

Notar Dr. Werner Schwinn, Offenbach am Main



Verhandelt

zu Offenbach am Main , am 30.12. 1993

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. Werner Schwinn

mit dem Amtssitz in Offenbach am Main

erschienen heute:

1. Frau Marianne Horch geb. Pillat, geb. am 22.05.1932,
Rentnerin, Am Eichenbühl 81, 63322 Rödermark
- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis Nr. 4185172352 -
2. Herr Johannes Horch, geb. am 12.03.1929, Rentner,
wohnhaft daselbst
- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis Nr. 4185172363 -

Die Erschienenen

- nachfolgend "Eigentümer" genannt -

erklärten zur Urkunde folgende

TEILUNGSERKLÄRUNG NEBST GEMEINSCHAFTSORDNUNG.

I.

T E I L U N G S E R K L Ä R U N G
nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

§ 1

Die Erschienenen sind als Eigentümer zu je 1/2 des nachbezeichneten, im Grundbuch des Amtsgerichts Langen von

Urberach Band 43 Blatt 2502

eingetragenen Grundstücks

Gemarkung Urberach Flur 11 Flurstück 70, Liegen-
schaftsbuch 596, Gebäude- und Freifläche Am
Eichenbühl 81 = 632 qm

eingetragen.

Der Grundbesitz ist in Abt. II und III wie folgt belastet:

Abt. II : unbelastet,

Abt. III: lfd. Nr. 2 - DM 20.000,00 Grundschuld für
Beamtenheimstättenwerk, nebst Zinsen und Neben-
leistung.

Unter Bezugnahme auf die von der Gläubigerin erteilte
Löschungsbewilligung vom 17.12.1993 beantragen die
Erschienenen die Löschung der in Abt. III unter lfd. Nr.
2 eingetragenen Belastung.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das bereits auf
dem Grundbesitz vorhandene Dreifamilienhaus in drei
Eigentumswohnungen nebst Kellerräumen und Pkw-Abstellplätzen
zu teilen.

§ 2

Die Eigentümerin teilt hiermit das Eigentum an dem
Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit
jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung
oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in
dem auf dem Grundstück vorhandene Gebäude verbunden ist.
Hierzu verweist sie auf die vom Kreis Offenbach mit Datum
vom 18.11.1993 erteilte und mit Unterschrift und Siegel
versehene Bescheinigung aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Nr. 611-07860-93-01.

Die Bescheinigung vom 18.11.1993 wurde vorgelesen und eingesehen. Sie wird dieser Urkunde in Fotokopie als wesentlicher Bestandteil beigegeben.

Im einzelnen werden gebildet:

1. Ein Miteigentumsanteil von 376/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß
gelegenen Wohnung Nr. 1, gemäß dem dieser Urkunde als
wesentlichen Bestandteil beigegebenen Aufteilungsplan
bestehend aus den mit Nr. 1 bezeichneten Räumen, nebst
dem mit K1 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoß.

Die Wohnfläche beträgt ca. 91,50 qm.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur
ausschließlichen Benutzung der *garage und des mit 1 Berechneten*
Pkw Abstellplatzes. verbunden.

2. Ein Miteigentumsanteil von 325/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß
gelegenen Wohnung Nr. 2, bestehend aus den mit Nr. 2
bezeichneten Räumen, nebst dem mit K 2 gekennzeichneten
Abstellraum im Kellergeschoß.

Die Wohnfläche beträgt ca. 79,11 qm.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur
ausschließlichen Benutzung der *Carports und des Pkw Abstellplatzes*
Nr. 2 verbunden.

3. Ein Miteigentumsanteil von 299/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß
gelegenen Wohnung Nr. 3, bestehend aus den mit Nr. 3
bezeichneten Räumen, nebst dem mit K 3 gekennzeichneten
Abstellraum im Kellergeschoß.

Die Wohnfläche beträgt ca. 72,80 qm.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur
ausschließlichen Benutzung der *Kfz-Abstellplätze 3 und 4*

verbunden.

§ 3

Die Größe der Miteigentumsanteile ändert sich nicht, wenn
sich durch die Bauausführung eine Änderung der Wohn- bzw.
Nutzflächen ergibt.

II.

G E M E I N S C H A F T S O R D N U N G

§ 1

Allgemeines

Für die gegenseitigen Rechtsbeziehungen der Sondereigentümer (Wohnungseigentümer und Teileigentümer) untereinander sowie zwischen ihnen und dem Verwalter gelten die nachstehenden Regelungen, im übrigen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweiligen letzten Fassung.

§ 2

Begriffsbestimmungen

1. Das Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden und die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum gemeinschaft-

lichen Eigentum gehört das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

4. Soweit in dieser Gemeinschaftsordnung Regelungen für das Wohnungseigentum getroffen sind, gelten diese entsprechend für das Teileigentum.
5. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung 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 § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, insbesondere die Zentralheizungsanlage, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

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

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, sowie der Bodenbelag von Loggien, Terrassen und Balkonen;
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums;

- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- d) Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und die Innenseite der Außenfenster, Balkon- und Terrassentüren sowie Außentüren;
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- f) die Wasserleitung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an;
- g) die Versorgungsleitungen für Strom und die Abzweigung ab Zähler, sowie die Schwachstrom- und Antennenleitung von der jeweiligen Hauptleitung an;
- h) die Entwässerungsleitung bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung;
- i) die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame bzw. Falleitung an;
- j) die Rolläden, einschließlich der Rollädenkästen, soweit vorhanden;
- k) die Geländer um Balkone, Loggien und Terrassen, sowie die Beläge auf Loggien, Balkonen und Terrassen.

§ 3

Nutzung des Sondereigentums

1. Der Sondereigentümer hat das Recht der alleinige Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, aus dieser Teilungserklärung oder aus Vereinbarungen oder Beschlüssen ergeben. Mit der gleichen Maßgabe hat er ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch gehörenden Räume, Anlagen und Einrichtungen in den gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.
2. Zur Ausübung eines Gewerbebetriebes oder Berufes in seinem Sondereigentum ist der Sondereigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Sondereigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt.
3. Die Bestimmungen der vorstehenden Ziffer 2. gelten sinngemäß auch für die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung eines Sondereigentums.
4. Veränderungen am Sondereigentum bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, soweit es sich um Maurer- oder Betonarbeiten handelt oder um Arbeiten, die Einfluß auf die allgemeine Verteilung von Be- und Entwässerung, Heizung, Strom und sonstigen Leitungen, wie Telefon und Antenne, haben können.

5. Erteilt der Verwalter in den Fällen der Ziffer 2. bis 4. eine beantragte Einwilligung nicht oder nur unter Auflagen, so kann der hierdurch Beschwerte hiergegen die Eigentümerversammlung anrufen.

§ 4

Nutzung des Gemeinschaftseigentums

Jeder Miteigentümer hat das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit nicht im Gesetz, dieser Erklärung oder in Vereinbarungen oder Beschlüssen der Miteigentümer etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

Übertragung des Sondereigentums

1. Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung durch die Grundstückseigentümerin und im Falle der Veräußerung an Ehegatten und Abkömmlinge sowie eine Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Beschränkung ist weiter für den Fall ausgeschlossen, das der jeweilige Grundpfandgläubiger das Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert und später weiterveräußert.

2. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem 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 obliegende finanzielle Verpflichtung erfüllen wird, oder

b) der Erwerber oder seine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt und nach Beschlußfassung der Eigentümer auch verpflichtet, die Zustimmungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und gegenüber Dritten in der erforderlichen Form abzugeben.

3. Die Übertragung eines Sondernutzungsrechts hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums ist nur zusammen mit der Übertragung des Eigentums an der Eigentumswohnung, deren Eigentümer Inhaber des Sondernutzungsrechts ist, möglich.

4. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird.

§ 6

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung des § 18 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegt auch vor,

- a) wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate in Verzug ist, oder
- b) wenn ein Wohnungseigentümer die ihm obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.

§ 7

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum gleichzeitig mehreren Personen zu - jedoch nicht Ehegatten - (z.B. Erbengemeinschaft, Gesellschafter oder Miteigentümer nach Bruchteilen), so haben diese einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, abzugeben und entgegenzunehmen. Ist der

Bevollmächtigte der Ehegatte, ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Verwalter, so bedarf die Vollmacht der privatschriftlichen, sonst öffentliche beglaubigten Form. Kommt eine Eigentümergruppe einer Aufforderung des Verwalters zur Benennung des Bevollmächtigten nicht nach, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Wohnungseigentum so lange, bis die Benennung erfolgt ist.

§ 8

Instandhaltung, Reparaturrücklage

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstückes obliegt der Eigentümergeinschaft. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum erfolgen stets auf gemeinsame Rechnung aller Beteiligten. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Soweit Flächen des Gemeinschaftseigentums der ausschließlichen Nutzung eines Miteigentümers unterliegen, trägt dieser alleine die Kosten.
2. Zum Zwecke der Deckung künftiger Instandhaltungsarbeiten sind die Miteigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Jeder Miteigentümer hat einen nach seinem Anteil bemessenen Betrag zu entrichten. Über die Höhe des jährlich der Instandhaltungsrücklage zuzuführenden Gesamtbetrages entscheidet die Eigentümerversammlung im Rahmen des Wirtschaftsplanes. Solange eine Entscheidung der Eigentümerversamm-

lung nicht vorliegt, wird der Betrag vom Verwalter festgesetzt.

§ 9

Nutzungen, Lasten und Kosten

1. Jedem Sondereigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstiger Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Diese Regelung gilt nur, soweit nicht in dieser Gemeinschaftsordnung ein anderer Umlagenschlüssel festgesetzt ist oder öffentlich-rechtliche Lasten und Gebühren laut Einzelbescheiden für die einzelnen Miteigentümer ergehen.
2. Soweit Flächen des Gemeinschaftseigentums der ausschließlichen Nutzung durch einen Miteigentümer unterliegen, hat der jeweilige Miteigentümer im Verhältnis der Miteigentümer untereinander die darauf entfallenden Kosten alleine zu tragen, mehrere Nutzungsrechte zu unter sich gleichen Teilen.
3. Soweit öffentliche Abgaben (Grundsteuern, Straßenreinigung, Müllabfuhr- und Entwässerungsgebühren und dergleichen) von den zuständigen Behörden unmittelbar

den einzelnen Miteigentümern in Rechnung gestellt werden, verbleibt es dabei.

4. Sind Heizkostenverteiler eingebaut, so sind 30 % der Heizkosten im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen (ohne Balkon und Terrasse), die restlichen 70 % nach dem Meßergebnis der Heizkostenverteiler umzulegen. Warm- und Kaltwasser werden nach Verbrauch gemessen und abgerechnet.
5. Die Kosten des Verwalters werden unter den Wohnungseigentümern ohne Rücksicht auf die Größe der Miteigentumsanteile zu gleichen Teilen umgelegt.
6. Bewirtschaftungskosten, die ein Sondereigentümer durch einen das übliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen.
7. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, eine angemessene Vorauszahlung auf die laufenden Kosten zu leisten. Die Höhe bestimmt sich nach dem von der Eigentümerversammlung zu beschließenden Wirtschaftsplan. Solange ein solcher nicht vorliegt, setzt der Verwalter die Vorauszahlungen fest.

Die Vorauszahlungen sind monatlich jeweils zum dritten Werktag zu erbringen. Zahlungsrückstände sind ab Fälligkeit mit 4 % über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz zu verzinsen.

§ 10

Nichtverkaufte Wohnungen

Für die von dem Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens nicht verkauften oder auch nicht vermieteten Wohnungen zahlt dieser pro Quadratmeter Wohnfläche für das erste Wirtschaftsjahr eine Pauschale von DM 1,00 monatlich. Mit dieser Pauschale sind alle auf diese Wohnungen entfallenden Lasten, also Wohngeld und Instandhaltungsrücklage, für das erste Wirtschaftsjahr abgegolten.

