

Urkunden-Rolle Nr. 917 für das Jahr 1993



Verhandelt

zu Hagen/Westfalen, am 28. Dezember 1993

Vor mir, dem unterzeichneten Notar
im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Hamm

Helmut Hefer

erschien heute, von Person bekannt:

Diplom-Ingenieur Dietmar Winsel, geb. am 06.05.1957, Waldweg 26, 58313 Herdecke.

Der Erschienene bat um die Beurkundung folgender Erklärungen:

I.

Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Haspe Blatt 5939 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Westerbauer Flur 4 Flurstück 337, Gebäude- und Freifläche, Vogelsanger Straße, 733 qm groß.

II.

Teilungserklärung

§ 1

1. Ich teile gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in neun Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß an neun Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung nach Maßgabe nachstehender Bestimmungen verbunden ist.

2. Die Teilung des vorbezeichneten Grundstücks erfolgt in:

- a) einen Miteigentumsanteil von 101/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes,
- b) einen Miteigentumsanteil von 116/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes,

- c) einen Miteigentumsanteil von 114/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes,
- d) einen Miteigentumsanteil von 116/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplanes,
- e) einen Miteigentumsanteil von 114/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes,
- f) einen Miteigentumsanteil von 116/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplanes,
- g) einen Miteigentumsanteil von 114/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes,
- h) einen Miteigentumsanteil von 105/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes,
- i) einen Miteigentumsanteil von 104/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes.

3. Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Eine Bescheinigung der Baubehörde darüber liegt bei. Lage und Größe der in Sondereigentum stehenden Räume ist aus dem Aufteilungsplan ersichtlich.

§ 2

Begriffsbestimmungen

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

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

3. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu den Wohnungen gehörenden 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:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der in Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum z. B. Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versor-

gungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.

§ 3

Gemeinschaft der Eigentümer

Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des WEG, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

§ 4

Umfang der Nutzung

Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

Dies gilt jedoch mit folgender Einschränkung:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 wird das ausschließliche Recht eingeräumt, den Stellplatz Nr. 3 zu nutzen.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 4 wird das ausschließliche Recht eingeräumt, den Stellplatz Nr. 4 zu benutzen.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 9 wird das ausschließliche Recht eingeräumt, den Stellplatz Nr. 9 zu nutzen.

§ 5

Art der Nutzung

1. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Urkunde ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß weder einem anderen Sondereigentümer 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 des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist ein Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Sondereigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
3. Erteilt der Verwalter die nach Ziffer 2 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; Ziffer 2 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

4. Art und Weise der Ausübung der den Sondereigentümern zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihnen hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, über die die Sondereigentümer 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 Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
3. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grunde versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß:
 - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Miteigentümer 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. 3 dieser Urkunde findet entsprechende Anwendung.

§ 7

Instandsetzungspflichten

1. Jeder Sondereigentümer ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile (§ 2 dieser Urkunde) ordnungsmäßig instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Abschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Sondereigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer, seine 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 ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums, d. h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Abschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Sondereigentümers. Die Flächen, die einem Wohnungseigentümer zur alleinigen Benutzung überlassen worden sind, sind ausschließlich von diesem instandzuhalten und instandzusetzen.

2. Soweit sich nicht aus Abs. 1 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Miteigentümern gemeinschaftlich; sie sind vom Verwalter durchzuführen.

§ 8

Versicherung des Gebäudes

1. Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum sind als Ganzes zu versichern und zwar gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden mit Einschluß der Frostschäden zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, und gegen Haftpflicht in angemessener Höhe.
2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.
3. Werden auf Wunsch eines Sondereigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die in seinem Sondereigentum stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Sondereigentümers.

§ 9

Wiederherstellungspflicht

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

2. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Ziffer 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 Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Sondereigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 10

Anzeigepflicht der Sondereigentümer. Besichtigungsrecht des Verwalters

1. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

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

§ 12

Entziehung des Sondereigentums

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

- a) der Sondereigentümer mit den in § 13 dieser Urkunde bezeichneten Zahlungsverpflichtungen mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten nach § 13 Abs. 4 zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt und mindestens DM 1.000,00 erreicht;
- b) sich der Sondereigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Sondereigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Sondereigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Sondereigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Sondereigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;

- c) der Sondereigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, sein Sondereigentum in anderer als der nach § 5 dieser Urkunde zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Sondereigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese Person nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus dem Sondereigentum entfernt;
- d) ein Sondereigentümer die ihm gemäß § 7 dieser Urkunde obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
- e) die Rechtsnachfolger eines Sondereigentümers im Falle des § 11 dieser Urkunde trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.

2. Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so müssen die übrigen Personen die sich in einer Person ergebenden Gründe gegen sich gelten lassen.

§ 13

Zahlungsverpflichtung der Sondereigentümer

1. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der lfd. Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:
 - a) den Verwaltungskosten,
 - b) den Betriebskosten (öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten für die gemäß § 8 dieser Urkunde abzuschließenden Versicherungen, Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Entwässerung, Schornsteinreinigung, Wasserversorgung, Treppenhaus- und Außenbeleuchtung),

- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 7 dieser Urkunde den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.

2. Der auf jeden Sondereigentümer entfallende Anteil an den in Ziffer 1 bezeichneten Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, der in § 1 dieser Urkunde festgelegt ist, soweit nicht nachstehend in Ziffer 3 etwas anderes bestimmt ist.

3. a) Von den Verwaltungskosten entfällt auf jede Eigentumswohnung je 1/9.

b) Die Wohnungen verfügen jeweils über eigene Wasserzähler. Die Kosten des Wasserverbrauchs und der Entwässerung sowie die Kosten für die Wartung und die Ablesung des Verbrauchs trägt jeder Wohnungseigentümer für seine Wohnung.

c) Die Heizungskosten werden nach Verbrauch, der abgelesen wird, verteilt.

4. Auf die laufenden Geldleistungen hat jeder Sondereigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens bis zum 3. eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

5. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Kalenderjahres den Sondereigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Geldleistungen und die von ihnen gemäß vorstehender Ziffer 4 geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist jeder

Sondereigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Abrechnungsjahr anzurechnen.

§ 14

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet. Das Stimmrecht bemißt sich nach der Größe der Miteigentumsanteile.
2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn Eigentümer mit einem Stimmrecht von mehr als 1/4 die Einberufung unter Abgabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Ziffer 3 und des § 6 Ziffer 4 dieser Urkunde muß der Verwalter die Eigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Eigentümers einberufen.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

4. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn 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 Eigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet.

6. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

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

§ 15

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird Dietmar Winsel bestellt. Die Bestellung erfolgt zunächst bis zum 31.12.1997.

2. Im übrigen beschließen die Eigentümer durch Stimmenmehrheit über die Bestellung des Verwalters. Die Bestellung erfolgt jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren.

3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer jederzeit durch einfache Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Urkunde.
5. Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Eigentümerversammlung Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist; dieser ist auf getrenntem Konto verzinslich anzulegen. Er ist weiter zur Führung eines Buches über die Eigentümerversammlungen verpflichtet.
6. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - b) die von den Eigentümern nach § 13 dieser Urkunde zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer namens der übrigen Eigentümer gerichtlich geltend zu machen.

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

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

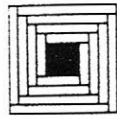
III.

