

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem
Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so gilt jeder Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter als bevollmächtigt, Willenserklärungen mit Wirkung für alle abzugeben und zu empfangen.

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

1. Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Voraussetzungen des Satzes 1 liegen insbesondere vor, wenn
 - a) der Wohnungseigentümer mit den im § 13 der Teilungserklärung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen mit einem Betrage im Verzuge ist, der die für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten nach § 13 Absatz 3. und 4. zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt;
 - b) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Woh-

nungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt bzw. entfernen läßt;

- c) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als der nach § 5 der Teilungserklärung 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 Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt bzw. entfernen läßt;
- d) der Wohnungseigentümer die ihm gemäß § 7 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;

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

§ 13

Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

1. Jeder Wohnungseigentümer und Sondernutzungsberechtigter ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten:

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a) den Verwaltungskosten,
- b) den Betriebskosten, wie
 - aa) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
 - bb) Kosten der Strassenreinigung,
 - cc) Kosten der Müllabfuhr,
 - dd) Kosten der Kaltwasserversorgung und der Entwässerung,
 - ee) Kosten der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung,
 - ff) Kosten für die gemäß § 8 der Teilungserklärung abzuschließenden Versicherungen,
 - gg) Kosten der Haus- und Gebäudereinigung soweit sie nicht von den Eigentümern im Rahmen der Hausordnung selbst auszuführen ist, der Gartenpflege, der Schornstein- und Strassenreinigung,
 - hh) der Kosten für den Hausmeister,
 - ii) allen sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks und dem Wohnungseigentumsobjekt unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind,
- ✓ c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gem. § 7 der Teilungserklärung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage, die den Betrag von 25.000,-- DM nicht übersteigen soll. Für die Tiefgarage/^{nanlage} ist eine besondere Instandsetzungsrücklage zu bilden, die den Betrag von 2.000,-- DM nicht übersteigen soll.



Von den Beträgen entfallen auf die Wohnungen 95 %
und auf die Sondernutzungsrechte an den PKW-
Abstellplätzen 5 %.

2. Die auf die Wohnungseigentümer entfallenden Anteile an den vorbezeichneten Kosten werden nach qm-Wohn- und Nutzfläche ermittelt und betragen für

Wohnungstyp A 1 a	1,394 %
" A 1 b	1,394 %
" A 1 c	1,394 %
" A 2	6,157 % ✓
" A 3	5,687 % ✓
" A 4	6,157 % ✓
" A 5	6,157 % ✓
" A 6	6,157 % ✓
" A 7	6,157 % ✓
" A 8	6,157 % ✓
" B 9	4,239 % ✓
" B 10	4,239 % ✓
" B 11	4,239 % ✓
" C 12	4,448 % ✓
" C 13	4,448 % ✓
" D 14	3,483 % ✓
" D 15	3,483 % ✓
" D 16	3,483 % ✓
" E 17	4,218 % ✓
" E 18	4,218 % ✓
" F 19	4,292 % ✓
" G 20	3,999 % ✓

3,394 %
 12,174
 43,605
 lt. li oder 3,394
 + fänge 0 2174
 richtig 3,6164

3. Die auf die Sondereigentumsberechtigten entfallenden Anteile an den vorbezeichneten Kosten betragen je PKW-Abstellplatz 0,2174 %.

Die besondere Instandsetzungsrücklage für die Tiefgaragenanlage steht den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten der einzelnen Abstellplätze zu gleichen Teilen zu.

4. Zu der im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehenden Hausmeisterwohnung gehört der PKW-Abstellplatz Nr.20 in der Tiefgaragenanlage. Sollte dieser vom Hausmeister nicht selbst benötigt werden, ist der Verwalter berechtigt, denselben zu vermieten. Der Mietzins soll bei Abrechnung der Bewirtschaftungskosten der Tiefgaragenanlage gegenüber dem Sondernutzungsberechtigten in Abzug gebracht werden.

5. Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (monatliches Wohngeld) zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt.

Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens am Fünften jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

6. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils vom 1.1. bis 31.12. läuft, dem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Absatz 5

leisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

7. Nicht berührt hiervon wird die Abgabe zur Grundsteuer, soweit das Steueramt der Stadtverwaltung die Veranlagung zur Grundsteuer für jeden Wohnungseigentümer nach seinem Miteigentumsanteil vornimmt. Nach Erhalt des Bescheides ist von jedem Wohnungseigentümer die angeforderte Zahlung gesondert direkt an die Stadtsteuerkasse abzuführen.

