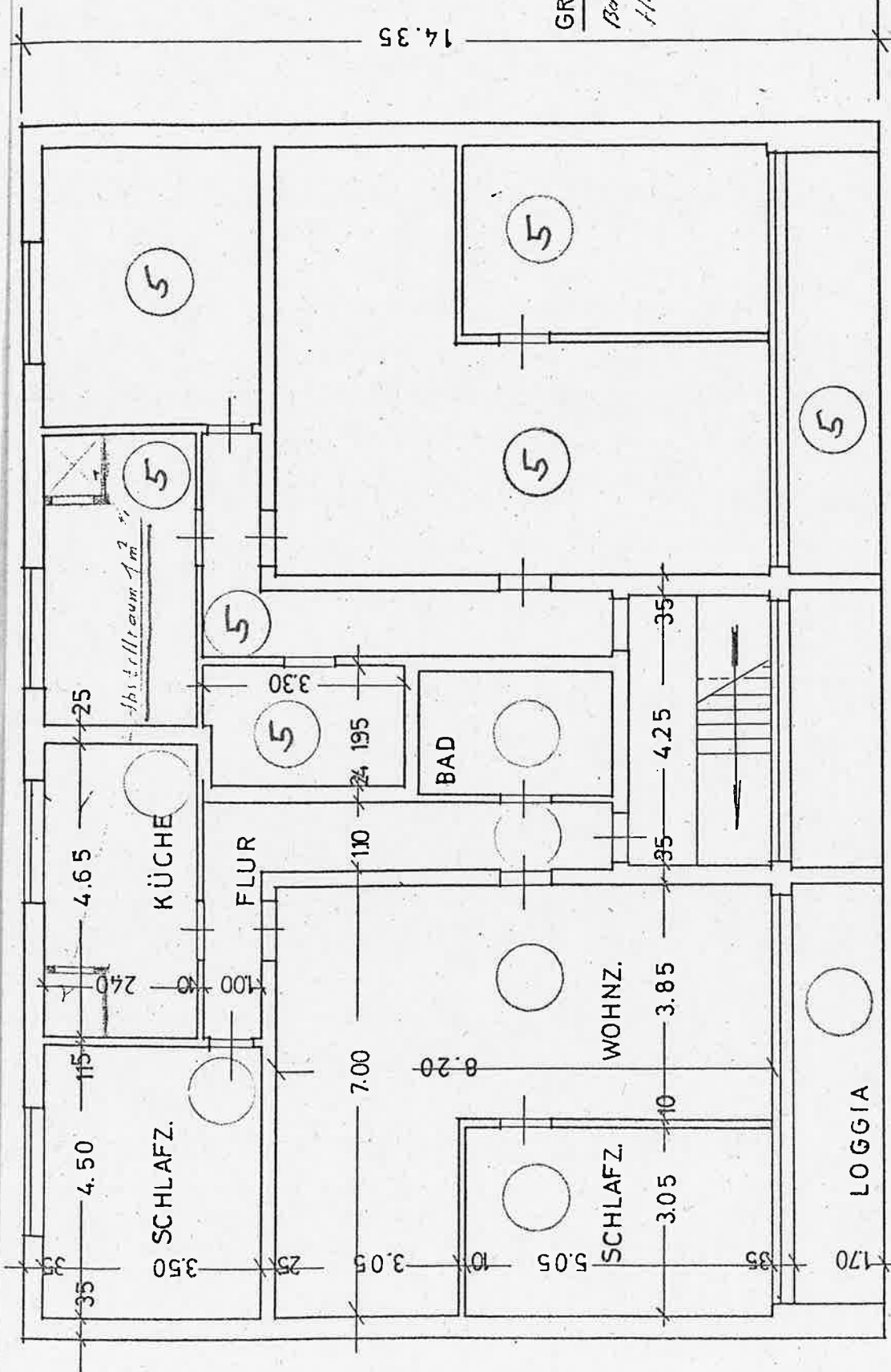
EINGANG

SOUTERRAINWOHNUNG

Genehmigt
Münster (Westf.) den 22. 9. 21
Kreis Münster
Der Oberkreisdirektor
- Bauamt -
J. A.



