

Vom 15. Dezember 1965

Ra/S

Notar Dr. H o l z

Nr. 2396

Beglaubigte Abschrift

An das
Grundbuchamt

Zweibrücken

Zweibrücken, den 15.12.65

In diesem Formblatt ist statt "Grundstück" und
"Eigentum" immer "Erbbaurecht" und statt "Eigentümer"
immer "Erbbauberechtigter" zu lesen.

Begründung von Wohnungseigentum

Zweibrücken am 15.12.65
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft
des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen in Deutschland m.b.H.
Zweigstelle Neustadt a. d. Weinstraße

I. Sachverhalt

Im Grundbuch von Z w e i b r ü c k e n Band 95 Blatt 3890
Grundbuchheft Abt. I Nr. 1 ist die

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks
der Evangelischen Kirchen in Deutschland mit be-
schränkter Haftung in Stuttgart

als Eigentümerin des Grundstücks der Gemarkung Zweibrücken
Erbbaurecht an
Pl. Nr. 1868/4 An der Königsbergstraße, Bauplatz, zu 0,1207 ha

eingetragen. In dem Gebäude befinden sich Wohnungen.

II. Teilung

Als Bevollmächtigter der Grundstückseigentümerin teile ich das Eigentum
an dem in Abschnitt I beschriebenen Grundstück gemäß § 8 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes in 12 Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit
jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung
nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

Die Teilung erfolgt nach dem von der Grundstückseigentümerin gefertigten
Aufteilungsplan, zu dem das Bürgermeisteramt der Stadt Fellbach-am/=
19. September 1963 die Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Nr. 2 des Wohnungs-
eigentumsgesetzes erteilt hat./= Zweibrücken am 31. August 1965

Der Aufteilungsplan bildet einen Bestandteil gegenwärtiger Teilungserklärung.

Die Teilung des Grundstücks erfolgt:

1. in einen Miteigentumsanteil von
- einhundertelf / Tausendstel -
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit

111/1000

Nr. 001

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1
Erdgeschoß rechts mit einer Wohnfläche von 67,66 qm
bestehend aus:

- 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß

2. in einem Miteigentumsanteil von
- einhundertelf Tausendstel -
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit

111/1000

Nr. 002

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1
Erdgeschoß links mit einer Wohnfläche von 67,66 qm
bestehend aus:

- 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe, sowie
Abstellräumen im Kellergeschoß

3. in einem Miteigentumsanteil von
- einhundertelf Tausendstel -
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit

111/1000

Nr. 003

bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 3
Erdgeschoß mit einer Wohnfläche von 67,66 qm
bestehend aus:

- 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe, sowie
Abstellräumen im Kellergeschoß

4. in einen Miteigentumsanteil von 111/1000
- einhundertelf/Tausendstel -
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit
Nr. 101
bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1
erstes Obergeschoß rechts mit einer Wohnfläche von 67,66 qm
bestehend aus:
3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß
5. in einen Miteigentumsanteil von 111/1000
- einhundertelf/Tausendstel -
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit
Nr. 102
bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1
erstes Obergeschoß links mit einer Wohnfläche von 67,66 qm
bestehend aus:
3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß
6. in einen Miteigentumsanteil von 112/1000
- einhundertzwölf/Tausendstel -
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit
Nr. 103
bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 3
erstes Obergeschoß mit einer Wohnfläche von 67,66 qm,
bestehend aus:
3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß
7. in einen Miteigentumsanteil von 111/1000
- einhundertelf/Tausendstel -
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit
Nr. 201
bezeichneten Wohnung im Gebäude Königsbergstraße Nr. 1
zweites Obergeschoß rechts mit einer Wohnfläche von 67,66 qm
bestehend aus:
3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe,
sowie Abstellräumen im Kellergeschoß

III. Rechtsverhältnisse

§ 1

Wohnungseigentum, gemeinschaftliches Eigentum, Sondereigentum

- 1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 2) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen. Dies gilt insbesondere für das Fundament und das Dach und die tragenden und wesentlichsten Teile des Gebäudes, die Waschküche und Abstellräume im Kellergeschoß, das Treppenhaus und die Trockenräume im Dachgeschoß.
- 3) Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 4 der Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die Außengestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung der zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Etagenheizungen, Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind.

