



Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 15. Juni 1994

Vor mir, der unterzeichneten Notarin

Madelaine Gebbauer
in Frankfurt am Main

erschienen heute:

1. Herr
Erwin Blum,
geboren am 16.10.1939,
- von Person bekannt -
2. Dessen Ehefrau,
Ingrid Blum,
geborene Scharner,
geboren am 17.10.1941,
ausgewiesen durch
Bundespersonalausweis
mit der Nummer 4006157214
beide wohnhaft: Mainzer Landstraße 43-45, 60329 Frankfurt am Main

Das Grundbuch ist in Abteilung II lastenfrei.

In Abteilung III des Grundbuchs ist folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 1: 300.000.-- Grundschuld zu dreihunderttausend Deutsche Mark;
ohne Brief, für die Hessische Landesbank - Girozentrale -
Frankfurt am Main (Abteilung Landesbank nach § 800 ZPO;
15 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO;
gemäß Bewilligung vom 04.07.1991.

Auf dem Grundstück befindet sich das Mehrfamilienhaus Schwalbacher Straße 84
mit je zwei Wohnungen im Erdgeschoß, je zwei Wohnungen im ersten Obergeschoß,
je zwei Wohnungen im zweiten Obergeschoß und je zwei Wohnungen im dritten
Obergeschoß.

Wir wollen nunmehr Wohnungseigentum bilden.

I.

1. Die Erschienenen zu 1., 2. und 3. beschränken ihre Miteigentumsanteile
an dem Grundstück in der Weise, daß sie mit den Miteigentumsanteilen
das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und an nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räumen verbinden.

2. Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan,
der den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt wurde.
Auf seine Beifügung wurde verzichtet.

3. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.03.1993 und die damit
verbundenen gesiegelten Pläne der Bauaufsichtsbehörde der Stadt
Frankfurt am Main liegen vor und werden mit dieser Urkunde
dem Grundbuch eingereicht.

3. Herr

Franz Franz,

geboren am 09.09.1939,

Münchener Straße 14,
60329 Frankfurt am Main,

ausgewiesen durch
Bundespersonalausweis
mit der Nummer 4005907021

Die Erschienenen erklären:

Im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main,

Bezirk 16, Blatt 2322,

sind wir als Miteigentümer des dort eingetragenen Grundstücks
in Frankfurt am Main,

Gebäude- und Freifläche
Schwalbacher Straße 84,

Flur 222, Flurstück 445/22,

mit einer Größe von 400 qm²,

wie folgt eingetragen:

Der Erschienenen zu 1. zu 1/4;
die Erschienenen zu 2. zu 1/4
und der Erschienenen zu 3. zu 1/2.

4. Wir teilen hiermit das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück

gemäß § 3 WEG

in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohneinheit und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist und zwar in folgender Weise:

a) Miteigentumsanteil von 1/8 der Erschienenen zu 1. und 2., verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts, nebst Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nummer 1. bezeichnet. die Wohnungsgröße beträgt 49,58 qm².

b) Miteigentumsanteil von 1/8 der Erschienenen zu 1. und 2., verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links, nebst Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 2. bezeichnet; die Wohnungsgröße beträgt 50,04 qm².

c) Miteigentumsanteil von 1/8 der Erschienenen zu 1. und 2., verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoß rechts, nebst Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 3. bezeichnet; die Wohnungsgröße beträgt 51,13 qm².

d) Miteigentumsanteil von 1/8 der Erschienenen zu 1. und 2., verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoß links, nebst Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet; die Wohnungsgröße beträgt 52,37 qm².

Das Wohnungseigentum steht den Erschienenen zu 1. und 2. zu je 1/2 Anteil zu.

Wir teilen weiter wie folgt:

- e) Miteigentumsanteil von 1/8 des Erschieneenen zu 3., verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoß rechts und dem Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nummer 5. bezeichnet, die Wohnungsgröße beträgt 51,30 qm².
- f) Miteigentumsanteil von 1/8 des Erschieneenen zu 3., verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoß links, nebst Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nummer 6. bezeichnet, die Wohnungsgröße beträgt 52,40 qm².
- g) Miteigentumsanteil von 1/8 des Erschieneenen zu 3., verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im dritten Obergeschoß rechts, nebst Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nummer 7. bezeichnet, die Wohnungsgröße beträgt 53,22 qm².
- h) Miteigentumsanteil von 1/8 des Erschieneenen zu 3., verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im dritten Obergeschoß links, nebst Kelleranteil, im Aufteilungsplan mit Nummer 8. bezeichnet, die Wohnungsgröße beträgt 55,21 qm².

Die Miteigentümer sind sich über die Einaräumung des Sonder Eigentums einig.

II.

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 ff. WEG.

In Ergänzung und Abweichung hiervon wird gemäß § 10 WEG als Inhalt des Wohnungseigentums vereinbart:

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Räume nach Belieben zu nutzen.

2. Jeder Wohnungseigentümer hat sein Nutzungsrecht so auszuüben, über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.