24



GRUNDRISS 1:100

Bauherr

Herrnrich Burgkoff

Genehmigt gemäß § 23 BauNVO Nr. 1450/68
MÜNSTER KREIS 22. 7. 71



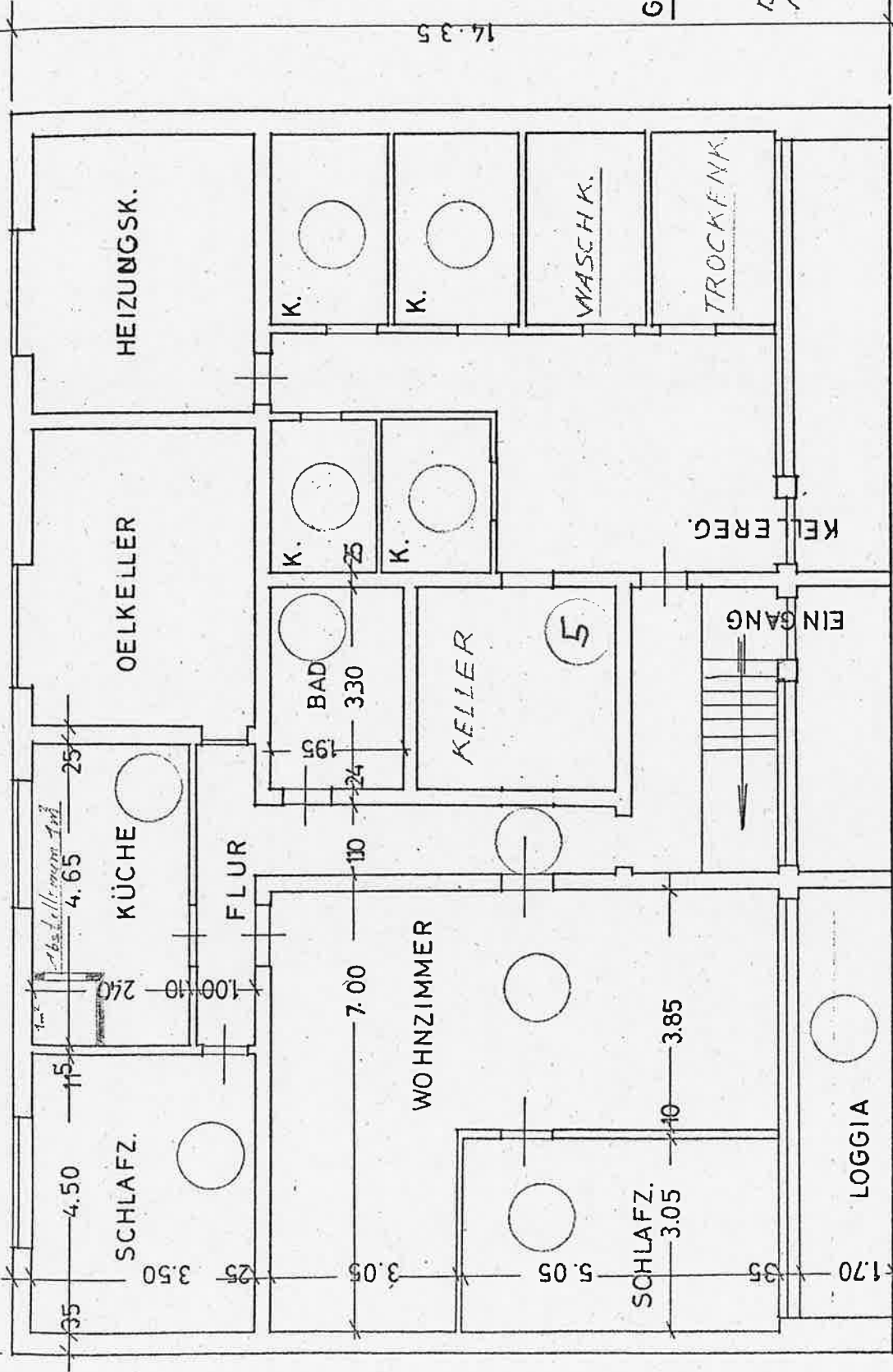
Kreis Münster
Der Oberkreisdirektor
- Bauamt -
L.A.