§ 2

Grundsatz

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 3

Umfang der Nutzung

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung und das Recht zur Mitbenutzung

- a) der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen desjenigen Gebäudes, in dem sich seine Wohnung befindet.
- b) der zu diesem Gebäude gehörenden gemeinschaftlichen Grundstücksfläche.

Zur Mitbenützung stehen insbesondere zur Verfügung die Waschküche, die nicht zum Sondereigentum gehörenden Abstellräume, der Hauseingang und das gesamte Treppenhaus sowie die Trockenräume im Dachgeschoß.

Die Vermietung oder Überlassung der Wohnung an Dritte bedarf der Zustimmung des Verwalters.

§ 4

Art der Nutzung

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Urkunde ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens dürfen die Wohnungseigentümer von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benützung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
- 3) Erteilt der Verwalter die nach Absatz 2 erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerrufliche erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß nach § 25 des Wohnungseigentumsgesetzes herbeiführen. Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

- 4) Art und Weise der Ausübung der den Wohnungseigentümern hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenützung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche sowie Art und Umfang der ihnen hiernach obliegenden Pflichten sind durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.

§ 5

Übertragung des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Ein Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.
- 3) Absatz 2 gilt nicht bei der Veräußerung
 - a) durch den derzeitigen Grundstückseigentümer,
 - b) an den Ehegatten oder an Verwandte oder Verschwägte in gerader Linie,
 - c) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter
 - d) infolge Ausübung eines Rücktrittsrechts oder eines Wiederverkaufsrechts, wenn eines dieser Rechte in einem wirksamen Veräußerungsvertrag vorbehalten ist.
- 4) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
 - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- 5) § 4 Absatz 3 der Teilungserklärung findet entsprechend Anwendung.

§ 6

Instandsetzungspflichten

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, der Innenanstrich der Fenster und der Wohnungsabschlußtüren sowie das Streichen der übrigen Türen, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

- 2) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Fenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt einem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch ihn, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.
- 3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- 4) Soweit sich nicht aus Absatz 1 - 3 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch für die dem Treppenhaus zugekehrte Seite der Wohnungsabschlußtüren.

§ 7

Versicherung

- 1) Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) eine Gebäudebrandversicherung,
 - b) eine Versicherung in angemessener Höhe gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
 - c) eine Leitungswasserschadensversicherung zum Neuwert.
- 2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft und der Umfang der Versicherungen obliegen dem Verwalter, soweit es sich nicht um eine staatliche Pflichtversicherung handelt.
- 3) Wenn auf Wunsch eines Wohnungseigentümers Zusatzversicherungen für von ihm vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die in seinem Sondereigentum stehen, abgeschlossen werden, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

§ 8

Wiederherstellungspflicht

- 1) Wird das Bauwerk ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- 2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht nach Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

- 1) Wenn eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht besteht, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 9

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Verwalter ist berechtigt, mindestens einmal im Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst jederzeit zulässig.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu oder geht es auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen. Der Bevollmächtigte ist dem Verwalter zu benennen.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums

- 1) Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Pflichten schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr 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 in § 12 festgelegten Zahlungsverpflichtungen länger als 3 Monate im Verzug ist,
 - b) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, sich einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer durch diese Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellungen den anderen Wohnungseigentümern 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,

der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als nach § 4 zulässiger Weise nutzt und diese verbotswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist unterlässt. 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 verbotswidrigen Nutzung veranlasst oder nicht aus der Wohnung entfernt,

- d) der Wohnungseigentümer die ihm nach § 6 obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten in erheblichem Umfang verletzt und ihnen trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt
 - e) die Wohnungseigentümer oder deren Rechtsnachfolger im Falle des § 10 trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.
- 2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.
 - 3) Über das Verlangen auf Entziehung des Wohnungseigentums beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. § 25 Absätze 3 und 4 des Wohnungseigentumsgesetzes sind in diesem Fall nicht anzuwenden.

§ 12

Zahlungsverpflichtung der Wohnungseigentümer

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beträge zur Deckung der laufenden Lasten und Kosten zu leisten.
- 2) Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus
 - a) den Verwaltungskosten,
 - b) den Betriebskosten, wie, laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für dienach § 7 abzuschließenden Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Treppenhaus- und Außenbeleuchtung und sonstigen Kosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks und des Hauses mittel- oder unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind,
 - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese nach § 6 den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrückstellung von DM 2.50 pro qm Wohnfläche jährlich,
 - d) den Heizkosten für die Zentralbeheizung des Hauses.