Eintragungsbewilligung und -antrag

1. Wir bewilligen und beantragen, im Grundbuch von Haspe Blatt 5939 auf dem dort verzeichneten Grundstück einzutragen:
 - a) die Teilung des Grundstücks in neun Miteigentumsanteile nebst dem mit jedem Miteigentumsanteil verbundenen Sondereigentum gemäß Ziffer II § 1 dieser Urkunde,
 - b) die Bestimmungen der Ziffer II §§ 2 bis 15 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.
2. Ich beantrage, von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine unbeglaubigte Abschrift an den amtierenden Notar.
3. Als Anlage ist beigelegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde.
4. Für die Kostenberechnung gebe ich an, daß die Hälfte des Grundstückswertes (§ 21 Abs. 2 KostO) unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauung DM 850.000,00 beträgt.

Vorstehendes Protokoll einschließlich der Bescheinigung der Baubehörde wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, die anliegenden Pläne und Zeichnungen zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Dieter Lenz
Lefer
M. A. A.



STADT HAGEN

DER OBERSTADTDIREKTOR

Herrn
Hartmut Burggraf
Neuenlanderstr. 5

58256 Ennepetal

Bauordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz
Sachbearbeiter:
Herr Busch
Telefon (Durchwahl):
02331/207-3809, Fax: 207-2463
Aktenzeichen:
63/2/340/T4/01545/93
Grundstück:
Vogelsanger Str. 24
Westerbauer, 04, 337/000
Vorhaben:
Abgeschlossenheit von 9 Wohnungen

Datum: 24.11.1993

B E S C H E I N I G U N G

NACH § 7 IV 2 WOHNUNGSEIGENTUMGESETZ
VOM 15.03.1951 (BGBI. I. S. 175)

Sehr geehrter Herr Burggraf,

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen
mit den Ziffern 1 bis 9 bezeichneten Wohnungen
Hang-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoß

Wohnhaus Typ I auf dem Grundstück Hagen
Vogelsanger Str. 24
Gemarkung: Westerbauer
Grundbuch von Hagen

Flur: 4 Flst.-Nr.: 337
Blatt Nr.: HAHP 01179N

sind in sich abgeschlossen.

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

./.

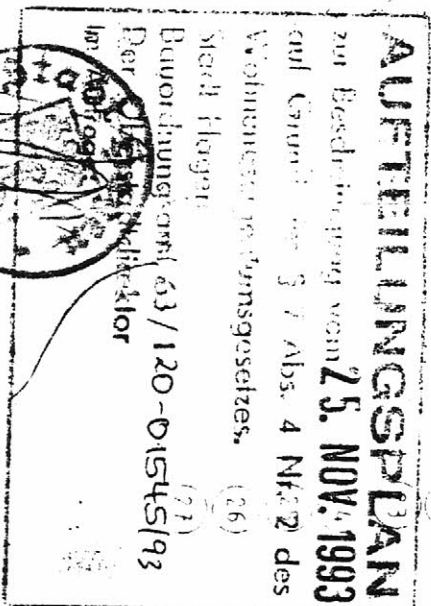
Die mit den Ziffern 3,4 und 9 bezeichneten Stellplätze sind nicht Gegenstand dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung.

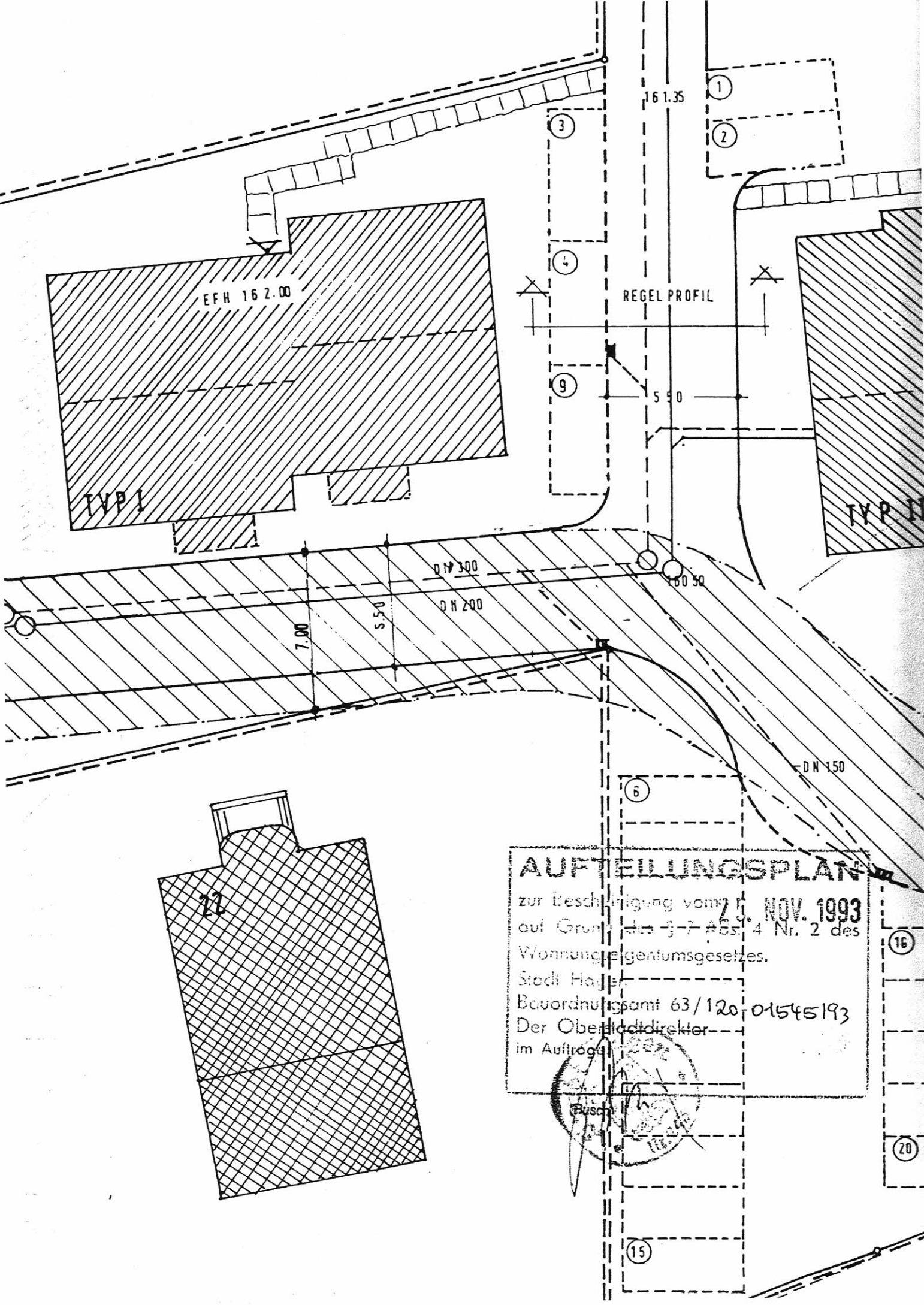
Das in den Aufteilungsplänen dargestellte Gebäude war zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht fertiggestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



