

Notar
DR. ROLF HOFFMANN
VÖLKLINGEN

Notar Dr. Hoffmann, Postfach 101565, 66305 Völklingen

PBW Immobilien GmbH

Elisabethenstr. 19

66359 Bous

Hausanschrift

Poststraße 34 A, 66333 Völklingen
(Ecke Bismarckstraße)

Parkmöglichkeit

City-Tiefgarage, Bismarckstraße

Postverbindungen

Postfach 10 15 65, 66305 Völklingen

Telefon: 0 68 98 / 9 13 50

Telefax: 0 68 98 / 1 67 20

Bankverbindung

Postbank Saarbrücken

Konto-Nr. 8802-665

BLZ: 590 100 66

Mein Zeichen:

NN 10.465 od

Sachbearbeiter

Herr Dräger

Datum:

02.07.1999

Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Objekt: Bous, Heiligenbornstr. 16 e
Urkunde vom 23. Juni 1999, URNr. 787/99

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen zwei beglaubigte Abschriften der
vorgenannten Urkunde für Ihre Unterlagen.

Das für die Abwicklung des Vertrages Erforderliche habe ich soweit
wie möglich in die Wege geleitet.

Meine Kostenrechnung füge ich bei mit der frdl. Bitte um Begleichung.

Mit freundlichen Grüßen


Notar

737/99

Fotokopie

Urkunde des Notars Dr. Rolf Hoffmann
Poststr. 34a, 66333 Völklingen
Postfach 101565, 66365 Völklingen
Tel. 06898 91350 Fax 06898 16720
1112 - 9900751 - 00

Urkundenrolle Nummer: 787 für 1999

Verhandelt in Völklingen am 23. Juni 1999.

Vor dem unterzeichneten

Notar Dr. Rolf Hoffmann
mit dem Amtssitz in Völklingen

erschien:

Firma PBW Immobilien GmbH mit Sitz in Bous
(Amtsgericht Saarlouis, HRB 5826)

Anschrift: Elisabethenstr. 19, 66359 Bous,

- nachfolgend kurz "der Eigentümer" genannt ,

hier vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin, Frau Susanne John, geb. am 1. August 1976, geschäftsansässig in Bous, von Person bekannt,

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Saarlouis, HRB 5826, daß dort Frau Susanne John als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der Firma PBW Immobilien GmbH mit Sitz in Bous eingetragen ist.

Die Erschienene ließ folgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG

beurkunden und erklärte:

737/99

§ 1 Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Saarlouis von

Bous Blatt 4746

ist die Firma PBW Immobilien GmbH allein als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung: Bous
Flur: 10
Flurstück(e): 162/80 und 162/84
Größe in qm: 36 und 862

Der Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Lastend auf der Parzelle Nr. 162/84:
Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Bous;
lfd. Nr. 2: Lastend auf der Parzelle Nr. 162/80:
Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Bous;

Abteilung III

lfd. Nr. 1: Lastend auf beiden vorgenannten Parzellen:
160.000,00 DM Grundschuld für die Stadtparkasse Völklingen
in Völklingen.

Außerdem wird aufgrund Bewilligung vom heutigen Tage, URNr. 788 /99 des
amtierenden Notars, zu Lasten der beiden vorgenannten Parzellen noch eine
weitere Grundschuld in Höhe von 1.500.000,00 DM zu Gunsten der Stadtpar-
kasse Völklingen in Völklingen eingetragen werden.

§ 2 Vereinigungsantrag

Der Eigentümer vereinigt die vorstehend in § 1 dieser Urkunde genannten Par-
zellen zu einem Grundstück im Rechtssinne gemäß § 890 Abs. 1 BGB und
beantragt die Eintragung dieser Vereinigung im Grundbuch.

§ 3 Aufteilung

Auf dem vorgenannten Grundstück errichtet der Eigentümer ein Wohnhaus mit zehn Wohnungen, sechs Garagenstellplätzen im 1. Untergeschoß und zehn Kfz.-Abstellplätzen im Freien.

Der mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehene Aufteilungsplan sowie eine Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit der Einheiten liegen vor und sind dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügt. Auf diese Anlage wird verwiesen.

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise in Miteigentumsanteile auf, daß mit jedem der nachfolgenden Miteigentumsanteile das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit verbunden ist.

Die Aufteilung wird wie folgt durchgeführt:

1. mit einem 81/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im 2. Untergeschoß links nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, *Stawina*
2. mit einem 80/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im 2. Untergeschoß rechts nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet, *Pinz - Heideveld*
3. mit einem 81/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im 1. Untergeschoß links nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, *Groh*
4. mit einem 80/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im 1. Untergeschoß rechts nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet, *Zimmer*

5. mit einem 107/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet, *Schmidt - Zimmer*
6. mit einem 64/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mitte nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet, *Brzozowski*
7. mit einem 107/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, *Kunze*
8. mit einem 64/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mitte nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8 bezeichnet, *Bauer*
9. mit einem 138/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß und Spitzboden links nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet, *Müller*
10. mit einem 138/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß und Spitzboden rechts nebst Kellerraum im 2. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 bezeichnet, *Götz*
11. mit einem 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an dem Garagenstellplatz im 1. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 bezeichnet, *wg Müller*
12. mit einem 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an dem Garagenstellplatz im 1. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 12 bezeichnet, *wz. Prinz - Heidenreich*

13. mit einem 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an dem Garagenstellplatz im 1. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 13 bezeichnet,

W10 Golt

14. mit einem 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an dem Garagenstellplatz im 1. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 14 bezeichnet,

W5 Schmidt-Zimmer

15. mit einem 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an dem Garagenstellplatz im 1. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 15 bezeichnet,

W4 Zimmer

16. mit einem 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück wird verbunden das Sondereigentum an dem Garagenstellplatz im 1. Untergeschoß,
im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 16 bezeichnet.

W7 Kunze

§ 4 Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit in der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Auf diese Anlage wird verwiesen.

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

In der Gemeinschaftsordnung sind Sondernutzungsrechte eingeräumt.