- 1) Der auf jeden Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den in Absatz 2 b) genannten Kosten entspricht seinem Miteigentumsanteil am Grundstück.
- 4) Auf die sich aus Absatz 2 ergebenden Zahlungsverpflichtungen hat jeder Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter auf Grund des Wirtschaftsplanes festgesetzt.
- 5) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das mit dem Kalenderjahr zusammenfällt, den Wohnungseigentümern eine Abrechnung über die von ihnen zu erbringenden Geldleistungen und die von ihnen nach Absatz 2) geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, sind die Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet.

§ 13

Wohnungseigentümerversammlung

- 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 in Gegenwart des Verwalters geordnet. Soweit nach Stimmenmehrheit beschlossen wird, gewährt jede Wohnung eine Stimme. Über die gefassten Beschlüsse hat der Verwalter eine Niederschrift anzufertigen und das Original nach Unterzeichnung gemäß § 24 Absatz 5 WEG aufzubewahren.
- 2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Er führt den Vorsitz in der Versammlung. Darüber hinaus muß er die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt. In den Fällen des § 4 Absatz 3 und des § 5 Absatz 5 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betreffenden Wohnungseigentümers einberufen.
- 3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

§ 14

Verwalter

- 1) Als erster Verwalter wird die
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks
der Evangelischen Kirchen in Deutschland mit be-
schränkter Haftung in Stuttgart - N., Lenzhalde 83
bestellt.

Diese Bestellung erfolgt bis zur Tilgung sämtlicher unter Mitwirkung der Siedlungsgesellschaft aufgenommener Fremdmittel, mindestens jedoch auf die Dauer von 25 Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit des Hauses.

- 2) Die Abberufung des Verwalters kann nur aus einem wichtigen Grund mit einer Stimmenmehrheit von $\frac{3}{4}$ der Wohnungseigentümersammlung erfolgen.
- 3) Die Bestellung und Abberufung des Verwalters bedarf der Zustimmung der an der Baufinanzierung beteiligten Realgläubiger.
- 4) Der Verwalter erhält eine jährliche Vergütung von DM 120.-- je Wohnung. Daneben erhält er als Ersatz für seine baren Auslagen eine Unkostenpauschale in Höhe von 10 % der jährlichen Verwaltervergütung. Die Vergütung und Unkostenpauschale gehören zu den Verwaltungskosten.
- 5) Der Verwalter ist berechtigt, im Falle der Erhöhung der Tarifgehälter der Angestellten in der Wohnungswirtschaft die Verwaltervergütung entsprechend zu erhöhen.
- 6) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse, wie Verwaltung, Instandhaltung, Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Aufstellen einer Hausordnung, Durchführung von Beschlüssen, hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) Mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen, sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, Bankkonten zu eröffnen, über diese zu verfügen und gegebenenfalls aufzulösen,
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beiträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungsinhaber namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen,
 - c) Die Tilgungsleistungen sowie die Zins- und sonstigen Nebenleistungen für die auf dem Grundstück und den Wohnungseigentumsrechten eingetragenen oder ruhenden Belastungen von den Wohnungseigentümern anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen und die damit im Zusammenhang stehenden, notwendigen Auskünfte und Erklärungen von den Gläubigern einzuholen oder zu geben.
- 7) Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter von allen Wohnungseigentümern eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.
- 8) Der Wohnungseigentumsverwalter darf nur mit Zustimmung der Pfälzischen Hypothekenbank, Ludwigshafen/Rh. ernannt und abberufen werden.
- 9) Solange die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen in Deutschland m.b.H. zum Verwalter bestellt ist, werden die Blocks 1 - 4 (Pl.Nrn. 1868/3, 1868/4, 1868/5 und 1868/6) gemeinsam verwaltet.

IV. Bewilligungen und Anträge an das Grundbuchamt

Ich bewillige und

b e a n t r a g e

in das Grundbuch einzutragen:

- die Teilung des Grundstücks nach Abschnitt II,
- 2) die Bestimmungen des Abschnitts III als Inhalt des Sondereigentums.