§ 11

Verwalter

Zum ersten Verwalter wird *Frau Brigitt Maaß, Am Eichenbühl 81*
63322 Rödermark bestellt. Als bald nach Bildung der Eigentümergeinschaft durch Veräußerung und Übertragung sämtlicher Sondereigentumseinheiten beschließt die Eigentümergeinschaft über Beibehaltung oder Wahl eines neuen Verwalters.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer jederzeit mit Mehrheit von drei Vierteln vorzeitige Abberufung des Verwalters beschließen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter das Recht, alle Maßnahmen zu treffen, Handlungen zu tätigen und Erklärungen abzugeben, die ihm zur Durchführung seiner Aufgaben im Rahmen der Verwaltung geboten erscheinen.

Er ist insbesondere befugt,

- a) im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
- b) die von dem Eigentümer nach § 9 dieser Urkunde zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer namens der übrigen Eigentümer auch gerichtlich geltend zu machen,
- c) Personal zur Pflege und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anzustellen,
- d) die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung gerichtlich zu vertreten.

Die Eigentümer bevollmächtigen den Verwalter zur Wahrnehmung dieser Befugnisse.

Jeder Eigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

§ 12

Wirtschaftsplan

Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Das Wirtschaftsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Eigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter kann das Wirtschaftsjahr abweichend vom Kalenderjahr festsetzen. Der beschlossene Wirtschaftsplan bleibt solange in Kraft, bis er durch einen neuen abgelöst wird.

Der Verwalter hat über jedes Wirtschaftsjahr spätestens innerhalb sechs Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind von den Miteigentümern unverzüglich zu decken.

Gegenüber der Verpflichtung zur Zahlung von Wohngeld oder Instandsetzungsrücklagen ist die Befugnis zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung in dem gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.

§ 13

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Erklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

2. Die Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung erfolgt durch den Verwalter. Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einberufung erfolgt durch eingeschriebenen Brief mit einer Frist von 14 Tagen, wenn nicht ein Fall der Dringlichkeit vorliegt. Für die Rechtzeitigkeit ist das Datum des Poststempels maßgebend. Darüber hinaus muß der Verwalter die Eigentümersammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel der stimmberechtigten Miteigentumsanteile die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Unabhängig von der Zahl der die Einberufung verlangenden Miteigentumsanteile hat der Verwalter die Eigentümersammlung dann einzuberufen, wenn ein Miteigentümer im Falle des § 5 gegen die Entscheidung des Verwalters die Entscheidung der Miteigentümersammlung herbeiführen will.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem jeweiligen Miteigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Eigentümersammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Anteile vertreten ist. Ist die Versammlung danach nicht beschlußfähig, hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
5. Beschlüsse der Eigentümersammlung erfolgen mit der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Miteigentumsanteile, soweit nicht gesetzlich eine andere Mehrheit vorgeschrieben ist.

6. Jedem Miteigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Ausübung seiner Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar bei der Vertretung durch Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in privatschriftlicher, sonst öffentlich beglaubigter Form.
7. Über alle Beschlüsse der Eigentümerversammlung ist ein Protokoll anzufertigen. Das Protokoll soll von dem Verwalter und einem Miteigentümer unterzeichnet werden.
8. Beschlüsse der Eigentümer können auch außerhalb einer Eigentümerversammlung getroffen werden, wenn sich alle Miteigentümer schriftlich mit diesem Verfahren einverstanden erklärt haben.

§ 14

Schlußbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Der unwirksame Teil der Erklärung ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck des unzulässigen Teiles in der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.

III.

E I N T R A G U N G S A N T R A G

Die vorstehend in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung getroffenen Bestimmungen werden hiermit zum Inhalt des Sondereigentums erklärt.

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, diese Bestimmungen als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

Für jedes Sondereigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

IV.

Die Erschienenen geben das Baujahr des vorhandenen Gebäudes mit 1963 an; dem Verkehrswert des Anwesens mit 750 000.- 1)M.


V. VOLLMACHT

Die Erschienenen bevollmächtigen die Notariatsangestellten Claudia Kranz, Monika Sliskovič und Hinderika Jacoba

Scholten, sämtlich dienstansässig Hospitalstraße 18, 63065 Offenbach am Main, und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von der Beschränkungen des § 181 BGB, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen. Im Innenverhältnis, und ohne, daß dies dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen wäre, sind die Bevollmächtigten angewiesen, von der Vollmacht nur Gebrauch zu machen zum Zwecke der Behebung etwaiger Beanstandungen des Grundbuchamtes. Die Vollmacht erlischt mit vollständiger grundbuchmäßiger Wahrung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

Marianne Frosch geb. Pillat
Frosch Henrich

 , Notar

069/8068-298

Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr

Schrift: Berliner Straße 60

611-07860-93-01 eingegangen 29.10.1993

Kreis Offenbach
Der Kreisausschuß
- Bauaufsicht -

Postfach 10 11 63
63011 Offenbach/Main
Telefax 069/8068-553
18.11.1993

Eheleute
Johann Horch
Am Eichenbühl 81

63322 Rödermark

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Rödermark, Am Eichenbühl 81

Gemarkung Urberach
Flur 11
Flurstück 70

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsge-
setzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer 1 bis 3 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem v.g. Grundstück mit v.g. Katasterbezeichnung

Gemarkung: Urberach, Flur: 11, Flurstück: 70,
Grundbuch von: Urberach - LB: 596 - GBL: 2502

sind in sich abgeschlossen.

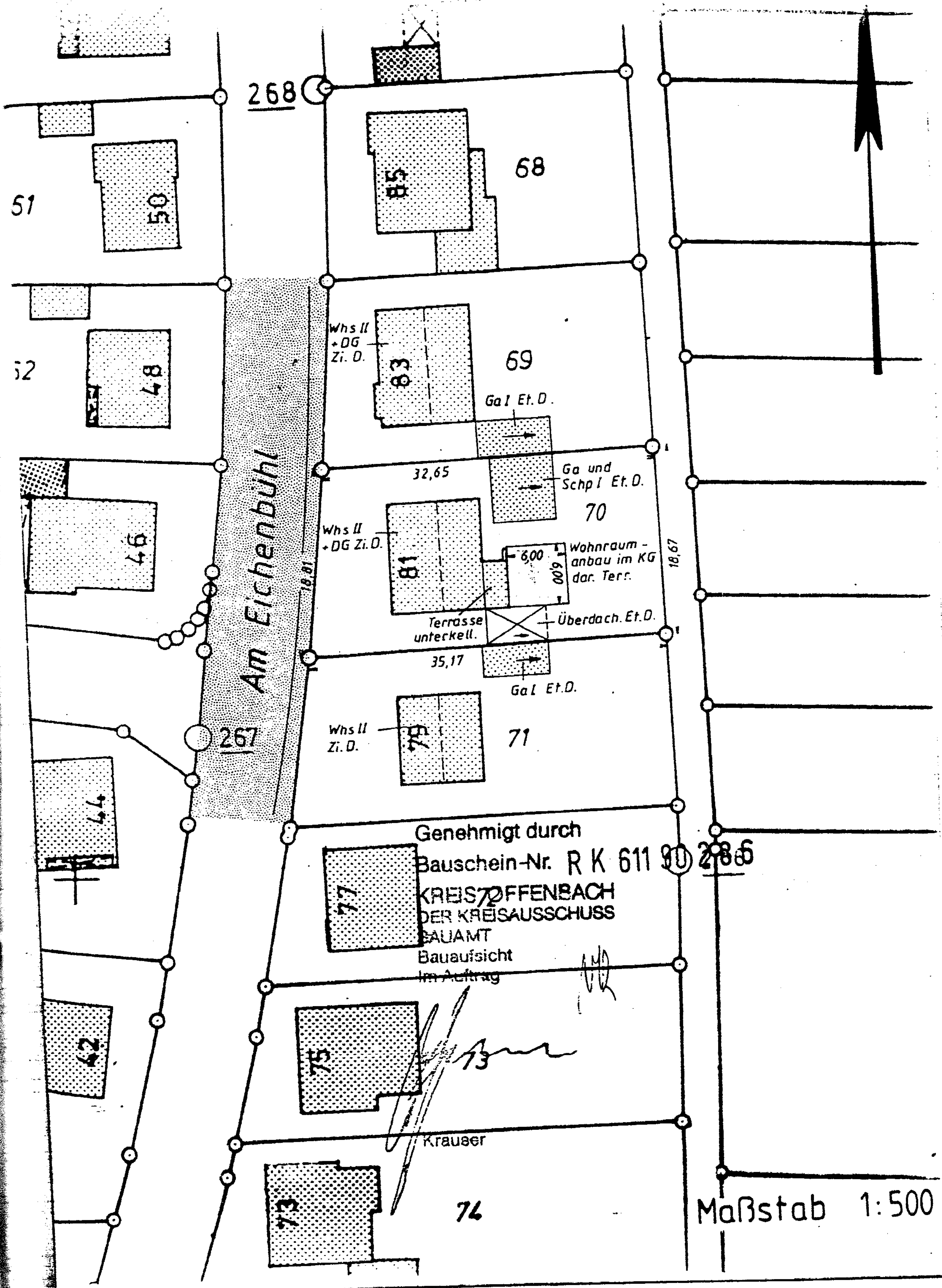
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des
Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Gebühren für die Ausstellung der Bescheinigung werden nach dem Hessischen
Verwaltungskostengesetz in der Fassung vom 25.09.1991 (GVBl. I S. 301) fest-
gesetzt.

Im Auftrag

Krauser
Techn. Angestellter





Genehmigt durch
 Bauschein-Nr. R K 611 90 285
 KREISZOFFENBACH
 DER KREISAUSSCHUSS
 BAUAMT
 Bauaufsicht
 im Auftrag

[Handwritten signature]
 Krauser

Maßstab 1:500

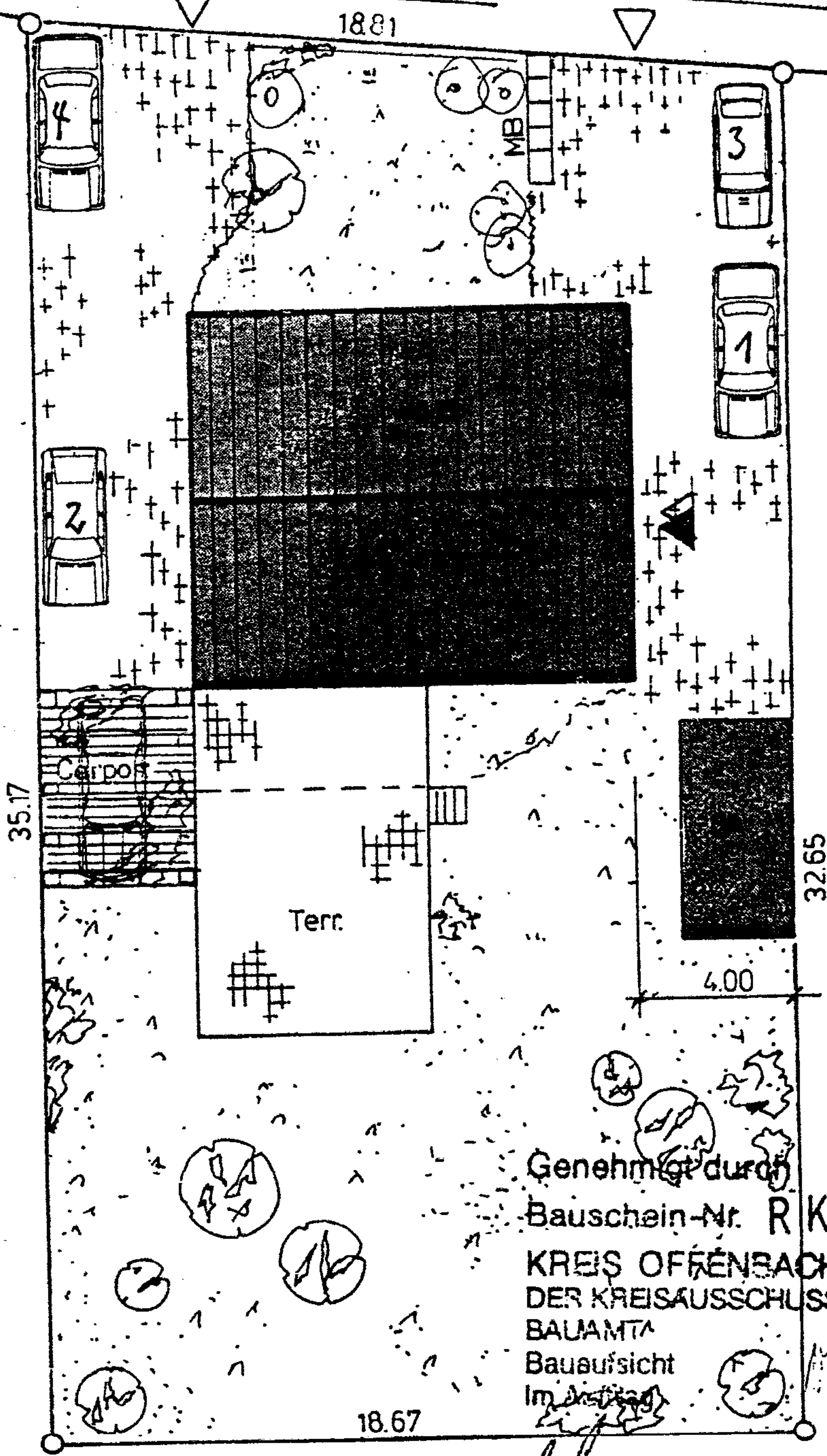
DIPL.-ING. HERBERT HITZEL
 ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