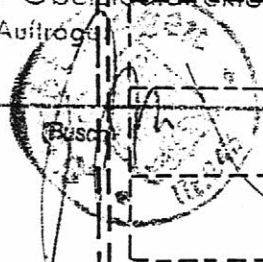
Anlage
Unterlagen: 2-fach

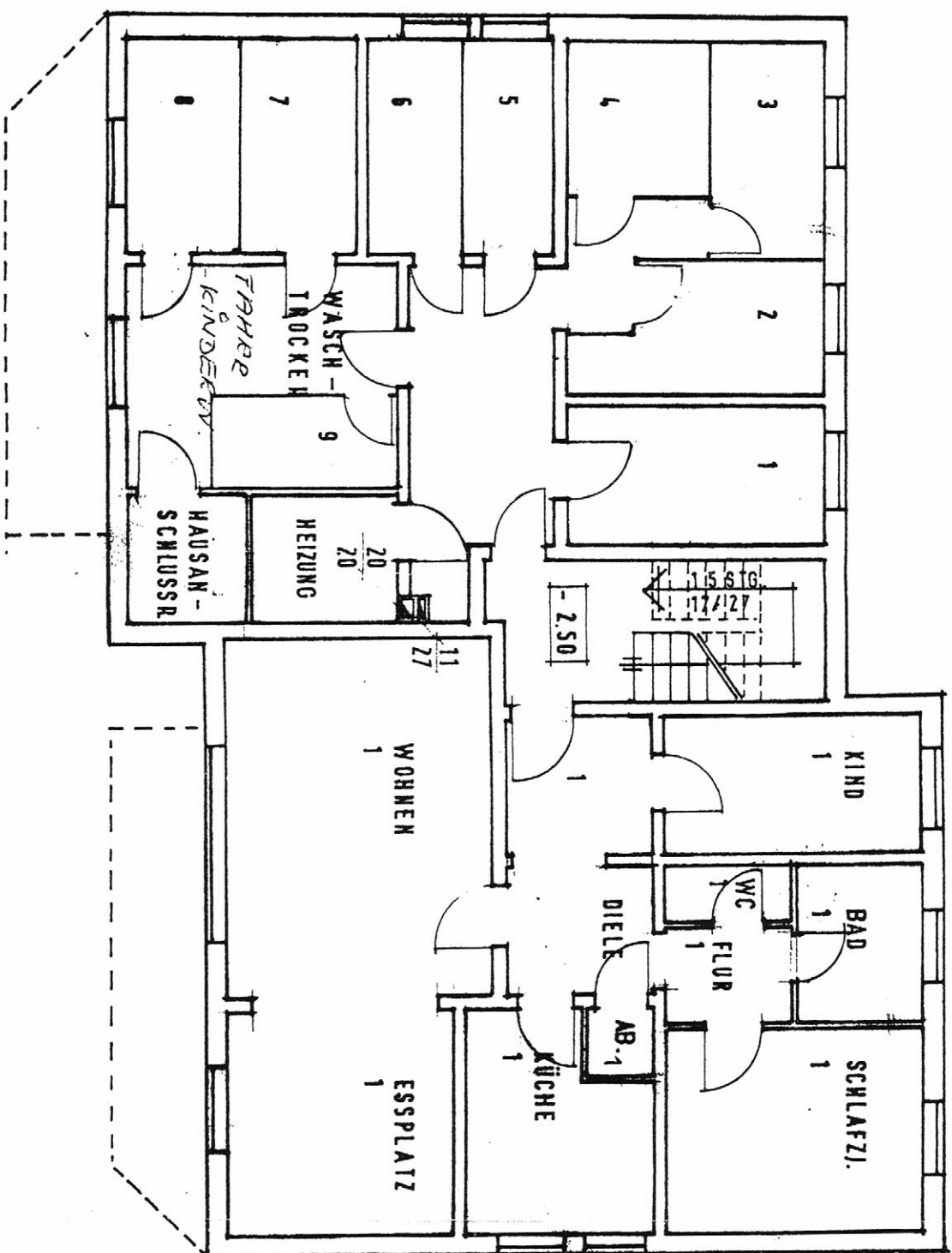

$$\begin{aligned} &= 9.00 + 0.8 + 0.00 = 9.80 \\ &= 9.05 + 0.8 + 0.24 = 10.09 \\ &= 9.50 + 1.20 + 0.8 = 11.50 \\ &= 19.50 + 1.90 = 21.40 \\ &= 7.13 + 0.8 = 7.93 \\ &= 6.70 + 0.8 = 7.50 \\ &= 7.25 + 0.8 = 8.05 \\ &= 8.87 + 0.8 = 9.67 \\ &= 7.45 + 0.8 = 8.25 \\ &= (7.72 + 2.37) + 0 = 10.09 \\ &= 7.95 + 0.8 = 8.75 \\ &= 8.10 + 0.8 = 8.90 \\ &= 10.52 + 2.37 + 0.8 = 13.69 \\ &= 1.00 + 0.8 = 1.80 \\ &= 8.75 + 0.8 + 0.5 = 10.05 \\ &= (7.60 + 2.37) + 0.8 = 10.77 \\ &= 7.95 + 0.8 = 8.75 \\ &= 8.05 + 0.8 = 8.85 \\ &= 7.80 + 0.8 = 8.60 \\ &= (7.45 + 2.37) + 0 = 9.82 \end{aligned}$$