3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Räume und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestehenden Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

4. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, bauliche Veränderungen innerhalb seines Wohnungseigentums ohne Zustimmung der anderen Eigentümer vorzunehmen, soweit dadurch nicht gemeinschaftliches Eigentum betroffen wird.

5. Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere auch der äußeren Gestaltung und des Außenanstriches dürfen nur im Einverständnis aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, stets eine ausreichende Haftpflichtversicherung aufrechtzuerhalten.

6. Die auf das Gemeinschaftseigentum entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie alle sonstigen öffentlichen Gebühren und Beiträge, insbesondere die Wasser- Gas- und Stromgebühren werden von den Wohnungseigentümern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen getragen, sofern diese nicht getrennt erhoben werden.

7. Beschlüsse, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von der Eigentümerversammlung getroffen.
- In der Eigentümerversammlung hat jeder Wohnungseigentümer gleiches Stimmrecht.

Die Eigentümer halten jährlich eine Eigentümerversammlung ab.

In der Eigentümerversammlung kann sich ein Eigentümer nur durch einen anderen Eigentümer oder einen im Haus wohnenden Angehörigen vertreten lassen. Die Vollmacht muß schriftlich erteilt werden.

Miteigentümer einer Sondereigentumsseins bedürfen gegenseitig keiner besonderen Vollmacht, wenn nicht Zweifel an der Vertretungsmacht bestehen.

8. Zum ersten Verwalter wird der Erschienene zu 1., Herr Erwin Blum, bestellt.

9. Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten und Lasten werden aufgrund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplans ermittelt.
- Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil (Wohngehalt) ist in monatlichen Raten bis zum dritten Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen.

Für die Ermittlung des Wohngeldes gilt derzeit folgender Verteilungsschlüssel:

Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft, einschließlich Verwaltungskosten, tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, mit Ausnahme folgender Kosten und Lasten:

- a) Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten alleine, für die besondere Meßvorrichtungen vorhanden sind, oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.

- b) Die Kosten für die Heizung werden mit 60 %, die der Warmwasserversorgung mit 70 % auf den Verbrauch, im übrigen auf die Wohnfläche umgelegt.

Im übrigen gilt die Heizkostenverordnung, innerhalb deren Rahmen die Eigentümer auch einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen können.

10. Zur Veräußerung eines Sondereigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen an Angehörige im Sinne des § 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

Der Verwalter darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn zu befürchten steht, daß durch den neuen Übernehmer Belange der Eigentümergeinschaft nachteilig gestört werden.

III.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen,

im Grundbuch von Frankfurt am Main,
des Amtsgerichts Frankfurt am Main,
Bezirk 16, Blatt 2322,

Flur 222, Flurstück 445/22,

Gebäude- und Freifläche
Schwalbacher Straße 84,

a) die Rechtsänderung gemäß der in Ziffer I. erklärten Einigung

und

b) den Inhalt des Wohnungseigentums nach Ziffer II.

einzutragen.

Die amtierende Notarin wird ermächtigt, alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen. Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs tragen die Erschienenen entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit - auch namens ihrer Rechtsnachfolger - die Rechtsanwalts- und Notariatsangestellten Detlev Böckmann und Sabine Bitterer, im Zusammenhang mit dieser Urkunde stehende Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, anderen Behörden, Kreditinstituten und Privatpersonen abzugeben.

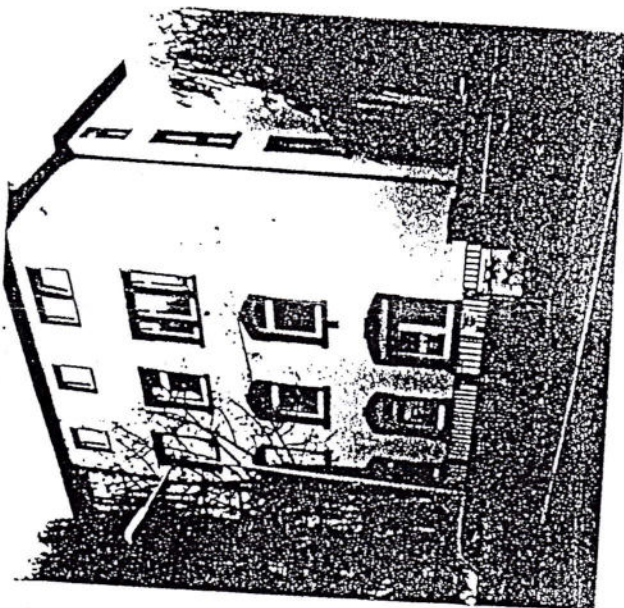
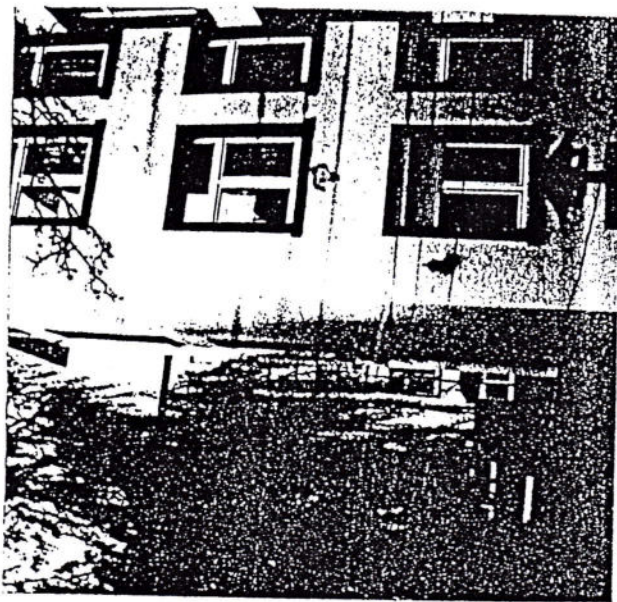
Sie handeln einzeln.
Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind sie befreit.