§ 5 Baubeschreibung

Lage, Größe und Ausstattung des Gebäudes und der einzelnen Einheiten ergeben sich aus dem vorgenannten Aufteilungsplan und der dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Baubeschreibung. Auf diese Anlage wird verwiesen.

§ 6 Grundbuchvollzug

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Vereinigung der in § 1 genannten Grundstücke zu einem Grundstück im Rechtssinne gemäß dem Vereinigungsantrag in § 2 dieser Urkunde,
- b) die Teilung dieses Grundstücks nach Maßgabe des § 3 dieser Urkunde,
- c) die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß § 4 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

§ 7 Schlußbestimmungen

Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, daß das Sondereigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht.

Der Eigentümer stimmt der Löschung und Rangänderung aller das eingangs genannte Grundstück treffende Belastungen und Beschränkungen zu.

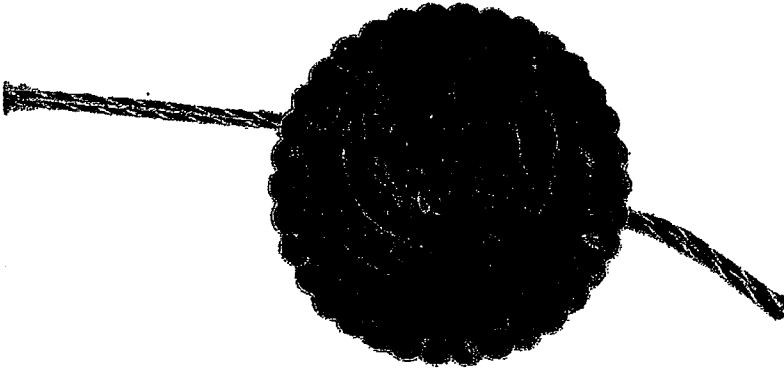
Zustimmungserklärungen und Genehmigungen aller Art zu dieser Urkunde werden wirksam durch Eingang beim amtierenden Notar.

Alle Anträge aus dieser Urkunde sollen nur nach den Bestimmungen des Notars gestellt, eingeschränkt oder zurückgenommen werden. Dem Notar wird getrenntes Antragsrecht eingeräumt.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges im Grundbuch trägt der Eigentümer.

Diese Niederschrift nebst den aus Schriftstücken bestehenden Anlagen wurde den Beteiligten in Gegenwart des Notars vorgelesen und die nicht aus Schriftstücken bestehenden Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und wie folgt unterschrieben:

[Handwritten signature]
26.11.1971



Anlage 1

zur Urkunde des Notars Dr. Rolf Hoffmann in Völklingen

URNr. 787 / 1999



Gemeinschaftsordnung

Als Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abänderung davon folgendes bestimmt:

§ 1 Gegenstand und Inhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

1. Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach den Bestimmungen der Teilungserklärung und der folgenden Gemeinschaftsordnung zum Sondereigentum erklärt sind sowie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso alle tragenden Mauern und nichttragenden Trennwände, welche Sondereigentum von gemeinsamem Eigentum abgrenzen. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch die Instandhaltungsrücklage; eine Auszahlung bei Veräußerung einer Eigentumseinheit kann nicht verlangt werden.
2. In Ergänzung von § 5 WEG wird festgestellt, daß Sondereigentum sind:
 - a) der Fußboden und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume ohne Boden der Garagen,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände (sanitäre Einrichtungen, Kücheneinrichtungen, Heizkörper einschließlich Ventile und Wärmemeßvorrichtungen, Entlüftungsgitter und -ventilatoren),

- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an der gemeinsamen Steigleitung und die Heizwasserleitungen im Bereich des umbauten Raumes des Sondereigentums, auch unter Putz,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom ab dem Zähler,
- h) die Haustür-, Sprech- und Öffnungsanlage und Antennensteckdosen einschließlich der Anschlußleitungen, soweit sie im umbauten Bereich des Sondereigentums liegen, und zwar gleichgültig ob auf oder unter Putz,
- i) Balkone und Loggien,
- j) die Telefonleitung ab gemeinsamem Verteilerkasten,
- k) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung, auch wenn sie unter Putz liegen.

2 Benutzung des Eigentums

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Alle Eigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, daß niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird.

Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Teile des Gebäudes und das Grundstück sind schonend und pfleglich zu behandeln.

- 3. Soweit die Grundstücksfläche nicht als Gebäudefläche, Platz für Müllbehälter, Wege oder andere gemeinschaftliche Einrichtungen in Anspruch genommen wird, ist sie als Zier- oder Nutzgarten zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind solche Grundstücksflächen, an welchen Sondernutzungsrechte nach § 15 Abs. 1 WEG begründet sind.
- 4. Durchbrüche durch Mauern, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese wird erst erteilt nach Vorlage eines Gutachten eines Sachverständigen (Architekt, Statiker) darüber, ob die Stabilität des Gebäudes gefährdet oder sonstige Nachteile zu befürchten sind. Ist dies nicht der Fall, so hat der Verwalter die Zustimmung zu erteilen.

§ 3 Sondernutzungsrechte nach § 15 Abs. 1 WEG

Bezüglich der auf dem Grundstück zu errichtenden ebenerdigen Kfz.-Abstellplätze, welche im beigefügten Aufteilungsplan (Grundriß Erdgeschoß) eingezeichnet und mit den Nrn. 17 bis 24 einschließlich bezeichnet sind, ist der aufteilende Eigentümer berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentumseinheiten festzulegen, ob und gegebenenfalls welchem betreffenden Erwerber und künftigen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit einer oder mehrere der Kfz.-Abstellplätze zusteht/zustehen. Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Abschrift der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

Unter der aufschiebenden Bedingung, daß die zur Sondernutzung der Kfz.-Abstellplätze allein berechtigten Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt werden, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung der jeweiligen Stellplätze ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden. Die so begründeten Sondernutzungsrechte beinhalten die alleinige Pflicht des Sondernutzungsberechtigten, den zugewiesenen Stellplatz instandzuhalten und instandzusetzen.

§ 4 Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

1. Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.
2. Die Sondereigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlußtüren.
3. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.

