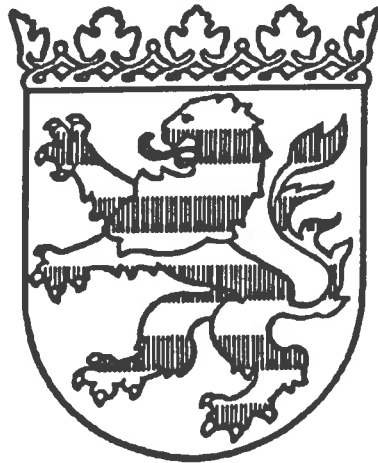




Verhandelt

zu Frankfurt am Main

am 5. Oktober

1993

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

Dieter Naujoks

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschienen heute:

1. Herr Dr. rer. pol. Wilhelm Jacobi,
2. Frau Sylvia Jacobi,

beide wohnhaft Fasanenstraße 33, 63263 Neu-Isenburg.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenene zu 2. erklärte mit der Bitte um Beurkundung:

/2 ...

Vereinigung von Grundstücken
und Begründung von Wohnungseigentum
gemäß § 8 WEG

= = = = =

I.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Offenbach von Neu-Isenburg

Band 179 Blatt 6653

sind folgende Grundstücke eingetragen:

1. lfd.-Nr. 5 Flur 4 Flurstück 27/6
- Hof- und Gebäudefläche Richard-
Wagner-Straße 66 - in einer Größe
von 759 qm
2. lfd.-Nr. 6 Flur 4 Flurstück 27/7
- Hof- und Gebäudefläche Richard-
Wagner-Straße 64 - in einer Größe
von 651 qm.

Eigentümerin ist Frau Sylvia Jacobi.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

In Abteilung II:

- lfd.-Nr. 2 - Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht zum Gehen und Fahren) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses, lastend auf dem Flurstück 27/6
- lfd.-Nr. 3 - Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht zum Gehen und Fahren) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses, lastend auf dem Flurstück 27/7
- lfd.-Nr. 4 + 5 - Nießbrauch für Dr. Wilhelm Jacobi und Raffaella Jacobi geb. ~~de Marino~~, lastend auf den Grundstücken Nr. 5 und 6 des Bestandsverzeichnisses
- lfd.-Nr. 6 - Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Dr. Wilhelm Jacobi, lastend auf den Grundstücken Nr. 5 und 6 des Bestandsverzeichnisses
- lfd.-Nr. 7 - Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Raffaella Jacobi geb. de Marino, lastend auf den Grundstücken Nr. 5 und 6 des Bestandsverzeichnisses.

In Abteilung III:

Lastend auf dem Grundstück lfd.-Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

- lfd.-Nr. 1. - 50.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi
- lfd.-Nr. 2 - 50.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi
- lfd.-Nr. 3 - 100.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi
- lfd.-Nr. 4 - 100.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi
- lfd.-Nr. 5 - 100.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi

Lastend auf dem Grundstück lfd.-Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

- lfd.-Nr. 6 - 50.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi
- lfd.-Nr. 7 - 50.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi

- lfd.-Nr. 8 - 100.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi
- lfd.-Nr. 9 - 100.000,— DM Grundschuld nebst 18 % Zinsen für Dr. Wilhelm Jacobi

II.

1. Die Grundstückseigentümerin vereinigt hiermit die unter I. aufgeführten Flurstücke zu einem Grundstück und bewilligt und beantragt den Vollzug der Vereinigung im Grundbuch.
2. Unter Bezugnahme auf den zu den Grundakten von Neu-Isenburg Blatt 5589 eingereichten gemeinschaftlichen Erbschein des Amtsgerichts Offenbach vom 2. April 1979/29. November 1988 (- 4 VI J 9/79 -) wird die Löschung des Nießbrauchs in Abteilung II/ 4 und 5 beantragt, soweit dieser zugunsten von Frau Raffaella Jacobi geb. de Marino eingetragen ist. Weiterin wird unter Bezugnahme auf den Erbschein die Löschung der Vormerkung in Abteilung II/ 7 beantragt.

Der Erschienene zu 1. bewilligt und die Erschienene zu 2. beantragt die Löschung der in Abteilung III/ 1 bis 9 eingetragenen Grundschulden. Außerdem wird die Löschung der in Abteilung II/ 2 und 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten bewilligt und beantragt.

III.

Teilungserklärung nach § 8 WEG

Die Grundstückseigentümerin teilt hiermit das Eigentum an dem durch die Vereinigung der vorbezeichneten Grundstücke entstehenden einheitlichen Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung verbunden ist.

