

**URKUNDENROLLE NUMMER 662 / 1993**

Verhandelt

zu Offenbach am Main am 30. November 1993

Vor dem unterzeichneten Notar

**HELMUT ZEISER**

mit dem Amtssitz in 63071 Offenbach am Main

Es erschien ( en ) :

Herr Dipl. Ing. MANFRED FLIKSCHUH, geb. 08.09.1956,  
geschäftsansässig Kaiserleistr. 55, 63067 Offenbach a.M.,  
von Person bekannt,

handelnd als alleiniger Geschäftsführer für

**APEG Baubetreuung GmbH**, daselbst.

und erklärte :

**TEILUNG SERKLÄRUNG**

nach § 8 WEG

**für Schöneck - Büdesheim, Minetsgasse 2**

## I. VORBEMERKUNG

Die Firma APEG Baubetreuung GmbH ist Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Hanau/M eingetragenen Grundstücke

### Büdesheim Band 66 Blatt 2509

Ifd. Nr. 1 : Flur 1, Flurstück 305, Minetsgasse 2, Größe 473 qm.

Ifd. Nr. 2 : Flur 1, Flurstück 306, Minetsgasse 2, Größe 569 qm.

Die beiden Grundstücke werden vereinigt.

Auf dem Gesamtgrundstück baut die Firma APEG 10 Wohnungen mit 9 Garagen und 6 Pkw. - Stellplätzen im Freien. Die Terrassen im Erdgeschoß sind abgegrenzt durch festen Unterbau.

## II. AUFTEILUNG

Der Eigentümer teilt hiermit den vorgenannten Grundbesitz nach den Bestimmungen des WEG in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung nebst Nebenräumen verbunden ist wie folgt :

Aufteilungsplan Nummer	Miteigentumsanteil in 1000stel	Wohnfläche in qm ca.	verbunden mit dem Sondereigentum an
1	100,60	76,54	Wohnung, Kellerraum und Garage
2	62,20	47,30	Wohnung, Kellerraum und Garage
3	100,40	76,34	Wohnung, Kellerraum und Garage
4	78,10	59,39	Wohnung, Kellerraum sowie Sondernutzungsrecht am Pkw - Stellplatz im Freien Nummer 4
5	100,40	76,40	Wohnung, Kellerraum und Garage
6	110,30	83,92	Wohnung, Kellerraum und Garage

Aufteilungsplan Nummer	Miteigentumsanteil in 1000stel	Wohnfläche in qm ca.	verbunden mit dem Sondereigentum an
7	100,30	76,26	Wohnung, Kellerraum und Garage
8	131,60	100,11	Wohnung und Garage
9	108,70	82,71	Wohnung, Kellerraum und Garage
10	107,40	81,69	Wohnung, Kellerraum und Garage.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich im Sinne des § 3 WEG abgeschlossen. Sie sind ebenso wie die Sondernutzungsrechte im Aufteilungsplan bzw. Freiflächenplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Vom Nutzen und Gebrauch der im Aufteilungsplan als Kfz. - Stellplätze im Freien Nummer 11 bis 15 bezeichneten Flächen sind alle Wohnungseigentümer ausgeschlossen mit Ausnahme der Firma APEG Baubetreuung GmbH, solange diese auch nur Eigentümer einer Wohneinheit ist. Sie hat das Recht, an diesen Pkw - Abstellplätzen im Freien, positive Sondernutzungsrechte durch Vereinbarung zugunsten einzelner Wohneinheiten zu begründen bzw. auf diese zu übertragen. Diese Begründung bzw. Übertragung bedarf der notariellen Beurkundung.

### III. UMFANG DES SONDEREIGENTUMS

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums ist in Zweifel der mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung verbundene Aufteilungsplan maßgebend.

In Ergänzung zu § 5 WEG gehören zum Sondereigentum :

- der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums;
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume; bei Doppelfenstern und -türen die Innenfenster und -türen, sonst die Innenseiten der Außentüren und -fenster sowie der Balkon- und Terrassentüren einschließlich der jeweiligen Schließvorrichtungen;
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;

- die Wasserleitungen ab Anschluß an die gemeinsame Steigleitung;
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle ab gemeinsamer Falleitung;
- die Versorgungsleitungen für Strom und ggfs. Gas ab der Abzweigung vom Zähler,
- die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung bzw. die Fußbodenheizung ab Anschlußstelle an der gemeinsamen Steig- bzw. Falleitung.
- bei Balkonen, Loggien und Terrassen der durch die Umfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag ohne Unterbau.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen und die Reparaturkostenrücklage.

#### IV. RECHTSVERHÄLTNISSE DER RAUMEIGENTÜMER UNTEREINANDER

Die Rechte und Pflichten der Raumeigentümer und ihr Verhältnis untereinander richten sich nach §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

##### § 1 Allgemeines

1. Das Raumeigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung ist von keiner Zustimmung des Verwalters abhängig.
2. Jeder Raumeigentümer hat sein Sondereigentum sowie die ihm zur Sondernutzung übertragenen Flächen und Gegenstände zu unterhalten, instandzusetzen und - soweit erforderlich - zu erneuern. Dies gilt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen auch für Rolläden, Rolladenkästen, Klappläden, die Fenster und Fenstertüren ( einschließlich Außenfenster, Glasscheiben und Schließvorrichtungen ), den Fußbodenbelag und die Geländer von Terrassen und Balkonen und die Innenseiten von Balkonen sowie die Balkonbrüstungen. Es gilt ferner hinsichtlich der Pkw - Stellplätze, deren Reinigung und Unterhaltung ebenfalls Sache des jeweiligen Inhabers ist.

Im übrigen obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums allen Miteigentümern entsprechend dem Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile.

3. Sämtliche Änderungen am Gebäude und der Außenanlage ( z. B. Außenanstrich, Fenster, Abschlußtüren o. ä. ) für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, bedürfen nur der einfachen Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümerversammlung. Für Gebäudeteile und Gartenflächen, an denen Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte bestehen, gilt dies mit der Maßgabe, daß der Eigentümer bzw. Berechtigte zustimmen muß und nicht überstimmt werden kann.

Die Gartenflächen, die Gegenstand eines Sondernutzungsrechts sind, stehen dem jeweiligen Inhaber zur alleinigen Benutzung zu. Soweit die Flächen sich über der Tiefgarage befinden, dürfen sie nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

4. Mehrere Eigentümer einer Raumeinheit erteilen sich wechselseitig, und zwar jedem einzelnen Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sich bei der Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen gegenüber und von der Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten.

## **§ 2 Bewirtschaftungskosten**

### **1. Grundsatz und Umlageschlüssel**

Die Bewirtschaftungskosten des Gemeinschaftseigentums beinhalten die auf das Gemeinschaftseigentum entfallenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben, Gebühren und Beiträge und werden von der Gemeinschaft der Raumeigentümer getragen, soweit sie nicht gesondert erhoben werden. Sie werden auf die einzelnen Eigentümer für alle Kostenarten nach Miteigentumsanteilen, soweit keine Einzelverbrauchserfassung erfolgt oder gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist, umgelegt.

Die Kosten des Betriebes der Heizung werden zu 70 % nach Verbrauch, zu 30 % nach Wohnfläche umgelegt.

Sind einzelne Kosten einer Hausgemeinschaft ( gemeinsames Treppenhaus ) zuordenbar, können sie nach Wahl des Verwalters auf die Mitglieder dieser Hausgemeinschaft umgelegt werden.

Der Umlageschlüssel, auch für einzelne Kostenarten, kann mit einfacher Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümerversammlung geändert werden.