4. Jeder Sondereigentümer hat dafür einzustehen, daß das aufgrund der Bestimmungen dieser Urkunde und in der Hausordnung von ihm verlangte Verhalten auch von den Personen ausgeübt wird, die seinem Hausstand angehören oder denen er die Benutzung seines Sonder- und Gemeinschaftseigentums überläßt.
5. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Verwalter die Besichtigung einer Sondereigentumseinheit verlangen.
6. Soweit es für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks erforderlich ist, muß jeder Sondereigentümer das Betreten und die Benutzung der in seinem Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile sowie Einwirkungen hierauf dulden. Ein hierdurch entstehender Schaden ist durch die Eigentümergemeinschaft zu ersetzen.
7. Steht eine Eigentumseinheit im Eigentum einer Personenmehrheit, so muß ein Bevollmächtigter ernannt werden, der ihre Rechte geltend macht und demgegenüber ihre Pflichten geltend gemacht werden können. Die Benennung des Bevollmächtigten hat gegenüber dem Verwalter zu erfolgen.
8. Die Hausordnung wird verbindlich vom Verwalter erlassen, soweit die Eigentümerversammlung nicht eine Hausordnung beschließt.

§ 5 Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind, soweit nicht schon geschehen, folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Sturmschadenversicherung,
- b) Feuerversicherung,
- c) Versicherung gegen Leitungswasserschäden,
- d) Haftpflichtversicherung.

Die Versicherungen zu a) bis c) sind zum gleitenden Neuwert und die Versicherung zu d) ist in angemessener Höhe abzuschließen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter, soweit nicht ein Beschluß der Eigentümerversammlung vorliegt.

§ 6 Lasten und Kosten

1. Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet. Die Festsetzung erfolgt durch die Eigentümerversammlung.
2. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, alle Kosten aufzubringen, die für das Gesamtobjekt anfallen. Hierzu gehören insbesondere:
 - a) die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Reinigungskosten sowie die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit an diesen keine Sondernutzungsrechte begründet sind,
 - b) die öffentlichen Abgaben und Lasten,
 - c) die Kosten für den Wasserverbrauch,
 - d) die Kanalgebühren,
 - e) die Müllabfuhrgebühren,
 - f) die Kaminkehrergebühren,
 - g) die Versicherungsprämien,
 - h) die Kosten der Verwaltung, wobei jedoch das an den Verwalter zu entrichtende Honorar nach Maßgabe des abzuschließenden Verwaltervertrages gesondert zu zahlen ist,
 - i) die Kosten der Beleuchtung des Gemeinschaftseigentums,
 - j) die Kosten für die Instandhaltung der Außenseiten der Balkone und der Außenseiten der Fenster.
3. Den einzelnen Sondereigentümern obliegen die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, insbesondere der nicht-tragenden Innenwände, der Fußbodenbeläge, der Innenseiten der Fenster und Wohnungseingangstüren, des Wand- und Deckenverputzes innerhalb des Sondereigentums, der Rolläden, der Estriche und Innenseiten der Balkone, des Ersatzes zerstörter oder beschädigter Wohnungseingangstüren und Fenster von Sondereigentumsräumen.
4. Die Instandsetzungsrücklage sowie die gesamten Kosten haben, soweit sich aus dieser Urkunde nichts anderes ergibt, die Sondereigentümer grundsätzlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Grundstück zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Dies gilt insbesondere für die Kosten der Straßenreinigung, der Instandhaltung und Pflege der Außenanlage und die

öffentlichen Abgaben und Lasten sowie für alle Kosten, deren Verteilung in dieser Urkunde nicht anders geregelt ist.

Soweit laufende Kosten durch Meßeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, sind die so festgestellten Kosten von dem betroffenen Sondereigentümer allein zu tragen. Diese Regelung gilt insbesondere für die Kosten der Heizung und den Strom- und Wasserverbrauch einschließlich Entwässerung (Kanalgebühren) jeder Sondereigentumseinheit.

5. Die Eigentümerversammlung kann die Absätze 3 und 4 durch Mehrheitsbeschluß ändern.

§ 7 Verwaltung

1. Die Bestellung und Abberufung des Verwalters erfolgt durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
2. Mit dem Verwalter ist ein besonderer Verwaltervertrag abzuschließen, in dem eine kostendeckende Vergütung festgelegt wird.
3. Der Verwalter ist verpflichtet, Beschlüsse der Sondereigentümer schriftlich zu fixieren und alle für die Eigentümergemeinschaft wesentlichen Schriftstücke ordnungsgemäß zu verwahren.
4. Im Falle der Veräußerung eines Sondereigentums auch im Wege der Zwangsvollstreckung tritt der Rechtsnachfolger in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag ohne besondere Übernahmeerklärung ein.
5. Der Verwalter ist während der Dauer seiner Verwaltung ermächtigt, im Namen aller Sondereigentümer und mit Wirkung für und gegen sie alle Ansprüche einschließlich solcher gegen Sondereigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Der Verwalter kann Prozeßvollmacht erteilen.
6. Jeder Sondereigentümer erteilt hiermit dem Verwalter Vollmacht mit dem nachstehenden Inhalt. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des §

181 BGB befreit. Ihm ist jederzeit eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

Der Verwalter ist befugt, mit Wirkung für alle Sondereigentümer Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die von den Sondereigentümern zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber säumigen Sondereigentümern namens der übrigen Sondereigentümer gerichtlich geltend zu machen, die Beschlüsse der Sondereigentümer durchzuführen und für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen, die zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, Willenserklärungen und Zustellungen, die sich an die Gemeinschaft richten, entgegenzunehmen.

Diese Vollmacht ermächtigt zur Vertretung gegenüber Behörden und Privaten. Sie ermächtigt **nicht** zur Veräußerung oder Belastung der Sondereigentumseinheiten und sonstigem Grundbesitz. Der Bevollmächtigte ist befugt, die Vollmacht im Einzelfall zu übertragen.

§ 8 Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

Jeder Sondereigentümer hat so viele Stimmen, wie sein Eigentumsanteil volle Tausendstel hat.

Steht eine Eigentumseinheit mehreren Personen zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

§ 9 Gesetzliche Bestimmungen

Soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und alle sonstigen Vorschriften, die auf das Verhältnis der Sondereigentümer anzuwenden sind.

