

**Nummer 306 der Urkundenrolle Jahr 2014**



**V e r h a n d e l t**

zu Frankfurt am Main am 06. Juni 2014

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Bernhard Naujack**

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main  
mit dem Amtssitz in 60329 Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 61

erschien heute:

Herr Dipl.-Ing. Stefan **H e s s** ,  
geboren am 29. Januar 1964,  
geschäftsansässig: Parkstraße 20, 61118 Bad Vilbel,  
- von Person bekannt -

handelnd im Folgenden nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungs-  
berechtigter Geschäftsführer für die Firma Hess Ingenieur- u. Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Parkstraße 20, 61118 Bad Vilbel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 72264

**- im Folgenden auch „Grundstückseigentümerin“ genannt -**

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund der heute erfolgten Internet-Registerrauskunft in das Handelsregister zu HRB 72264 geführt beim Amtsgericht Frankfurt am Main, dass die vorstehenden Angaben des Erschienenen richtig sind.

Der Notar befragte den Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Der Erschienene verneinte dies.

Der Notar wies gem. § 18 Hessisches Datenschutzgesetz (HDSG) darauf hin, dass die Namen, Anschriften und persönlichen Daten der Parteien gespeichert sind. Rechtsgrundlagen sind die §§ 7 und 11 HDSG.

Der Erschienene bat um Beurkundung nachfolgender

### **TEILUNGSERKLÄRUNG gemäß § 8 WEG**

#### **Teil I** **Wohnanlage**

##### 1. Grundstück

a)

Die Firma Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH wird Alleineigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg von

#### **Friedrichsdorf Blatt 1398**

lfd.-Nr. 3 BestVerz.

Gemarkung Friedrichsdorf,  
Flur 2, Flurstück 3/9  
Hof- und Gebäudefläche, Hugentottenstraße  
321 qm

lfd.-Nr. 11 BestVerz.

Gemarkung Friedrichsdorf  
Flur 2, Flurstück 1/6  
Gebäude- und Freifläche, Hugentottenstraße 126a  
815 qm

Dem amtierenden Notar lag ein am 06. Juni 2014 gefertigter elektronischer Abdruck aus dem Grundbuch vor.

Der vorgenannte Grundbesitz ist derzeit gem. Grundbuchvortrag belastet wie folgt:

**Abteilung II:**

Lfd.-Nr. 1 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)

Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397) Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00 EUR, Rang vor Abt. III/1,2 u. 3

Lfd. Nr. 2

Die vorläufige Verwaltung des Vermögens der Eigentümerin wird gemäß § 21 Abs. 2 Ziffer 1 InsO angeordnet, Verfügungen der Eigentümerin sind nur mit Zustimmung der vorläufigen Insolvenzverwalterin wirksam (gemäß § 21 Abs. 2 Ziff 2 InsO)

Lfd. Nr. 3

Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet

Lfd. Nr. 4 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg, 62 K 1/11)

Lfd. Nr. 5 (nur lastend auf lfd. Nr. 11 BestVerz)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg, 61 K 38/11)

Lfd. Nr. 6

Eigentumsübertragungsvormerkung für Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bad Vilbel  
Rang nach Abt. III/5

**Abteilung III:**

I

Lfd. Nr. 1 (nur lastend auf lfd. Nr 3 BestVerz)

204.516,75 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG, Börsenstr. 1, Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO,

Rang nach II lfd. Nr. 1

lfd. Nr. 2 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)

102.258,38 EUR Grundschuld

Für Frankfurter Volksbank eG in Frankfurt, 15 % Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO  
Rang nach II lfd. Nr. 1

Lfd. Nr. 3 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)

148.274,65 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG in Frankfurt am Main, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Mithaft Blatt 1520

Rang nach II lfd. Nr. 1

Lfd. Nr. 4 (nur lastend auf lfd. Nr. 11 BestVerz)

200.000,00 Grundschuld ohne Brief

Für Frankfurter Volksbank eG, Frankfurt am Main, 18% Zinsen, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar § 800 ZPO

Lfd. Nr. 5

1.075.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief

Für Frankfurter Volksbank eG, Frankfurt am Main, 18% Zinsen ab 17.01.2014, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar § 800 ZPO

Rang vor Abt. II lfd. Nr. 6

Gesamthaft Blätter 1398 und 1520

Am 06. März 2014 wurde unter Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen die Eigentumsumschreibung auf die teilende Eigentümerin sowie die Löschung der Rechte Abt. II lfd. Nr. 2, 3, 4 und 5 sowie die Löschung der Rechte in Abt. III lfd. Nr. 1 bis 4 beantragt.

b) Die Firma Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH wird Alleineigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg von

### **Friedrichsdorf, Blatt 1520**

lfd. Nr. 9 BestVerz.