### **2. Wirtschaftsplan**

Der Verwalter hat für jeweils ein Wirtschaftsjahr, welches sich mit dem Kalenderjahr deckt, das erste Jahr ist Rumpfgeschäftsjahr, einen Wirtschaftsplan gem. § 28 WEG aufzustellen, der mit einfacher Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wird. Der Verwalter ist ermächtigt, den ersten Wirtschaftsplan, der bis zum Ende des laufenden Kalenderjahres gilt,

nach billigem Ermessen aufzustellen. Die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebenden Bewirtschaftungskosten sind von den Wohnungseigentümern durch laufende monatliche Wohngeldvorauszahlungen gem. § 38 Abs. 2 WEG aufzubringen, die am ersten Werktag eines jeden Monats kostenfrei dem Verwalterkonto des Verwalters ( in Höhe von 1 / 12 des jährlichen Anteils an den Kosten ) gutzubringen sind.

### 3. Abrechnung

Über die Bewirtschaftungskosten wird jährlich einmal spätestens sechs Monate nach Ablauf des Kalenderjahres durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung wird mit Stimmenmehrheit der Eigentümerversammlung gebilligt. Eine etwaige Nachzahlung ist am ersten Werktag des auf den Zugang der Abrechnung folgenden Monats fällig.

### 4. Instandhaltungsrücklage

Zum Zwecke der Deckung künftiger Instandhaltungskosten sind die Raumeigentümer nach Ablauf des ersten Wirtschaftsjahres zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Jeder Miteigentümer hat einen auf seinen Miteigentumsanteil bezogenen Monatsbeitrag zu entrichten.

Dieser Betrag sowie eine evtl. Höchstgrenze wird von der Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit festgesetzt, die über die erste Abrechnung der Bewirtschaftungskosten beschließt.

### 5. Verzinsung

Rückständige Zahlungen auf Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsrücklage sind mit 5 % p. a. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank als Verzugszinsen zu verzinsen.

## § 3 Eigentümerversammlung

1. Beschlüsse der Raumeigentümer werden auf Eigentümerversammlungen gefaßt. Zur Annahme eines Beschlusses bedarf es der einfachen Mehrheit der Stimmen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer. Stimmengleichheit gilt als Ablehnung.

### 2. Stimmrecht

In der Eigentümerversammlung entfällt auf jedes Raumeigentum eine Stimme. Die Eigentümer können sich durch mit schriftlicher Vollmacht versehene Dritte vertreten lassen.

### 3. *Beschlußfähigkeit*

Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als 1 / 3 der Stimmen der Gemeinschaft anwesend oder vertreten sind. Im Falle der Beschlußunfähigkeit beruft der Verwalter nach deren Feststellung mit einer Frist von 14 Tagen eine zweite Versammlung ein, die ohne Rücksicht auf die anwesenden oder vertretenen Stimmen immer beschlußfähig ist. Hierauf ist in der zweiten Einladung hinzuweisen.

### 4. *Einberufung von Versammlungen*

Eigentümersammlungen sind durch den Verwalter einzuberufen. Nicht vom Verwalter einberufene Sammlungen sind beschlußunfähig; § 24 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

Der Verwalter ist zur Einberufung verpflichtet, wenn dies von Eigentümern verlangt wird, die mehr als 25 % der möglichen Stimmen ( hier berechnet nach der Kopfbzahl der Raumeigentümer ) repräsentieren. Zweck, Grund und Tagesordnung sind dem Verlangen beizufügen.

### **§ 4 Verwalterbefugnisse**

Das Gemeinschaftseigentum wird durch einen Verwalter verwaltet.

Der Verwalter kann insbesondere

- a. die Wohnungs- bzw. Teileigentümer in gerichtlichen und außergerichtlichen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung vertreten, insbesondere gem. § 27 Abs. 2 Ziffer 5 WEG Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend machen, auch in eigenem Namen für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ( Prozeßstandschaft );
- b. die von den Wohnungs- bzw. Teileigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstwie festzusetzenden Umlagen einzeln einziehen einschließlich gerichtlicher Geltendmachung;
- c. einen Beschluß nach § 18 WEG herbeiführen.

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit dem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der zuletzt bekannten Anschrift zur Post aufgegeben sind, soweit die Tatsache und der Tage der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift mit Handzeichenvermerk oder sonstwie feststellbar sind.

Die Bestellung des ersten Verwalters erfolgt durch den derzeitigen Eigentümer. Die Vergütung auch für den ersten Verwalter geht zu Lasten der Raumeigentümer. Die Verwaltergebühr wird vom Verwalter zusammen mit den Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten erhoben und ist gleichzeitig mit diesen fällig. Für die Zahlung haftet die Gemeinschaft gesamtschuldnerisch.

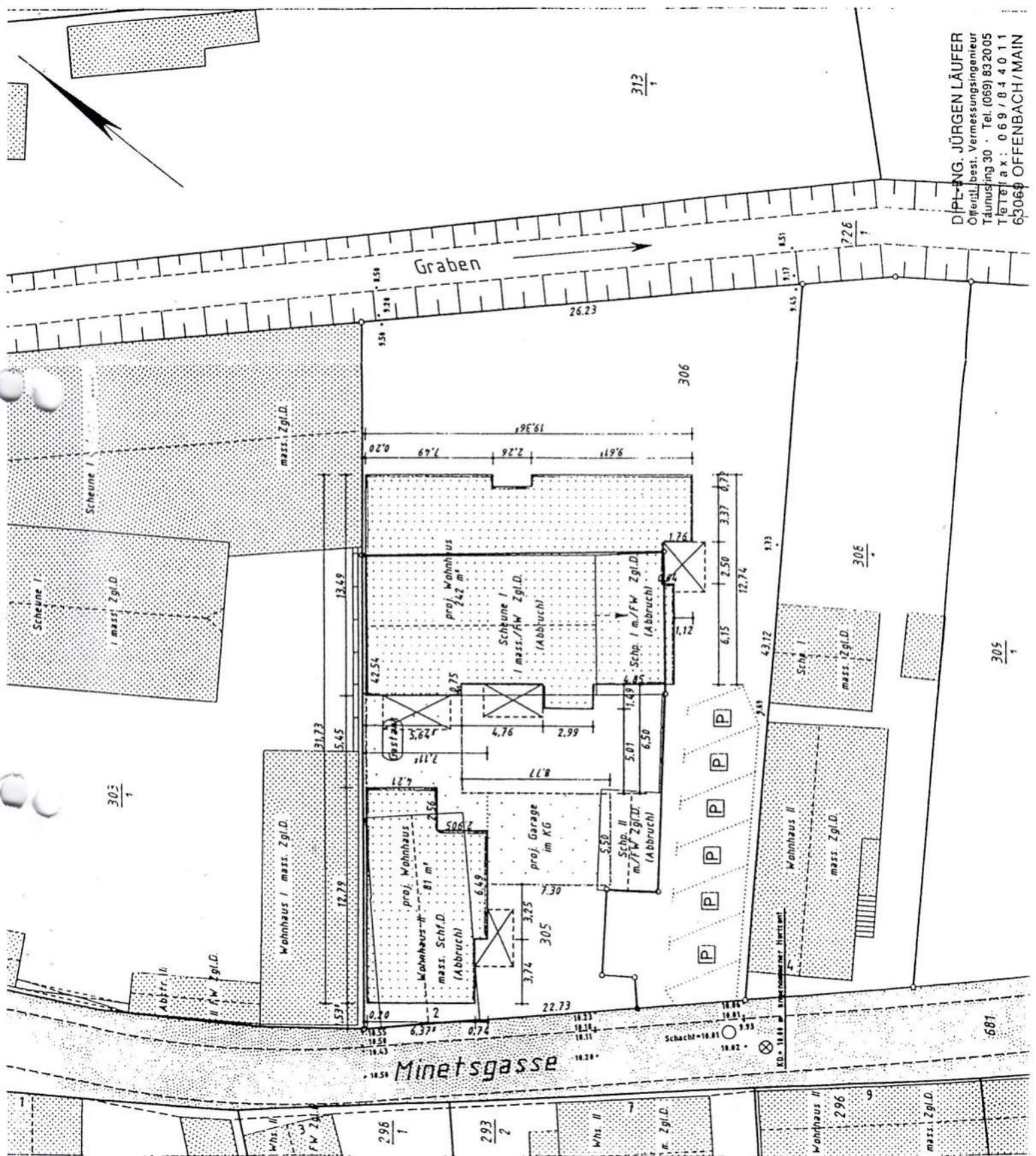
## V. GRUNDBUCHANTRÄGE

Es wird bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen :

1. die Vereinigung der beiden Grundstücke ( § 890 Abs. 1 BGB );
2. die Teilung des Gesamtgrundstücks in Raumeigentumsrechte nach Maßgabe von Abschnitt II;
3. die weiteren Bestimmungen gem. Abschnitten III und IV. als Inhalt des Sondereigentums.