§ 14

Wirtschaftsplan

1. Der in § 13 der Teilungserklärung erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr (§ 13 Absatz 6.) der Teilungserklärung) im voraus vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungseigentümern beschlossen.

Wird ein vom Verwalter aufgestellter Wirtschaftsplan durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung abgelehnt, so bleibt er jedoch bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung als vorläufiger Wirtschaftsplan bestehen und bis dahin wirksam.

2. Die in § 13 Absatz 1. der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrücklage zuzuführen ist, solange diese die in § 13 Absatz 1. der Teilungserklärung genannte Höhe nicht erreicht hat.

§ 15

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach Miteigentumsanteilen.
2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Absatz 4. und § 6 Absatz 4. dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Die Frist der Einberufung soll - sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt - mindestens zwei ~~eine~~ Woche betragen. Der Einberufung ist die Tagesordnung beizufügen.

4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. 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 Wohnungseigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
6. § 18 Absatz 3 des WEG bleibt unberührt.
7. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 16

Verwalter

1. Als erster Verwalter wird die Firma Immobilien-Hartmann & Co, Mainz, Kurfürstenstrasse Nr. 46, bestellt. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von 5 Jahren. Während dieser Zeit hat diese das Recht, einen Nachfolger (natürliche oder juristische Person)

zu benennen, auf den sie alle Rechte und Pflichten aus dem Verwaltungsvertrag überträgt. Die Bestellung verlängert sich jeweils um 2 Jahre, wenn nicht die Wohnungseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Zeit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen. Die Verlängerung tritt nicht ein, wenn der Verwalter dieser bis zu sechs Monaten vor Ablauf der Zeit widerspricht.

2. Soweit nicht ein Verwalter nach Absatz 1. bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit über die Bestellung. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von 3 Jahren. Sie verlängert sich um jeweils 3 Jahre, wenn nicht die Wohnungseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Zeit durch Mehrheit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.
3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit durch einfache Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

Im Falle der Beendigung des Amtes eines Verwalters hat die Bestellung eines neuen Verwalters binnen einer Frist von 3 Wochen zu erfolgen, und zwar für einen Mindestzeitraum von 3 Jahren.

Die Bestellung eines neuen Verwalters hat durch die Wohnungseigentümerversammlung zu erfolgen.

Der ausscheidende Verwalter hat daher vor Beendigung seines Amtes rechtzeitig eine Eigentümerversammlung unter Mitteilung des Beschlußpunktes (Wahl eines neuen Verwalters) einzuberufen.

4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus §§ 27 und 28 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und des Verwaltervertrages.
5. Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümersammlung ~~oder des Verwaltungsausschusses~~ Rechnung zu legen, und zwar bis spätestens 30. Juni eines jeden Jahres für das abgelaufene Jahr. Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist (§ 14 der Teilungserklärung); dieser ist auf getrenntem Konto anzulegen. Er ist weiter zur Führung eines Buches über die Wohnungseigentümersammlung verpflichtet.
6. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) die Tilgungsleistungen sowie die Zins- und sonstigen Nebenleistungen für die auf den Wohnungseigentumsrechten ruhenden Einzelbelastungen sowie der noch hierauf einzutragenden Einzelbelastungen in gleicher Weise wie die nach § 13 der Teilungserklärung zu leistenden Beträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen;

d) die Gemeinschaftsantenne des Wohnungseigentumsobjekts jeweils auf dem neuesten technischen Stand zu halten bzw. die Gemeinschaftsantenne jeweils auf den neuesten technischen Stand zu bringen, ohne dass hierzu die Zustimmung der Wohnungseigentümer eingeholt werden muß.

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

Der Verwalter ist ^{Namen} berechtigt, die Ansprüche gegen Dritte im eigenen/geltend zu machen.