Flur 2, Flurstück 75/2

Straße, Hugentottenstraße

16 qm

sowie

aus lfd. Nr. 24 BestVerz.

Flur 2, Flurstück 2/11  
Gebäude- und Freifläche Hugentottenstraße 124, 124 a  
1881 qm

Eine Teilfläche von 1637 qm, nämlich gemäß Fortführungsmittelung Nr. 2/2014 des Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn vom 12. Mai 2014, das Grundstück Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 2, Flurstück 2/13  
Lage Hugentottenstraße 24

Dem amtierenden Notar lag ein am 06. Juni 2014 gefertigter elektronischer Abdruck aus dem Grundbuch vor.

Der vorgenannte Grundbesitz ist derzeit gem. Grundbuchvortrag belastet wie folgt:

**Abteilung II:**

Ld. Nr. 13 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)  
Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/11 (Blatt 2277) Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00 EUR  
Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9 und 10

Lfd. Nr. 14 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)  
Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 3/9 (Blatt 1398) und Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397), Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00  
Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9, 10

Lfd. Nr. 15 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)  
Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 3/9 (Blatt 1398) und Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397), Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00  
Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9, 10

Lfd. Nr. 16 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)  
Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 3/9 (Blatt 1398) und Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397), Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00  
Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9, 10

Lfd. Nr. 17 (lastend auf lfd. Nr. 9, 24 BestVerz)  
Nur lastend auf Anteil Abt. I lfd. Nr. 3

Wertgesicherte Reallast (Rentenrecht) für Gunter Weinlich, geb. 20.11.1942 und Doris Weinlich, geb. Velte, geb. am 22.10.1943 – als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.

Lfd. Nr. 18 (lastend auf lfd. Nr. 9, 24 BestVerz)

Nur lastend auf Anteil Abt. I lfd. Nr. 3

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, vererblich, für Ute Christine Fuchs, geb. Weinlich, geb. 22.03.1964,

lfd. Nr. 19 (lastend auf lfd. Nr. 9, 24 BestVerz)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg, 67 K 49/10)

Lfd. Nr. 20 (lastend auf lfd. Nr. 9 BestVerz)

Eigentumsübertragungsvormerkung

(Rang nach Abt. III/11)

Lfd. Nr. 21 (lastend auf lfd. Nr. 24 BestVerz)

Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. 1642,36 qm

Rang nach Abt. III/11

Zu Nr. 20 und 21:

Für Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bad Vilbel

### **Abteilung III:**

Lfd. Nr. 2 (nur lastend auf lfd. Nr. 24 BestVerz)

2.556,46 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, bis zu 10% Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Lfd. Nr. 3

25.564,59 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, bis zu 10% Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Lfd. Nr. 7

51.129,19 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Lfd. Nr. 8

204.516,75 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Mithaft Blatt 1398

Lfd. Nr. 9

102.258,38 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Mithaft 1398

Lfd. Nr. 10

148.274,65 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Mithaft 1398

Lfd. Nr. 11

1.075.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 18% Zinsen ab 17.01.2014, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Gesamthaft 1398 und 1520

Rang vor Abt. II Nr. 20 und 21

Am 06. März 2014 wurde unter Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen die Eigentumsumschreibung auf die teilende Eigentümerin sowie die Wahrung der Fortführungsmittelung, die Löschung der Rechte Abt. II lfd. Nr. 15 bis 19 sowie hinsichtlich der in Abt. II lfd. Nr. 14, 15 und 16, soweit herrschendes Grundstück das Grundstück Flur 2 Flurstück 3/9 ist, wird darauf verwiesen, dass dieses gemäß a) ebenfalls in das Eigentum der teilenden Eigentümerin übergehen wird und sodann auch diesbezüglich die Löschung erfolgt, sowie die Löschung der in Abt. III eingetragenen Belastungen (bis auf lfd. Nr. 11) beantragt.

Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/8 werden gemäß Vereinbarung der teilenden Eigentümerin mit dem dortigen Eigentümer vom 22. April 2013 entsprechende Dienstbarkeiten zur Eintragung kommen.