Die als Anlage beigefügten Pläne wurden eingesehen und inhaltlich erörtert. Das Protokoll wurde vorgelesen. Alle Schriftstücke wurden genehmigt.





312  
1

726  
1

303  
1

305  
1

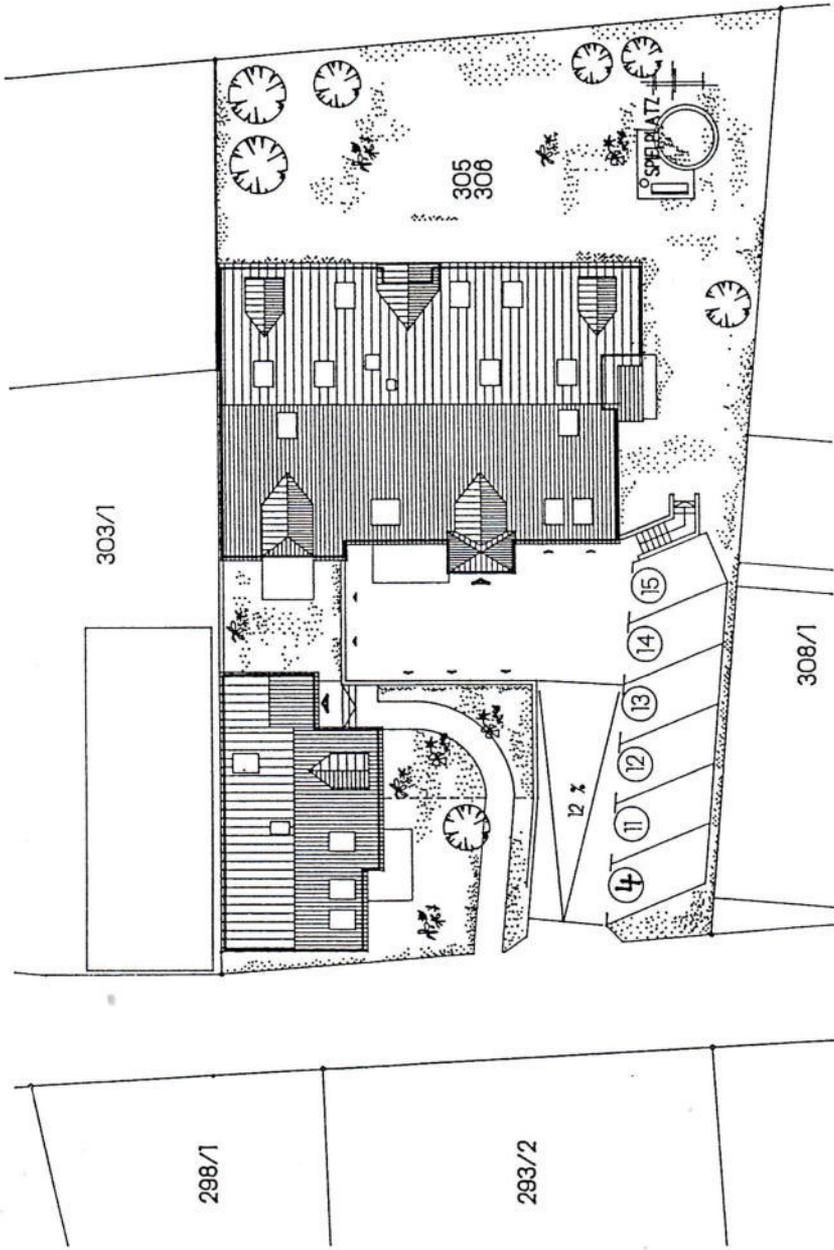
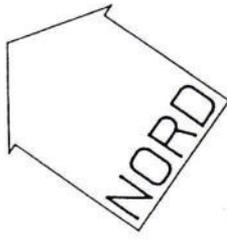
681

296  
1

293  
2

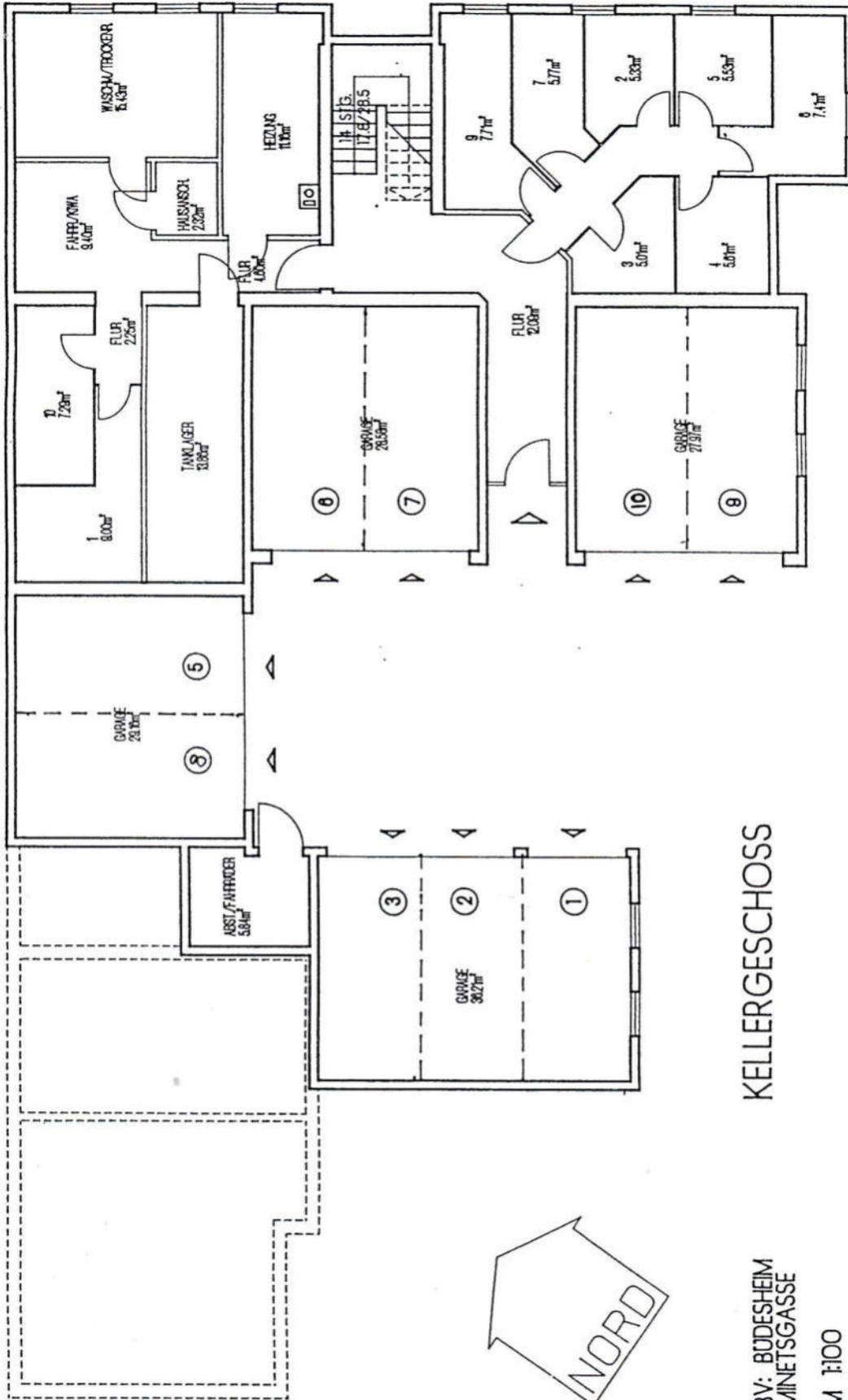
296  
9

mass. Zgl.D.