8. Die Kosten der Verwalter (Vergütung des Verwalters) belaufen sich bis auf weiters pauschal monatlich für die Wohnung

A 1 a	=	7,20 DM
A 1 b	=	7,20 DM
A 1 c	=	7,20 DM
A 2	=	22,70 DM
A 3	=	21,-- DM
A 4	=	22,70 DM
A 5	=	22,70 DM
A 6	=	22,70 DM
A 7	=	22,70 DM
A 8	=	22,70 DM
B 9	=	15,50 DM
B 10	=	15,50 DM
B 11	=	15,50 DM
C 12	=	16,20 DM
C 13	=	16,20 DM
D 14	=	12,50 DM
D 15	=	12,50 DM
D 16	=	12,50 DM

E 17 = 15,40 DM
E 18 = 15,40 DM
F 19 = 15,60 DM
G 20 = 12,20 DM

375,00
18,40
12,20
3
12
74,44
372,22
1,80
374,02

Die Verwalterkosten für die PKW-Abstellplätze betragen je PKW-Abstellplatz 0,80 DM.

Wird eine Wohnungseinheit eventuell voll gewerblich genutzt, so erhöht sich der Verwaltungskostenbeitrag bis auf weiters um 25 % des vorstehend festgelegten Satzes.

Bei teilweise gewerblich genutzten Wohnungseinheiten erhöht sich der Verwaltungskostenbeitrag um einen angemessenen Gewerbeaufschlag, entsprechend dem gewerblichen Nutzungsgrad. Der Gewerbeaufschlag wird vom Verwalter festgesetzt.

Die Rechtsverhältnisse zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter bestimmen sich nach § 675 BGB - unbeschadet der Bestimmungen des § 27 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) -.

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

§ 17

Es wird ausdrücklich bestimmt, daß diese Gemeinschaftsordnung Inhalt des mit den Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums mit Wirkung für und gegen Gesamt- und Sonderrechtsnachfolger sein soll.

§ 18

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Gemeinschaftsordnung und aus den vorbezeichneten Wohnungseigentumsrechten ist Bingen am Rhein.

§ 19

1. Jede Änderung dieser Gemeinschaftsordnung bedarf während der Laufzeit von Grundpfandrechten auf den einzelnen Wohnungseigentumsrechten der Zustimmung der Gläubiger, desgleichen jeder Beschluß der Wohnungseigentümer, der die Rechte der Gläubiger beeinträchtigt.
2. Eigentümerversammlungen, deren Beschlußgegenstände die Rechte der Gläubiger im Sinne des Absatzes 1. berühren, sind diesen unter Mitteilung der Tagesordnung bekanntzugeben.

Teil III - Eintragungsbewilligung und -antrag

Die Eigentümerin, vertreten wie angegeben, bewilligt und beantragt:

- a) die im Grundbuch für Bingen Band 40 Blatt 1827 in Abt. II lfd. Nr. 1 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf die Grundstücke Flur 2 Nr. 62 und 63 zu erstrecken, so daß die Grundstücke also Flur 2 Nr. 62, 63 und 65, gleichmäßig belastet sind,
- b) die vorbeschriebenen Grundstücke Flur 2 Nr. 62, 63 und 65 gemäß § 890 BGB und § 5 GBO zu vereinigen,
- c) die Teilung des Grundbesitzes in Wohnungseigentumsrechte gemäß § 1 der Teilungserklärung;
- d) die Bestimmungen gem. §§ 2 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums;
- e) die in Abteilung II lfd. Nr. 1 eingetragene Dienstbarkeit auf die Wohnungseigentumsrechte zu übertragen.

Als Anlagen sind beigelegt:

1. der Aufteilungsplan gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG;
2. die Bestätigung der Baubehörde gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG-

Die Eigentümerin erteilt rein vorsorglich die Zustimmung zur Löschung und Teillöschung aller im vorbeschriebenen Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, und zwar nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten.

Die Eigentümerin beantragt Befreiung von den Gerichtsgebühren und einer etwaigen Grunderwerbsteuer gemäß dem Gesetz vom 30.5.1953 und versichert, daß die Voraussetzungen hierzu gegeben sind.

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde aus irgend einem Grunde unwirksam oder anfechtbar sein oder werden, so soll der übrige Teil hiervon nicht berührt werden, vielmehr sinngemäß ausgeführt werden.

H a u s o r d n u n g

der Wohnungseigentümergeinschaft Bingen

Zur Bildung und Erhaltung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft haben alle Hausbewohner aufeinander weitgehend Rücksicht zu nehmen und das gemeinschaftliche Eigentum sorgsam und sachgemäß zu behandeln.