Unter Bezugnahme auf § 2 des Gesetzes vom 30.5.1953 über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau bitte ich um Gebührenbefreiung.

Ich teile den Erbbauzins von jährlich 482,80 DM in der Weise auf, daß auf jeden Miteigentumsanteil zu 111/1000 53,64 DM - dreiundfünfzig 64/100 Deutsche Mark - und auf den Miteigentumsanteil zu 112/1000 53,68 DM - dreiundfünfzig 68/100 Deutsche Mark - treffen, und bewillige und

b e a n t r a g e

die Eintragung der Erbbauzinsaufteilung im Grundbuch.

Die Zustimmung der Grundstückseigentümerin hierzu wird beantragt.

Der Bevollmächtigte der Erbbauberechtigten:

gez. Otto Lachenmaier

Urk.R.Nr. 2396

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Sachbearbeiters Otto L a c h e n m a i e r , in Neustadt/Weinstraße, Pfalzgrafensstraße 18, ausgewiesen durch seinen amtlichen Personalausweis, handelnd kraft der in Urkundenausfertigung vorgelegten und in beglaubigter Abschrift dieser Ausfertigung hier beigehefteten Vollmacht für die

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft
des Hilfswerks der Evangelischen
Kirchen in Deutschland mit beschränk-

en
angs-
klärung

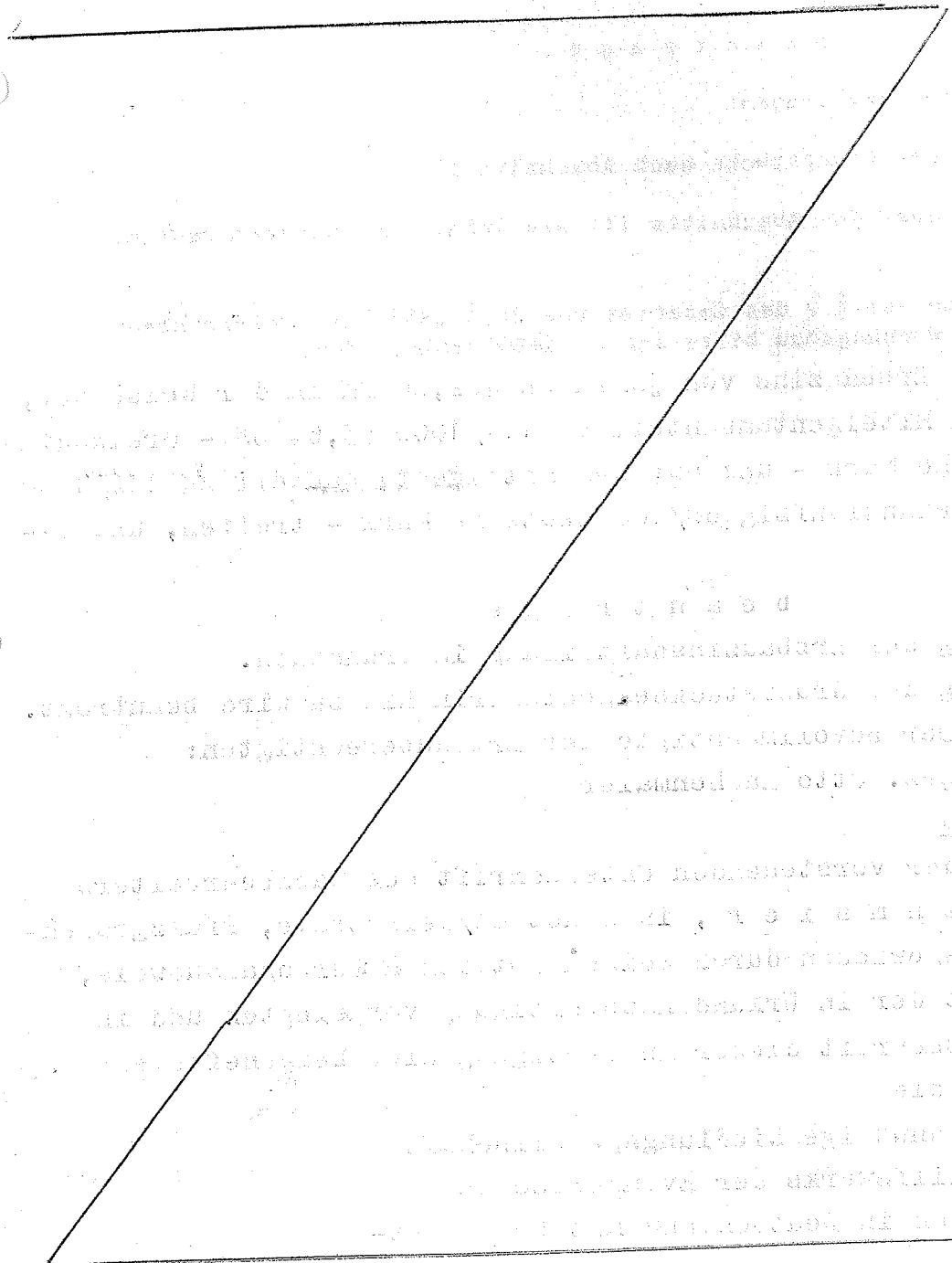
ter Haftung in Stuttgart, Lenzhalde 83,
wird hiermit beglaubigt.