RHEINSTRASSE 12
 6074 RÖDERMARK 2
 TELEFON 06074/39690

1192/90

Juli 1991

— Am Eichenbühl —



Genehmigt durch
Bauschein-Nr. R K 611 90 2 8 6

KREIS OFFENBACH
DER KREISAUSSCHUSS
BAUAMT
Bauaufsicht
Im Auftrag

Gem. Stellplatzsatzung
der Stadt Rödermark:
Stellplätze sind mit Pflaster-, Ver-
bundsteinen oder ähnlichem luft-
und wasserdurchlässigem Belag
zu befestigen, sofern nicht andere
Bestimmungen entgegenstehen.

19.8.1991

Flächenplan M.1:20 mit PKW-Stellplätzen

Krauser

Johann Horch

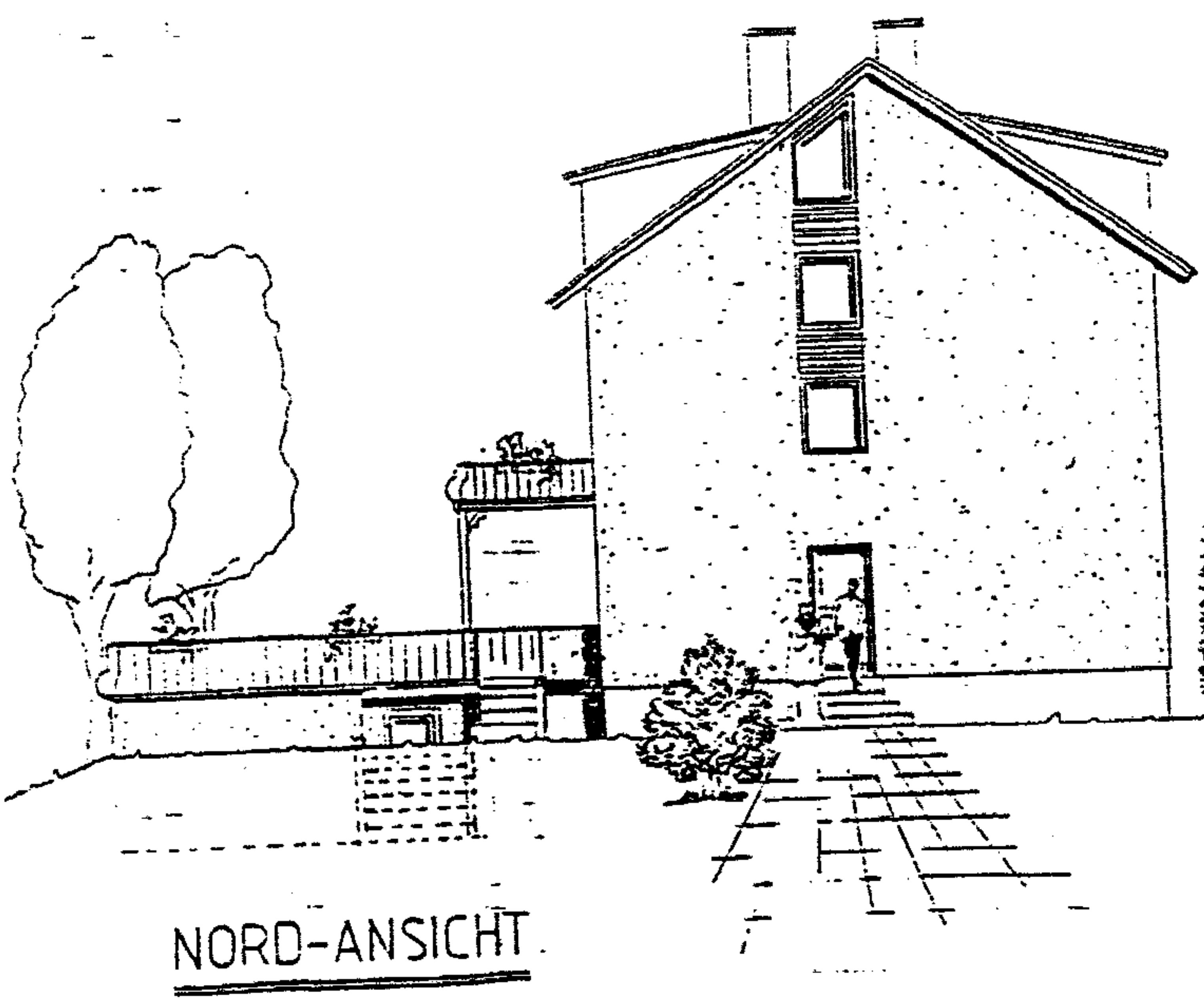
Bauherr

Johann Horch
Am Eichenbühl 81
6074 Rödermark

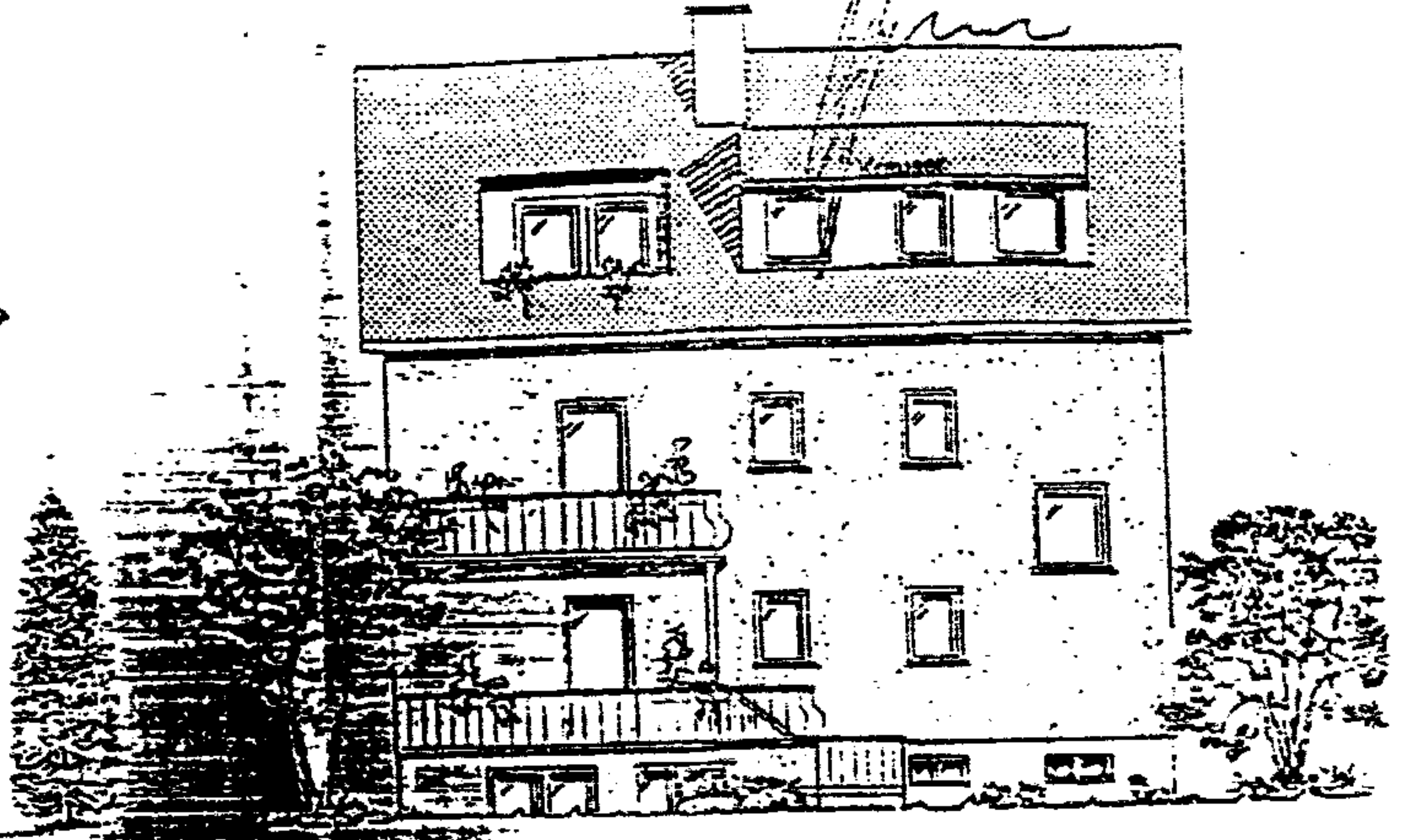
Architekt

Gerhard Sulzmann
Pestalozzistr. 13
6074 Rödermark

Anlage zur Bescheinigung
 Offensach./M. 18. 11. 93
 KREB OFFENBACH
 DER KREBAUSSCHUSS
 RAUMT
 Bescheinigt
 im Auftrag

