

# Abschrift

Am 20.9.07 von Notar  
Dr. Kanold erhalten

An das  
Amtsgericht  
- Grundbuchamt -

665 Homburg-Saar

## I. Teilungserklärung

betrifft Eigentumswohnanlage Homburg, Storchen -  
Schützenstraße "Haus Wien"

### § 1

Im Grundbuch von Homburg, Band 138 Blatt 6185, sind als  
Miteigentümer des dort verzeichneten Grundstücks

Pl.Nr. 740/8 - Bauplatz an der Schützenstraße groß  
2376 qm -,

zu 1/3 Anteil eingetragen:

1. Gesellschaft für Eigentumswohnungsbau Ehrhardt & Hellmann,  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in  
Homburg-Saar,
2. Herr Klaus K i e f e r , Apotheker, wohnhaft in  
Einöd-Saar,
3. Herr Friedrich S t u c k y , Architekt, wohnhaft  
in Homburg-Saar.

Wir, die Unterzeichneten, und zwar der unterzeichnete Heinrich  
Weinzierl, Kaufmann, wohnhaft in Bexbach-Saar, handelnd als  
alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die Firma  
Gesellschaft für Eigentumswohnungsbau Ehrhardt & Hellmann,  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in Homburg-  
Saar, teilen das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück in  
Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentums-  
anteil Sondereigentum verbunden ist, und zwar im einzelnen  
wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 61,21/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 1  
bezeichneten Wohnung und Loggia im Erdgeschoß  
mit Keller Nr. 1.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 118,90 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
2. Miteigentumsanteil von 55,76/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 2  
bezeichneten Wohnung und Loggia im Erdgeschoß  
mit Keller Nr. 2;  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 104,74 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
3. Miteigentumsanteil von 33,54/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 3  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 1. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 3.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 65,08 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
4. Miteigentumsanteil von 28,51/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 4  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 1. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 4.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 51,54 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
5. Miteigentumsanteil von 44,44/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 5  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 1. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 5.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 83,61 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;

6. Miteigentumsanteil von 11,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 6  
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß mit  
Keller Nr. 6.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 20,41 qm;
  
7. Miteigentumsanteil von 33,96/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 7  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 2. Obergeschoß  
mit Keller Nr. 7.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 65,08 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
8. Miteigentumsanteil von 28,93/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 8  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 2. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 8.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 51,54 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
9. Miteigentumsanteil von 56,18/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 9  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 2. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 9.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 104,66 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
10. Miteigentumsanteil von 34,59/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 10  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 3. Obergeschoß  
mit Keller Nr. 10.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 65,08 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;

11. Miteigentumsanteil von 29,35/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 11  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 3. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 11.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 51,54 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
12. Miteigentumsanteil von 45,28/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 12  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 3. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 12.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 83,61 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
13. Miteigentumsanteil von 12,36/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 13  
bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoß, mit  
Keller Nr. 13.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 20,41 qm;
  
14. Miteigentumsanteil von 44,44/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 14  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 4. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 14.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 80,78 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
  
15. Miteigentumsanteil von 21,38/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 15  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 4. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 15.  
Die Nettowohnfläche beträgt 35,84 qm, wobei  
die Loggia nur mit einem Viertel der Fläche an-  
gerechnet wird;



16. Miteigentumsanteil von 45,70/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 16  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 4. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 16;  
Die Nettowohnfläche beträgt 83,61 qm, wobei  
die Loggia nur mit einem Viertel der Fläche an-  
gerechnet wird;
  
17. Miteigentumsanteil von 12,15/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 17  
bezeichneten Wohnung(und Loggia im 4. Ober-)lies:  
im 4. Obergeschoß mit Keller Nr. 17.  
Die Nettowohnfläche beträgt 20,41 qm;
  
18. Miteigentumsanteil von 66,24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 18  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 5. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 18.  
Die Nettowohnfläche beträgt 118,90 qm, wobei  
die Loggia nur mit einem Viertel der Fläche an-  
gerechnet wird;
  