I. Die gebotene Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese u. a. zu folgendem:

a) zu größtmöglicher Sauberkeit und Reinlichkeit:

Für die Beseitigung von Kehricht und Küchenabfällen stehen Müllbehälter zur Verfügung.

Sperrige Gegenstände - Kartons usw. - sind vor der Ablagerung in den Mülltonnen zu zerkleinern, damit eine zu schnelle Füllung der Mülltonnen durch ungenutzte Hohlräume vermieden wird.

Sogenannter Sperrmüll (Abfall), der größenmäßig nicht in die Mülltonnen paßt, darf nur dann am Abstellraum der Mülltonnen zum Abholen bereitgestellt werden, wenn die Abfuhr von Sperrmüll für einen bestimmten Zeitpunkt angekündigt oder besonders vereinbart ist. In den Kellerräumen dürfen Gegenstände, die Geruchsbelästigung jeder Art verursachen, nicht aufbewahrt werden.

Die Reinigung der in Gemeinschaft benutzten Räume, Treppenhäuser, Flure, Kellergänge sowie der Außen-

anlagen wird durch den Verwalter geregelt. Vor die Wohnungseingangstüren dürfen nur die handelsüblichen Fußabstreifer bzw. Fußmatten gelegt werden.

Bei Wohnungswechsel und den damit verbundenen Umzügen - zutreffend insbesondere bei den vermieteten Wohnungen - sind die betreffenden Wohnungseigentümer verantwortlich für die Vornahme der durch die Umzüge verursachten Reinigungsarbeiten für das Treppenhaus und die sonstigen der Gemeinschaft dienenden Räume und für die Behebung etwaiger Beschädigungen in diesen Räumen.

Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch zum Fenster herab oder auf den Balkonen ausgelegt oder gereinigt werden. Die Reinigung darf nur an den hierfür bestimmten Stellen und nur werktags von 8 bis 11 Uhr und außerdem an Samstagen von 15 bis 17 Uhr erfolgen.

Einschlägige einschränkende Bestimmungen der Stadt Bingen bleiben unberührt.

Aus den Fenstern dürfen Flüssigkeiten, Unrat und dergleichen nicht entleert bzw. geworfen werden, Schuhputzen über die Balkonbrüstungen ist nicht gestattet.

Zeigt sich in den Wohnungen Ungeziefer, so hat der Bewohner im Interesse der Allgemeinheit hiervon unverzüglich den Verwalter bzw. dessen Beauftragten zu unterrichten.

Hundehalter werden daran erinnert, ihre Hunde in der Wohnanlage stets an der Leine zu führen und deren

Bedürfnisse außerhalb der Wohnanlage erledigen zu lassen. Jeder Hundehalter hat dafür zu sorgen, dass keine Störung der Hausbewohner eintritt und keine Beeinträchtigungen bzw. Beschädigung der Wohnanlage erfolgt. (Vermeidung der Treppenaufzüge für Schlechtbehörige?)

b) zur Erhaltung der Ordnung im Hause:

Die Anbringung von Wäschetrockengeräten an den Fenstern ist in keinem Falle gestattet. Das Anbringen von Wäschetrockentagen oberhalb der Balkonbrüstungen ist nicht gestattet.

Das Stehenlassen von Gegenständen jeglicher Art, insbesondere von Fahrrädern usw. im Treppenhaus und im Kellergang ist unzulässig. Motorräder, auch Mopeds u. ä., dürfen weder in den Kellerräumen noch in anderen Räumen des Wohnhauses untergebracht werden.

Das Anbringen von Einzelantennen ist nicht gestattet. Um Störungen im Rundfunk- und Fernsehempfang der anderen Wohnungseigentümer auszuschließen, ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, nur ein geeignetes, abgeschirmtes Anschlußkabel für den Anschluß an der Gemeinschaftsantenne zu verwenden.

c) zur Vermeidung ruhestörender Geräusche:

Jede die Mitbewohner störende Unruhe sowie das Lärmen der Kinder im Hof und Treppenhaus ist unbedingt zu unterlassen. Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Wohnungseigentümer in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr zu unterlassen.