2

<b>APEG</b> KAISERLEISTR. 55 6050 OFFENBRACH	
BV:	BUDESHEIM MINETSGASSE 2
BAUTEIL: LAGEPLAN FREIFLÄCHENGESTALTUNG	
MASSTAB:	DATUM:
1 : 100	11.10.93
L-1	



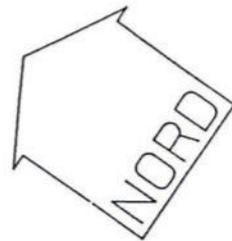
7

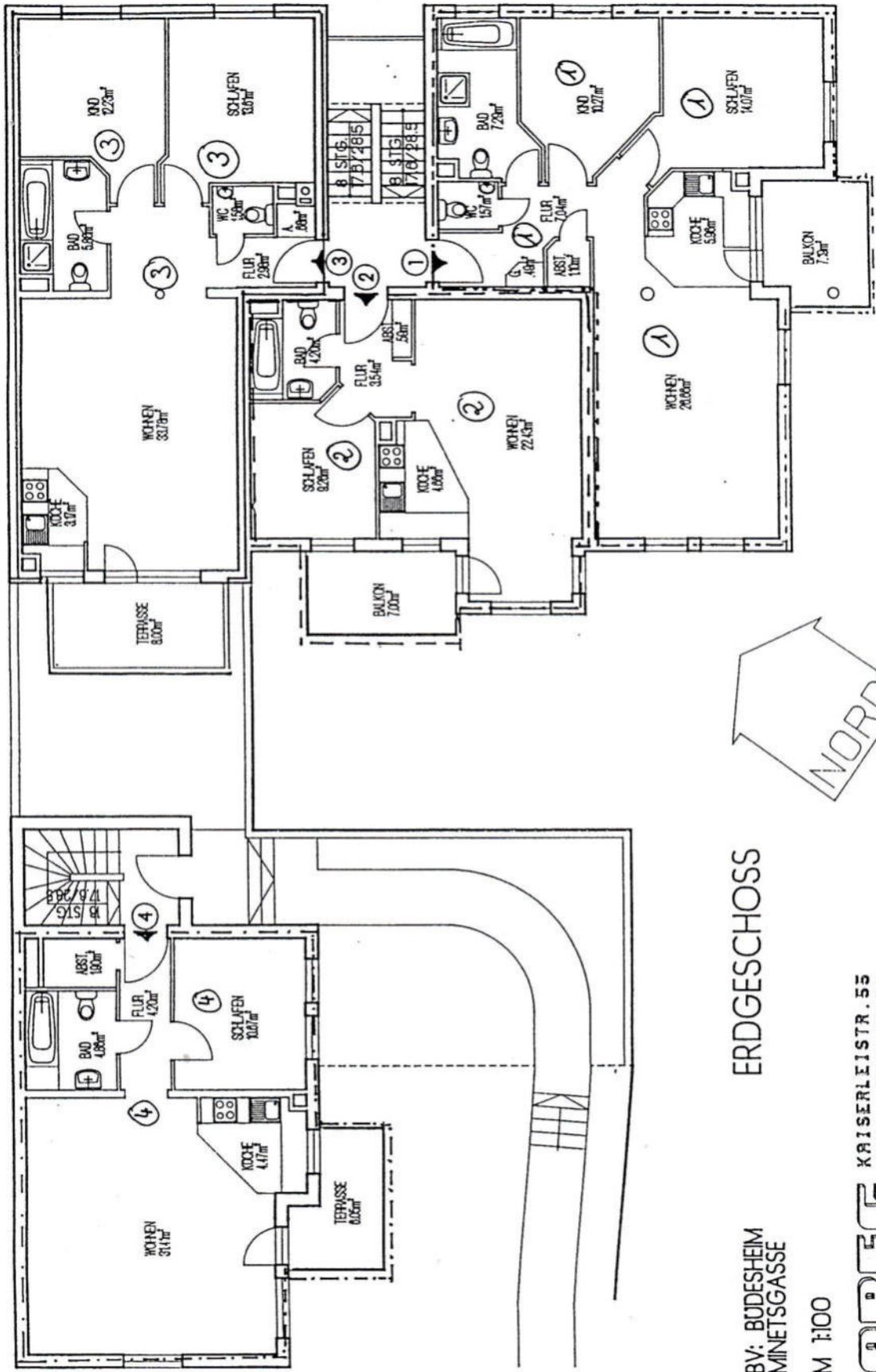
KELLERGESCHOSS

BV: BUDESHEIM  
MINETSGASSE

M 1:100

**APIC** KRISERLEISTR. 55  
6050 OFFENBACH



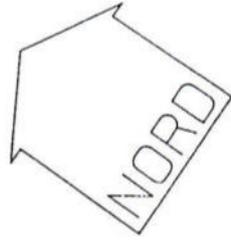
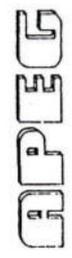