19. Miteigentumsanteil von 12,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 18 a  
bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoß mit Keller  
Nr. 18 a.  
Die Nettowohnfläche beträgt 20,41 qm;
  
20. Miteigentumsanteil von 46,12/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 19  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 5. Obergeschoß  
mit Keller Nr. 19.  
Die Nettowohnfläche beträgt 83,61 qm, wobei die  
Loggia nur mit einem Viertel der Fläche angerechnet  
wird;

21. Miteigentumsanteil von 35,63/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 20  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 6. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 20.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 65,08 qm,  
wobei die Loggia nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
22. Miteigentumsanteil von 31,02/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 21  
bezeichneten Wohnung und Loggia im 6. Ober-  
geschoß mit Keller Nr. 21.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 51,54 qm, wobei  
die Loggia nur mit einem Viertel der Fläche an-  
gerechnet wird;
23. Miteigentumsanteil von 58,28/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
anliegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 22 be-  
zeichneten Wohnung und Loggia im 6. Obergeschoß  
mit Keller Nr. 22.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 104,74 qm, wobei  
die Loggia nur mit einem Viertel der Fläche an-  
gerechnet wird;
24. Miteigentumsanteil von 87,21/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im an-  
liegenden Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeich-  
neten Wohnung im Penthouse mit Keller Nr. 23 und  
Terrasse.  
Die Nettowohnfläche beträgt ca. 159,92 qm,  
wobei die Terrasse nur mit einem Viertel der  
Fläche angerechnet wird;
25. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb  
des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Auf-  
teilungsplan mit G 1 bezeichnet ist,
26. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb  
des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Auf-  
teilungsplan mit G 2 bezeichnet ist,

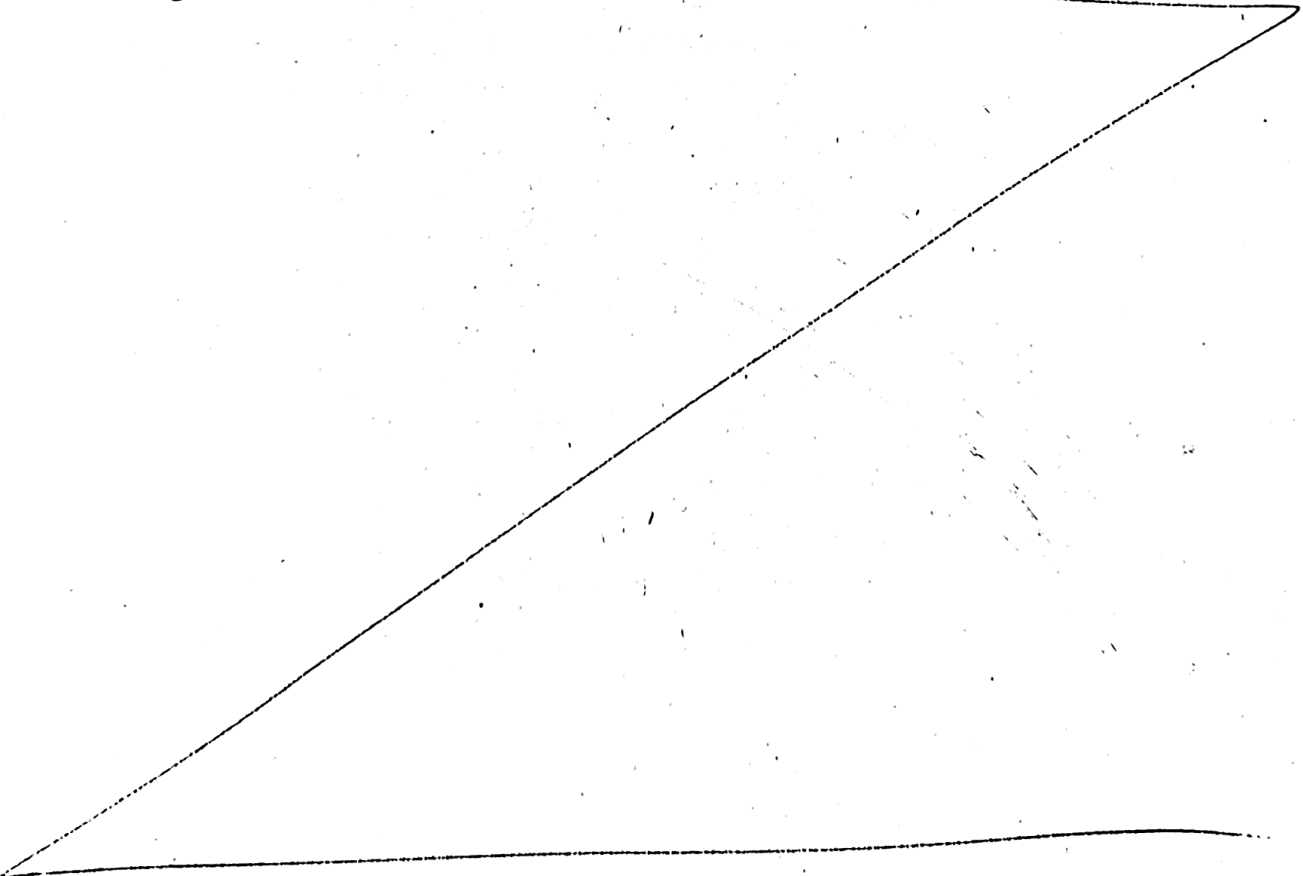
27. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage,  
die im Aufteilungsplan mit G 3 bezeichnet ist;
  
28. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außer-  
halb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die  
im Aufteilungsplan mit G 4 bezeichnet ist;
  
29. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außer-  
halb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die  
im Aufteilungsplan mit G 5 bezeichnet ist;
  
30. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außer-  
halb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die  
im Aufteilungsplan mit G 6 bezeichnet ist;
  
31. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außer-  
halb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die  
im Aufteilungsplan mit G 7 bezeichnet ist;
  
32. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außer-  
halb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die  
im Aufteilungsplan mit G 8 bezeichnet ist;
  
33. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außer-  
halb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die  
im Aufteilungsplan mit G 9 bezeichnet ist;
  
34. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außer-  
halb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die  
im Aufteilungsplan mit G 10 bezeichnet ist;

35. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 11 bezeichnet ist;
36. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 12 bezeichnet ist;
37. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 13 bezeichnet ist;
38. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 14 bezeichnet ist;
39. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 15 bezeichnet ist;
40. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 16 bezeichnet ist;
41. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 17 bezeichnet ist;
42. Miteigentumsanteil von 3/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 18 bezeichnet ist;



43. Miteigentumsanteil von  $\frac{3}{1000}$   
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 19 bezeichnet ist;
44. Miteigentumsanteil von  $\frac{3}{1000}$   
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 20 bezeichnet ist;
45. Miteigentumsanteil von  $\frac{3}{1000}$   
verbunden mit dem Sondereigentum an der außerhalb des Gebäudes befindlichen Freigarage, die im Aufteilungsplan mit G 21 bezeichnet ist.

Die Art der Ausführung der gemäß vorstehender Teilungserklärung zu errichtenden baulichen Anlagen ergibt sich aus der in Anlage beigefügten Baubeschreibung, die Bestandteil dieser Teilungserklärung ist.



§ 2

Gegenstände des Sondereigentums

Sondereigentum der Teil- bzw. Wohnungseigentümer sind:

- a) die im Aufteilungsplan eingezeichneten Zwischenwände,
- b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände,
- c) Innenfenster und Innentüren,
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,
- e) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an,
- f) die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Hauptleitung an,
- g) die Heizungskörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an.

§ 3

Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind:

- a) die Umfassungsmauern, die trennenden Zwischenwände und die Trennwände,
- b) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,
- c) der Grund und Boden.

Eine Bescheinigung der Baubehörde darüber, daß jede Einheit in sich abgeschlossen ist, wird beigelegt.

§ 4

Antrag

Die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch wird beantragt.

II.