Musikgeräte und Lautsprecher dürfen nur in Zimmerlautstärke in Betrieb gehalten werden.

II. Die Erhaltung des Hauseigentums:

Alle Hausbewohner haben unbedingt auf pflegliche Behandlung aller Gemeinschaftseinrichtungen zu achten.

Bewohner, die hiergegen verstoßen, müssen für die entstehenden Kosten aufkommen. Vor allem ist darauf zu achten, daß der Wasserverbrauch sowie der Stromverbrauch in den Kellerräumen wie auch im Treppenhaus auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

In die Toilette dürfen Gegenstände, die eine Verstopfung verursachen könnten, nicht geworfen werden.

III. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit und der besonderen Sicherheit innerhalb des Hauses gilt für die Hausbewohner u. a. folgendes:

In der Wohnung, im Treppenhaus und im Keller dürfen Vorräte an leicht brennbaren Materialien, wie Benzin usw., nicht gelagert werden.

Der Keller darf nur mit geschlossenem Licht betreten werden.

Die Haustüren sind ständig geschlossen zu halten.

Die Fenster im Keller müssen bei Schlechtwetter geschlossen werden.

Auf dem Grundstück dürfen weder PKW's noch Motorräder oder Mopeds u.ä. abgestellt oder geparkt werden. Hierzu sind ausschließlich die Abstellplätze in der Tiefgaragenanlage in Anspruch zu nehmen, soweit hierzu ein Sondernutzungsrecht besteht. Zuwiderhandelnde haften gemäß den einschlägigen Unfallverhütungs- und feuerpolizeilichen Vorschriften, für alle evtl. entstehende Schäden.

Die Pflege der Gartenanlagen obliegt dem Hausmeister. Eine Veränderung der Gartengestaltung durch einzelne Miteigentümer darf nicht ohne Zustimmung der Hausverwaltung erfolgen.

Die Rasenflächen dürfen mit Ausnahme der Flächen, die besonders gekennzeichnet sind, nicht betreten werden und auch nicht als Sonnenliege oder Wäschetrockenplatz benutzt werden. Das Anlegen von wilden Wegen zu Abkürzungszwecken hat zu unterbleiben.

In den Wintermonaten ist auf das Geschlossenhalten der Fenster und Türen in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen ganz besonders zu achten.

IV.

Schlüsselübergabe

Die Schlüsselübergabe erfolgt gleichzeitig mit Übergabe der Wohnung in einem gesonderten Protokoll.

Schlüssel können nur über den Verwalter nachbestellt werden, da für die Schließanlagen ein Sicherungsschein ausgestellt wird. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Verwalter sofort mitzuteilen. Der Verlust eines Haus- oder Tiefgaragenschlüssels kann zur Folge haben, daß ein Teil oder die gesamte Schließanlage ausgewechselt werden muß. Die Kosten sind vom dem Eigentümer der Wohnung, dessen Schlüssel verlorengegangen ist, zu übernehmen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung.



JOSEF WOOG

ANTON VOMWEG

NOTARE

IN

BINGEN AM RHEIN

MIT GESCHÄFTSSTELLE IN GAU-ALGESHEIM

Verhandelt zu Bingen am Rhein, am 9. Juni 1981

Vor mir, dem unterzeichneten

Notar Anton V o m w e g

mit Sitz in Bingen am Rhein, erschienen,
dem Notar bekannt:

- a) Eheleute Hans-Joachim Heinrich S c h e p p e r s ,
Kaufmann, geb. am 22. Juli 1913 und Ilse Katharina
Luise geb. Rixius, geb. am 31. Jan. 1915,
wohnhaft Rochusallee 12 in Bingen,
handelnd a) im eigenen Namen
b) als Vertreter ohne Vertretungsmacht für
die nachgenannten Beteiligten
-Genehmigungen bleiben vorbehalten -
- b) Herr Dr. Otto W a l t e r , Zahnarzt,
geb. am 26. Februar 1949, wohnhaft Stromberger-
Straße 34 in Bingen
- c) Eheleute Helmut S i e b e n , Realschullehrer,
geb. am 9. September 1935 und Gertrud Agnes
geb. Burkard, geb. am 9. Juli 1939, wohnhaft
Nuits Saint Georges-Str. 15 in Bingen
- d) Eheleute Dr. Claus P r ü v e r , Tierarzt,
geb. am 4. September 1927 und Rina geb. Schätzl,
geb. am 29. Oktober 1934, wohnhaft Rochusallee 12
in Bingen,