2/
Anlage zur Urkunde des Notars
Dr. Rolf Hoffmann in Völklingen
URNr. 797 11999

D. Hoffmann



66740 Saarlouis
Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6
Telefon: 06831/4440

s Saarlouis • Postfach 1840 • 66718 Saarlouis

POSTZUSTELLUNGSURKUNDE

W Immobilien GmbH
i.r.d. Frau Susanne JOHN
LudwigsstraÙe 19

HHST 613.100
ESN-Nr.: 62/1277 +
62/1431

359 Bous

Datum: 19.05.1999

Unser Zeichen:	Dienststelle:	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl:	Telefax:	Zimmernummer:
- 63 - 934/99 -	Bauaufsichtsamt	Herr Thinnes	444-391	444-390	1.08

BESCHEINIGUNG

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2

des Wohnungseigentumsgesetzes

wie in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Ziffer 1 bis 10 bezeichneten Wohnungen

mit Ziffer 11 bis 16 bezeichneten Garagenstellplätze

in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in

Ort:	Bous	StraÙe:	HeiligenbornstraÙe 16 e
Katastermäßige Bezeichnung:		Gemarkung:	Bous
		Flur:	10
		Flurstücke:	162/60, 162/80, 162/61

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.1982 (Bundesgesetzbl. I S. 1615).

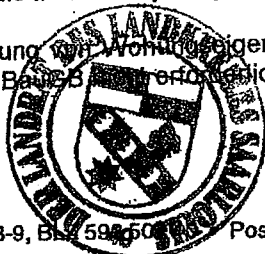
Die Gebühr einschließlich besonderer Auslagen für die Erteilung dieser Bescheinigung beträgt gemäß den §§ 1 und 2 des Saarländischen Gebührengesetzes in Verbindung mit dem Besonderen Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörden in der zur Zeit geltenden Fassung insgesamt

960,00 Deutsche Mark

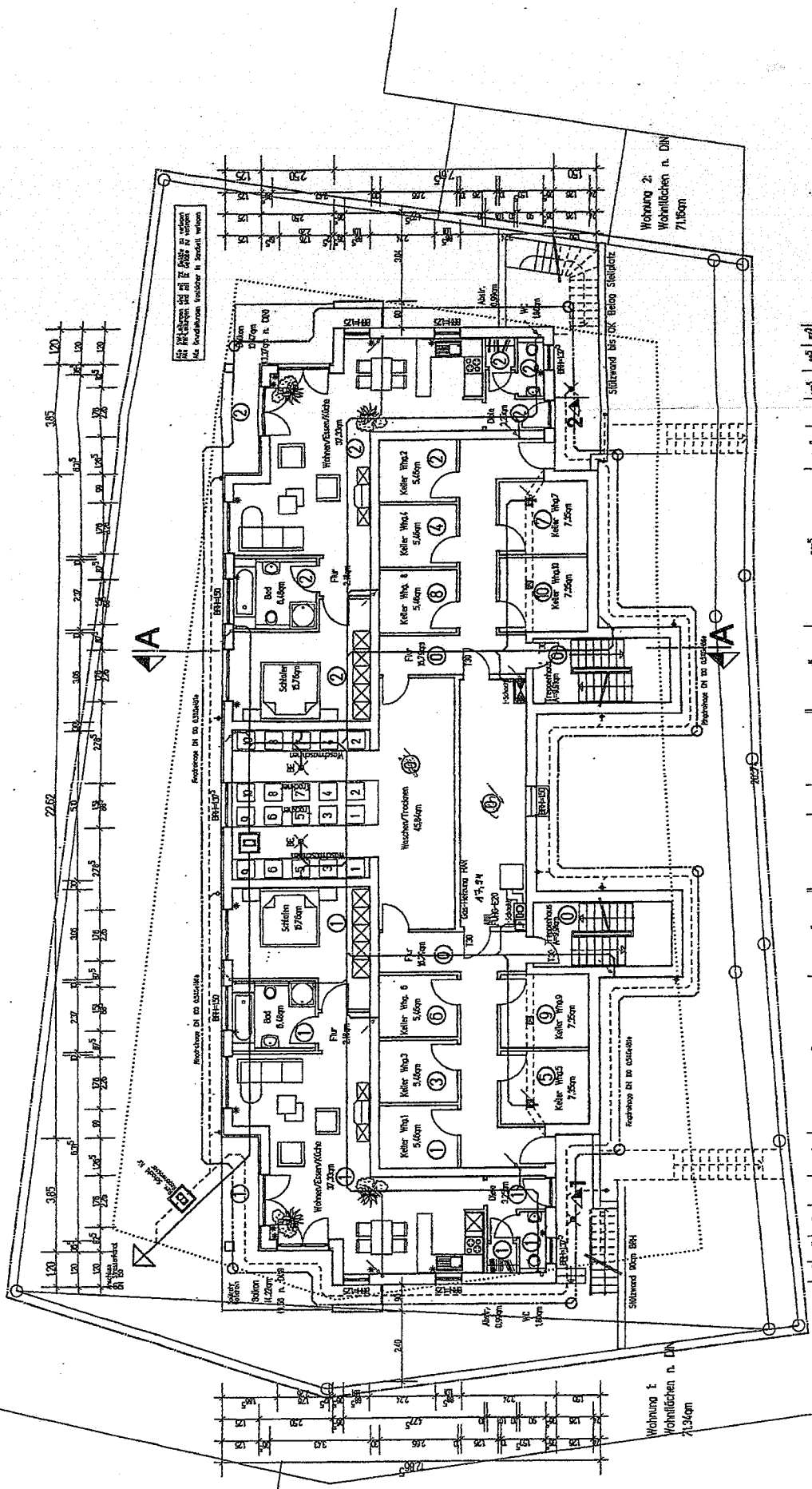
und wird mit der Bekanntgabe dieser Gebührenfestsetzung fällig. Bitte zahlen Sie unbar durch Überweisung oder Zahlschein/Zahlikarte (Konten siehe unten) an die Kreiskasse Saarlouis. Vergessen Sie nicht bei Zahlung die im Briefkopf angegebene ESN-Nummer anzugeben.