ERDGESCHOSS

BV: BUDESHEIM  
MINETSGASSE

M 1:100

KRAISERLEISTR. 55  
8050 OFFENBACH

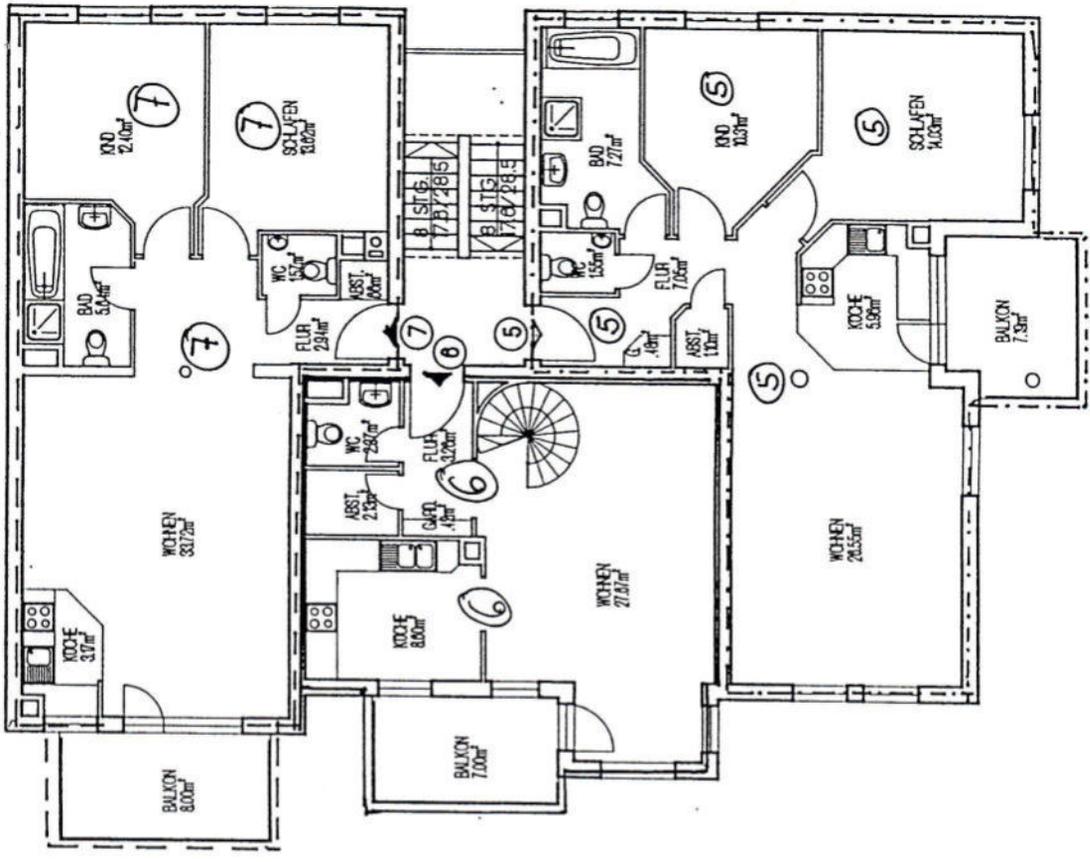
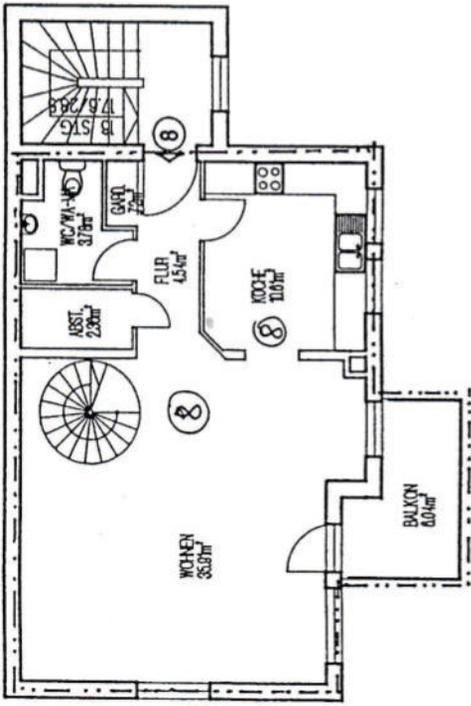