- e) Frau Dr. Ingrid F a u s t geb. Moller-Racke,
Zoologin, geb. am —
wohnhaft Pfarrer-Heberer-Str. 46 in Bingen
- f) Eheleute Martin R e i c h e l , Ingenieur,
geb. am 26. Mai 1915 und Doralis geb. Müller,
geb. am 7. August 1916, wohnhaft Rochusallee 14
in Bingen,
- g) Eheleute Prof. Dr. Ing. Wilh. Josef B o s c h ,
Fachhochschullehrer, geb. am 15. September 1925,
und Gertrud Maria geb. Göttgens, Hauswirtschafts-
meisterin, geb. am 3. Juni 1924, wohnhaft Rochus-
allee 12 in Bingen,
- h) Eheleute Franz Wilfried K u h n , Geschäfts-
führer, geb. am 26. Februar 1934 und Else
geb. Polenske, Amtsgerichtsrätin, geb. am 20. Ok-
tober 1934, wohnhaft Rochusallee 12, Bingen,
- i) Eheleute Klaus Karl L e c h t e n f e l d ,
Ober-Studienrat, geb. am 2. Juni 1930 und
Anneliese geb. Stoffel, geb. am 30. Mai 1935,
wohnhaft Rochusallee 12 in Bingen,
- j) Frau Gerda H e i m e n geb. Fendel,
geb. am 28. August 1934, wohnhaft Rochusallee 12
in Bingen,

- k) Eheleute Prof. Dr. Manfred Otto O l b e r m a n n ,
geb. am 4. August 1936 und Aenne geb. Geiss,
Steuerberaterin, geb. am 12. September 1937,
wohnhaft Rochusallee 14 in Bingen,
- l) Herr Dr. med. Werner S c h m i d t - H o e p k e
geb. am 17. April 1921, wohnhaft Rochusallee 14
in Bingen,
- m) Eheleute Heinr Friedrich R o h l e d e r ,
Studienrat u. Dipl. Volkswirt, geb. am 20. Mai 1929
und Maria Theresia geb. Lautebach, geb. am 12. No-
vember 1931, wohnhaft Rochusallee 14 in Bingen,
- n) Eheleute Hans Peter K r i m m , Studiendirektor,
geb. am 29. November 1933 und Sigrid geb. Werner,
geb. am 22. April 1938, wohnhaft Rochusalle 14
in Bingen,
- o) Eheleute Günter Manfred P a e s l e r , Ingenieur,
geb. am 30. Januar 1933 und Gertrud Ursula geb.
Memmesheimer, geb. am 17. März 1937, wohnhaft
Rochusallee 14 in Bingen,
- p) Frau Ellen Hilde Gertrude Luise E c k e s
geb. Kühn, geb. am 13. April 1926, Kauffrau,
wohnhaft Im Rheinblick 10, Bingen,

- q) Fa. A. R a c k e KG in Bingen,
Bingen, Stefan-George-Straße,
- r) Eheleute Rainer N i e s , Ingenieur,
geb. am 29. November 1946 und Rita geb. Schütz,
geb. am 17. August 1951, wohnhaft
Goethe-Straße 17-19, Bingen,
- s) Eheleute Manfred G r a m m , Techniker,
geb. am 4. März 1944 und Edith Christel
geb. Januschke, Lehrerin, geb. am 3. Juni 1949,
wohnhaft Goethestr. 19 in Bingen
- t) Frau Dr. Rita O t t o geb. Moller-Racke,
Kunsthistorikerin, geb. am 17. Juli 1912,
wohnhaft Schwedenstr. 55 in München 40,
- u) Kauffrau Katharina B i e l e f e l d ,
geb. am 9. Juli 1906.
u n d Frau Maria R e i n h a r d geb. Biele
feld, geb. am 25. Oktober 1907,
wohnhaft Gelsenkirchen,
- Wohnungseigentümer- genannt;
- v) Herr Bernhard T r e u l i e b ,
Talstraße 23 in 6534 Stromberg,
- Hausverwalter- genannt.