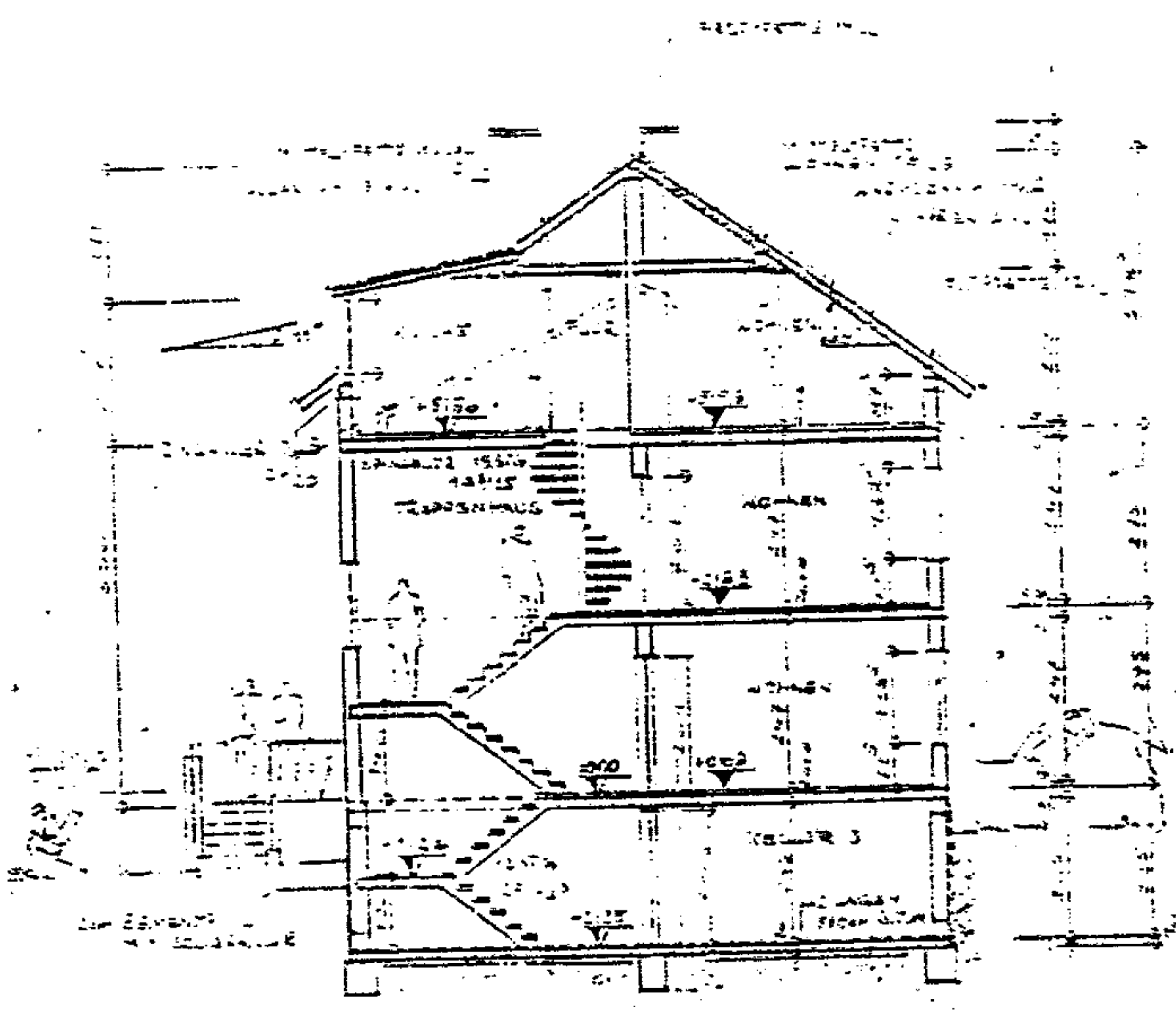


NORD-ANSICHT

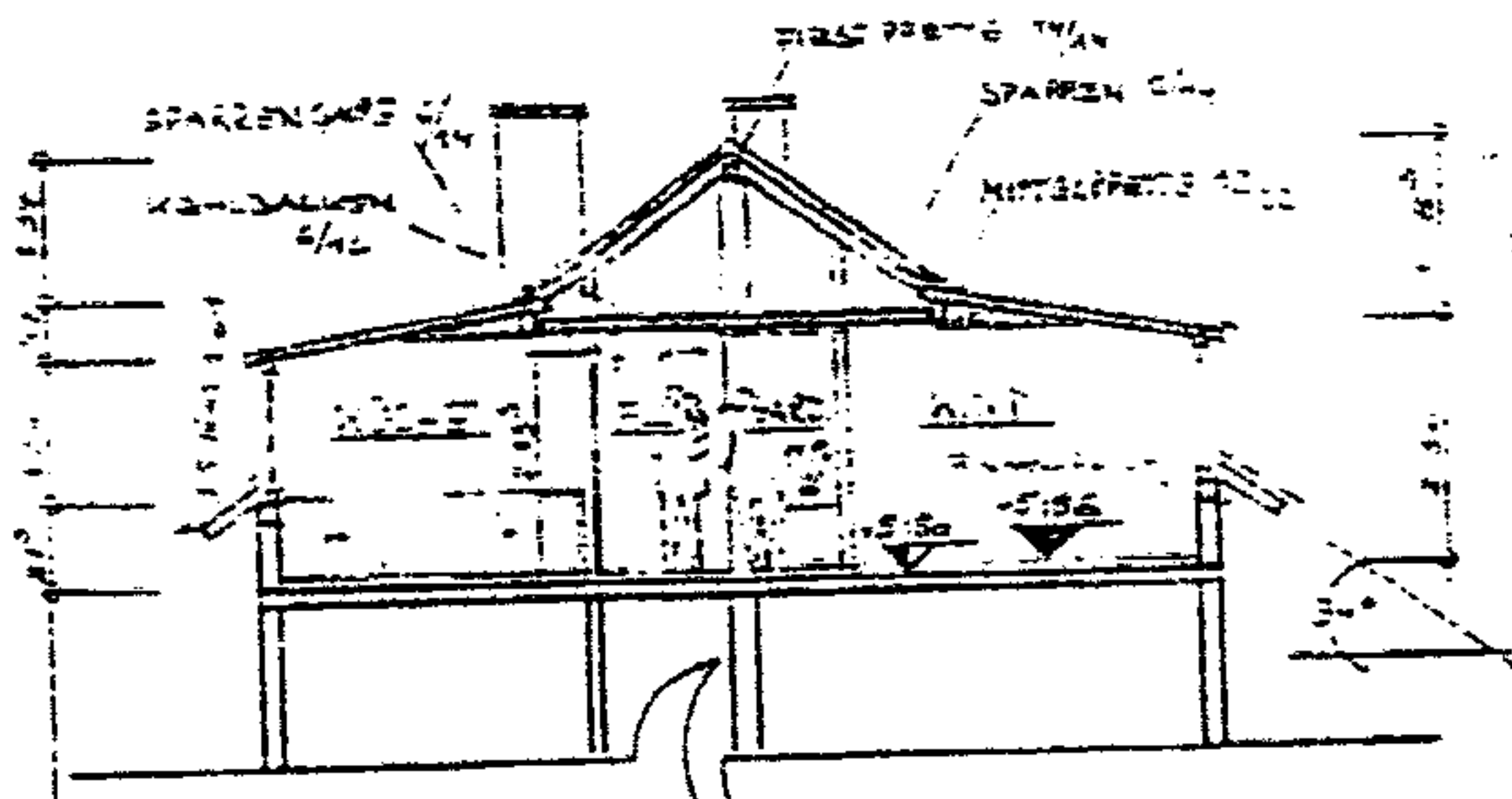


OST - ANSICHT

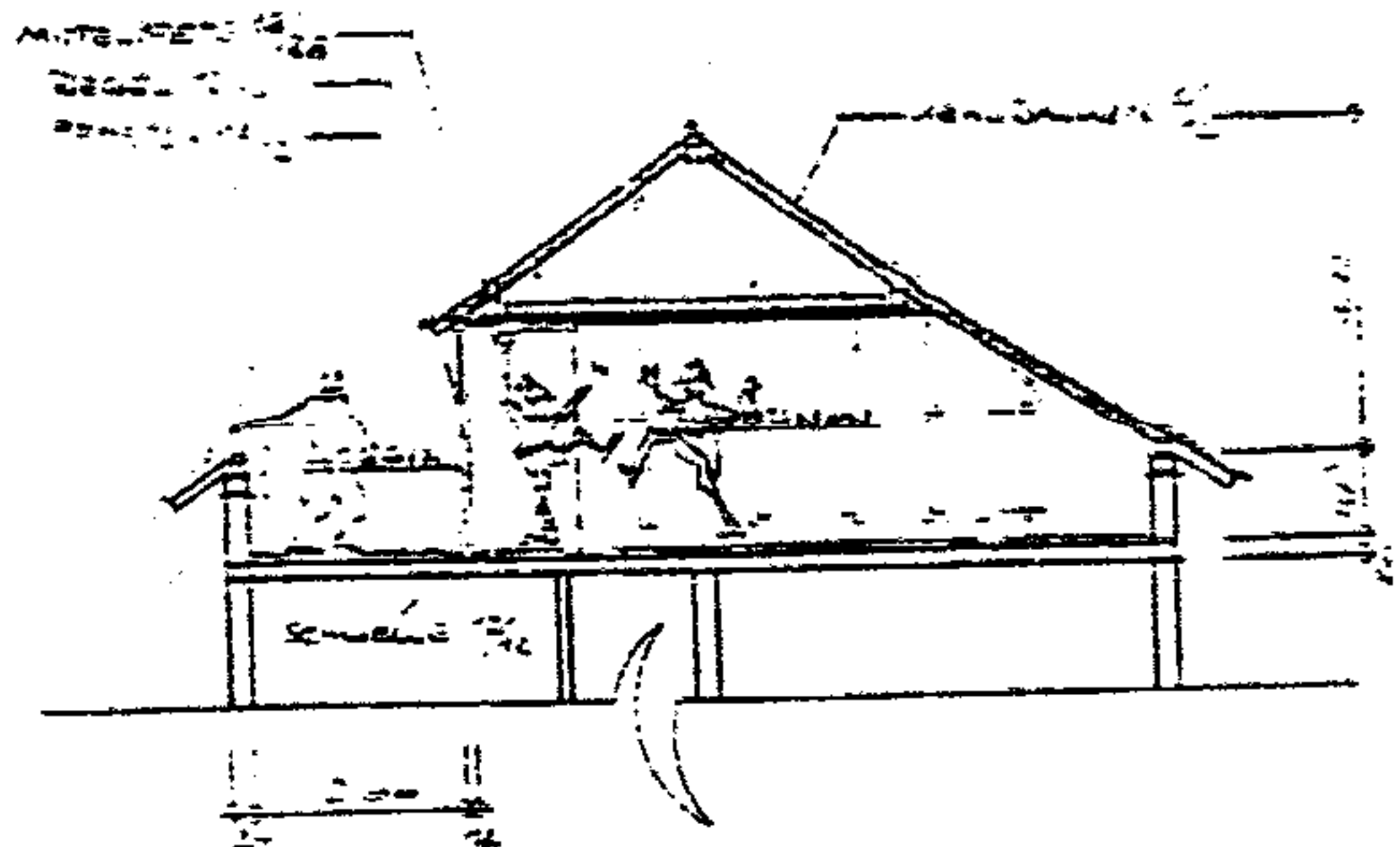
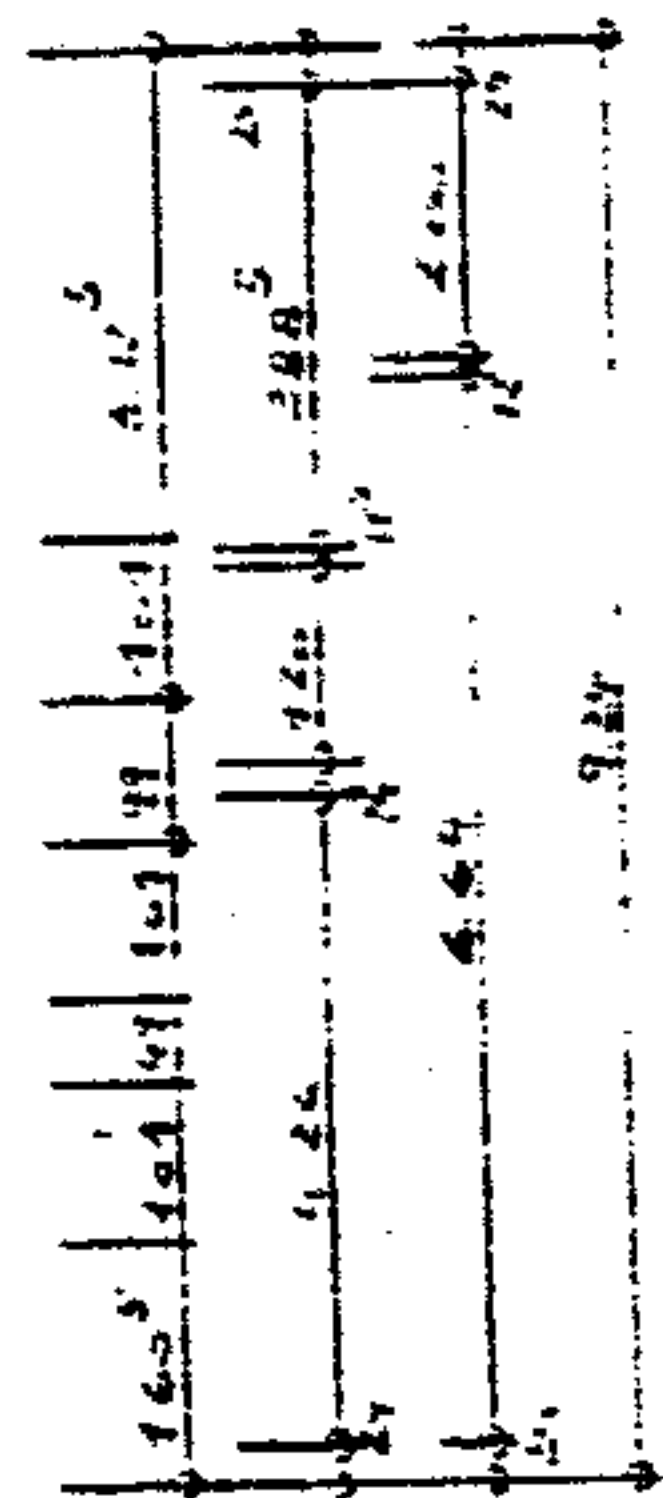
Projekt	Wohnraumbau im Kellergeschoss	gezeichnet	G. Kl.
Standort	Am Eichenbühl 81, 6074 Rödermark	Datum	31.07
Arbeitsinhalt	Grundriss, Schnitt u. Ansichten	gezeichnet	
Maßstab		Maßstab	1:
Bauherr	JOHANN HORCH AM EICHENBUHL 81 6074 RÖDERMARK	Architekt	Gerhard Sulzmann Pestalozzstraße 13 · 3074 Rödermark · Telefon 08074/70844
Umschlag		Umschlag	