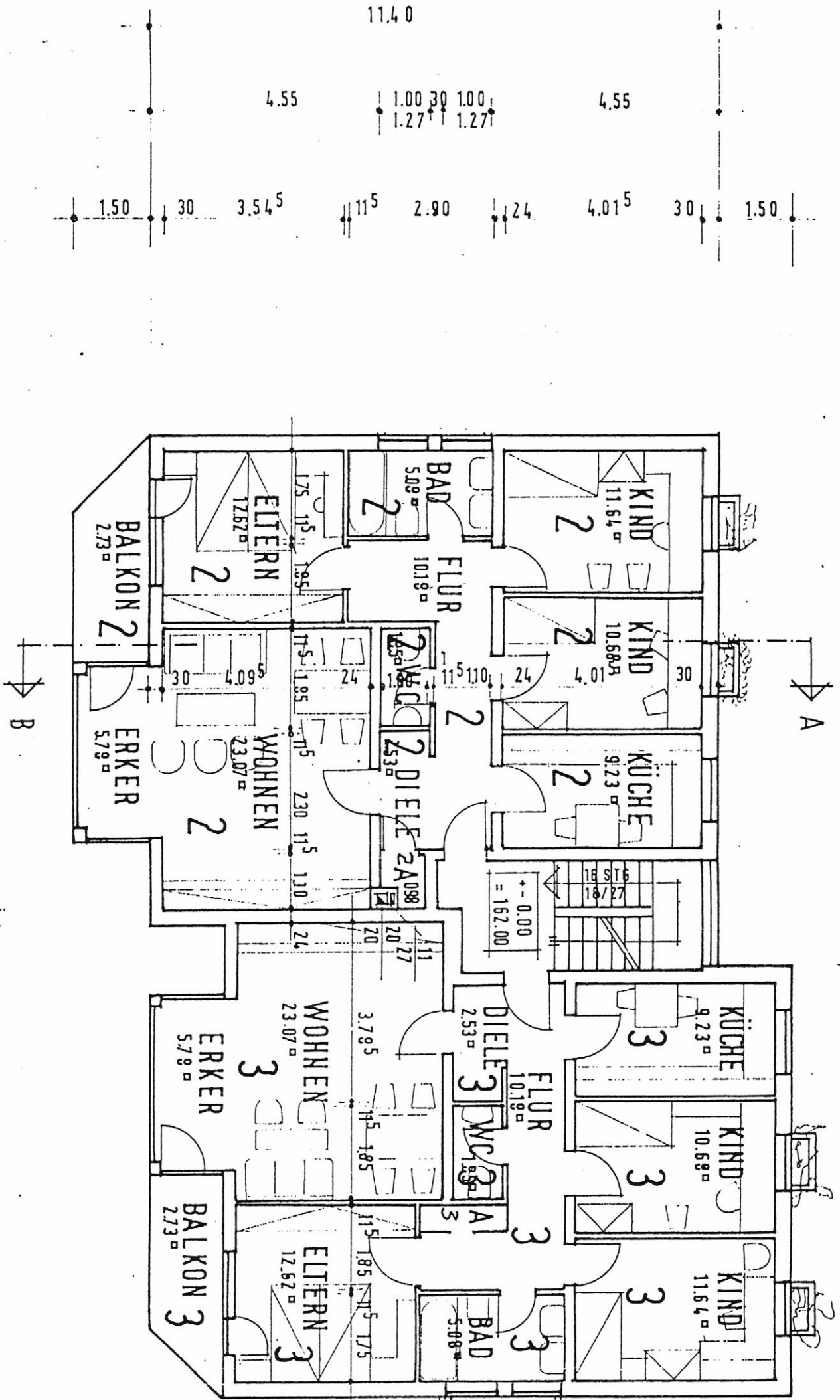
AUFTHEILUNGSPLAN

zur Beschleunigung vom 25. NOV. 1993
auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes.
Stadt Hagen
Bauordnungsamt 63/120 01545193
Der Oberstadtdirektor
im Auftrag

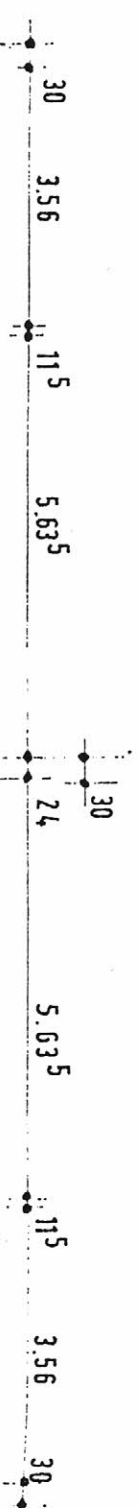
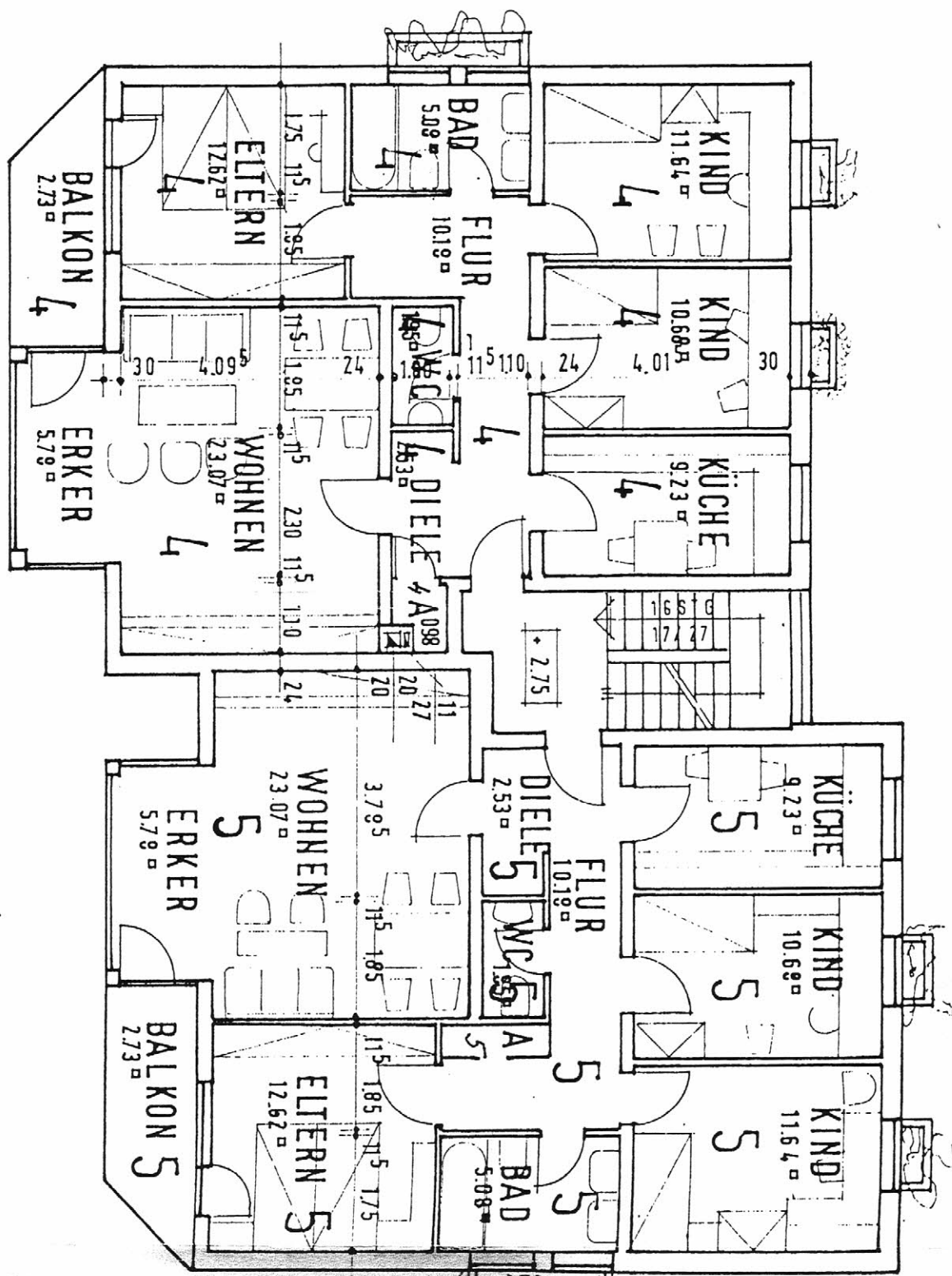
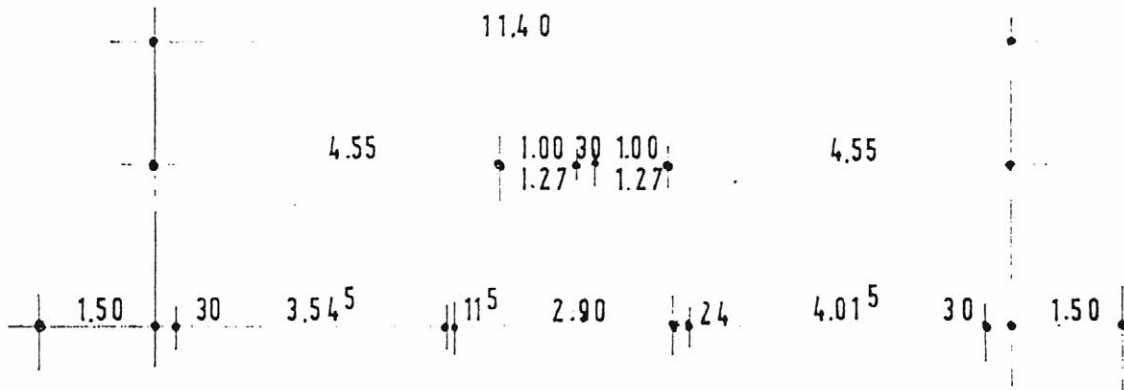