Die Erschienenen ließen folgende Erklärungen
beurkunden:

Bezüglich des in der Gemarkung Bingen gelegenen Grund-
besitzes

Flur 2 Nr. 63/1 Hof- und Gebäudefläche
Rochusallee 14
groß 3686 qm

wurde Wohnungseigentum gebildet.

Gemäß Teilungserklärung des Notars Josef Woog vom
30. Juni 1972, -Urk.R.Nr. 1283/72- ist der vorbezeichnete
Grundbesitz aufgeteilt worden in 22 Wohnungen und eine
Tiefgaragenanlage mit 24 Pkw-Abstellplätzen.

Derzeitige Eigentümer dieser Wohnungsanlage sind die nach-
genannten Personen:

- a) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 17,5 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 1/1 bezeichneten Wohnung die vorgenannten
Eheleute S c h e p p e r s (Grundbuchblatt 1829),
- b) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 17,5 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 1/2 bezeichneten Wohnung
Herr Dr. W a l t e r (Blatt 1830),
- c) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 17,5 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 1/3 bezeichneten Wohnung
Eheleute S i e b e n (Blatt 1831)

- d) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 62,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 2 bezeichneten Wohnung
Eheleute Dr. P r ü v e r (Blatt 1832),
- e) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 60,6 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 3 bezeichneten Wohnung
Dr. Ingrid F a u s t (Blatt 1833),
- f) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 62,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 4 bezeichneten Wohnung
Eheleute R e i c h e l (Blatt 1834),
- g) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 62,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 5 bezeichneten Wohnung
Eheleute Prof. Dr. B o s c h (Blatt 1835),
- h) bezüglich eines Miteigentumsanteil von 62,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 6 bezeichneten Wohnung
Eheleute K u h n (Blatt 1836),
- i) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 62,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 7 bezeichneten Wohnung
Eheleute L e c h t e n f e l d (Blatt 1837),
- j) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 62,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. A 8 bezeichneten Wohnung
Frau H e i m e n (Blatt 1838),

- k) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 47,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. B 9 bezeichneten Wohnung
Eheleute Prof. Dr. O l b e r m a n n (Blatt 1839),
- l) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 47,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. B 10 bezeichneten Wohnung
Herr Dr. Schmidt-Hoepke (Blatt 1840),
- m) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 47,3 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. B 11 bezeichneten Wohnung
Eheleute R o h l e d e r (Blatt 1841),
- n) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 47,2 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. C 12 bezeichneten Wohnung
Eheleute K r i m m (Blatt 1842),
- o) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 47,2 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. C 13 bezeichneten Wohnung
Eheleute P a e s l e r (Blatt 1843),
- p) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 38,4 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. D 14 bezeichneten Wohnung
Frau E c k e s (Blatt 1844),
- q) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 38,4 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. D 15 bezeichneten Wohnung
Fa. A. R a c k e KG (Blatt 1845),

- r) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 38,4 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. D 16 bezeichneten Wohnung
Eheleute N i e s (Blatt 1846),
- s) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 46,1 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. E 17 bezeichneten Wohnung
Eheleute G r a m m (Blatt 1847),
- t) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 46,1 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. E 18
Frau Dr. O t t o (Blatt 1848),
- u) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 40,5 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. F 19 bezeichneten Wohnung
Frau Kath. B i e l e f e l d und
Frau Maria R e i n h a r d t (Blatt 1849),
- v) bezüglich eines Miteigentumsanteils von 28,9 /1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. G 20 bezeichneten Wohnung
Frau Dr. O t t o (Blatt 1850).

2.

Dies vorausgeschickt, treffen die vorgenannten Beteiligten
folgende V e r e i n b a r u n g zur Änderung bzw.
Ergänzung der vorgenannten Teilungserklärungen:

a)

Durch die vorgenannte Teilungserklärung ist u. a. das vorbezeichnete Wohnungseigentum, bestehend aus einem 17,5 /1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Appartement-Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. A 1/1 , gebildet worden, welches, wie vor gesagt wurde, den Eheleuten Scheppers zu Eigentum gehört.

Gemäß der vorbezeichneten Teilungserklärung unter Ein-schluß des dazugehörenden Aufteilungsplanes ist dieses Wohnungseigentum dem räumlichen Umfang nach gebildet worden gem. dem Auszug des Aufteilungsplanes, der als Anlage "1" zu dieser Urkunde genommen wird. .