SCHNITT CC



SCHNITT BB



SCHNITT AA

BYB DACHGESCHOSSAUSBAU IN
RÖDERMARK, AM EICHENBÜHL 24

<u>ZEICHNUNGSINHALT:</u>	KG-GRUNDRISS	M: 1:100
	EG-GRUNDRISS	M: 1:100
	OG-GRUNDRISS	M: 1:100
	DG-GRUNDRISS	M: 1:100
	SCHNITT AA - BB	M: 1:100
	GEBÄUDSCHNITT CC	M: 1:100

BAUFÜHRER: JOHANN HORCH
6074 RÖDERMARK, AM EICHENBÜHL 24

BLEIBUNG: STUDT. ARCH. HANS JOACHIM APPEL
6074 RÖDERMARK, CHEMNITZERSTR.

DIPL. ING. MARIANNE KERN
6233 KELKHEIM, GÄGERN-RING-64

Anlage zur Bescheinigung
Offenbach/M. 18. 11. 93

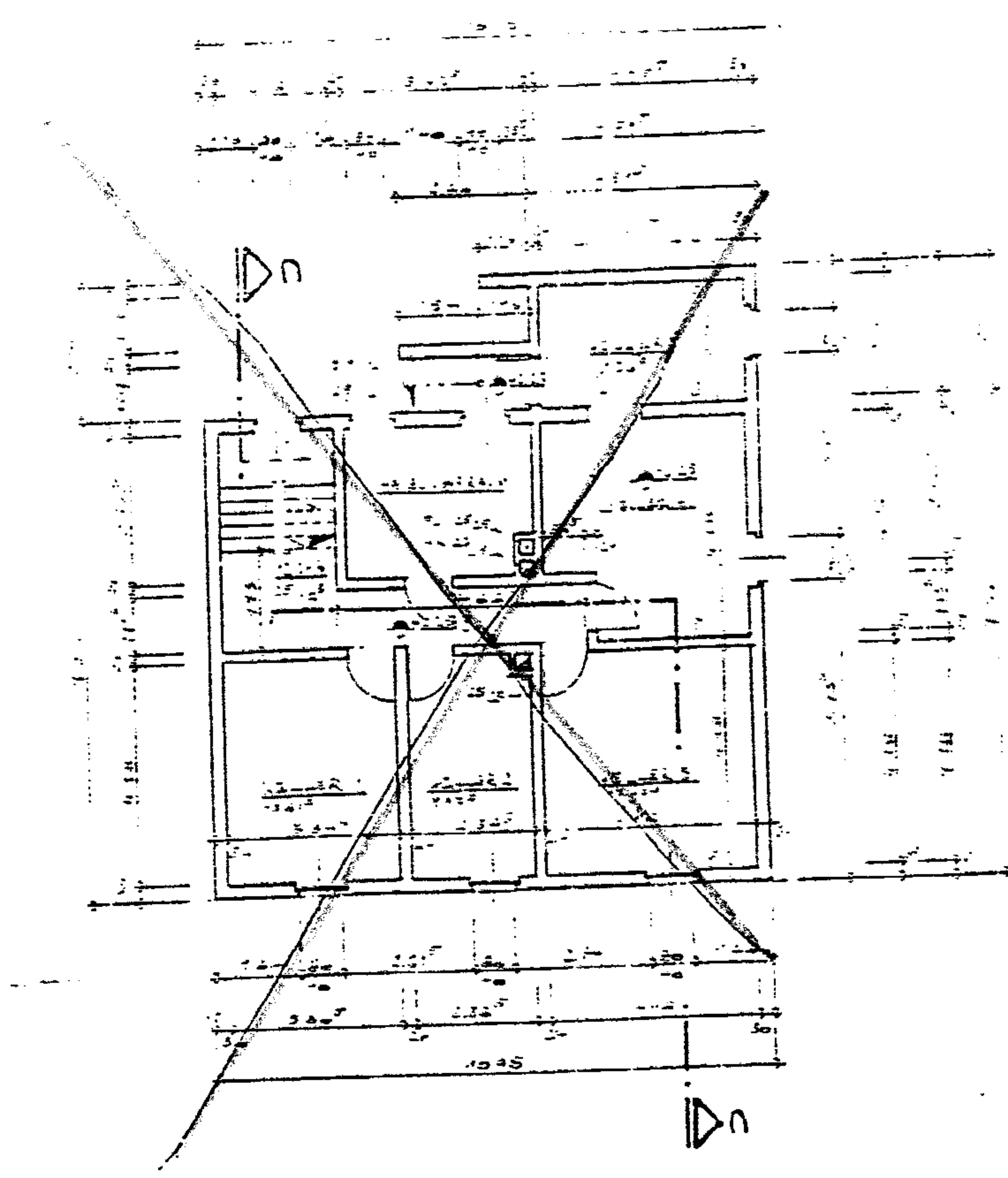
KREIS OFFENBACH
DER KREISAUSSCHUSS
BAUAMT
Bewirtschaftung
im Auftrag

ZEICHNER:

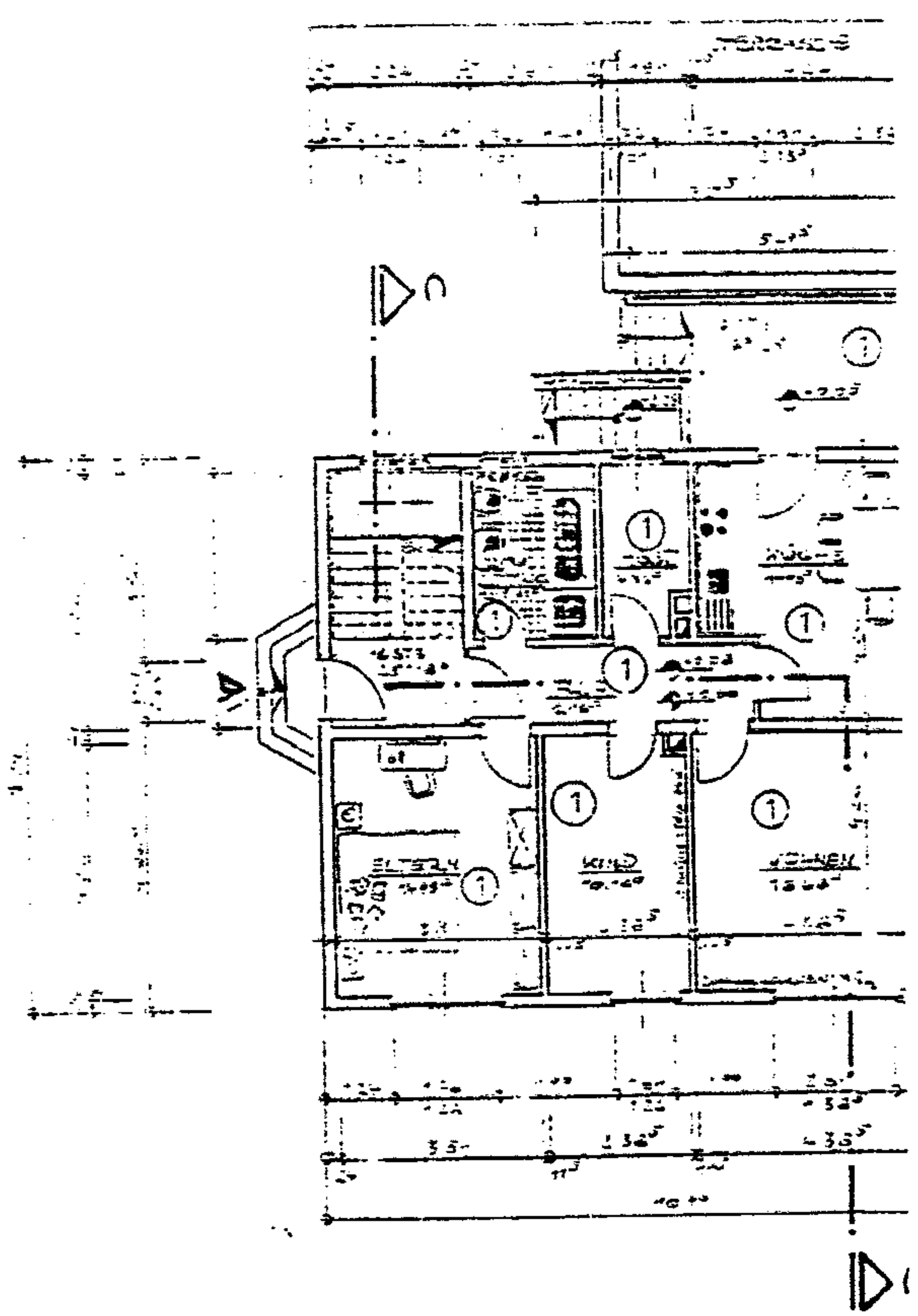
BAUFÜHRER:

RÖDERMARK 24

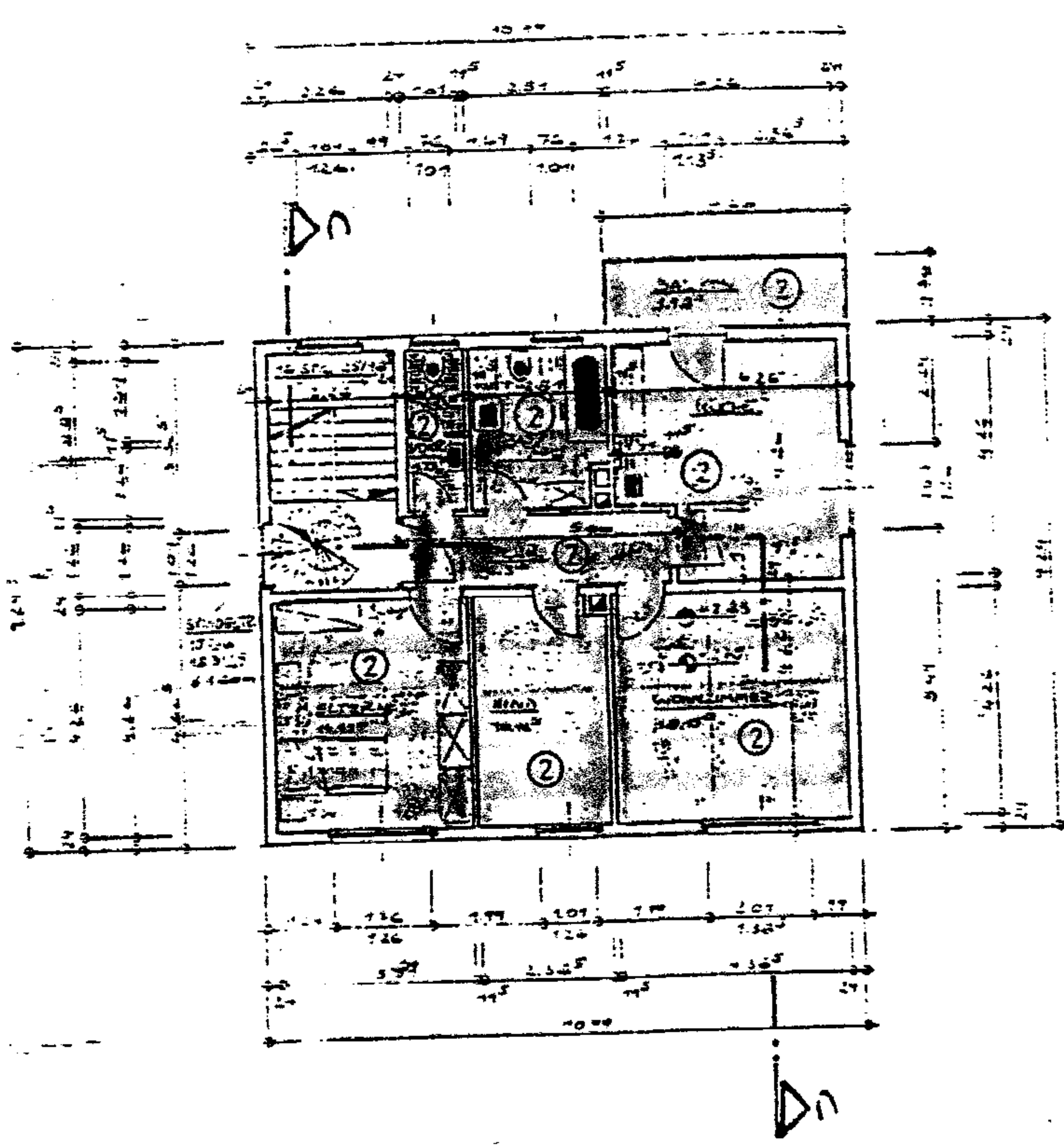
RÖDERMARK 24



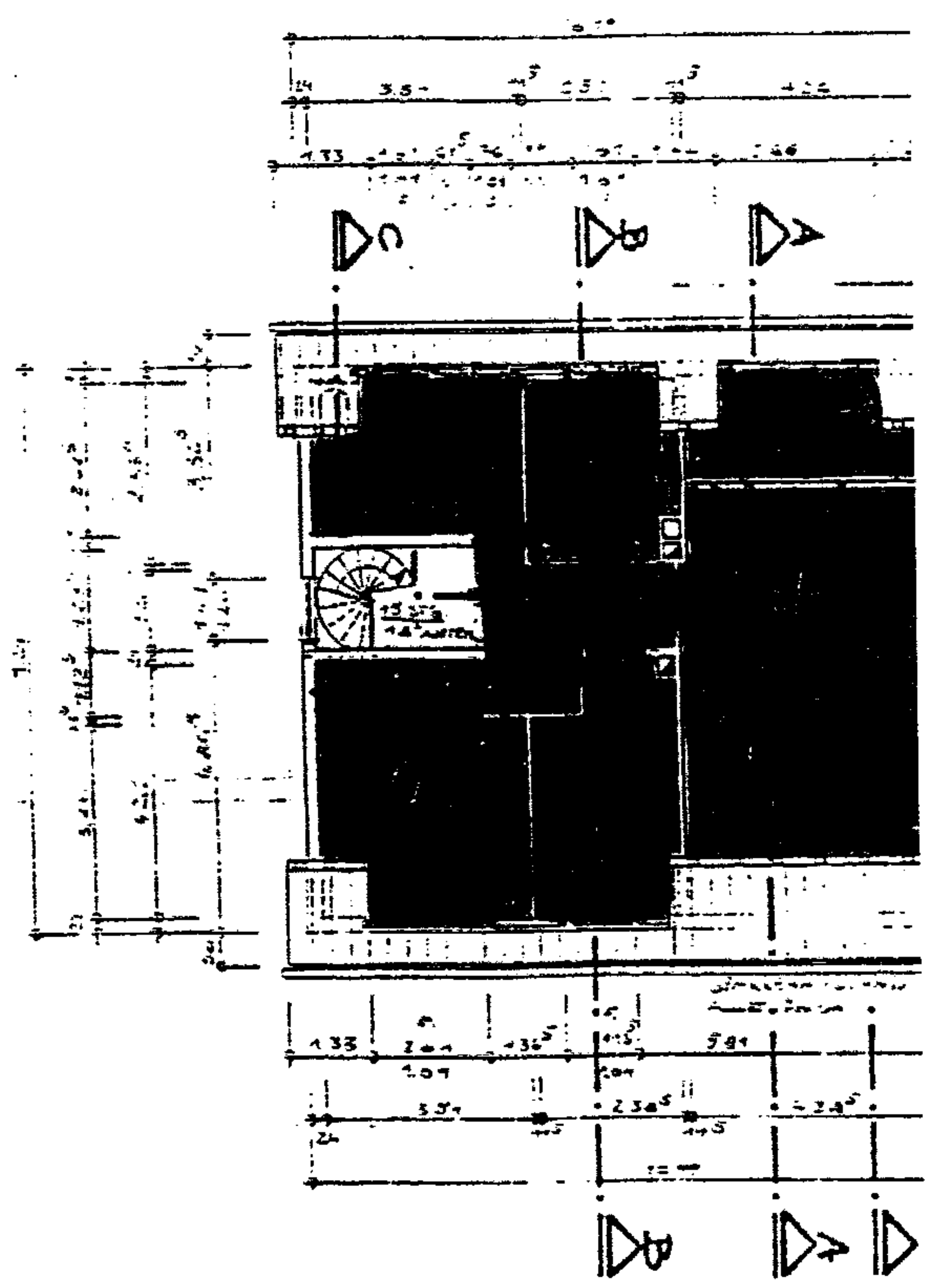
KG-GRUNDRISS (VORHANDEN)



EG = Whg. ① (gelb)
EG-GRUNDRISS (VORHANDEN)



1.OG = Whg. ② (blau)
1.OG-GRUNDRISS (VORHANDEN)



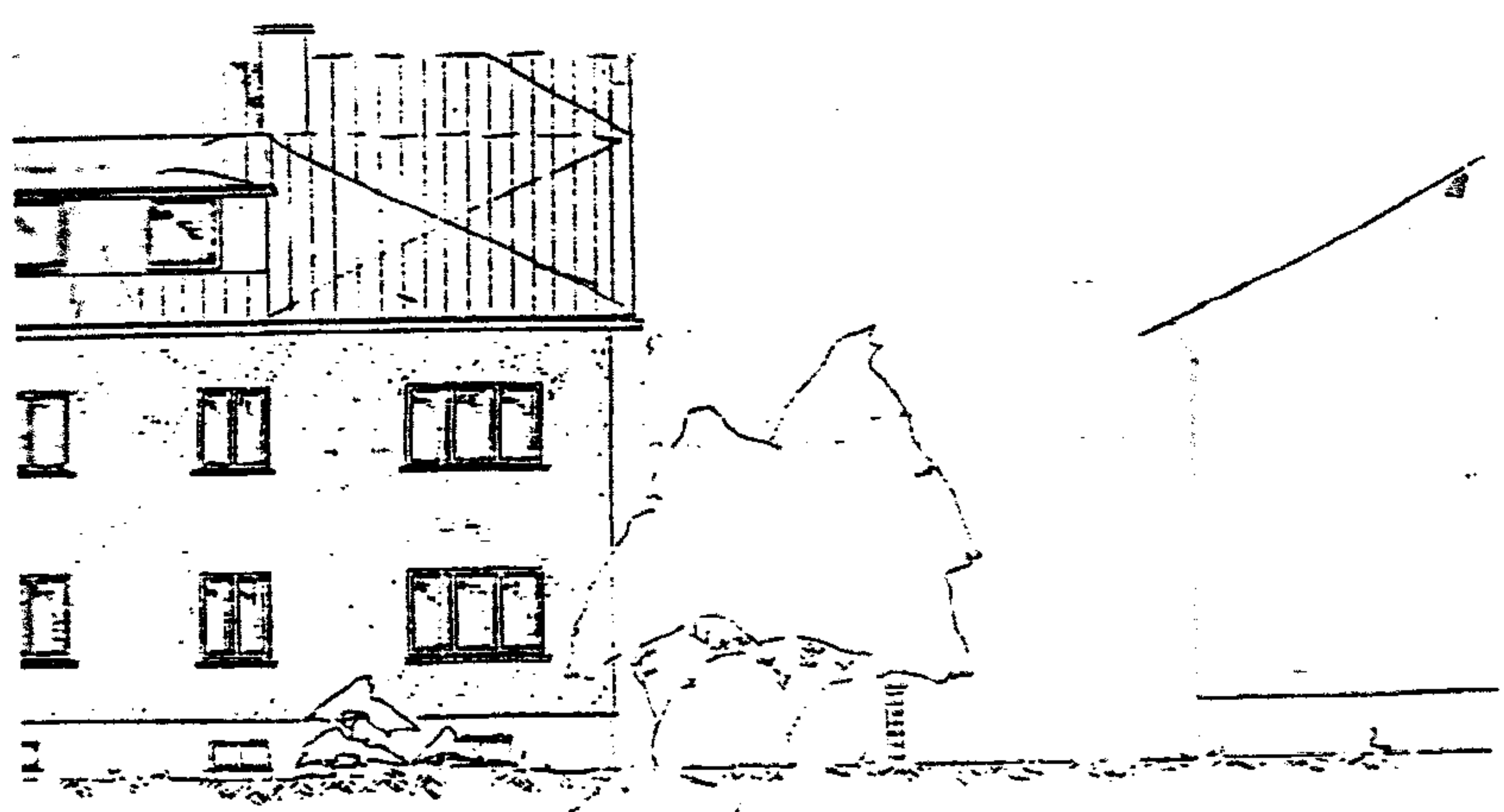
2.OG = DG = Whg. ③ (rot)
DG-GRUNDRISS



3/8 ANLAGE
 DACHGESCHOSSAUSBAU IN RÖDERMARK, AM EICHENBÜHL 81

ANLAGE ZUR BESCHEINIGUNG
 OFFENBACH/M. 18. TL. 93
 KREIS OFFENBACH
 DER KREISAUSSCHUSS
 BAUAMT
 Bauaufsicht
 im Auftrag

ZEICHNUNGSINHALT: OST-ANSICHT M: 1:100
 STRASSEN-ANSICHT M: 1:100
 NORD-ANSICHT M: 1:100
 SÜD-ANSICHT M: 1:100



N-ANSICHT

ANLAGE ZUR BESCHEINIGUNG
 Offenbach/M. 18. TL. 93
 KREIS OFFENBACH
 DER KREISAUSSCHUSS
 BAUAMT
 Bauaufsicht
 im Auftrag