Rechtsverhältnisse der Teil- bzw. Wohnungseigentümer untereinander

§ 5

Gesetzliche Bestimmungen

Die Rechte und Pflichten der Teil- bzw. Wohnungseigentümer und das Verhältnis der Teil- bzw. Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den §§ 10 - 29 WEG und ergänzend nach den Vorschriften über die Gemeinschaft §§ 741 ff. BGB und den folgenden Bestimmungen.

§ 6

Zweckbestimmung

Das Gebäude ist dazu bestimmt, rein bürgerlichen Wohnzwecken zu dienen unter Aufnahme ortsüblicher Bewohner. Diese Zweckbestimmung ist verpflichtend für alle Eigentümer und Bewohner.

Eine Änderung des Bestimmungszweckes des Gebäudes und der einzelnen Sondereigentumsräume bedarf einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Miteigentümer. Ein betroffener Miteigentümer ist von der Abstimmung hierbei ausgeschlossen.

Gestattet ist jedoch die Benutzung der Wohnräume für Zwecke eines freien Berufes wie Arzt, Anwalt und ähnliches, sofern sich hieraus nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Bewohner ergibt. Dies gilt insbesondere im Falle übermäßigen Parteiverkehrs oder bei Gefahr der Ansteckung oder sonstiger Gesundheitsgefährdung.

## § 7

### besondere Verpflichtungen

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Er hat insbesondere in seinen Räumen den Fußbodenbelag, die Zwischenwände, den inneren Wand- und Deckenputz, die Fenster und Türen, die Bade-, Klosett- und Kücheninstallationen, jeweils von der Abzweigung von der Hauptleitung ab, ordnungsgemäß instandzuhalten und Glasschäden auch an den nach außen liegenden Fenstern sofort auf seine Kosten zu beseitigen.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Räume einmal im Jahr zu besichtigen, im übrigen dann, wenn dies aus besonderen Gründen erforderlich scheint.

Der Wohnungs- oder Teileigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungs- bzw. Teileigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen, anderenfalls er sich schadenersatzpflichtig macht.



2. Für die Einhaltung der in Abs. 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;
3. das Betreten und die Benutzung sowie die Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Abs. 1 und 2 zulässigen Gebrauch beruhen und soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

§ 8

Lasten und Beiträge

1. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist den anderen Miteigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen. Zu den Kosten der Verwaltung gehören auch die Kosten eines Rechtsstreits.
2. Zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage hat jeder Wohnungs- oder Teileigentümer einen seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Betrag auf ein gemeinschaftliches Rücklagekonto der Wohnungs- und Teileigentümer zu leisten. Bis auf weiteres wird die Instandhaltungsrücklage festgesetzt auf jährlich DM 1,50 / qm Fläche des Sondereigentums. Sie ist nach der konstituierenden Wohnungs- und Teileigentümerversammlung und nach Aufforderung durch den Verwalter zu zahlen. Die Beiträge können nach dem genannten Verteilerschlüssel entsprechend dem jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan in jedem Jahr erhöht oder ermäßigt werden.

§ 9

1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungs- und Teileigentümern und dem von ihnen

gewählten Verwalter, dessen Bestellung nicht ausgeschlossen werden kann. Zum ersten Verwalter bis zum 31. Dezember 1975 wird Herr Horst Lintz, Steuerbevollmächtigter, wohnhaft in 665 Homburg-Saar, Dürerstraße 26,

bestellt.

2. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungs- und Teileigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.
3. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungs- und Teileigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Zum Zwecke einer ordnungsmäßigen Verwaltung wird folgendes bestimmt:

- a) Der Verwalter hat bis zur vollständigen Bezugsfertigstellung eine den praktischen Erfordernissen entsprechende Hausordnung aufzustellen und jedem der Eigentümer bekanntzugeben.
- b) Die gemeinschaftliche Verwaltung erstreckt sich insbesondere auf die Instandhaltung des Treppenhauses einschließlich der dem Treppenhaus zugekehrten Seite der Wohnungsabschlußtüren, der Keller, der Dächer, auf die Außenseite der Fenster und den Außenputz sowie auf die Kellergeschoße, soweit sie nicht in Sondernutzung stehen.
- c) Eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung mit einer ausreichenden Versicherungssumme ist abzuschließen. Folgende Versicherungen sind weiter abzuschließen: Feuerversicherung, Leitungswasserschadenversicherung sowie Sturmschadenversicherung.  
Die Eigentümer sind an die abgeschlossenen Versicherungen gebunden und treten in diese ein.
- d) Für die Allgemeinbeleuchtung werden getrennte Stromzähler gesetzt. Die Stromversorgung der Kellerräume erfolgt über den Anschluß der einzelnen Teileigentümer.
- e) Kosten für die Zulieferung von warmem und kaltem Wasser für den allgemeinen Verbrauch (Reinigung der Passagen und Treppenhäuser, der Garagengeschoße etc.) werden ebenfalls durch besondere Verbrauchsmesser ermittelt und umgelegt.

- f) Die Abrechnung der verbrauchten Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der Miteigentumsanteile der einzelnen Eigentümer, gegebenenfalls durch Anbringung geeigneter Messungsgeräte.

§ 10

Wohnungs- und Teileigentümerversammlung

1. Über die Angelegenheiten im Rahmen dieses Vertrages und der ergänzenden gesetzlichen Vorschriften entscheiden die Eigentümer in einer Versammlung unter Vorsitz des Verwalters durch Beschlußfassung.

Die Eigentümer beschließen insbesondere über Abberufung, Entlastung und Neuwahl des Verwalters. Die Abberufung während eines Jahres ist nur aus wichtigem Grund zulässig. Während der Beschlußfassung über diese Gegenstände führt der nach Lebensalter älteste Eigentümer den Vorsitz in der Versammlung.

Fehlt ein Verwalter, so ist ein solcher auf Antrag eines Eigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse hat, durch den Richter zu bestellen.

2. Die Versammlung der Eigentümer muß von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr, möglichst im ersten Halbjahr einberufen werden. Darüberhinaus muß der Verwalter die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Die Einberufungsfrist soll mindestens eine Woche betragen.
3. Der Gegenstand der Beschlußfassung ist bei der Einberufung zu bezeichnen, soweit es sich nicht um jährlich wiederkehrende Routine-Angelegenheiten handelt, wie Entlastung und Neuwahl des Verwalters, Beitragsfestsetzung in der vorjährigen Höhe usw.
4. Ein Beschluß kann gemäß § 43 WEG durch den Richter für ungültig erklärt werden, wenn ein solcher Antrag binnen eines Monats seit der Beschlußfrist gestellt wird. Die Frist beginnt mit der Beschlußfassung, für nicht einberufene oder abwesende Eigentümer mit der Erlangung der Kenntnis.



§ 11

Mehrheitsbeschluß

1. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefaßt. Auf Antrag eines Eigentümers werden die Abstimmungen geheim durchgeführt. Jeder Eigentümer hat soviel Stimmen, wie sein Miteigentumsanteil volle Tausendstel umfaßt.

Der Eigentümer kann sich in der Versammlung durch schriftliche Vollmacht vertreten lassen. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum gemeinschaftlich mehreren zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben, anderenfalls die Stimme ungültig ist.

2. Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungs- oder Teileigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Ist eine Versammlung nicht beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
3. Ein Wohnungs- oder Teileigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlußfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäftes mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites der anderen Wohnungs- oder Teileigentümer gegen ihn betrifft.
4. Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungs- oder Teileigentümer zu unterzeichnen. Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

§ 12

Verwalter

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:
  - a) Beschlüsse der Wohnungs- und Teileigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,
  - b) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen,
  - c) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen



- d) gemeinschaftliche Gelder zu verwalten. Die Gelder sind auf ein Sonderkonto der Wohnungs- und Teileigentümer bei einer Bank zu deponieren, getrennt in Unterkonten gemäß ihrem Bestimmungszweck.
2. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungs- und Teileigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:
    - a) Lasten und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen,
    - b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
    - c) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Teil- und Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,
    - d) Maßnahmen zu treffen, die der Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,
    - e) Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Beschluß der Wohnungs- und Teileigentümer ermächtigt ist. Einer besonderen Ermächtigung bedarf es nicht zur Geltendmachung der festgesetzten Beiträge eines säumigen Wohnungs- oder Teileigentümers namens der anderen Wohnungs- und Teileigentümer.
  3. Die Verfügung über ein Konto der Wohnungs- und Teileigentümer kann von der Zustimmung eines Wohnungs- oder Teileigentümers abhängig gemacht werden. Der Verwalter kann von den Eigentümern die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsvollmacht ersichtlich ist.