Für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG) ist eine Genehmigung nach § 22 BauGB erforderlich.

Im Auftrag

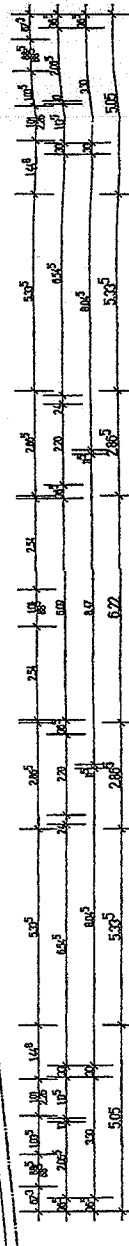
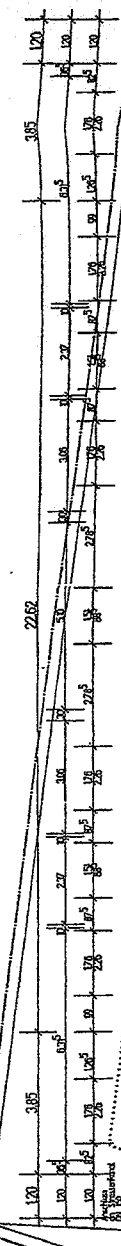


Sparkasse Saarlouis Konto Nr.: 4188-9, BLZ 590 600000 Postgloamt Saarbrücken Konto Nr.: 4668-660, BLZ 590 100 66



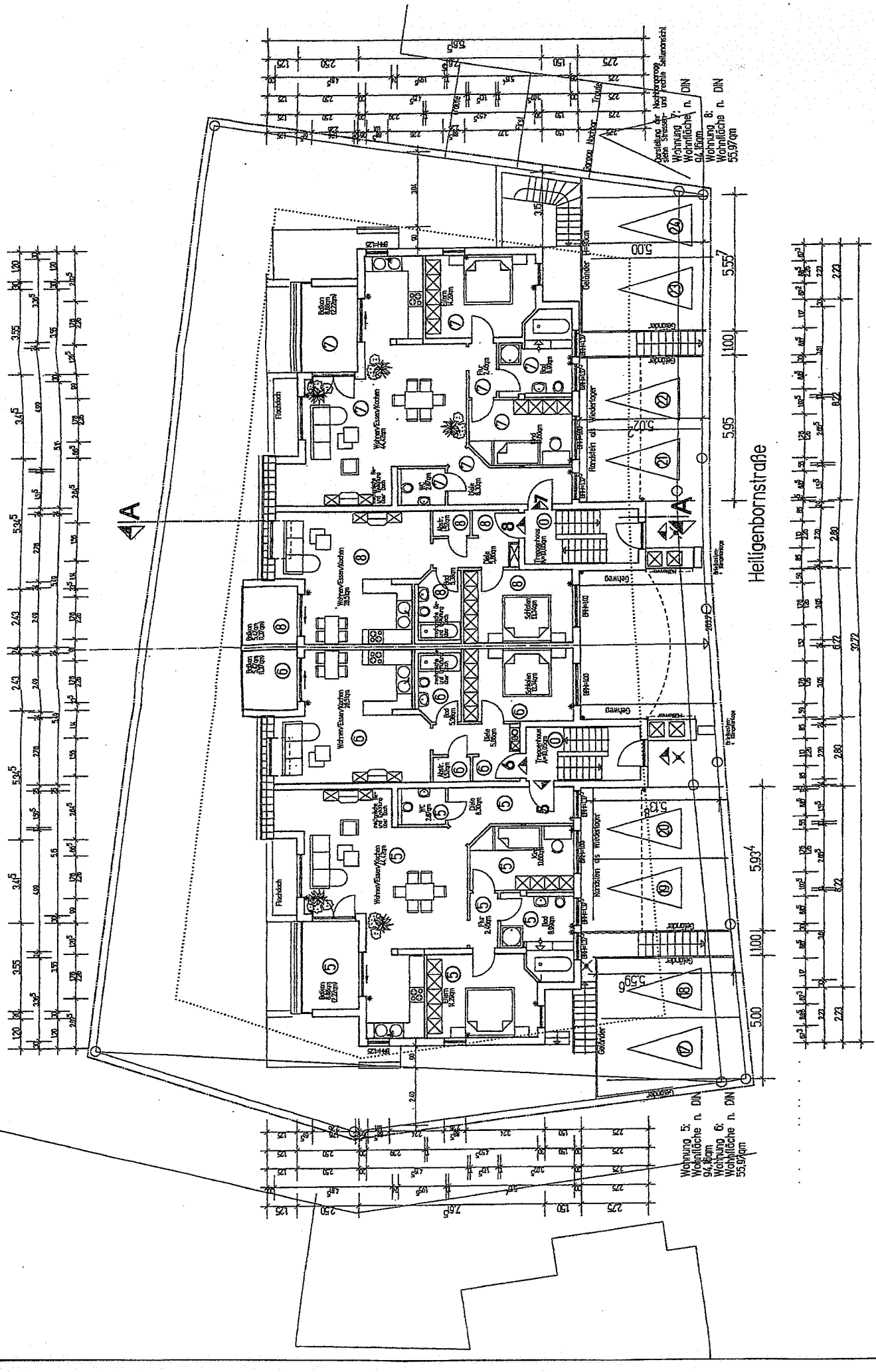
2. UBERGESCHOSS

Gesamtnutzfläche nach DIN 17350qm
 Gesamtwohnfläche nach DIN 14230qm



Wohnung 1
 Wohnfläche n. DIN
 71,94qm

Wohnung 2
 Wohnfläche n. DIN
 71,85qm

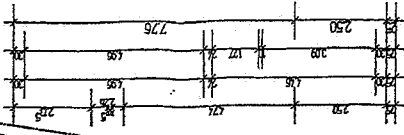
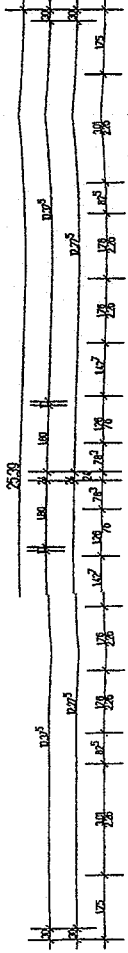