/5 ...

Die Teilung erfolgt entsprechend den Aufteilungsplänen, wobei sämtliche zu einer Wohnungseigentumseinheit gehörenden Räume farbig umrandet und mit der jeweils gleichlautenden Nummer bezeichnet sind. Die Aufteilung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Teilungsverzeichnis.

Die Wohnungseigentumseinheiten sind im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Auf die Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach vom 25. August 1993 (611-20/343/71-sa/mö) wird Bezug genommen.

IV.

Miteigentümerordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach der Miteigentümerordnung, die als Anlage 2 dieser Urkunde beigefügt ist.

V.

Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung nebst Anlagen bleiben vorbehalten. Zur Vornahme solcher Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung ist die derzeitige Eigentümerin unwiderruflich bevollmächtigt. Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch dazu, alle Bewilligungen und Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die erforderlich sind, um Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung nebst Anlagen in den Wohnungsgrundbüchern wahren zu lassen.

VI.

Anträge an das Grundbuchamt

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch

a) nach Vereinigung der unter I. aufgeführten Grundstücke die Teilung des neu entstehenden Grundstücks in Wohnungseigentumsrechte gemäß Anlage 1 (Teilungsverzeichnis)

und

b) die Miteigentümerordnung (Anlage 2) als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden,

c) für jedes Wohnungseigentum und Teileigentum ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt wird,

d) die in Abteilung II/ 5 und 6 eingetragenen Rechte auf die zu bildenden Wohnungsgrundbuchblätter übertragen werden, soweit diese Rechte noch zugunsten von Herrn Dr. Wilhelm Jacobi bestehen.

VII.

Beschluß über die Bestellung des ersten Verwalters

Zum ersten Verwalter wird bestellt:

Treuverwaltung Diplom-Kaufmann Dr. W. Sterlepper und Diplom-Kaufmann M. Sterlepper Steuerberatungsgesellschaft mbH, An der Hauptwache 11, 60313 Frankfurt am Main.

VIII.

Vollmacht

Die Grundstückseigentümerin erteilt den Notariatsgehilfinnen

1. Angela Sallersböck,
2. Beate Langsdorf geb. Zabel

beide dienstansässig Cretzschmarstraße 15 A, 60487 Frankfurt am Main - jede für sich allein handelnd - Vollmacht, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind. Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, Anträge zu stellen, einzuschränken und zurückzunehmen und Beanstandungen des Grundbuchamtes zu beheben. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf jedes Wohnungseigentum und das Gemeinschaftseigentum, das aus dem vorbezeichneten Grundbesitz gebildet wird. Die Bevollmächtigten sind ferner zur Änderung und Ergänzungen dieser Teilungserklärung ermächtigt.

Im Innenverhältnis zwischen den Bevollmächtigten und der Grundstückseigentümerin gilt als vereinbart, daß Änderungen und Ergänzungen vorher mit der Grundstückseigentümerin abzusprechen sind.

Das Protokoll nebst Anlagen 1 und 2 wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Pläne wurden ihnen vorgelegt und mit ihnen erörtert, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Angela Sallersböck
Beate Langsdorf geb. Zabel
Notar

T e i l u n g s v e r z e i c h n i s

**Liegenschaft Neu-Isenburg,
Richard-Wagner-Straße 64 und 66**

Die nachstehend aufgeführten Miteigentumsanteile werden gebildet an dem aus der Vereinigung der Grundstücke in der Gemarkung Neu-Isenburg Flur 4 Flurstücke 27/6 und 27/7 hervorgehenden Grundstück.

Die nachstehend unter den Ziffern 1. bis 15. (einschließlich) aufgeführten Wohnungseigentumseinheiten befinden sich im Hause Richard-Wagner-Straße 66 und die unter den Ziffern 16. bis 27. (einschließlich) aufgeführten Wohnungseigentumseinheiten im Hause Richard-Wagner-Straße 64.