§ 13

Wirtschaftsplan, Rechnungslegung

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr im voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:

- a) die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- b) die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungs- und Teileigentümer zur Lasten- und Kostentragung.

Die Wohnungs- und Teileigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter entsprechend dem beschlossenen Wirtschaftsplan Vorschüsse zu leisten.

2. Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Diese ist ab 15. April zur Einsichtnahme durch die Wohnungs- und Teileigentümer bereitzuhalten.

Die Wohnungs- und Teileigentümer können durch Mehrheitsbeschluß jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

3. Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungs- und Teileigentümer gemäß § 11.

#### § 14

##### Zerstörung

Für den Fall der Zerstörung des Anwesens ist die fällig werdende Versicherungssumme auf ein gesondertes Konto zu überweisen, über welches der Verwalter nur mit Gegenzeichnung durch mindestens zwei von der Eigentümerversammlung aufgestellte Miteigentümer verfügen kann. Die Einzahlung hat bei einer mündelsicheren Bank oder bei einem Notar zu erfolgen. Die von der Eigentümerversammlung aufgestellten Bedingungen für die Verwendung der Versicherungssumme sind zu beachten.

Ist die Versicherungssumme ungenügend zur Wiederherstellung, so wird, falls Wiederaufbaupflicht überhaupt besteht oder beschlossen werden konnte (§ 22 WEG), der Fehlbetrag von allen Miteigentümern im Verhältnis ihrer Tausendstolwerte aufgebracht und durch den Verwalter wie die Lastenbeiträge angefordert.

Überschreitet die Entschädigung die Wiederherstellungskosten, so wird der Überschuß dem Reparaturfonds zugewiesen.

§ 15

Entziehung des Wohnungs- oder Teileigentums

1. Hat ein Wohnungs- oder Teileigentümer sich einer so schweren Verletzung ihm gegenüber anderen Wohnungs- oder Teileigentümern oder Hausbewohnern obliegenden Verpflichtungen oder einer so erheblichen Belästigung schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungs- oder Teileigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungs- oder Teileigentums verlangen.
2. Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn,
  - a) der Wohnungs- oder Teileigentümer oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört oder seine Rechte ausübt, trotz Anmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 7 obliegenden Pflichten und gegen die Hausordnung verstößt oder sich gegenüber einem Wohnungs- oder Teileigentümer eines gröblich beleidigenden Verhaltens schuldig gemacht hat und deshalb bestraft worden ist,
  - b) der Wohnungs- oder Teileigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung (§8) länger als drei Monate im Verzug befindet.
3. Steht das Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.
4. Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungs- oder Teileigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungs- und Teileigentümer.

§ 16

Hausverwaltung

Der Verwalter ist berechtigt, mit Wirkung für und gegen alle zukünftigen Eigentümer einen Hausmeister einzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag auf die Dauer von mindestens zwei Jahren abzuschließen. Die Eigentümer sind für diese Zeit an den Dienstvertrag gebunden. Das gesetzliche außerordentliche Kündigungsrecht ist nicht ausgeschlossen.



Garagenverwaltung und Sondernutzungsrechte

Die Vorschriften der §§ 5 - 16 gelten sinngemäß auch für die Verwaltung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Abstellplätze, Keller und Lagerflächen.

An den Abstellplätzen werden gemäß § 10 Abs. 2 WEG Sondernutzungsrechte eingeräumt wie folgt:

1. Der jeweilige Eigentümer des Miteigentumsanteils von 11,94/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichneten Räumen hat das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1,
2. Der jeweilige Eigentümer des Miteigentumsanteils von 29,35/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichneten Räumen hat das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 3,
3. Der jeweilige Eigentümer des Miteigentumsanteils von 12,36/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichneten Räumen hat das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2.