## 2. Baulast

Unter dem Aktenzeichen 612-101-BK-2662-12-25 ist hinsichtlich der vorgenannten Grundstücke beim Hochtaunuskreis, Kreisausschuss, Fachdienst Bauordnung, eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Eine Kopie der Eintragungsbenachrichtigung vom 20.02.2014 ist dieser Urkunde als **Anlage 1**) beigelegt.

### 3. Gebäude

Auf dem Grundbesitz werden vier Wohnhäuser mit Wohnungen als Wohnungseigentumsanteile mit insgesamt 28 Eigentumswohnungen, Außenanlagen, 10 oberirdischen Stellplätzen sowie einer Tiefgarage mit 50 Garagenstellplätzen davon 30 Einzelstellplätzen und 20 Stellplätzen auf fünf Mehrfachparksystemen mit jeweils 4 Stellplätzen errichtet.

### 4. Bezeichnung

Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung WEG Hugentottenstraße 124-126, Friedrichsdorf.

## Teil II

### Begründung des Wohnungseigentums

#### Abschnitt A - Teilung

##### 1. Teilung

Die Grundstückseigentümerin teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in 63 Sondereigentumseinheiten mit nach Zehntausendstel berechneten Miteigentumsanteilen in der Weise auf, dass mit 28 Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung der auf dem Grundbesitz errichteten vier Bauwerke verbunden ist, mit 30 Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einem Garagenstellplatz und mit fünf Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einem Mehrfachparksystem.

##### 2. Aufteilungsplan

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus dem dieser Urkunde als **Anlage 2**) beigefügten Aufteilungsplänen (22 Seiten, 1 Seite Inhaltsverzeichnis, 21 Seiten Pläne). Die Aufteilungspläne wurden vom Erschienenen eingesehen. Die vom Erschienenen Vertretene wird die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung selbst einholen. Diese Unterlagen sind dem Grundbuchamt zum Vollzug dieser Urkunde einzureichen. Der Notar wird bevollmächtigt, die Übereinstimmung der später erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem dieser Urkunde beigefügten Plänen gegenüber dem Grundbuchamt durch mit Dienstsiegel versehenen Antrag zu bestätigen.

### 3. Größe der Anteile, Lage und Bestandteile

Die Teilung geschieht wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 246/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A01 bezeichnet, nebst Kellerraum K A01 in Größe von 57,58 m<sup>2</sup>.
2. Miteigentumsanteil von 389/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A02 bezeichnet, nebst Kellerraum K A02 in Größe von 90,61 m<sup>2</sup>.
3. Miteigentumsanteil von 404/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A03 bezeichnet, nebst Kellerraum K A03 in Größe von 90,87 m<sup>2</sup>.
4. Miteigentumsanteil von 246/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A11 bezeichnet, nebst Kellerraum K A11 in Größe von 57,57 m<sup>2</sup>.
5. Miteigentumsanteil von 389/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A12 bezeichnet, nebst Kellerraum K A12 in Größe von 90,6 m<sup>2</sup>.
6. Miteigentumsanteil von 404/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A13 bezeichnet, nebst Kellerraum K A13 in Größe von 90,86 m<sup>2</sup>.
7. Miteigentumsanteil von 471/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A21 bezeichnet, nebst Kellerraum K A21 in Größe von 105,08 m<sup>2</sup>.
8. Miteigentumsanteil von 404/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A22 bezeichnet, nebst Kellerraum K A22 in Größe von 90,87 m<sup>2</sup>.
9. Miteigentumsanteil von 371/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A31 bezeichnet, nebst Kellerraum K A31 in Größe von 83,8 m<sup>2</sup>.
10. Miteigentumsanteil von 331/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer A32 bezeichnet, nebst Kellerraum K A32 in Größe von 75,25 m<sup>2</sup>.
11. Miteigentumsanteil von 257/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer B01 bezeichnet, nebst Kellerraum K B01 in Größe von 59,03 m<sup>2</sup>.
12. Miteigentumsanteil von 369/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer B11 bezeichnet, nebst Kellerraum K B11 in Größe von 82,59 m<sup>2</sup>.
13. Miteigentumsanteil von 334/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer B21 bezeichnet, nebst Kellerraum K B21 in Größe von 75,2 m<sup>2</sup>.
14. Miteigentumsanteil von 353/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer C01 bezeichnet, nebst Kellerraum K C01 in Größe von 79,29 m<sup>2</sup>.
15. Miteigentumsanteil von 353/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer C11 bezeichnet, nebst Kellerraum K C11 in Größe von 79,29 m<sup>2</sup>.