rechts

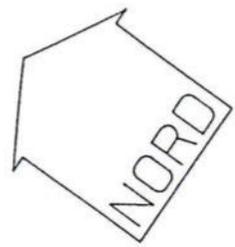
links

links

Z



OBERGESCHOSS



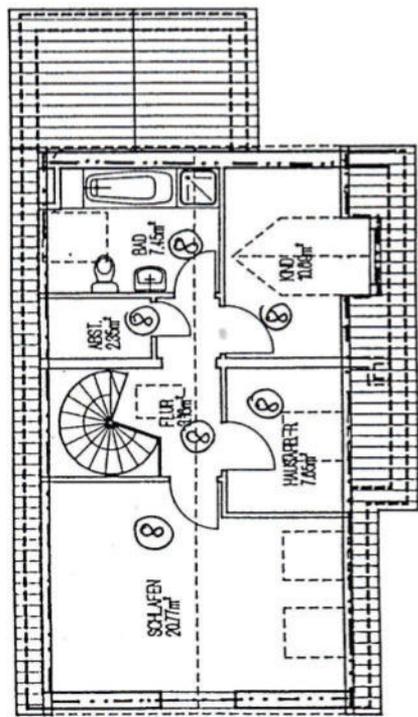
BV: BUDESHEIM  
MINETSGASSE

M 1:100

KAISERLIISTR. 55  
5050 OFFENBACH



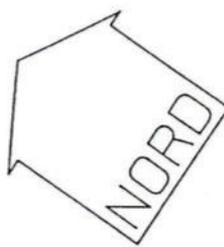
51



200 m | 1:50

200 m | 1:50

2

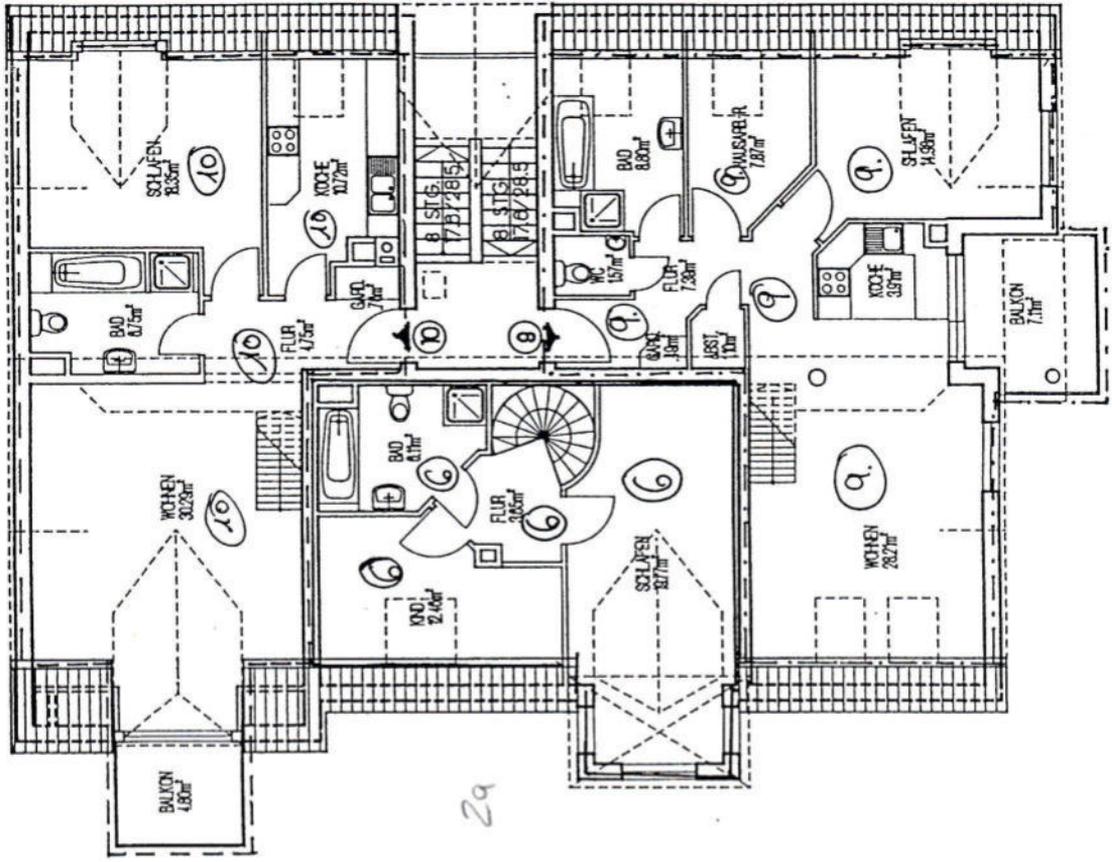


DACHGESCHOSS

BV: BUDESHEIM  
MINNETSGASSE

M 1:100

**APB** KAISERLEISTR. 55  
8050 OFFENBACH



29

200 m | 1:50

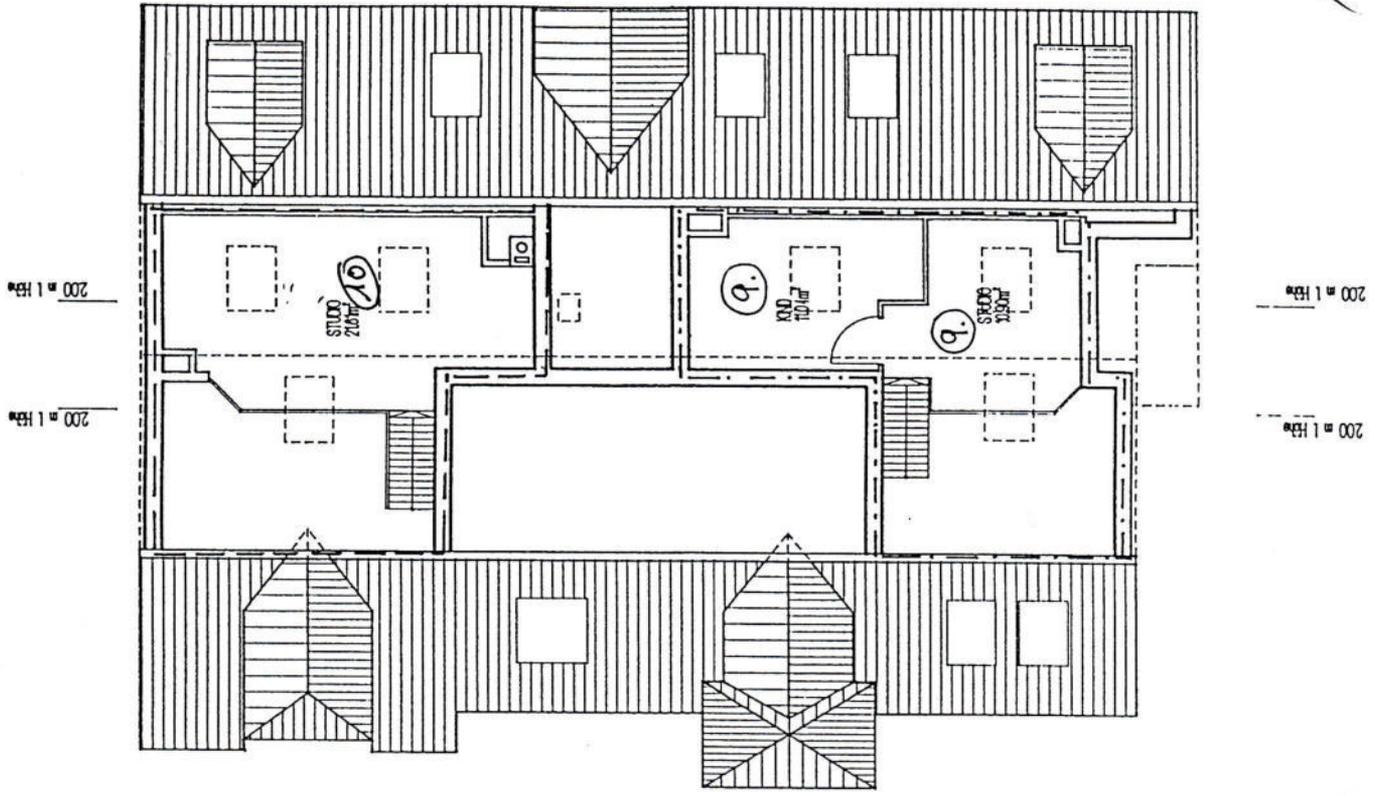
200 m | 1:50

200 m | 1:50

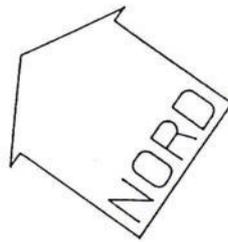
200 m | 1:50

6

17



GALERIE-GESCHOSS



BV: BUDESHEIM  
MINETSGASSE

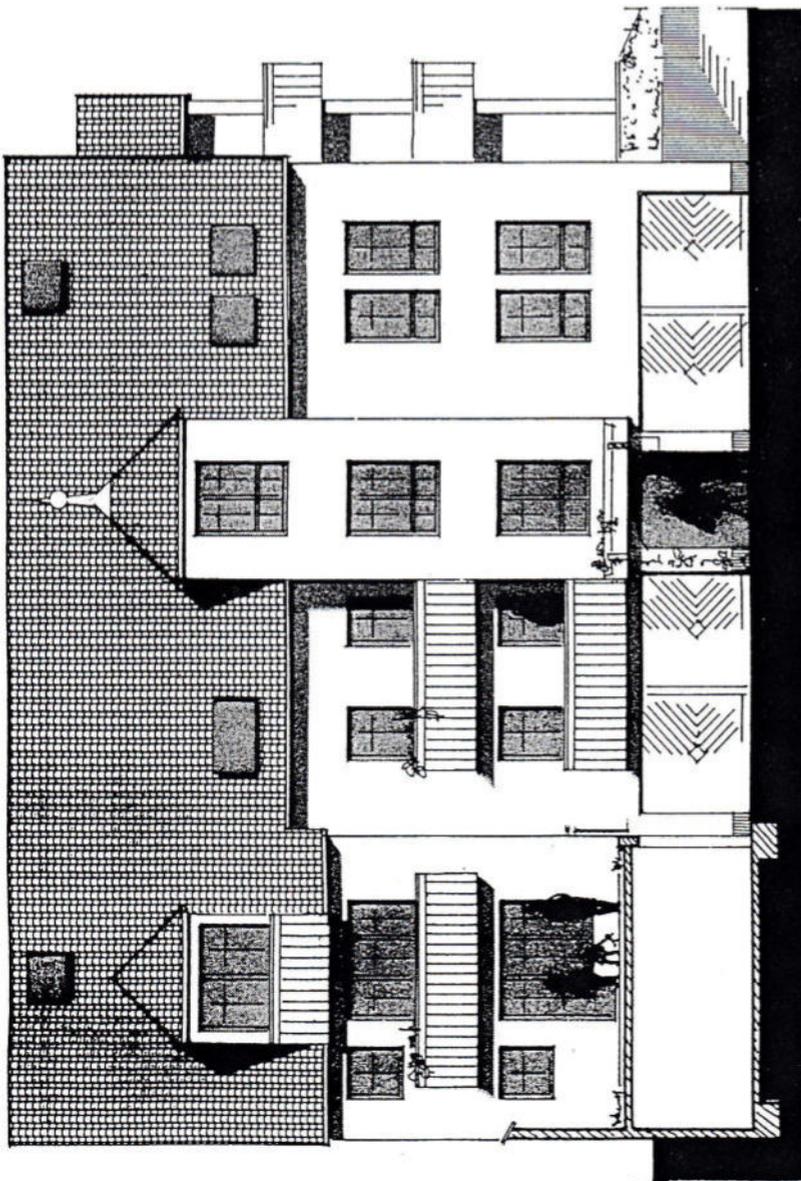
M 1:100

KAISERLEISTR. 55  
6050 OFFENBACH

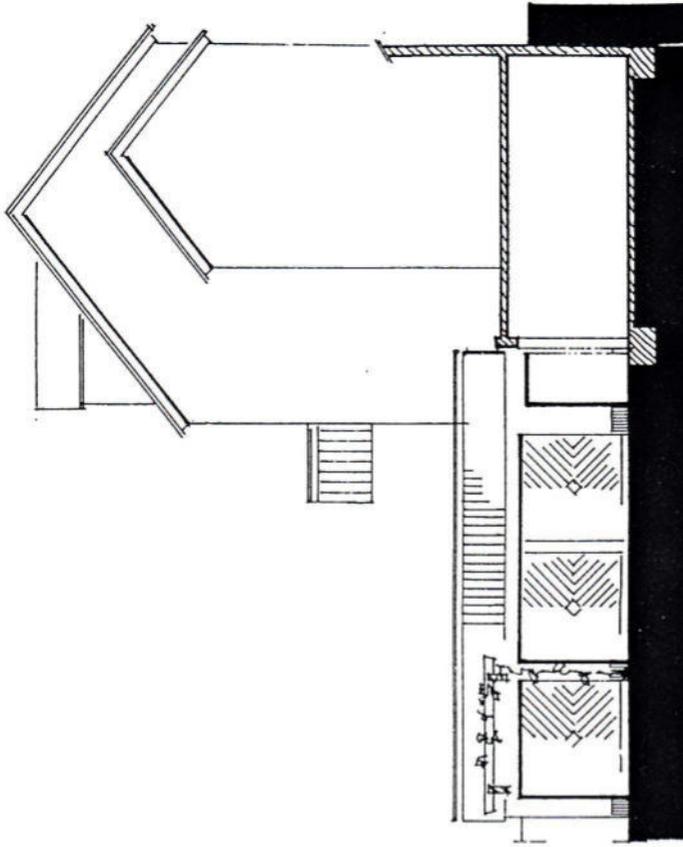




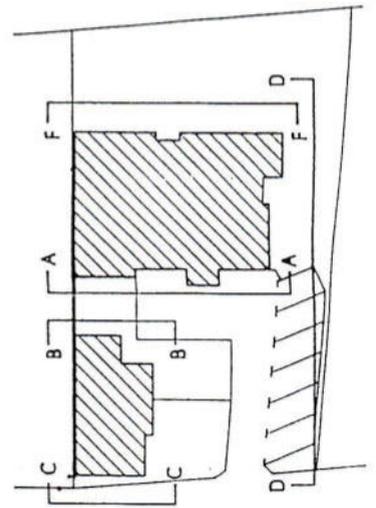




ANSICHT A - A



ANSICHT B - B



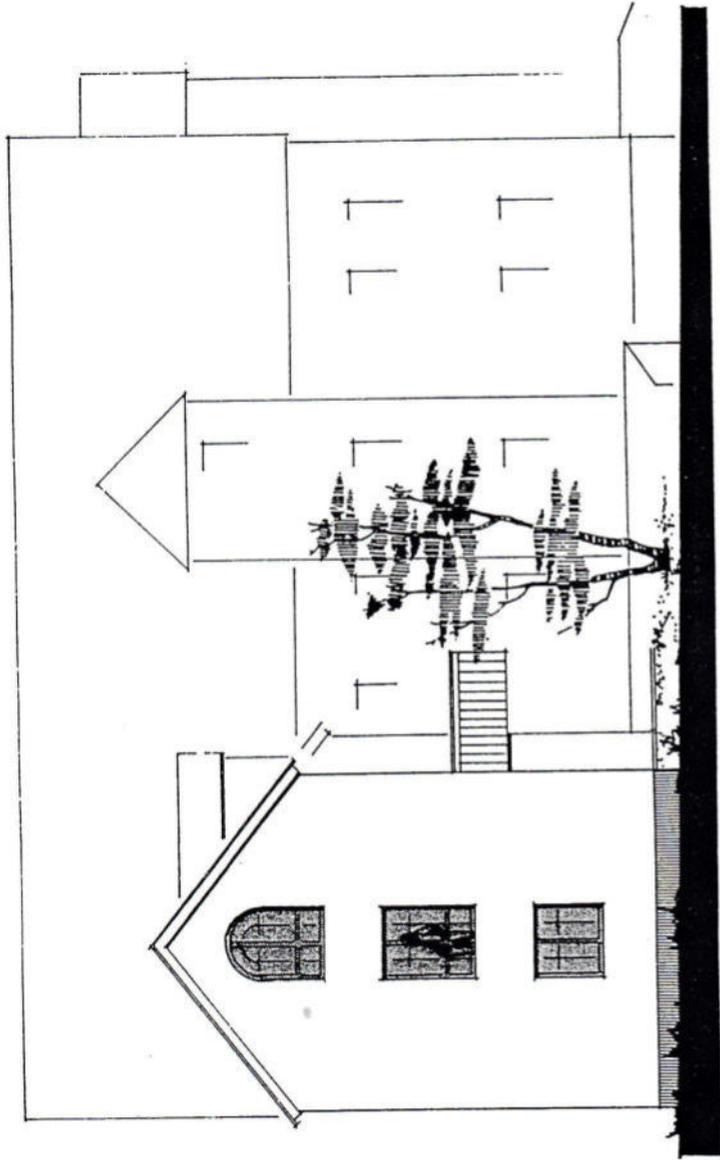
BV: BUDESHEIM  
MINETSGASSE

M 1:100

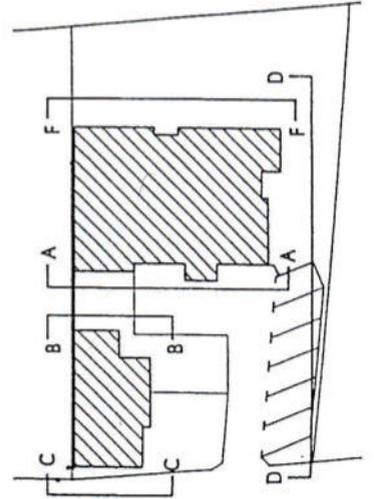


KRISERLEISTR. 55  
6050 OFFENBACH

10