Wohnungseigentum

- | | |
|--|-------------|
| 1. Miteigentumsanteil von | 38,23/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der im | |
| Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung | |
| im Erdgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 1 im Keller | |
| Die Wohnfläche beträgt | 56,92 qm |
| 2. Miteigentumsanteil von | 35,21/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der im | |
| Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung | |
| im Erdgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 2 im Keller | |
| Die Wohnfläche beträgt | 52,41 qm |
| 3. Miteigentumsanteil von | 38,37/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der im | |
| Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung | |
| im Erdgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 3 im Keller | |
| Die Wohnfläche beträgt | 57,13 qm |
| 4. Miteigentumsanteil von | 38,23/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der im | |
| Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung | |
| im 1. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 4 im Keller | |
| Die Wohnfläche beträgt | 56,92 qm |
| 5. Miteigentumsanteil von | 35,21/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der im | |
| Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung | |
| im 1. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 5 im Keller | |
| Die Wohnfläche beträgt | 52,41 qm |

- | | |
|--|-------------|
| 6. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung
im 1. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 6 im Keller | 38,37/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 57,13 qm |
| 7. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung
im 2. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 7 im Keller | 38,23/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 56,92 qm |
| 8. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung
im 2. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 8 im Keller | 35,21/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 52,41 qm |
| 9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung
im 2. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 9 im Keller | 38,37/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 57,13 qm |
| 10. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung
im 3. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 10 im Keller | 38,23/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 56,92 qm |
| 11. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung
im 3. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 11 im Keller | 35,21/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 52,41 qm |
| 12. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung
im 3. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 12 im Keller | 38,37/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 57,13 qm |

13. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung
im Dachgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 13 im Keller
Die Wohnfläche beträgt 51,51 qm 34,60/1.000
14. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung
im Dachgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 14 im Keller
Die Wohnfläche beträgt 28,34 qm 19,04/1.000
15. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung
im Dachgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 15 im Keller
Die Wohnfläche beträgt 68,81 qm 46,22/1.000
16. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 16 im Keller
Die Wohnfläche beträgt 65,49 qm 43,99/1.000
17. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 17 im Keller
Die Wohnfläche beträgt 53,89 qm 36,20/1.000
18. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 18 im Keller
Die Wohnfläche beträgt 57,19 qm 38,41/1.000
19. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung
im 1. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 19 im Keller
Die Wohnfläche beträgt 65,49 qm 43,99/1.000

- | | |
|--|-------------|
| 20. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung
im 1. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 20 im Keller | 36,20/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 53,89 qm |
| 21. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung
im 1. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 21 im Keller | 38,41/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 57,19 qm |
| 22. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung
im 2. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 22 im Keller | 43,99/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 65,49 qm |
| 23. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung
im 2. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 23 im Keller | 36,20/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 53,89 qm |
| 24. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung
im 2. Obergeschoß nebst Abstellplatz Nr. 24 im Keller | 38,41/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 57,19 qm |
| 25. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung
im Dachgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 25 im Keller | 38,50/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 57,32 qm |
| 26. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung
im Dachgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 26 im Keller | 16,24/1.000 |
| Die Wohnfläche beträgt | 24,16 qm |

42,36/1.000

27. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung
im Dachgeschoß nebst Abstellplatz Nr. 27 im Keller

Die Wohnfläche beträgt

63,06 qm

Die Gesamtwohnfläche beträgt 1.488,75 qm. Auf das Haus Richard-Wagner-Straße 66
entfallen 814,50 qm Wohnfläche und auf das Haus Richard-Wagner-Straße 64 ent-
fallen 674,25 qm.

M I T E I G E N T Ü M E R O R D N U N G
(Gemeinschaftsordnung)

= = = = =

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, und zwar auch mit Wirkung gegen den Rechtsnachfolger im Eigentum, bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 21 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

Begriffsbestimmungen

1. Das Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.
2. Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

§ 3

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in dem Teilungsverzeichnis bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die ver-

ändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein aus Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmungen wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) die nichttragenden Zwischenwände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen, ferner zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus;
- b) der Wandputz und die Wandbekleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- c) der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- d) die Innenfenster und Innentüren einschließlich der Verglasung und der Rollläden der im Sondereigentum stehenden Räume;
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und die Ausstattungsgegenstände einschließlich der Heizkörper;
- f) die Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hauptstrang ab, mit Ausnahme der Antennenleitung;
- g) die Leitung der Klingel- und Türöffneranlage von der Installierung im Hauseingang an sowie die Leitungen der Wechselsprechanlage von der Sprechanlage am Hausgang an.

§ 4

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind, außer dem Grund und Boden, die Teile eines Gebäudes, die für seinen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind oder die die äußere Gestalt eines Bauwerks bestimmen, sowie Räume, Anlagen und Einrichtungen, Sachen und Rechte, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen oder der Gemeinschaft gehören, selbst wenn sich die Anlagen oder Einrichtungen im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

2. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören unter anderem die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nichttragende Wände sind, Außenfenster, Außentüren und Zentralheizungsanlagen.
3. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweilige vorhandene Verwaltungsvermögen sowie die Instandhaltungsrücklage.