Handwritten signature: Herrnrich Burgkoff

ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

Bauh: Herrnrich Burgkoff



GRUNDRISS 1:100

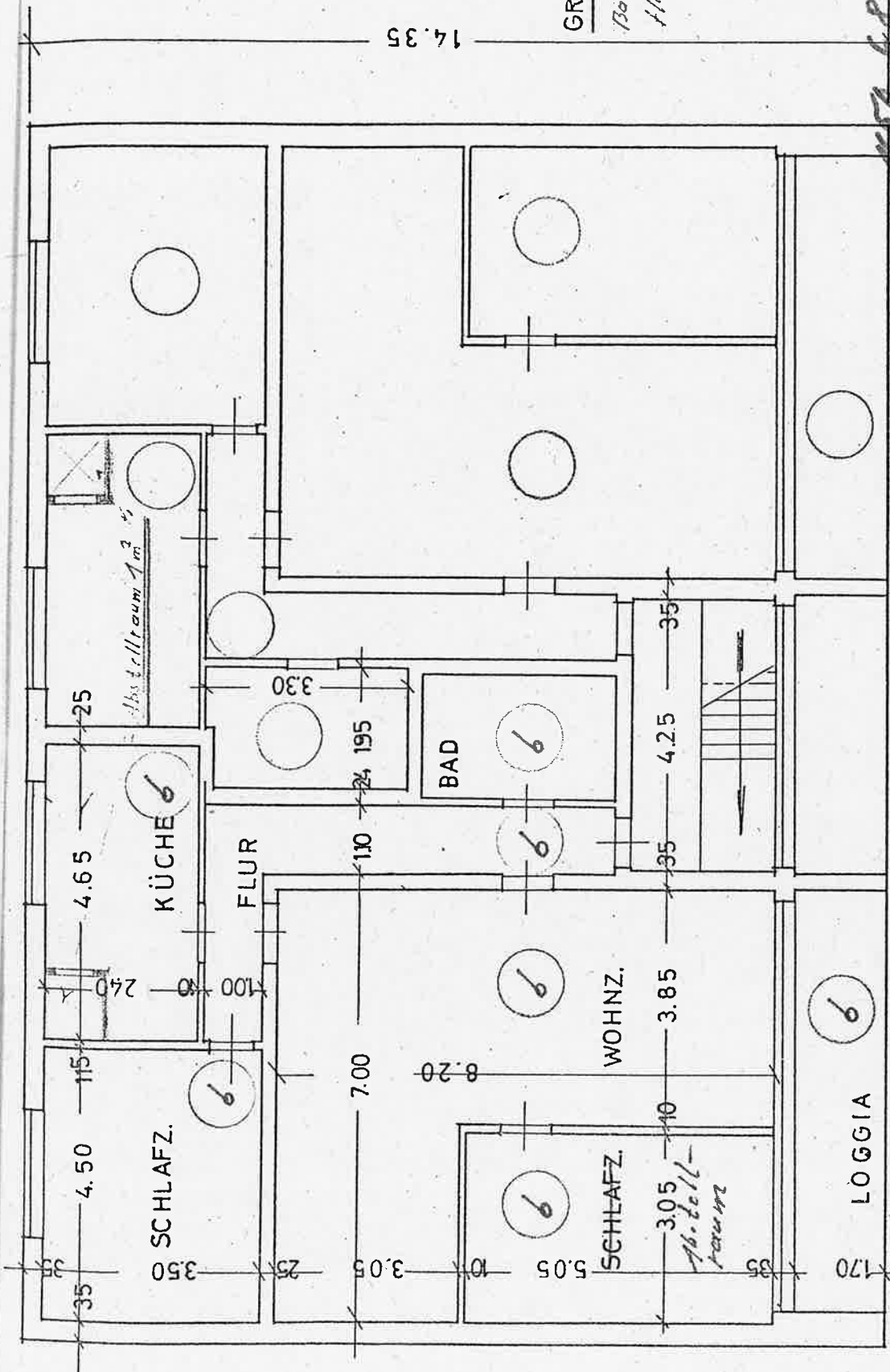
*Bauherr:
Herrnrich Berg*

KELLER
Genehmigt gemäß Baugesetz Nr. 4650/68
Münster Kreis 22. 9. 34



Der Oberkreisdirektor
Bauamt
LA

Münster



Gemündigt durch
Münster, Kreis 22. 1.71



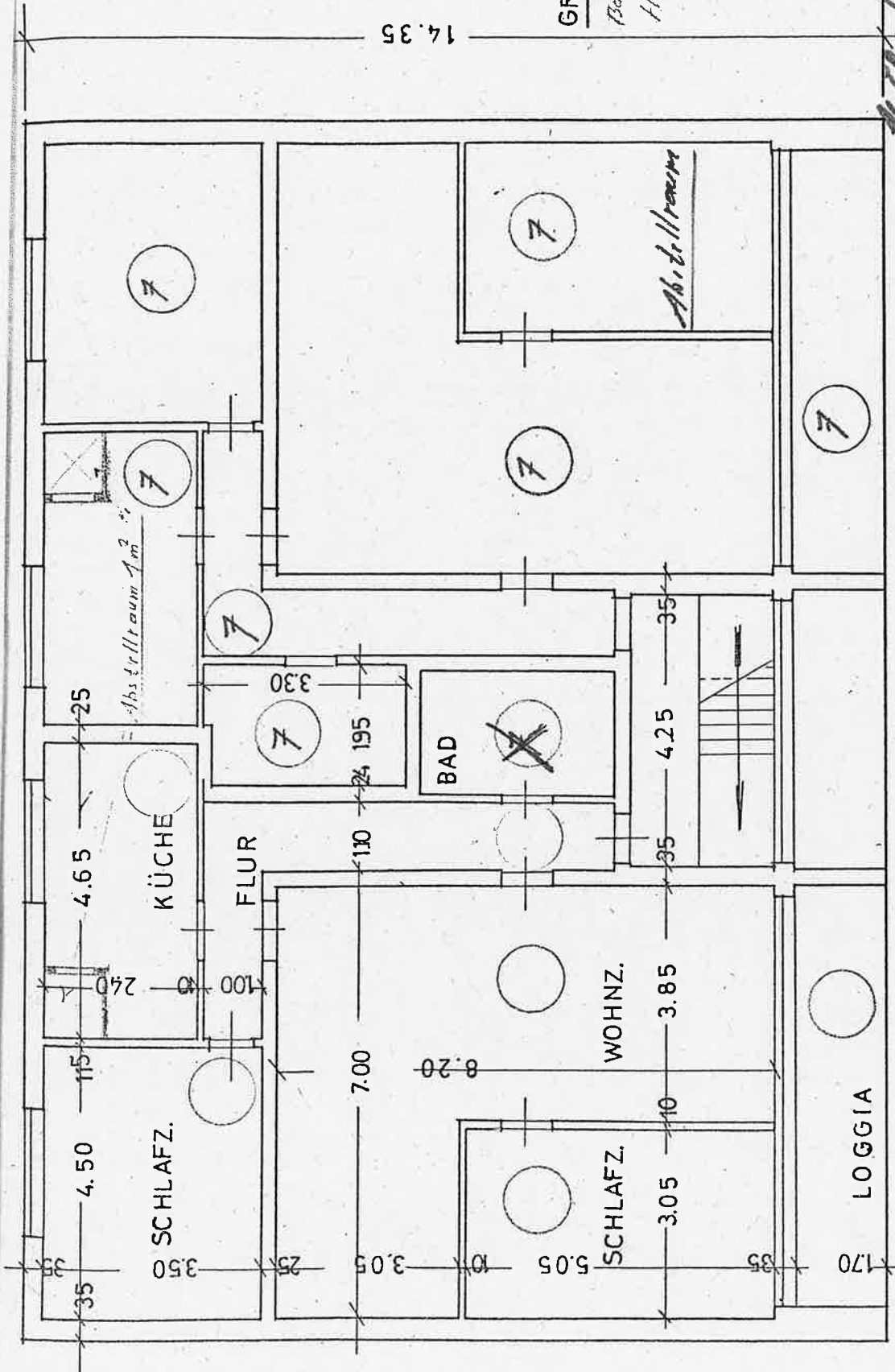
Der Landesbauinspektor
- Bauplan
L.A.

Heinrich Berghoff

ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

Bauherr: Heinrich Berghoff



GRUNDRISS 1:100

Bauhin

Heinrich Borghoff

Genehmigt gemäß Bauordnung Nr. 1630/18

Münster (Westf.) am 22. 9. 21

Kreis Münster

Der Oberkreisdirektor

— Bauamt —

L.A.

Slappert



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

Bauherr: Heinrich Borghoff

Bauhin: Heinrich Borghoff