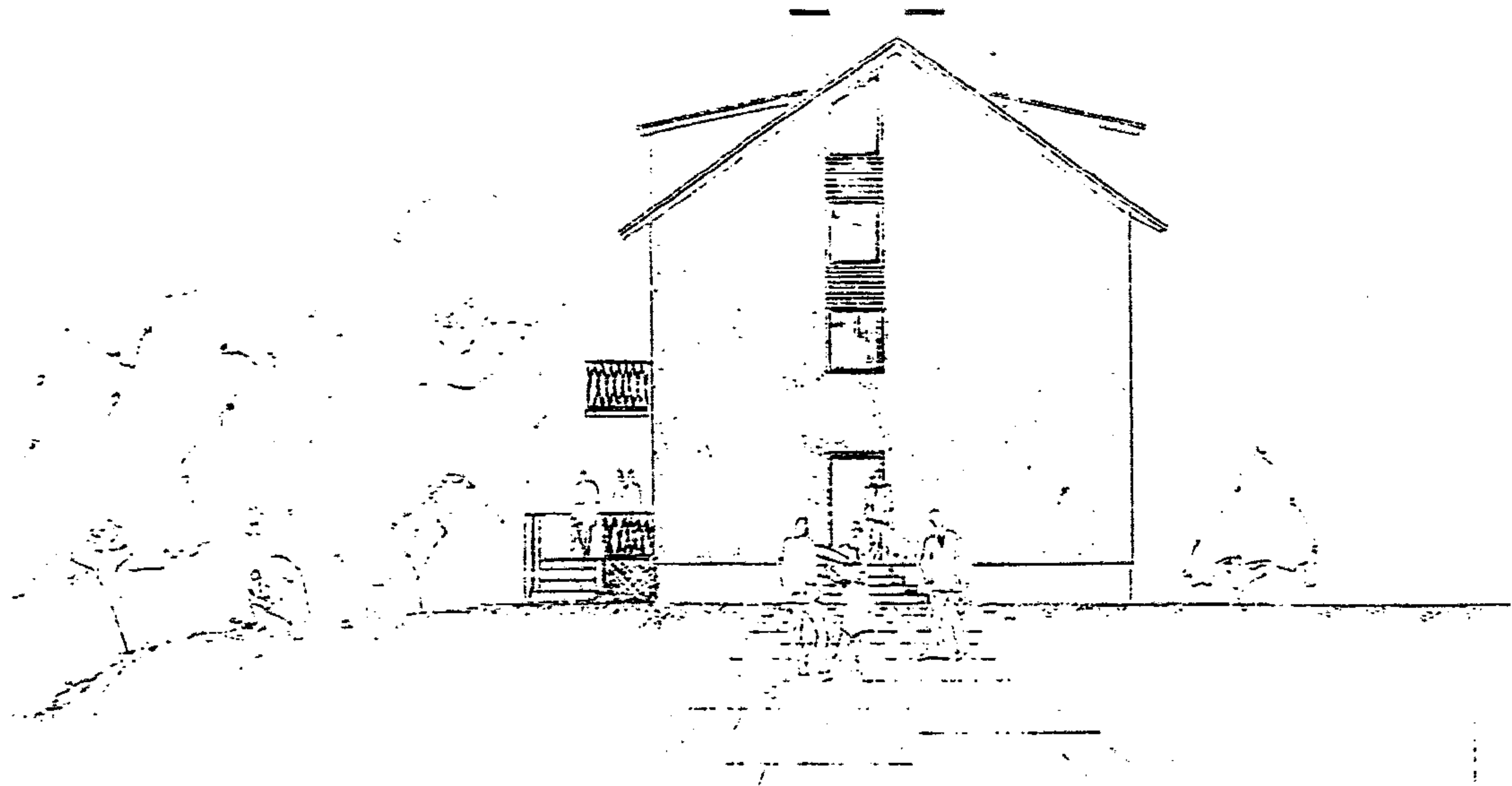
BAUHERR JOHANN HÖRCH
 6074 RÖDERMARK, AM EICHENBÜHL 81

BAUPLANUNG STUDI ARCH. HANS JOACHIM APPEL
 6074 RÖDERMARK, CHEMNITZERSTR

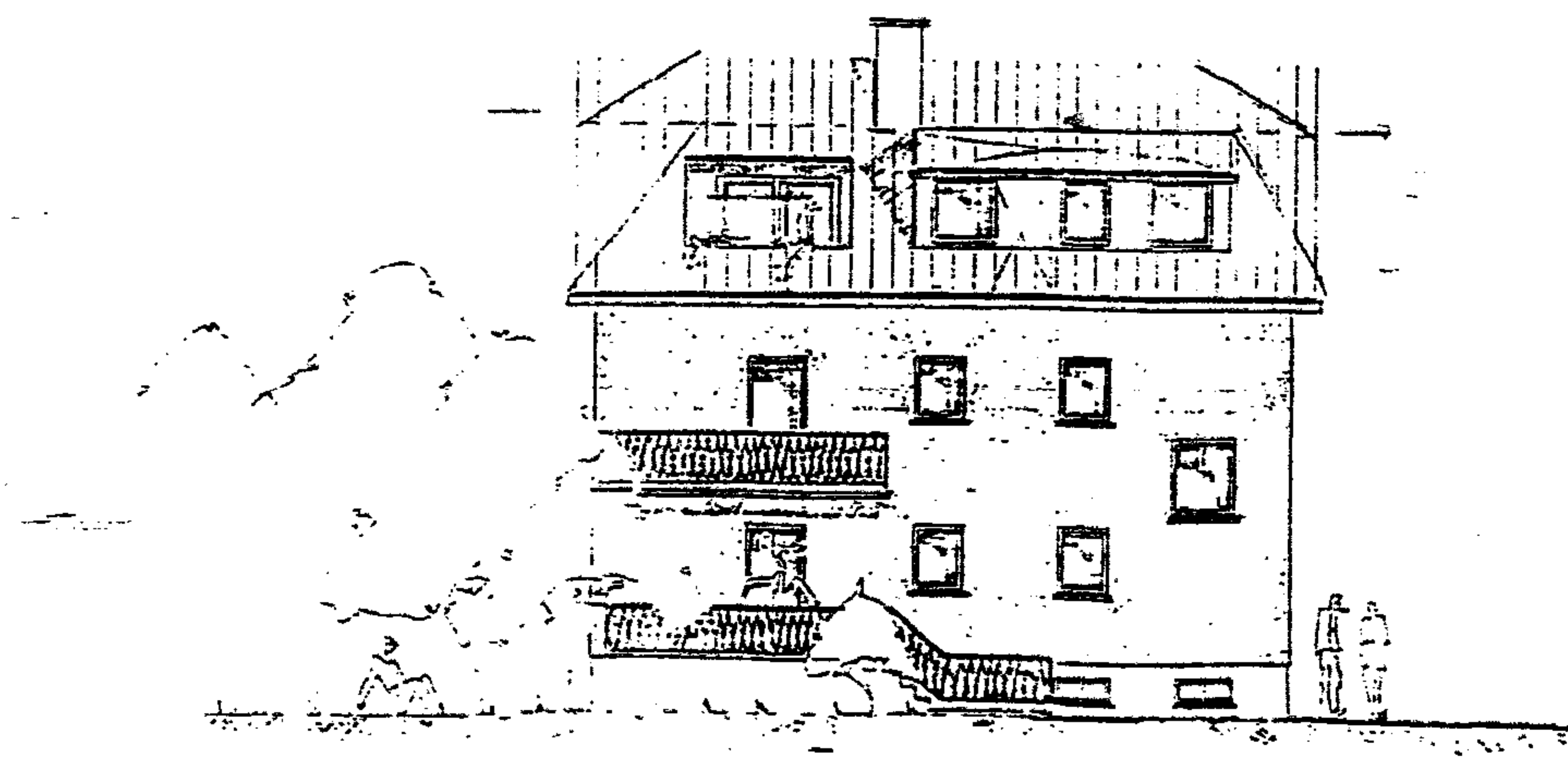
DPL. ING MARIANNE KERN
 6233 KELKHEIM, GAGERN-RING-64

ARCHITEKT M. Kern
 RÖDERMARK, DEN 20. 3. 83

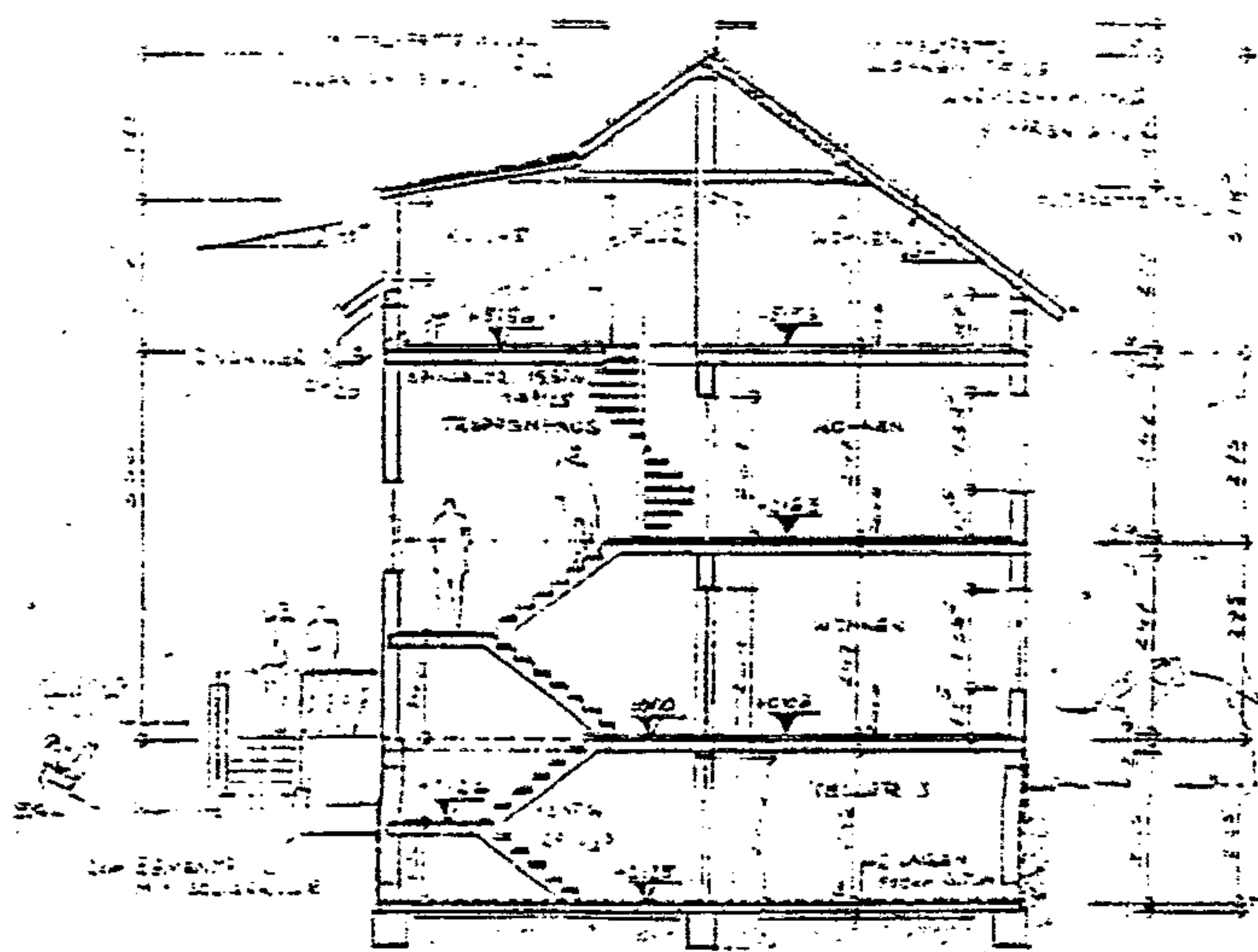
BAUHERR Johann Hörch
 RÖDERMARK, DEN 20. 3. 83