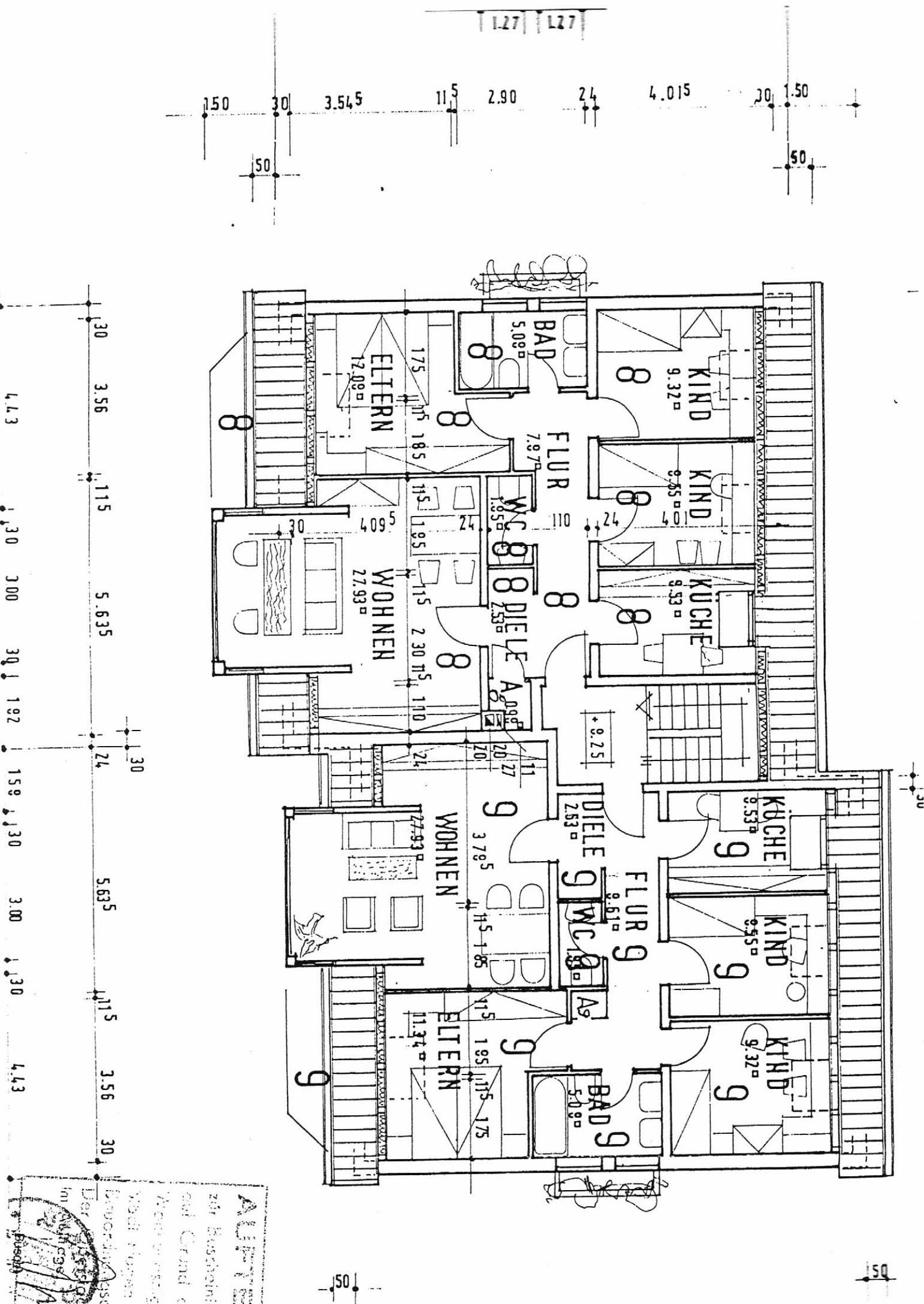


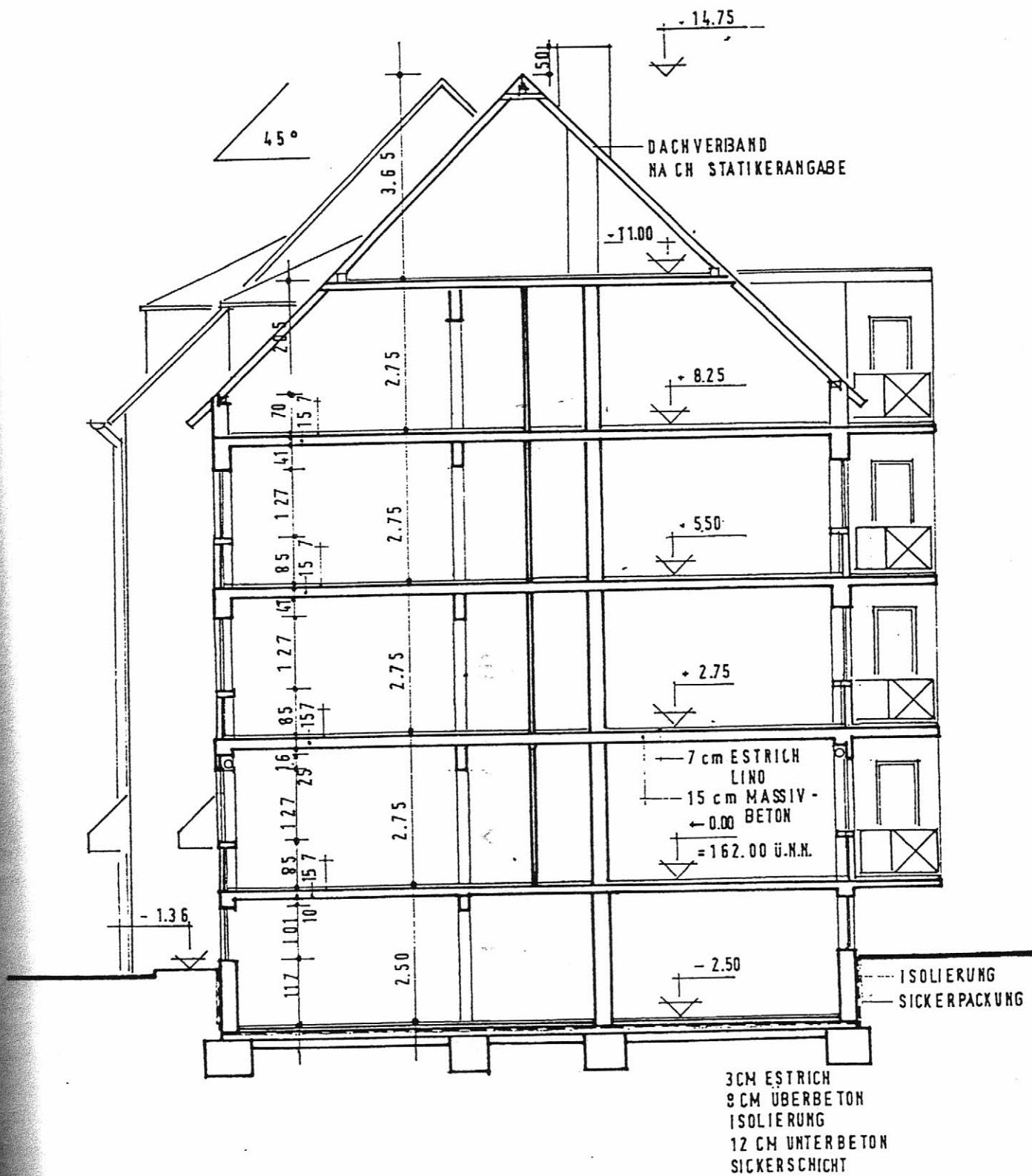
A
zur
auf
Wo
Sia
Bau
Der
im



A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 H
 I
 J
 K
 L
 M
 N
 O
 P
 Q
 R
 S
 T
 U
 V
 W
 X
 Y
 Z
 aa
 bb
 cc
 dd
 ee
 ff
 gg
 hh
 ii
 jj
 kk
 ll
 mm
 nn
 oo
 pp
 qq
 rr
 ss
 tt
 uu
 vv
 ww
 xx
 yy
 zz
 Aa
 Bb
 Cc
 Dd
 Ee
 Ff
 Gg
 Hh
 Ii
 Jj
 Kk
 Ll
 Mm
 Nn
 Oo
 Pp
 Qq
 Rr
 Ss
 Tt
 Uu
 Vv
 Ww
 Xx
 Yy
 Zz
 01
 02
 03
 04
 05
 06
 07
 08
 09
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100