Zweibrücken, den 15. Dezember 1965

Dr. Holz

(L.S.)

Notar



Beglaubigte Abschrift

Ausfertigung (für Siedlungsgesellschaft)
Kundenrolle Nr. 204/1965

S T U T T G A R T

Geschehen am 28. Januar 1965 - Achtundzwanzigsten
Januar Neunzehnhundertfünfundsechzig -

Vor mir, dem Notar

Robert Grund in Stuttgart
erscheinen heute, persönlich bekannt:

1. Herr Dr. Richard Scherberger
Regierungsdirektor a.D.,

2. Herr Rechtsanwalt Krafft Most,
Prokurist,

beide in Stuttgart N, Lenzhalde 83,
handelnd für die

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft
des Hilfswerks der Evangelischen
Kirchen in Deutschland mit beschränk-
ter Haftung in Stuttgart,
Lenzhalde 83.

- Ich, der Notar, bestätige aufgrund
der am 18.1.1965 erfolgten Einsicht
in das Handelsregister des Amtsgerichts
Stuttgart - HRB 819-, dass die beiden
Herren gemeinsam zur Vertretung dieser
Firma berechtigt sind. -

Die Erschienenen erklären folgende

V O L L M A C H T

zu meiner Niederschrift:

Wir erteilen namens der von uns vertretenen Siedlungsgesellschaft

Herrn Otto Lachenmaier, Sachbearbeiter
in Neustadt/ Weinstrasse, Pfalzgrafenstraße 18,

V o l l m a c h t zur Vornahme folgender Rechtsgeschäfte im
Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:

Die Übereinstimmung vorstehender
Abschrift mit der mir vorliegenden
Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Zweibrücken, den 15. Dezember 1965
(L.S.) Dr. Holz

Notar.

Z u s t i m m u n g

Die Protestantische Kirchenschaffnei Zweibrücken als
Grundstückseigentümerin erteilt hiermit ihre Zustimmung
zur Aufteilung des Erbbauzinses bezüglich des Erbbaugrund-
stücks der Gemarkung Zweibrücken Pl. Nr. 1868/4 gemäß Zif-
fer IV. der Erklärung der Gemeinnützigen Siedlungsgesell-
schaft des Hilfswerks der Evangelischen Kirchen in Deutschland
m.b.H. in Stuttgart als Erbbauberechtigte vom 15. Dezember 1965,
beglaubigt durch den Notar Dr. Hans Holz in Zweibrücken am
gleichen Tag unter Urkunden-Rolle Nr. 2396.

Zweibrücken, den 20. Dezember 1965

Prot. Kirchenschaffnei

Der Vorstand:

I.A. gez. Rauch.

Zu Urk.R. Nr. 2396/65

Vollzugsmitteilung

zur Urkunde des Notars Dr. Holz vom 15.12.1965.
Eingetragen nach Antrag am Heutigen im Grundbuch für
Zweibrücken Band 95 Blatt 3891,

99 4013 bis 4021.

Zweibrücken, den 12. Jan. 1966

A m t g e r i c h t :

(L.S.)

Schmidt

Rechtspfleger.

Die Übereinstimmung vorstehender
Abschrift mit der mir vorliegenden
Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Zweibrücken, den 12. Jan. 1966

Notar.