Bezüglich der übrigen Abstellplätze, für die kein Sondernutzungsrecht besteht, wird vereinbart:

Über die Vermietung oder sonstige Verwertung dieser Abstellplätze entscheidet die Miteigentümerversammlung auf Vorschlag des Verwalters mit einfacher Stimmenmehrheit. Den Wohnungseigentümern steht dabei gegenüber dritten Interessenten ein Vormieterrecht zu.

In dringenden Fällen und insbesondere beim unvorhergesehenen Freiwerden eines Abstellplatzes kann der Verwalter kurzfristig über die Vermietung bestimmen unter Beachtung des Vormieterrechtes der Wohnungseigentümer. Spätestens bei der nächsten Eigentümerversammlung ist endgültig über die Vermietung zu bestimmen.

Die Benutzung ihrer Abstellplätze nebst Zu- und Abfahrt kann von den jeweiligen Nutzungsberechtigten Dritten überlassen werden.



### Veräußerung

Zur Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Diese kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen,

- a) daß Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer obliegenden Verpflichtungen erfüllen kann,
- b) daß der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich nicht in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit einem in einfacher Mehrheit gefaßten Beschluß ersetzt werden.

Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder an Ehegatten solcher Verwandten oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter und außerdem nicht die Erstveräußerung des Wohnungs- und Teileigentums durch die Erstellerin der Wohnungen.

### Wohngeld

Sämtliche das Anwesen betreffende Beträge, wie Kosten für das Grundstück und Unterhaltung des Hauses, werden durch den Verwalter im Namen und im Auftrag der Eigentümer bezahlt. Zur Bestreitung dieser Beträge hat jeder Eigentümer ein Wohngeld zu entrichten.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, das auf ihn entfallende Wohngeld monatlich im voraus an den Verwalter zu zahlen, und zwar mit dem Zeitpunkt beginnend, zu dem die Gesellschaft die Wohnungen den Eigentümern zum Bezug freigegeben hat. Das Wohngeld ist je nach den Umständen veränderlich. Es setzt sich zusammen im wesentlichen aus zur Zeit folgenden Einzelbeiträgen:

1. Leistungen, die nach der tatsächlichen Belastung des einzelnen Wohnungseigentums zu erbringen sind,
2. Leistungen, die nach Tausendstel-Miteigentumsanteilen berechnet werden:
  - a) Betriebskosten für das Haus wie Steuern, Versicherungsbeiträge und Gebühren,
  - b) Strassenbaukosten, soweit solche entstehen,
  - c) Heizungs- Wasser- und Stromkosten, Kosten der Treppenhaus- und Wegereinigung, soweit gemeinschaftlich,
  - d) Kosten des Hausmeisters,
  - e) Instandsetzungsrückstellung (Reparaturfonds).
3. Kosten der Hausverwaltung, die mit einem Pauschalbetrag je Wohnungseigentum ermittelt werden. Die Kosten betragen für die 1-Zimmer-Wohnungen monatlich DM 8,-- (i.W.: acht Deutsche Mark), für alle übrigen Wohnungen monatlich DM 13,-- (i.W.: dreizehn Deutsche Mark)

Im Falle der Säumnis sind die rückständigen Teile des Wohngeldes mit 6 % jährlich zu verzinsen. Daneben haften die säumigen Beitragsverpflichteten für alle durch den Verzug entstehenden Schäden nach dem geltenden Recht.

Mit besondere Fälle kann die Eigentümerversammlung Vortragsstrafen bis zu 1 % der rückständigen Leistungen pro Tag bestimmen. Sie kann auch anordnen, daß für Leistungsverpflichtungen eine dingliche Sicherung zu bestellen ist.