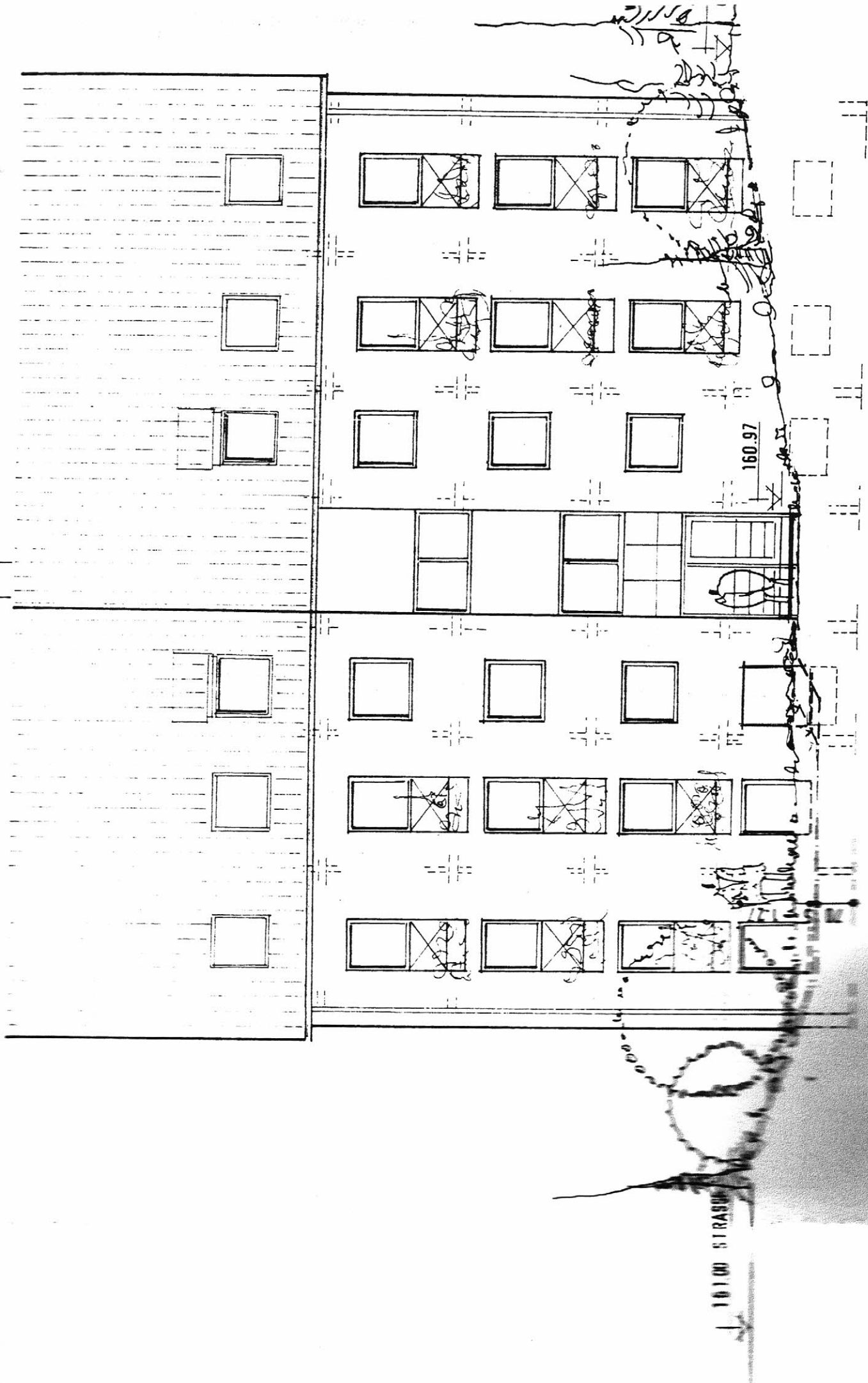




QUERSCHNITT A-B

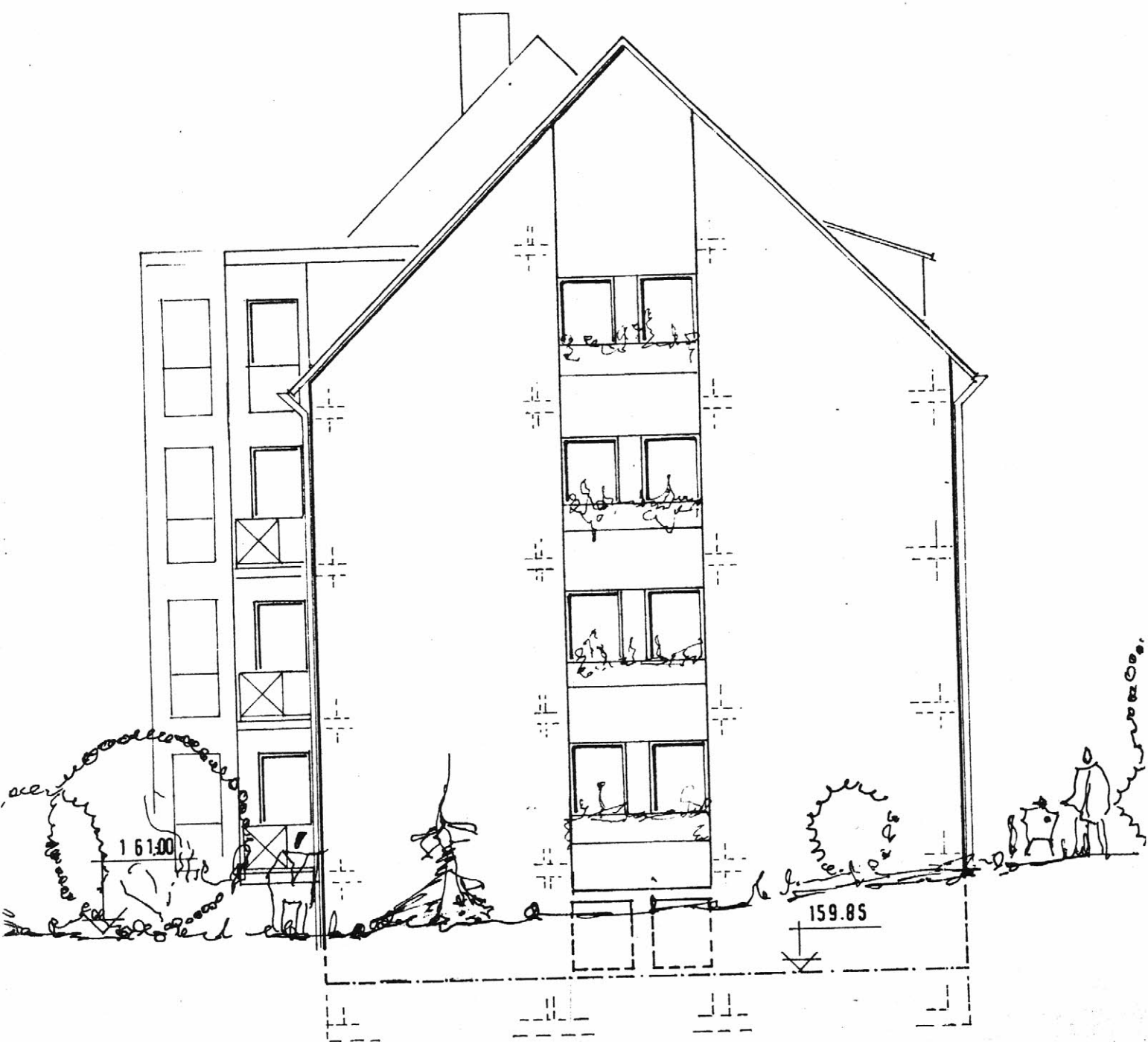


WESTANSICHT





SÜDANSICHT



OSTANSICHT

Wohnanlage Vogelsang

Wohnflächenermittlung gem. DIN 283

Hanggeschoß rechts

Kinderz.	2,17 ⁵ x 4,01 ⁵	=	8,73 m ²
Diele	2,17 ⁵ + 1,88 x 2,21 ⁵	=	8,97 m ²
Bad	2,36 ⁵ x 2,00	=	4,73 m ²
WC	0,85 x 1,90	=	1,61 m ²
Flur	1,45 ⁵ x 1,90	=	2,76 m ²
Schlafzimmer	3,20 x 4,01 ⁵	=	12,85 m ²
Küche	3,56 x 2,90		
	- 1,11 ⁵ x 1,11 ⁵	=	9,08 m ²
Abstellraum	1,00 x 1,00	=	1,00 m ²
Wohnen	5,51 x 4,09	=	22,54 m ²
Essplatz	3,56 x 3,40 ⁵	=	12,12 m ²
			<u>84,39 m²</u>
	- 3 % Putz		2,53 m ²
			<u>81,86 m²</u>
			=====
Wohnfläche netto			81,86 m ²

Wohnanlage Vogelsang

Wohnflächenermittlung gem. DIN 283

Haustyp I - 4 Zimmerwohnung links

Kind	2,90 x 4,01 ⁵	=	14,64 m ²
Kind	2,66 x 4,01 ⁵	=	10,60 m ²
Küche	2,30 x 4,01 ⁵	=	9,23 m ²
Bad	1,75 x 2,90	=	5,08 m ²
Flur	1,85 x 2,90 = 5,36 4,38 x 1,10 = 4,82		10,18 m ²
WC	1,85 x 1,00	=	1,85 m ²
Diele	2,30 x 1,10	=	2,53 m ²
Abstellr.	1,10 x 1,02 ⁵ = 1,13 ÷ 0,43 x 0,34 = 0,15		0,98 m ²
Schlafzi.	3,56 x 3,54 ⁵		12,62 m ²
Wohnraum	5,63 ⁵ x 4,09 ⁵ = 23,07		
Erker	+ 3,40 x 1,70 = 5,78		28,85 m ²
Balkon	0,5 x (3,63 x 1,50) =		2,73 m ²
			96,37 m ²
			2,90 m ²
			<u>93,47 m²</u>
	÷ 3 % Putz		
	Wohnfläche netto		

Haustyp I - 4 Zimmerwohnung rechts

Kind	$2,90 \times 4,01^5 =$	11,64 m ²
Kind	$2,66 \times 4,01^5 =$	10,68 m ²
Küche	$2,30 \times 4,91^5 =$	9,23 m ²
Bad	$1,75 \times 2,90 =$	5,08 m ²