Wohnung 5:
Wohnfläche n. DIN
64,4qm
Wohnung 6:
Wohnfläche n. DIN
55,97qm

Wohnung 5:
Wohnfläche n. DIN
64,4qm
Wohnung 6:
Wohnfläche n. DIN
55,97qm

Heiligenbornstraße

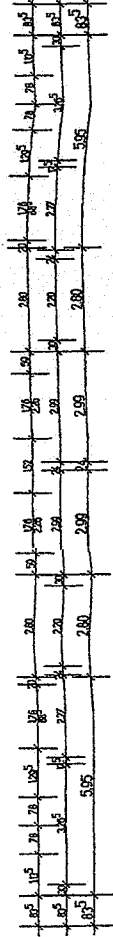
ERDGESCHOSS Gesamtzuzfläche nach DIN: 20,10qm
Gesamtwohnfläche nach DIN: 300,26qm



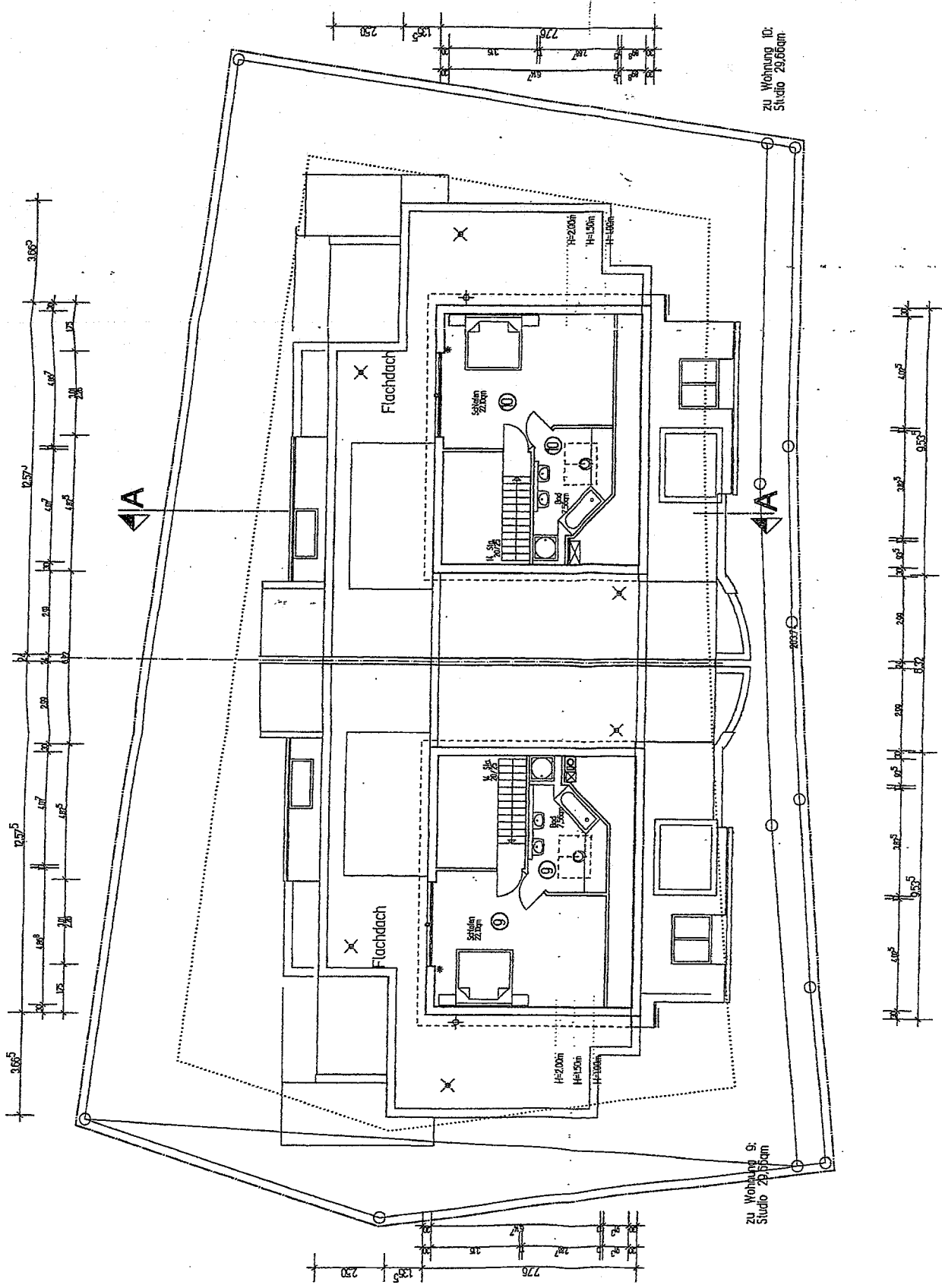
Wohnung 10;
Wohnfläche n. DIN
93,92qm
+ Studio 29,66qm
=123,58qm

Wohnung 9;
Wohnfläche n. DIN
93,92qm
+ Studio 29,66qm
=123,58qm

Heiligenbornstraße



DACHGESCHOSS Gesamtzuzugsfläche nach DIN: 20,00qm
Gesamtwohnfläche nach DIN: 187,84qm



Zu Wohnung 9:
Studio 28,56qm

Zu Wohnung 10:
Studio 29,00qm

SPITZBODEN Gesamtwohnfläche nach DIN: 59,32qm

Wohnanlage Bous
Heiligenbornstraße
Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten

Bau und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeines:

Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten,
6 Tiefgaragenstellplätzen, und 8 Stellplätzen im Außenbereich, in Bous, Heiligebornstraße 16 e
Massivbauweise,
Erstellung laut vorliegendem Werkplänen und vorläufiger Baubeschreibung schlüsselfertig.
Die Anforderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes sind gemäß den neusten DIN-Vorschriften berücksichtigt.
Der Schallschutz entspricht den Anforderungen nach der neuen DIN 4109.
Es wird eine Bodenpressung von 0,2 MN/m² vorausgesetzt.
Alle Abschlagzahlungen werden nach Baufortschritt gemäß Makler- und Baurägerverordnung gezahlt.