## § 20

### Festlegung des Wohngeldes

Das Wohngeld wird jährlich in einer im 1. Halbjahr einzuberufenden Eigentümerversammlung durch einfachen Mehrheitsbeschluß für das laufende Jahr festgelegt. Etwaige Spitzen werden zum Schluß des Jahres abgerechnet. Maßgebend ist der Voranschlag des Verwalters.

Die Verwaltungskosten gemäß § 19 Ziffer 3 können nicht durch die Eigentümerversammlung herabgesetzt werden.

Jeder Erwerber eines Wohnungseigentums hat die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes, soweit der Betrag bereits feststeht, in notarieller Urkunde anzuerkennen und sich persönlich wegen dieser Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Verwalter der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Mehrere Miteigentümer des gleichen Wohnungseigentums haften als Gesamtschuldner.

§ 21

Zuständigkeit

Für Streitigkeiten wird grundsätzlich, unbeschadet des § 43 WEG, das Gericht des belegenen Grundstücks vereinbart.

§ 22

Bevollmächtigung

Der Bürovorsteher August Köppe aus Homburg-Saar und die Notar-  
gehilfin Gerlinde Dejon aus Homburg-Erbach werden bevollmächtigt,  
und zwar jeder für sich allein, zu dieser Teilungserklärung nebst  
Gemeinschaftsordnung alle Ergänzungserklärungen, die zu ihrer  
Eintragung im Grundbuch erforderlich sind, abzugeben.

§ 23

Schlußbestimmungen

Die Eintragung der Bestimmungen zu II. als Inhalt des Sonder-  
eigentums im Grundbuch wird beantragt.

Es wird versichert, daß die vorstehenden Rechtsvorgänge die  
Finanzierung von öffentlich geförderten und steuerlich begün-  
stigten Wohnungen zum Gegenstand haben und daher Befreiung von  
den Gerichtsgebühren beantragt. Die erforderliche Bescheinigung  
wird beantragt und nachgereicht.

Die Grundstückseigentümer stimmen der Löschung und Rangänderung  
aller ihren Grundbesitz belastenden Eintragungen zu.



Herr Heinrich Weinzierl, handelnd/als alleinvertretungs-  
berechtigter Geschäftsführer für die Gesellschaft für Eigen-  
tumswohnungsbau Ehrhardt & Hellmann GmbH mit dem Sitz in  
Homburg-Saar in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführerin der  
durch Urkunde des Notarassessors Wolfgang Marthaler aus  
Saarbrücken als amtlich bestelltem Vertreter des Notars  
Oskar Deutsch in Homburg-Saar vom 22. März 1971 - Urk.R.Nr.  
732 - zwischen den Beteiligten zu 1. bis 3. gegründeten  
"Baugemeinschaft Storchestraße Homburg", Gesellschaft bürger-  
lichen Rechts, erklärt sich mit allem Vorstehenden einver-  
standen.  
Genehmigt wird der Zusatz "zugleich" bei Zeichen /-.

Homburg-Saar, den 18. Januar 1972

Heinrich Weinzierl  
Friedrich Stucky  
Klaus Kiefer

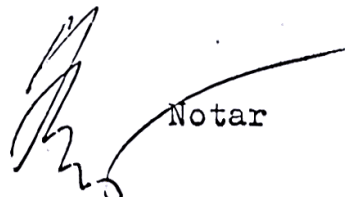
Urk.R.Nr. 310 /1972

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschriften der mir persön-  
lich bekannten Herren

1. Heinrich W e i n z i e r l , Kaufmann,  
wohnhaft in Bexbach-Saar, Eichendorffweg 3,  
handelnd als alleinvertretungsberechtigter  
Geschäftsführer für die Firma  
Gesellschaft für Eigentumswohnungsbau Ehr-  
hardt & Hellmann, Gesellschaft mit beschrän-  
kter Haftung mit dem Sitz in Homburg (Saar),
2. Friedrich S t u c k y , Architekt,  
wohnhaft in Homburg, Robert-Koch-Straße 4,
3. Klaus K i e f e r , Apotheker, wohn-  
haft in Einöd-Saar, Frühlingstraße 3,

beglaubige ich.

Homburg-Saar, den 27. Januar 1972

  
Notar