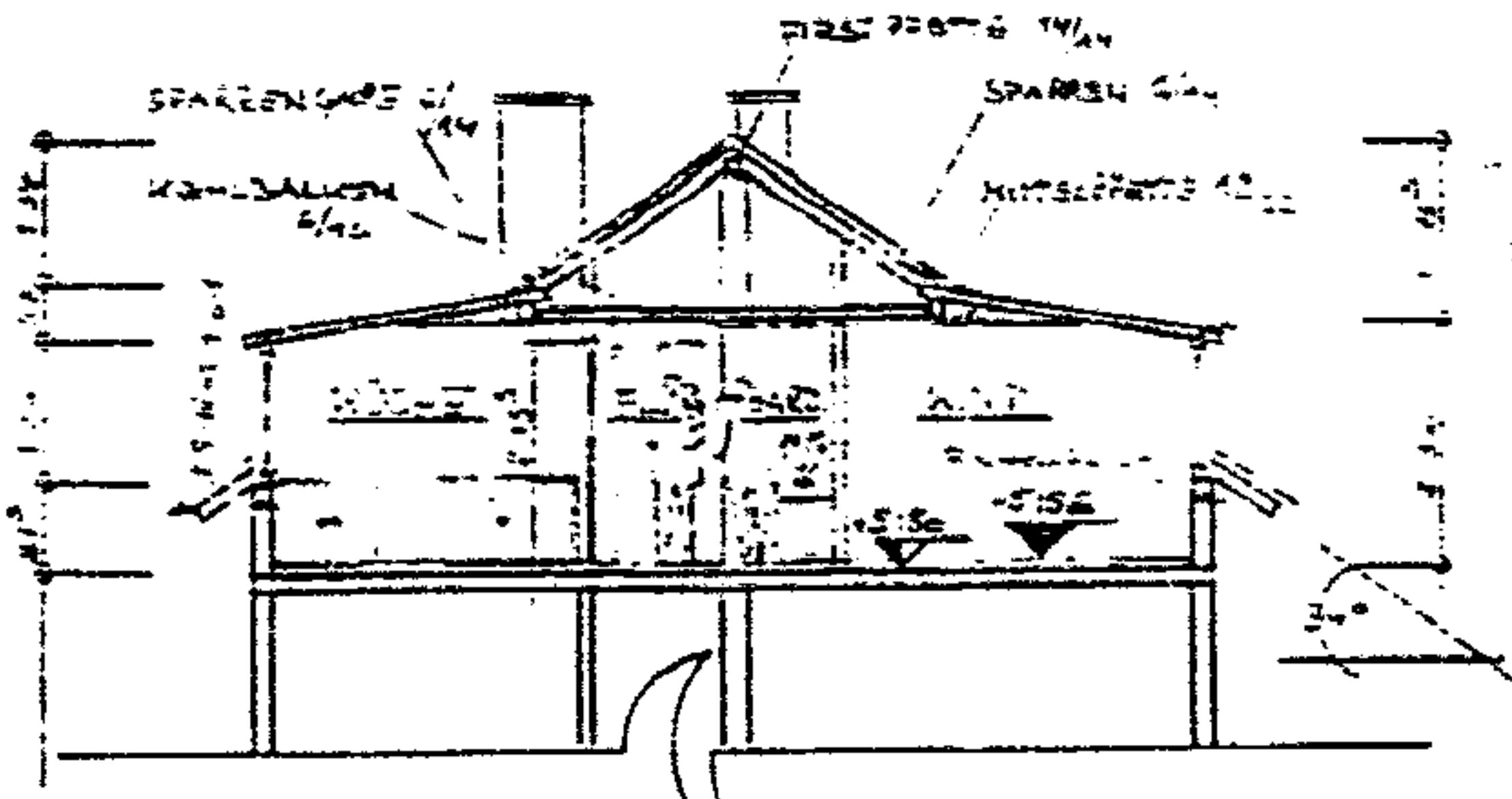
NORD-ANSICHT



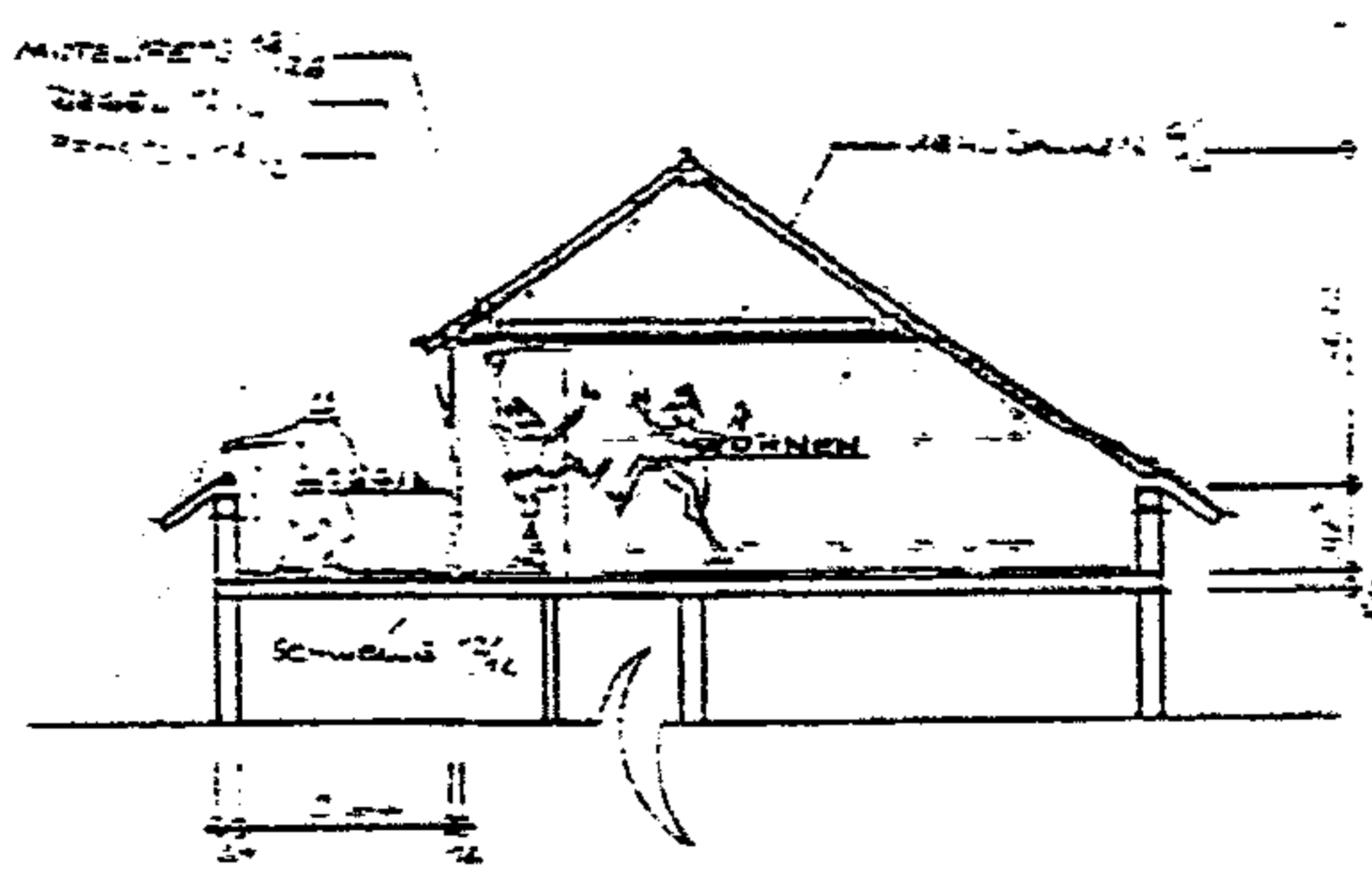
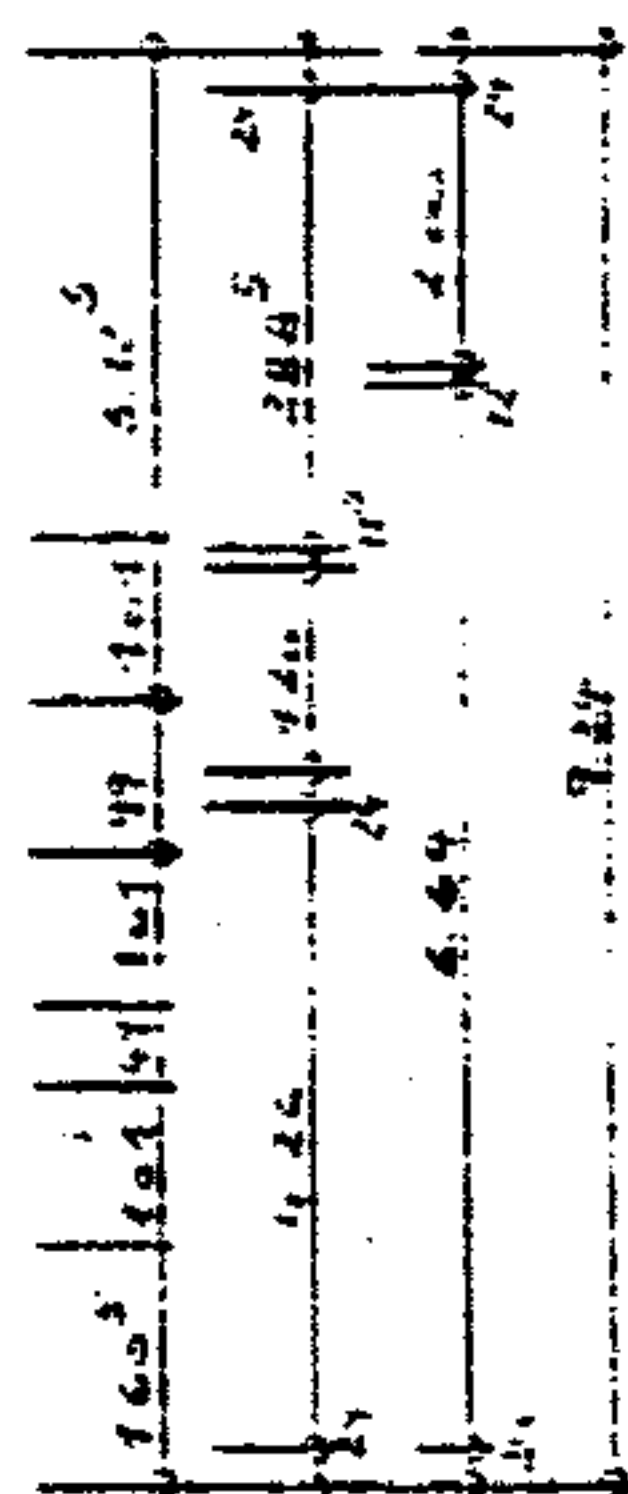
OST-ANSICHT



SCHNITT CC



SCHNITT BB



SCHNITT AA

BVH DACHGESCHOSSAUSBAU IN RÖDERMARK, AM EICHENBÜHL 81

<u>ZEICHNUNGSINHALT:</u>	KG-GRUNDRISS	M: 1:100
	EG-GRUNDRISS	M: 1:100
	OG-GRUNDRISS	M: 1:100
	DG-GRUNDRISS	M: 1:100
	SCHNITT AA - BB	M: 1:100
	GEBÄUDSCHNITT CC	M: 1:100

BAUFÜHRER : JOHANN HORCH
6074 RÖDERMARK, AM EICHENBÜHL 81

BAUZEICHNER : STUDB. ARCH. HANS JOACHIM APPEL
6074 RÖDERMARK, CHEMNITZERSTR.

: DIPL. ING. MARIANNE KERN
6253 KELLHEIM, GÄGERSTR. 23-24

Anlage zur Bescheinigung
Offenbach / M. 18. 11. 93

KREIS OFFENBACH
DER KREISAUSSCHUSS
BAUWESEN
Bauaufsicht
im Auftrag

[Handwritten signature]
RÖDERMARK

[Handwritten signature]

Die wörtlich Übereinstimmung
vorstehender Fotokopie mit der
mir vorliegenden Urschrift
beglaubige ich hiermit.

Offenbach am Main, den 07.01.1994



Dr. Schmitt, Notar