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die durch die Eigentümerversammlung aufzustellende Hausordnung maßgebend.
2. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Wohnungseigentümer ist das Gebrauchsrecht nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus eine Beeinträchtigung oder ein Nachteil erwächst.
3. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt und von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

4. Die Wohnungseigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenmächtig verändern. Änderungen der äußeren Gestalt oder des Anstrichs des Gebäudes bedürfen des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.
5. Der Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art - einschließlich Nebenanlagen - und Arbeiten zu deren Instandhaltung und Erneuerung zu dulden. Er kann hieraus keinen Entschädigungsanspruch ableiten.
6. Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzlich oder fahrlässige Beschädigungen oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht wird, die zu seinem Hausstand gehören, für ihn tätig sind oder denen er die Nutzung der Räume überlassen hat.

§ 6

Übertragung des Sondereigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten oder an eine in gerader Linie verwandte Person 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.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

3. Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums verbleiben die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anteile am Verwaltungsvermögen und eine Instandhaltungsrücklage im gemeinschaftlichen Eigentum. Die Auszahlung eines Anteils an den veräußernden Wohnungseigentümer oder an den Erwerber ist ausgeschlossen. Alle Ansprüche am Verwaltungsvermögen und einer Instandhaltungsrückstellung bzw. - Rücklage gehen auf den Erwerber über.
4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger alle schuldrechtlichen und dinglichen Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung aufzuerlegen. Jeder Rechtsnachfolger hat seine Nachfolger in gleicher Weise zu verpflichten. Der veräußernde Wohnungseigentümer ist bis zur Erfüllung seiner sämtlichen Verpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft verpflichtet, eine etwaige neue Anschrift dem Verwalter mitzuteilen, und zwar spätestens bis zum Zeitpunkt der Besitzübergabe des Sondereigentums.

§ 7

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude einschließlich der Außenseiten der Fenster und Türen und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
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.
4. Über die Vornahme größerer Instandsetzungsarbeiten (Verputzen des Hauses, Decken des Daches, Instandhaltung des Treppenhauses und ähnliches) und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Ist Gefahr in Verzuge, so ist der Verwalter berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen unverzüglich einzuleiten.
5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung der Wohnungseigentümergeinschaft obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 8

Instandhaltungsrücklage

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen verpflichtet. *whl. Höhe?*

Zur Bildung der Rücklage ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der monatlich mit dem Hausgeld an den Verwalter zu zahlen ist. Der monatliche Betrag wird gemäß einem von dem Verwalter aufzustellenden Wirtschaftplan von der Eigentümerversammlung beschlossen.

Die Rücklagen sind Teil des Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

2. Über die Verwendung der Instandhaltungsrückstellung beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.

§ 9

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Werden beide oder ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
2. 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.
3. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft 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 Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Der Schätzwert wird von einem durch Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung zu bestimmenden Bausachverständigen festgesetzt. Der Beschluß bedarf der Mehrheit der vorhandenen Stimmen, die mindestens $\frac{3}{4}$ der Miteigentumsanteile vertreten müssen.
4. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

Versicherungen

Für das gemeinschaftliche Eigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:

1. Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück.

Die Versicherung des Sondereigentums gegen Haftpflichtansprüche Dritter obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer.

2. Eine Versicherung gegen Schäden aus Feuer, Wasser und Sturm bzw. eine hiermit verbundene Gebäudeversicherung.

Die Auswahl des Versicherers für das gemeinschaftliche Eigentum obliegt dem Verwalter. Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.

§ 11

Lasten- und Kostenverteilung

1. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, sich an den laufenden Lasten und Kosten, die für das gemeinschaftliche Eigentum anfallen, zu beteiligen (Betriebskosten). Sie sind als Hausgeld monatlich an den Verwalter zu zahlen. Die Zahlungspflicht obliegt dem Einzelnen gegenüber der Eigentümergemeinschaft als Gesamtgläubigerin.
2. Die Höhe des Hausgeldes ist je nach den Umständen veränderlich. Sie wird für das erste Geschäftsjahr vom Verwalter festgesetzt.