ANSICHT C-C



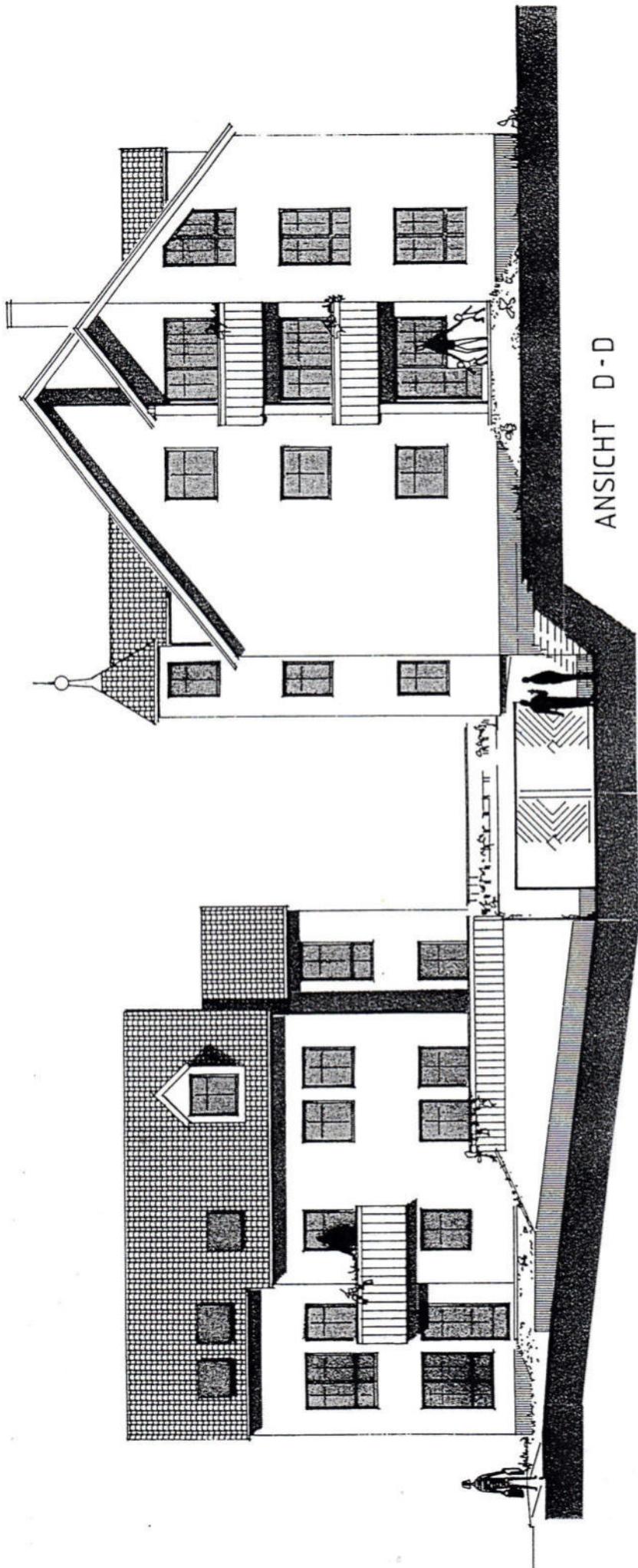
BV: BUDESHEIM  
MINETSGASSE

M 1:100

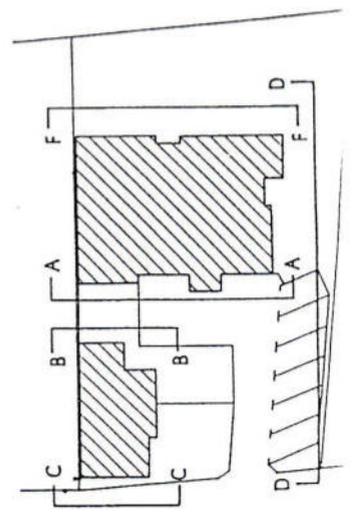


KAISERLEISTR. 55  
6050 OFFENBACH





ANSICHT D-D



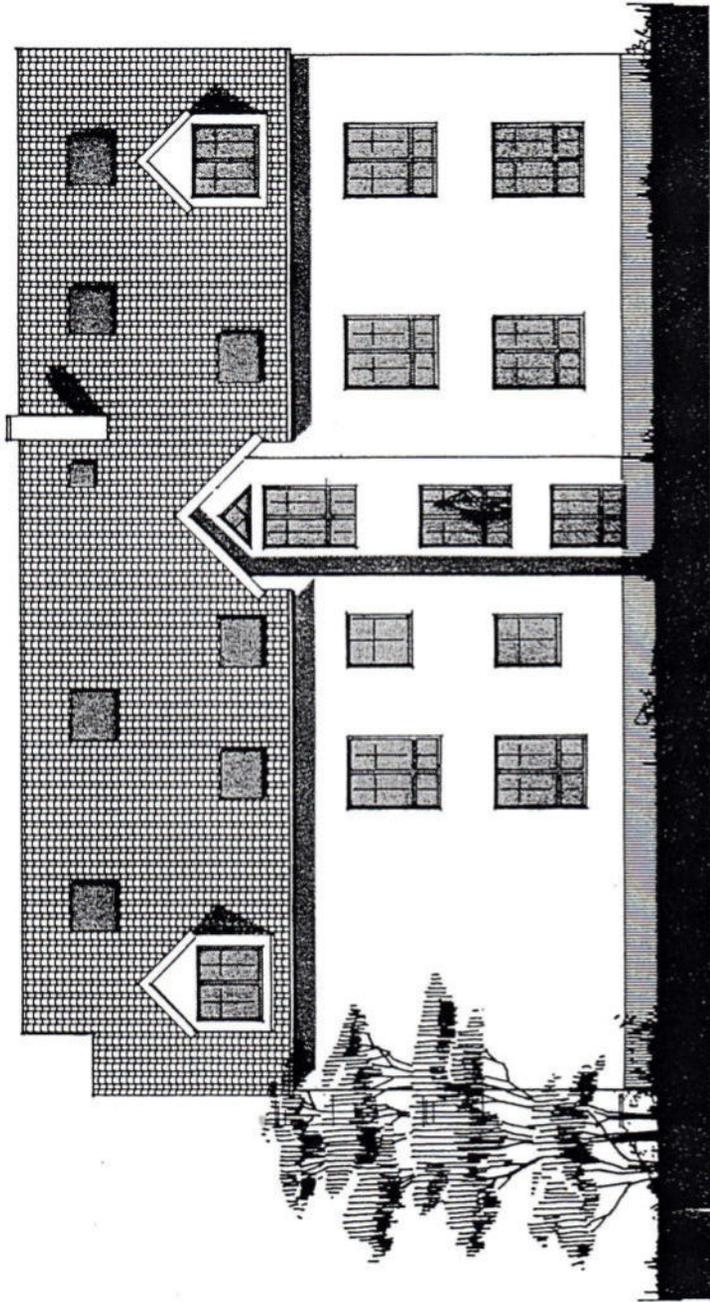
12

BV: BUDESHEIM  
MINNETSGASSE

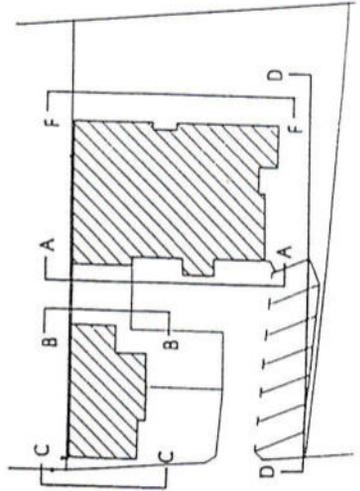
M 1:100

**APTEC**

KRAISERLEISTR. 55  
6050 OFFENBACH



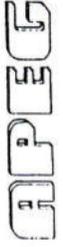
ANSICHT F-F



(13)

BV: BUDESHEIM  
MINETSASSE

M 1:100



KRAISERLEISTR. 55  
6050 OFFENBACH

## **Handwerkerliste: BV – Minetsgasse 2+2a, 61137 Schöneck-Büdesheim**

Zimmermannsarbeiten	Karl Vetter Jakob-Wolfstr. 5, 63179 Obertshausen Tel. 06104/71569 , Fax 06104/75397
Dachdecker – Blechner	Albert Lott Industriestr. 23, 63654 Büdingen Tel. 06042/2335 , Fax 06042/4379
Haustüren/Innentüren/Fenster/Rolladen	Alios Appel Industriegebiet, 63820 Elsenfeld Tel. 06022/9264 , Fax 06022/71200
Heizung – Sanitär	Volkening GmbH ( Hedrich) Gerningstr. 3 , 60439 Frankfurt/M. Tel. 069/957804-0 , Fax 069/