Während der Bauausführung und damit in Wirklichkeit wurde jedoch dieses Wohnungseigentum der Räumlichkeit nach gebildet, wie es sich in dem Plan darstellt, der als Anlage "2" zu dieser Urkunde genommen wird.

Die derzeitigen Eigentümer des vorbezeichneten Wohnungseigentums, die Eheleute Scheppers, nutzen somit die in der Anlage "2" durch r o t e Schraffierung gekennzeichnete Fläche alleine und unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer, obwohl diese Fläche gemäß Teilungserklärung nicht in ihrem Sondereigentum steht.

Um die tatsächliche Nutzung des Sondereigentums mit der rechtlichen Lage in Einklang zu bringen, vereinbaren nunmehr alle Beteiligten, daß die vorbezeichnete Fläche mit einer Größe von 4,51 qm, wie sie durch rote Schraffierung in dem als Anlage "2" zu dieser Urkunde genommenen Lageplan gekennzeichnet ist, im Wege der Sondernutzung dem im

Wohnungsgrundbuch von Bingen Bl. 1829

verzeichneten Wohnungseigentum auf Dauer und unwider-
ruflich zugeordnet wird.

Zum Inhalt der Sondernutzung wird vereinbart, daß der
sondernutzungsberechtigte jeweilige Eigentümer des in
Bl. 1829 verzeichneten Wohnungseigentums diese Fläche
alleine und unter Ausschluß der übrigen Wohnungseigen-
tümer bzw. Sondereigentümer nutzen, verwalten und für
sie aufkommen muß. Im Ergebnis soll er diese Fläche so
besitzen, als gehöre sie mit zu seinem Sondereigentum.

Sämtliche Beteiligten bewilligen und beantragen die
Eintragung eines entsprechenden Sondernutzungsvermerks
zu Lasten aller Raumeigentumsgrundbuchblätter, wie sie
vor unter a) bis v) aufgeführt sind. Der Vermerk soll
im jeweiligen Bestandsverzeichnis angebracht werden.

b.

Als Gegenleistung für die Einräumung dieser Sonder-
nutzung sind die Eheleute Scheppers -als Gesamtschuldner
haftend- verpflichtet, einen Betrag in Höhe von
DM 1.300,-- / qm, ausmachend für 4,51 qm den Betrag von

DM 5.863,--
=====

i.W. -fünftausendachthundertdreiundsechzig- DM
zu zahlen.

Der Betrag ist z. Hdn. des Hausverwalters der Wohnungs-
anlage, Herrn Bernhard Treulieb, Talstraße 23 in Strom-
berg, zu zahlen.

Die Zahlung des Betrages ist fällig nach Eintragung des vorbeantragten Vermerks im Grundbuch.

Die vorbezeichneten Eheleute Scheppers, haftend als Gesamtschuldner, unterwerfen sich wegen des vorbezeichneten Betrages gegenüber dem forderungsberechtigten Hausverwalter, Herrn B. Treulieb, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.

Der Notar wird angewiesen, jederzeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde dem Forderungsberechtigten zu erteilen, ohne daß es des Nachweises der Fälligkeit der Forderung bedarf.

Im Falle des Verzuges sind Verzugszinsen in Höhe von 14 % jährlich zu zahlen.

3.

Sodann bevollmächtigen alle Beteiligten den Bürovorsteher Meinolf B u t z im Notariat Bingen, etwa noch zum grundbuchmäßigen Vollzug dieser Urkunde erforderlich werdende Erklärungen für alle abzugeben, überhaupt alles zu tun, damit die vorbeschriebene Änderung der Teilungserklärung grundbuchlich gewahrt werden kann.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

4.

Die Kosten dieser Vereinbarung tragen die Eheleute
Scheppers.

Genehmigungserklärungen Dritter zu dieser Urkunde werden
wirksam, wenn sie bei dem Notar in gehöriger Form ein-
gehen.

Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt
und ist berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde
zu stellen, eingeschränkt zu stellen, zu berichtigen
ggfs. auch eingeschränkt oder im ganzen zurückzuziehen.

Diese Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen,
von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unter-
schrieben:

W. Scheppers
Else Scheppers
M. v. ...