Für die folgenden Geschäftsjahre ergibt sich die Höhe des Hausgeldes aus dem Wirtschaftsplan. Das Hausgeld kann vom Verwalter auch im Laufe eines Geschäftsjahres erhöht werden, wenn erkennbare Kostensteigerungen abzufangen und die errechnete Hausgeldvorauszahlung nicht für die Erfüllung der einge-

gangenen Zahlungsverpflichtungen ausreichen. Die Mehrleistungen sind auf Anforderung an den Verwalter zu zahlen.

3. Das Hausgeld setzt sich unter anderem zur Zeit aus folgenden Kostenarten zusammen:

- a) Kosten der Heizung einschließlich Wartung,
- b) Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung,
- c) Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- d) Kosten der Beleuchtung des Gemeinschaftseigentums,
- e) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- f) Kosten der Reinigung und Pflege von Haus und Außenanlagen einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung,
- g) Kosten für den Hausmeister,
- h) Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums,
- i) Verwaltungskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten.

4. Soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist, werden alle Kostenarten im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt.

Die Kosten für Raumwärme werden jeweils mit 30 % nach Nutzfläche der Wohnungseigentumseinheit und 70% nach tatsächlichem Verbrauch gemäß Meßeinrichtungen pro Wohnungseigentumseinheit auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die von einem Fachbetrieb ermittelten Verbrauchsmessungen und Abrechnungen gelten als verbindlich.

5. Das Hausgeld ist in monatlichen Teilbeträgen bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im voraus kostenfrei auf das vom Verwalter angegebene Konto oder in einem vom Verwalter noch zu bestimmenden Zahlungs- oder Einzugsverfahren zu zahlen. Für Zahlungsrückstände auf die monatlichen Vorauszahlungen und auf etwaige jährliche Nachzahlungen kann der Verwalter ab Fälligkeit Zinsen in Höhe von 4 % über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz verlangen. Aufrechnung, Zurückbehaltung oder Hinterlegung sind nicht zulässig, es sei denn, daß die Gegenansprüche vom Verwalter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt werden.

§ 14

Verwalter

1. Als erster Verwalter wird die Treuverwaltung Diplom-Kaufmann Dr. W. Sterlepper und Diplom-Kaufmann M. Sterlepper Steuerberatungsgesellschaft mbH, An der Hauptwache 11, 60313 Frankfurt am Main auf die Dauer von drei Jahren betstellt, und zwar ab dem Tag der Beurkundung dieser Miteigentümerordnung.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten, soweit ein solcher Vertrag auch besteht.

Im übrigen ergeben sich die Verwalterbefugnisse, Rechte und Pflichten des Verwalters aus § 27 WEG.

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde verlangen, die von allen Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist.

§ 15

Schlußbestimmungen

1. Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen nach Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft zu ihrer Wirksamkeit der Einigung zwischen allen Wohnungseigentümern und der Zustimmung der Grundpfandgläubiger sowie der Eintragung in das Grundbuch.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so soll dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren. Vielmehr soll die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

3. Die Eigentümerversammlung ist - unabhängig von der Zahl der vertretenen Stimmen - beschlußfähig, wenn sie ordnungsgemäß einberufen ist und mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinem Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
4. Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
5. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

§ 13

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen. Er muß die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird. Der Verwalter kann aufgrund des von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplans die Höhe des monatlichen Hausgeldes gemäß § 11 festsetzen. Die Höhe der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage gemäß § 8 ist entsprechend dem Wirtschaftsplan durch die Eigentümerversammlung zu beschließen.

6. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres jedem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die Betriebskosten und die Instandhaltungsrücklage vorzulegen. Mit der Abrechnung der Heizkosten darf der Verwalter ein Fachunternehmen beauftragen.

Soweit nach den genannten Abrechnungen die Zahlungen nicht ausreichen, sind die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichtet, die sie treffenden Fehlbeträge unverzüglich abzudecken. Überzahlungen sind den Wohnungseigentümern unverzüglich gutzuschreiben oder zurückzuerstatten.

7. Solange alle Miteigentumsanteile einem Eigentümer gehören, übernimmt dieser sämtliche Kosten und führt lediglich die Instandhaltungsrücklage und die Verwalterkosten an den Verwalter ab.

§ 12

Eigentümerversammlung

1. Die das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Angelegenheiten werden durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt. Einberufung, Durchführung und Beschlußfähigkeit richten sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Das Stimmrecht richtet sich nach § 25 WEG (Stimmrecht nach Köpfen). Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt.

2. Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer verlangt wird. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Diese beglaubigte Abschrift ist ein vollständiges Lichtbild
der Urschrift.

Frankfurt am Main, den 25. Oktober 1994

[Handwritten Signature]
Notar