Ohnbauarbeiten

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfaßt das Aufstellen des Schnurgerüstes, Auf- und Abbau der Unterkünfte, das Bereitstellen des notwendigen Gerätes, sowie deren Abbau inklusive das Aufstellen eines Bauzaunes, die Anschlußstelle für Baustrom und Bauwasser.

Erd- und Kanalarbeiten

Einweisung des Baukörpers, Erdaushub des Baukörpers, der Fundamente und Entwässerungsleitungen. Verfüllung der Arbeitsräume mit seitlich gelagerten Aushubmassen, sofern diese für eine Verdichtung geeignet sind. Die restlichen Massen werden gleichmäßig über das Grundstück verteilt bzw. fachgerecht abgefahren.

Gründung

Gründung entsprechend den örtlichen Verhältnissen und. Streifen Einzelfundamente aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, frostfreie Gründung mit Fundameterder.

Bodenplatte

Aus Beton nach statischen Erfordernissen. Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Kelleraußenwände

Im Erdreich aus Kalksandsteinen KSPE 36,5cm stark. Isolierung der Kelleraußenwände mit Bitumendichtbechichtung und 5 cm starken Hartschaumplatten als zusätzlichen Verfüllschutz. Geländeaußentreppen aus Stahlbeton mit Stützwänden
Alternativ : Bitumenschweißbahnen

Kellerinnenwände

Nichttragende Zwischenwände aus 10 cm Vollgipssteinen, tragende Innenwände aus 24 cm starkem Kalksandstein KSPE.

Wände im Erd- und Dachgeschoß

Außenwände des Wohnhauses aus 30 cm starken Wärmedämmsteinen, Liapor. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände aus 24 cm starkem Kalksandstein KSPE. Sonstige Innenwände aus 10 cm starken Vollgipssteinen.

Decken

Betonfertigteildecken aus
Betongroßflächenplatten einschl. Stahl,
Schalung und Aufbeton, Untersicht glatt,
Ringbalken über tragende Außenwände im
DG.
Stärke der Geschoßdecken nach statischen
Erfordernissen.

Treppen

Treppen aus Stahlbeton mit Fliesenbelag,
Brüstungsgeländer sowie Handlauf aus
Stahl.

Dachkonstruktion und Dachaufbau

Satteldach bzw. Pultdach mit einer
Dachneigung von ca. 35 °, Material Fichte
bzw. Tanne.

Holzkonstruktion mit Imprägnierung gegen
Fäulnis und Holzbockbefall. Isolierung
der Dachflächen entsprechend der
Wärmeschutzverordnung. Verkleidung der
Decken und Dachschrägen innen mit
Gipskartonplatten. Dacheindeckung mit
Betondachsteinen der Fa. Braas auf
Lattung mit Konterlattung und
Unterspannbahn.

Farbe nach städtebaulichen
Gestaltungsvorgaben.

Dachrinnen, Fallrohre, Kamineinfassung
und Verwahrungen aus Titanzink, ohne
Anstrich.

Der Dachüberstand beträgt an den Giebel-
und Traufseiten ca. 50 cm. Sparrenköpfe
werden gehobelt und mit einer weißen
Lasur 2 x gestrichen. Die Profilbretter
des Dachüberstandes werden ebenfalls mit
einer weißen Lasur 2 X gestrichen.

Außenputz

Scheibenputz oder Spritzputz 3 mm
Körnung, weiß.
Sockelputz als glatten Zementputz,
gefilzt und gestrichen.

Fenster und Außentüren

In allen Geschossen isolierverglaste Aluminiumfenster gemäß Bauzeichnungen als Dreh- / Kippflügel ausgebildet. Alle Fenster und Außentüren mit umlaufender Dichtung, Rahmenfarbe weiß. Aufteilung nach Absprache mit dem Bauherrn. Einhand - Dreh- Kipp-Beschläge verdeckt liegend, Griffoliven aus Aluminium, weiß. FH Türen nach Vorschrift. Hauseingangstür gemäß Bauzeichnungen, isolierverglast, in Metallrahmen, Glasauschnitt, Profilzylinder mit Mehrfachverriegelung. Klingeltableau seitlich im Mauerwerk eingelassen. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Fernbedienung, als Rolllator, Struktur gemäß Bauzeichnungen.

Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Alu, weiß mit Abtropfkante. Innenfensterbänke aus Granit oder Marmor 20-25 cm breit, 2cm stark.

Rolläden

Kunststoffrolläden mit Gurtzug, Antrieb manuell, an allen möglichen Fenstern und Fenstertüren im Unter- und Erdgeschoß, ausgenommen Haustüre, Farbe weiß, Rolladenkästen wärme gedämmt.

Ausbau

Innenputz

Im Hang-, Erd und Dachgeschoß Maschinenputzgips auf Mauerwerkswände, einlagig glatt, als Untergrund für Tapeten, keramische Wandfliesen bzw. Anstrich, Stoßfugen der Fertigteildecken gespachtelt. Verkleidung der Decken und Dachschrägen im DG mit Gipskartonplatten, Fugen gespachtelt. Wände in der Garage und den Nutzräumen als verbandeltes Mauerwerk. Alle Abflußrohre werden mit Glaswolle isoliert und gegebenenfalls als Eckkasten verkleidet.

Estrich

In allen Geschossen schwimmender Estrich auf Dämmschicht, entsprechend DIN 4108 und 4109 für Wärme bzw. Schallschutz im Wohnbau (Fließestrich)
Kellergeschoß mit Folie gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Boden, Wand, Deckenbeläge

Treppen:

Fußböden mit keramischen Fliesen incl. Sockel und Wandflächen im Treppenhaus bzw. Flurbereich gegipst und mit Rauhputz versehen.

Nutzräume:

Fußböden mit keramischen Fliesen incl. Sockel oder Spezialbeschichtung.
Wand und Deckenflächen mit Innendispersionsfarbe 2 x weiß gestrichen.

