Teilabschrift

Die dem Original beigefügte Bau- und Leistungsbeschreibung nebst den dort beigefügten Plänen ist dieser Abschrift nicht beigefügt

71239/01.sch

Urkundenrollen-Nummer 1045 für das Jahr 2001/H

VERHANDELT

ZU

ESCHBORN

AM

06. Dez. 2001

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

DR. KLAUS HACKENBERG

mit dem Amtssitz in 65760 Eschborn, Hauptstraße 87, erschien heute:

Herr Dieter Rose, geschäftsansässig Veitenmühlweg 2, 65510 Idstein.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte, daß er nachfolgend nicht im eigenen Namen auftrete, sondern Erklärungen abgebe namens des

Bauunternehmers Dietmar Bücher, Veitenmühlweg 2, Idstein,

aufgrund Vollmacht vom 19.11.2001 - UR Nr. 563/2001 des Notars Dr. Berger, Idstein -, die bei Beurkundung in erster Ausfertigung vorlag und auf deren Verlesen und Mitausfertigen als Anlage zu dieser Urkunde verzichtet wird.

/..

Der Erschienene erklärte auf Befragen des Notars, daß er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen bisher für den Beteiligten in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts nicht tätig war oder ist.

Der Erschienene bat sodann um Beurkundung einer

TEILUNGSERKLÄRUNG nebst **MITEIGENTÜMER-ORDNUNG**
und **BAUBESCHREIBUNG**

---

und erklärte:

A

Teilungserklärung

§ 1

Herr Dietmar Bücher, 65510 Idstein

- nachstehend Eigentümer genannt -,

ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt a.M. für **Bonames Blatt 4384**, eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bonames,

Flur 15, Flurstück 1/12, groß 979 qm,

- nachstehend "Grundbesitz" genannt -.

Der Eigentümer errichtet auf diesem Grundbesitz ein Wohnhaus mit 8 Eigentumswohnungen und 10 Garagenplätzen in der Tiefgarage.

Ferner werden auf dem Grundbesitz 2 oberirdische PKW-Abstellplätze als Besucherparkplätze erstellt, die in dem als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Freiflächenplan mit den Nrn. 1 und 2 gekennzeichnet sind.

§ 2

Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem vorgenannten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile auf in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder Garagenplatz (Teileigentum) verbunden ist.

/..

Die einzelnen Einheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit entsprechenden Nummern bezeichnet.

Auf die Größe der festgesetzten Miteigentumsanteile hat eine etwaige durch die Bauausführung bedingte Änderung der Nutzfläche gegenüber den Bauzeichnungen keinen Einfluß.

Die Teilung wird vorgenommen gemäß der als Anlage dieser Urkunde beigefügten Aufstellung.

Zu jeder Einheit gehört ein mit gleicher Nummer bezeichneter Kellerraum im Kellergeschoß.

Zu den Wohnungen Nr. 1.1 und 1.2 gehört ein ausschließliches, mit dem Sondereigentum veräußerliches und vererbliches, alleiniges Nutzungsrecht an dem Gartenanteil, welcher in dem Aufteilungsplan mit der gleichen Farbe wie die Wohnung gekennzeichnet ist. Soweit diese alleinigen Nutzungsrechte bestehen, obliegt dem Berechtigten die Pflege und Unterhaltung des betreffenden Gartenanteiles auf eigene Kosten.

Die zu den Wohnungen 1.1 und 1.2 gehörenden Terrassen sind durch eine vertikale Abtrennung von den Gartenflächen getrennt. Die Terrassen sind jeweils Sondereigentum.

§ 3

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG). Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2. Miteigentum und Sondereigentumsrechte werden untrennbar miteinander verbunden (§ 6 WEG).

3. Der 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 der beigefügten Miteigentümer-Ordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. 1 WEG).

   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 Bereiche der im Sondereigentum stehenden Räume befinden (§ 5 Abs. 2 WEG).

4. Zum Sondereigentum gehören u.a.:
   a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
   b) die nichttragenden Zwischenwände;
   c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher im Sondereigentum

/..

stehenden Räume;

d) die 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, insbesondere Waschund Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben sowie die Zuund Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.

§ 4

Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit sich nicht aus den Bestimmungen der Teilungserklärung etwas anderes ergibt.

Abweichend und ergänzend zu diesen Bestimmungen wird die Miteigentümer-Ordnung vereinbart, die als Anlage dieser Urkunde als deren Bestandteil beigefügt ist (§ 10 Abs. 2 WEG).

Soweit in dieser Urkunde Bestimmungen über das Wohnungseigentum enthalten sind, gelten sie sinngemäß in gleicher Weise für das Teileigentum.

§ 5

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer Anlagen und ihres Vollzuges sind von den künftigen Erwerbern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

§ 6

Der Eigentümer bewilligt und beantragt:

1. die Teilung des in § 1 bezeichneten Grundbesitzes in die Wohnungs- und Teileigentumsrechte gemäß den vorstehenden Bestimmungen und gemäß der Anlage "Aufstellung" in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan;

2. die Bestimmung gemäß der Anlage "Miteigentümer-Ordnung" als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

Gleichzeitig wird beantragt, die entsprechenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher anzulegen.