Elektro	Kieron und Partsch GbR Jägerweg 5 , 63636 Brachtal Tel. 06053/600480
Metall / Garagentore	Konetzny , Inh. Reichmann Hönigerstr. 19 , 35315 Homberg-Deckenbach Tel. 06633/7766 , Fax 06633/5457
Innenputz / Außenputz	Peter Peiter Nordring 33 , 65719 Hofheim / Ts. Tel. 06192/25071 , Fax 06192/24519
Estricharbeiten	Botec GmbH Ohmstr. 3 , 63477 Maintal Tel. 06181/494147 , Fax 06181/494164
Malerarbeiten	Elgerd Heppding In der Wolfskaute 5 , 61130 Nidderau Tel. 06187/22200 , Fax 06187/22243
Fliesenleger	Bollenkamp Glockenstr. 23 , 61137 Schöneck Tel. 06187/6191 , Fax 06187/910580
Bodenbelag	Ulrich Klamke Am Hexenpfad 17a , 63454 Hanau Tel. 06181/254708 , Fax 06181/255675
Treppen	Kleinmann - Treppentechnik Laubacher Weg 18 , 33505 Grünberg Tel. 06401/8010 , Fax 06401/801478
Betonwerksteinarbeiten	Böckler GmbH Siemenstr. 26 , 61130 Nidderau Tel. 06187/26577 , Fax 06187/26578
Außenanlagen	Detlef Link Karl Eidmann Str. 9 , 63486 Bruchköbel Tel. 06181/75767 , Fax 06181/74645