Wohnungen im 1. und

2. Hanggeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß und Studio:

Fußböden von Küche, Flur, Diele, Abstellraum, WC und Bad mit keramischen Fliesen incl. Sockel

Material DM 50,- pro m² Wohnfläche incl. MwSt. laut Händlerverkaufsliste.

Fußböden von Essen / Wohnen und Schlafen mit Laminat oder Teppich incl. Sockel.

Material DM 50,- je m² Wohnfläche incl.

MwSt lt. Händlerverkaufsliste

Wandflächen in allen Räumen vergipst, Oberfläche glatt,

Wandflächen in WC und Bad mit keramischen Fliesen, raumhoch

Materialpreis 50,- DM je m² incl. MwSt lt. Händlerverkaufsliste

In der Küche ist eine Fläche von 3 m² im Preis enthalten

Materialpreis DM 50,- je m² incl. MwSt lt. Händlerverkaufsliste

Deckenflächen der Plattendecken in allen Räumen, Fugen gespachtelt.

Die Verlegung der keramischen Fliesen erfolgt im Dünnbettverfahren. Alle Wand und Deckenflächen in Wohnräumen mit Rauhfasertapete, außer Bad und WC. Wand- und Deckenflächen in allen Geschossen sind mit Innendispersionsfarbe 2 x weiß gestrichen.

Türen

Kellertüren

Fa. Hörmann, ZK - Türelemente
FH-Türen falls erforderlich

Wohnungseingangstüren

Marke Herholz Typ SST 32-1A
Schallschutztürelement
Oberfläche Melamin - Laminat beschichtet
Dekor: Esche weiß Struktur

Wohnungstüren

Marke Herholz Typ Decora Melamin-Laminat beschichtet
Buche oder Esche weiß Struktur oder
Marke Herholz:
Typ Spezial-Furniert Buche natur
Drückergarnitur: Linea Grey

Schlosserarbeiten

Treppengeländer, Brüstung und Handlauf der Geschoßtreppe aus Stahl, Brüstungsgeländer des Balkons als Stahlkonstruktion in Absprache mit der Bauleitung

Ausbaureinigung

Entfernung von Materialresten der Handwerker, Verunreinigung und Farbspritzer an Böden, Treppen und Fenster. Im übrigen besenrein.

Installationen

Heizung

Gaszentralheizung mit Wärmezähler für jede Wohnung. Direktabrechnung mit den Stadtwerken oder anderen Unternehmen. Die Steuerung erfolgt witterungsgeführt mit Außenfühler.

Zentraler Warmwasserspeicher im Keller. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen gemäß Wärmebedarfsberechnung. Regelung erfolgt über Raumthermostate. Zusätzlich je Bad ein Handtuchheizkörper.

Dimensionierung der Heizung gemäß Wärmebedarf, ermittelt nach DIN 4701/83 und der Heizungsanlagenverordnung. Heizungsleitungen aus deutschem Sanco Kupferrohr nach DIN 1786. Horizontale Verteilleitungen aus Kupfer, als Zweirohrsystem, im Bodenaufbau.

Sanitärinstallation

Zentrale Warmwasserversorgung. Abflußleitungen aus HT-Kunststoffrohren, bemessen nach DIN 1986. Kalt und Warmwasserleitungen aus Kupferrohr gemäß DIN 1988. Sämtliche Rohrleitungen isoliert. Außenzapfstelle im Garten und Eingangsbereich.

Sanitäreinrichtung

Badewannen - Komplet-Anlage

Fa. Kaldewei Saniform, Plus 170 X75

Basisfarbe

Wannenmischer, Fa H. Grohe Serie Talis
Nr. 33402, einschließlich Brauseschlauch
und Porter und Croma Vario Handbrause.

Brausewannen - Komplet.- Anlage

Fa. Kaldewei 90 x 75

Basisfarbe

Einhebel Brausemischer H. Grohe Serie
Talis Nr. 33600 Croma Set

Wand- Klosett-Komplet-Anlage

Fa V+B, Omnia, Wand Tiefspülklosett

Kombifix Standard mit Füllsegment,

Abdeckplatte Highline

WC - Sitz Elegance

Papierhalter Keuco City

Waschtisch - Komplet-Anlage

Fa. V+B, Waschbecken, 60 cm, Serie

Omnia, Basisfarbe incl. Ablaufhaube

Spiegel rund, 60 cm

Einhebel Waschtischbatterie, Fa. H. Grohe

Serie Talis Elegance

Handtuchhalter Keuco City

Elektroinstallation und Ausstattung

Ausführung der Anlage nach den neusten
DIN-Normen sowie VDE-Vorschriften. Die
Installation im Keller erfolgt auf Putz.
In den übrigen Räumen werden
Unterputzinstallationen durchgeführt.

Die Ausstattung der Elektroinstallation
in allen Geschossen erfolgt in Absprache
mit dem Bauherrn. Im Gesamtfestpreis ist
eine gehobene Ausstattung enthalten.

Für die Wohnungen werden keine
Beleuchtungskörper mitgeliefert.
Schalter als Flächenprogramm Fa. Merten
M1.

Telefonanschluß in Wohn/Schlaf und
Kinderzimmern.

Kabelfersehn in Wohn/Schlaf und
Kinderzimmern.

Außenanlage

Herstellen des Erdplanums. Großflächige
Befestigung des Eingangsbereiches,
Stellplätze mit Verbundsteinen,
gärtnerische Bepflanzung

Nachtragsvermerk gemäß § 44 a Abs. 2 BeurkG

Die Urkunde vom 23. Juni 1999, URNr. 787/1999 des amtierenden Notars Dr. Rolf Hoffmann mit dem Amtssitz in Völklingen wird auf Seite 4 in § 3 Ziffer 5 dahingehend berichtigt, daß es anstelle von "im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet" richtig heißen muß:

"im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet".

Die Berichtigung erfolgt aufgrund offensichtlicher Unrichtigkeit gemäß § 44 a Abs. 2 BeurkG.

Völklingen, den 13. Juli 1999



Rolf Hoffmann

Notar