Flur - Abst.	$1,85 \times 2,90 = 5,36$ $+ 4,38 \times 1,10 = \underline{4,82}$	10,18 m ²
WC	$1,85 \times 1,00 =$	1,85 m ²
Diele	$2,30 \times 1,10 =$	2,53 m ²
Schlafzi.	$3,56 \times 3,54^5 =$	12,62 m ²
Wohnraum	$5,63^5 \times 4,09^5 = 23,07$	28,85 m ²
Erker	$+ 3,40 \times 1,70 = \underline{5,78}$	
Balkon	$0,5 \times (3,63 \times 1,50) =$	$\underline{2,73 \text{ m}^2}$
$\div 3 \% \text{ für Putz}$ Wohnfläche netto		95,39 m ²
		$\underline{2,86 \text{ m}^2}$
		<u>92,53 m²</u>

Haustyp I - 4 Zimmerwohnung - Dachgeschoß links

Kind	$2,90 \times (4,01^5 - 1,30)$	= 7,87	
	+ $2,90 \times 1,00 \times 0,5$	= <u>1,45</u>	9,32 m ²
Kind	$2,66 \times (4,01^5 - 1,30)$	= 7,22	
	+ $2,66 \times 1,00 \times 0,5$	= <u>1,33</u>	8,55 m ²
Küche	$2,30 \times (4,01^5 - 1,30)$	= 6,25	
	+ $2,30 \times 1,00 \times 0,5$	= 1,15	
	+ $1,26 \times 1,00 \times 0,5$	= <u>1,13</u>	8,53 m ²
Bad	$1,75 \times 2,90$	=	5,08 m ²
Flur	$1,85 \times 1,65$	= 3,05	
	+ $4,38 \times 1,10$	= <u>4,82</u>	7,87 m ²
WC	$1,85 \times 1,00$	=	1,85 m ²
Diele	$2,30 \times 1,10$	=	2,53 m ²
Abst.	$1,10 \times 1,02^5$	= 1,13	
	÷ $0,43 \times 0,34$	= <u>0,15</u>	0,98 m ²
Schlafzi.	$3,56 \times (3,54^5 - 1,30)$	= 7,99	
	+ $(3,56 \times 1,00 \times 0,5)$	= 1,78	
	+ $(1,85 \times 1,25)$	= <u>2,31</u>	12,08 m ²
Wohnraum	$5,63^5 \times (4,09^5 - 1,39)$	= 15,75	
	+ $5,63^5 - 3,60 \times (1,00 \times 0,5)$	= 1,02	
	+ $3,60 \times 3,10$	= <u>11,16</u>	27,93 m ²
Balkon	$0,5 \times (3,63 \times 1,50)$	=	2,73 m ²
			<u>87,45 m²</u>
	- 3 % Putz		2,63 m ²
	Wohnfl. netto		<u>84,82 m²</u>