Der Verkehrswert des Grundvermögens beträgt DM 525.000.--
(in Worten: Fünfhundertfünfundzwanzigtausend Deutsche Mark)

Dieses Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Ingrid Blum
geb. Scharner
Frau
[Signature]

[Signature]
Notar



Schwalbacher Straße 84
Fl. 222, Fl.-Stck.-Nr. 445/22
6000 Frankfurt / M.

Wohnflächenberechnung

Wohnung Nr. 1 (EG.)

Zimmer	5,10 x 3,05	= 15,56 m ²	-3%	F. P.	= 15,09 m ²
WC	0,75 x 1,40	= 1,05 "	-3%		= 1,02 "
Flur	8,12 x 1,30	= 10,56 "	-3%		= 10,24 "
Dusche	2,00 x 0,75	= 1,50 "	-3%		= 1,46 "
Kochen	2,25 x 3,68	= 8,34 m ²	-3%		= 8,05 m ²
	- 1,40 x 0,85/2	= 0,60 m ²	-3%		= 0,58 m ²
Zimmer	2,79 x 5,29	= 14,76 m ²	-3%		= 14,32 m ²

Wohnung Nr. 2 (EG.)

Kochen	2,60 x 3,25	= 8,48 m ²	-3%		= 8,13 m ²
	- 0,75 x 0,85	= 0,64 m ²	-3%		= 0,61 m ²
Zimmer	2,80 x 3,81	= 10,67 m ²	-3%	F. P.	= 10,24 m ²
Dusche	0,75 x 1,70	= 1,28 "	-3%		= 1,24 "
WC	0,75 x 1,34	= 1,01 "	-3%		= 0,98 "
Zimmer	3,49 x 4,06	= 14,17 m ²	-3%		= 13,74 m ²
Zimmer	3,00 x 4,06	= 12,18 m ²	-3%		= 11,81 m ²
Flur	3,55 x 1,26	= 4,47 "	-3%		= 4,34 "
					= 50,04 m ²

Wohnung Nr. 3 (1.OG.)

Zimmer	5,22 x 3,17	= 16,55 m ²	-3%	F. P.	= 16,05 m ²
WC	0,75 x 1,85	= 1,39 "	-3%		= 1,35 "
Flur	8,12 x 1,30	= 10,56 "	-3%		= 10,24 "
Dusche	0,75 x 2,00	= 1,50 "	-3%		= 1,46 "
Kochen	2,25 x 3,80	= 8,55 m ²	-3%		= 8,20 m ²
	- 1,40 x 0,85/2	= 0,60 m ²	-3%		= 0,58 m ²
Zimmer	2,79 x 5,29	= 14,76 m ²	-3%		= 14,32 m ²

092-0363

1. 7. 4. MZ. 1993

Landesarchiv

nachrichtlich:

Kellerräume für die Wohnungen

Keller Whg. 1:	$4,06 \times 1,28$	$+ 0,90 \times 0,70$	=	6,23 m2	-3% F.P.	=	6,04 m2
Keller Whg. 2:	$2,88 \times 3,54$	$- 1,25 \times 0,65$	=	9,39 m2	-3% F.P.	=	9,11 m2
Keller Whg. 3:	$2,51 \times 3,11$	=	7,81 m2	-3% F.P.	=	7,58 m2	
Keller Whg. 4:	$2,70 \times 4,62$	=	12,47 m2	-3% F.P.	=	12,10 m2	
Keller Whg. 5:	$2,62 \times 2,73$	=	7,15 m2	-3% F.P.	=	6,94 m2	
Keller Whg. 6:	$2,62 \times 2,73$	=	7,15 m2	-3% F.P.	=	6,94 m2	
Keller Whg. 7:	$3,00 \times 1,55$	$+ 1,25 \times 1,90$ $+ 1,26 \times 1,25$	=	8,61 m2	-3% F.P.	=	8,35 m2
Keller Whg. 8:	$3,21 \times 1,94$	=	6,23 m2	-3% F.P.	=	6,04 m2	

aufgestellt:

Frankfurt/M., den 21.03. 1993

Horst Ackermann

Architekt - Dipl.-Ing.

Passavantstraße 26

6000 Frankfurt/M. 70

Telefon 059 163 61 22

Der Architekt