Die grundbuchamtliche Vollzugsmitteilung soll auch an den amtierenden Notar erfolgen.

§ 7

Bei der Einreichung dieser Urkunde bei dem Grundbuchamt werden als Anlage beigefügt:

1. Bescheinigung über die Abgeschlossenheit;
2. Aufteilungsplan zur Bescheinigung mit Stempel und Siegel.

B

Die Miteigentümer-Ordnung, auf die vorstehend Bezug genommen ist, ist dieser Urkunde als Anlage beigefügt.

C

Für das Bauvorhaben gilt die Bau- und Leistungsbeschreibung vom 04.07.2001 mit den dazugehörigen Plänen, die dieser Urkunde als Anlage beigefügt ist.

D
Vollmacht

Die Notariatsangestellten

1. Herr Herbert Schmidt,
2. Herr Andreas Braune,
3. Frau Marion Dalmann,
4. Frau Verena Kremer

alle geschäftsansässig Hauptstraße 87, 65760 Eschborn,
Angestellte des amtierenden Notars, jeder für sich allein, sind bevollmächtigt, alle mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, insbesondere auch Ergänzungen, Änderungen und Berichtigungen zu erklären.

Vorstehendes Protokoll nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vorgelesen, die der Bau- und Leistungsbeschreibung als Anlage beigefügten Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und wie folgt unterschrieben:

DR. KLAUS HACKENBERG * NOTAR IN ESCHBORN *

71239/01.sch

Anlage zur Teilungserklärung

AUFSTELLUNG

Wohnung-Nr.	Lage	Miteigentums-anteil 10.000
1.1	Erdgeschoß	1.317
1.2	Erdgeschoß	1.156
2.1	1. Obergeschoß	1.391
2.2	1. Obergeschoß	1.156
3.1	2. Obergeschoß	1.391
3.2	2. Obergeschoß	1.151
4.1	Staffelgeschoß	1.156
4.2	Staffelgeschoß	982

Tiefgaragen-Nr.	Tiefgarage	
1		30
2		30
3		30
4		30
5		30
6		30
7		30
8		30
9		30
10		30

71239/01.sch

2 Seiten Anlage zur Teilungserklärung

MITEIGENTÜMER - ORDNUNG

§ 1

Grundsatz

Für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht in der Teilungserklärung und in dieser Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

Zweck der Baulichkeiten

Das Gebäude dient als Wohnhaus.

Freiberufliche Praxen dürfen nur eingerichtet werden, wenn durch den Betrieb keine unzumutbare Belastung für die Bewohner zu erwarten ist.

Soweit behördliche Genehmigungen nach der Baunutzungsverordnung bzw. dem Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum einzuholen sind, ist dies Sache des jeweiligen Sondereigentümers.

Den jeweiligen Wohnungseigentümern ist es gestattet, auf eigene Kosten Markisen anzubringen, ohne daß dies der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf. Farbe und Ausstattung sind auf der ersten Wohnungseigentümerversammlung festzulegen.

§ 3

Betriebskosten

Die Eigentümer müssen alle Betriebskosten im Sinne von § 27 der 2. Berechnungsverordnung wie Wassergeld, Versicherungsprämien, Kosten für den Hausmeister, Grundsteuern, öffentliche Ausgaben usw., soweit nicht eine gesonderte Veranlagung erfolgt, gemeinsam tragen. Die Kosten werden - soweit nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft etwas anderes im Einzelfall

beschlossen wird - im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt und sind an den Verwalter zu bezahlen.

§ 4

Kosten für Heizung und Wasser

Die Kosten für die gemeinsame Wasserversorgung werden nach den Ergebnissen der eingebauten Zähler auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Verteilung der Kosten für die gemeinsame Heizung sowie die Kosten der Wassererwärmung erfolgt zu 30 % nach der beheizten Wohnfläche und zu 70 % nach dem durch entsprechende Meßeinrichtungen gemessenen Heizwärme- bzw. Warmwasserverbrauch.

§ 5

Rechtswirksamkeit

Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung der Rechtswirksamkeit entbehren, so sollen die anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die Beteiligten sind in diesem Falle verpflichtet, die nichtige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die der nichtigen wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

§ 6

Verwaltung

Zum ersten Verwalter wird

Herr Dietmar Bücher, Veitenmühlweg 2, 65510 Idstein,

bestellt.

Die Verwalterbestellung beginnt mit Bezugsfertigkeit am 31.05.2002 und endet am 31.12.2006.

Der Verwalter kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende, erstmals zum oben genannten Termin, oder aus wichtigem Grund von der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Stimmenmehrheit abgewählt werden. Dietmar Bücher ist berechtigt, einem geeigneten Dritten die Verwaltung zu übertragen und mit diesem einen Verwaltervertrag abzuschließen.