Haustyp I - 4 Zimmerwohnung Dachgeschoß rechts

Kind	$2,90 \times (4,01^5 - 1,30)$	= 7,87	
	+ $2,90 \times 1,00 \times 0,50$	= <u>1,45</u>	9,32 m ²
Kind	$2,66 \times (4,01^5 - 1,30)$	= 7,22	
	+ $2,66 \times 1,00 \times 0,50$	= <u>1,33</u>	8,55 m ²
Küche	$2,30 \times (4,01^5 - 1,30)$	= 6,25	
	+ $2,30 \times 1,00 \times 0,50$	= 1,15	
	+ $1,26 \times 1,00 \times 0,50$	= <u>1,13</u>	8,53 m ²
Bad	$1,75 \times 2,90$	=	5,08 m ²
Flur - Abst.	$1,85 \times 2,05$	= 3,79	
	+ $4,38 \times 1,10$	= <u>4,82</u>	8,61 m ²
WC	$1,85 \times 1,00$	=	1,85 m ²
Diele	$2,30 \times 1,10$	=	2,53 m ²
Schlafzi.	$3,56 \times (3,54^5 - 1,30)$	= 7,99	
	+ $3,56 \times 1,00 \times 0,50$	= 1,78	
	+ $1,85 \times 0,85$	= <u>1,57</u>	11,34 m ²
Wohnraum	$5,63^5 \times (4,09^5 - 1,30)$	= 15,75	
	+ $5,63^5 \times 3,60 \times (1,00 \times 0,5)$	= 1,02	
	+ $3,60 \times 3,10$	= <u>11,16</u>	27,93 m ²
Balkon	$0,5 (3,63 \times 1,50)$	=	<u>2,73</u> m ²
			<u>86,47</u> m ²
		- 3 % Putz	<u>2,60</u> m ²
			<u>83,87</u> m ²
			=====
		Wohnfl. netto	

Zusammenstellung der Wohnflächen DIN 283

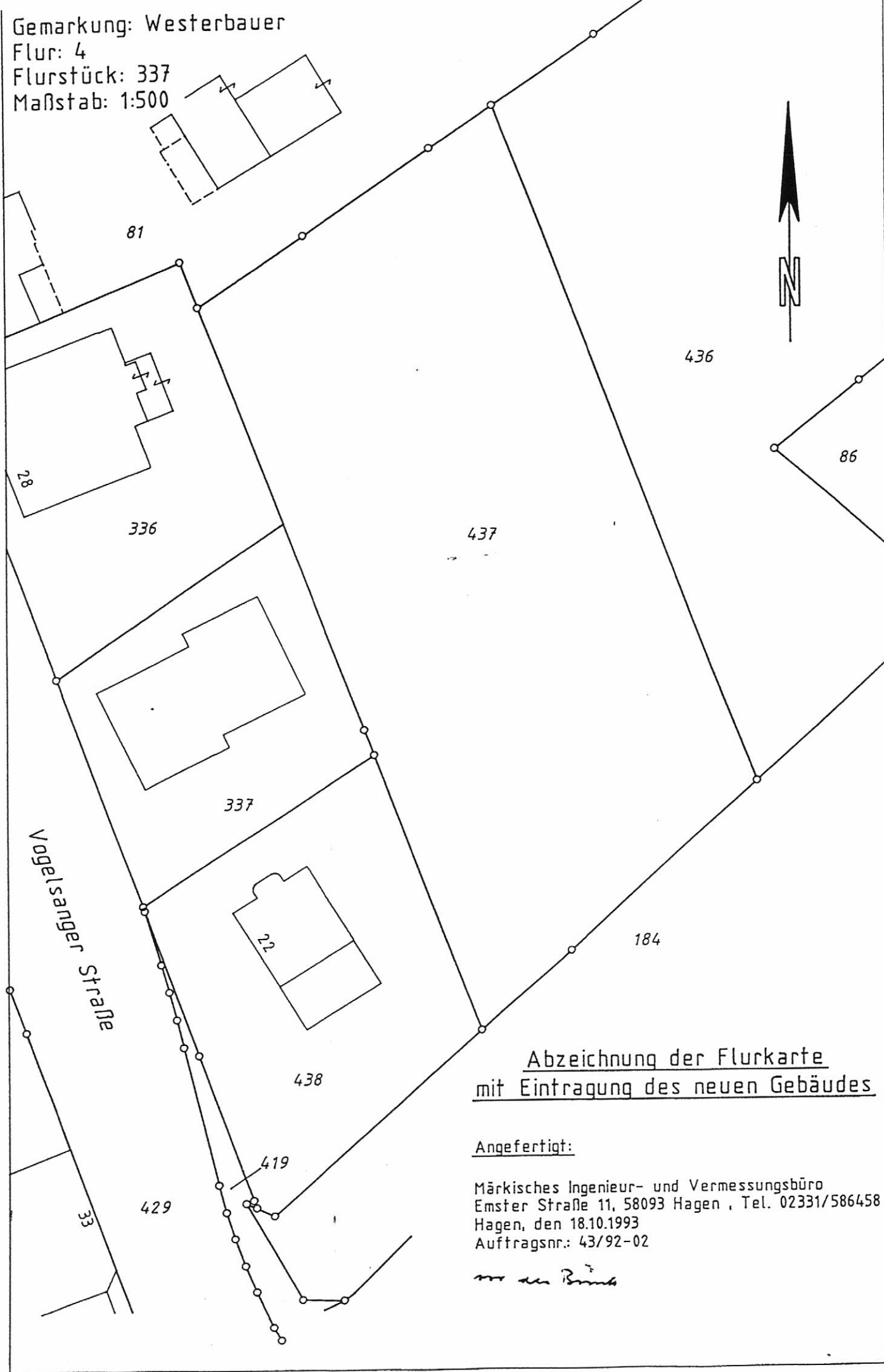
Haustyp I

Wohnung 1	Hangeschoß rechts	=	81,86 m ²	=	101/1 000
Wohnung 2	Erdgeschoß links	=	93,47 m ²	=	116/1 000
Wohnung 3	Erdgeschoß rechts	=	92,53 m ²	=	114/1 000
Wohnung 4	1. Obergesch. links	=	93,47 m ²	=	116/1 000
Wohnung 5	1. Obergesch. rechts	=	92,53 m ²	=	114/1 000
Wohnung 6	2. Obergesch. links	=	93,47 m ²	=	116/1 000
Wohnung 7	2. Obergesch. rechts	=	92,53 m ²	=	114/1 000
Wohnung 8	Dachgeschoß links	=	84,82 m ²	=	105/1 000
Wohnung 9	Dachgeschoß rechts	=	83,87 m ²	=	104/1 000
Gesamtwohnfläche Haustyp I		=	808,55 m ²	=====	

Ennepetal, November 1993

HARTMUT BURGGRAF
DIPL. ING. - ARCHITEKT
NEUENLANDERSTR. 5
58256 ENNEPETAL

Gemarkung: Westerbauer
Flur: 4
Flurstück: 337
Maßstab: 1:500



Abzeichnung der Flurkarte
mit Eintragung des neuen Gebäudes

Angefertigt:

Märkisches Ingenieur- und Vermessungsbüro
Emster Straße 11, 58093 Hagen, Tel. 02331/586458
Hagen, den 18.10.1993
Auftragsnr.: 43/92-02

von den Bänden

Vorstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift überein und wird hiermit
beglaubigt.

Hagen, 28. Dezember 1993



[Handwritten signature]
Notar