16. Miteigentumsanteil von 353/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer C21 bezeichnet, nebst Kellerraum K C21 in Größe von 79,29 m<sup>2</sup>.
17. Miteigentumsanteil von 316/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer C31 bezeichnet, nebst Kellerraum K C31 in Größe von 71,13 m<sup>2</sup>.
18. Miteigentumsanteil von 502/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D01 bezeichnet, nebst Kellerraum K D01 in Größe von 110,81 m<sup>2</sup>.
19. Miteigentumsanteil von 313/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D02 bezeichnet, nebst Kellerraum K D02 in Größe von 70,42 m<sup>2</sup>.
20. Miteigentumsanteil von 395/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D03 bezeichnet, nebst Kellerraum K D03 in Größe von 88,13 m<sup>2</sup>.
21. Miteigentumsanteil von 502/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D11 bezeichnet, nebst Kellerraum K D11 in Größe von 110,81 m<sup>2</sup>.
22. Miteigentumsanteil von 313/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D12 bezeichnet, nebst Kellerraum K D12 in Größe von 70,42 m<sup>2</sup>.
23. Miteigentumsanteil von 395/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D13 bezeichnet, nebst Kellerraum K D13 in Größe von 88,13 m<sup>2</sup>.
24. Miteigentumsanteil von 502/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D21 bezeichnet, nebst Kellerraum K D21 in Größe von 110,81 m<sup>2</sup>.
25. Miteigentumsanteil von 313/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D22 bezeichnet, nebst Kellerraum K D22 in Größe von 70,42 m<sup>2</sup>.
26. Miteigentumsanteil von 395/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D23 bezeichnet, nebst Kellerraum K D23 in Größe von 88,13 m<sup>2</sup>.
27. Miteigentumsanteil von 476/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D31 bezeichnet, nebst Kellerraum K D31 in Größe von 109,95 m<sup>2</sup>.
28. Miteigentumsanteil von 389/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Aufteilungsplan mit Nummer D32 bezeichnet, nebst Kellerraum K D32 in Größe von 91,2 m<sup>2</sup>.
29. Miteigentumsanteil von 15/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S1 bezeichnet.
30. Miteigentumsanteil von 15/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S2 bezeichnet.
31. Miteigentumsanteil von 15/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S3 bezeichnet.
32. Miteigentumsanteil von 15/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S4 bezeichnet.
33. Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S5 bezeichnet.
34. Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S6 bezeichnet.
35. Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S7 bezeichnet.



62. Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S49 bezeichnet.

63. Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum am Garagenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nummer S50 bezeichnet.

### **Allgemeines:**

Die vorstehenden Angaben zu den Größen der Sondereigentumseinheiten sind Zirka-Angaben. Die Ermittlung der Wohnflächen der Wohnungen, wie auch die Ermittlung der Flächen der Wohneinheiten erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25. Nov. 2003, wobei Balkone und Terrassen wegen guter Lage und besonderem Wohnwert mit der Hälfte und Dachterrassen mit einem Viertel ihrer Grundflächen eingerechnet sind.

Die Größe der Miteigentumsanteile ändert sich nicht, wenn sich durch die Bauausführung oder durch eine Neuberechnung der Flächen eine Änderung der hier eingesetzten Größe der Wohn- bzw. Nutzflächen ergeben sollte.

Soweit im Folgenden von „Wohnungseigentumsanlage“ die Rede ist, handelt es sich um die gesamte Wohnungseigentumsanlage, also auch einschließlich der Sondereigentumseinheiten an Garagenstellplätzen. Entsprechendes gilt, wenn im Folgenden der Begriff „Wohnungseigentum“ oder „Wohnungseigentümer“ benutzt wird, es sei denn, dass ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

### **Mehrhausanlage, Gemeinschaftsanlage:**

Die Gesamtanlage besteht aus vier Wohnhäusern.

Es werden folgende fünf Untergemeinschaften gebildet:

Die Wohnungseigentümer des Wohnhauses A, des Wohnhauses B, des Wohnhauses C, des Wohnhauses D und die Eigentümer der Tiefgarage bilden je eine Untergemeinschaft.

Die Wärmeversorgungsanlage (Heizung und Pelletlager) für sämtliche Häuser befindetet sich im Heizungsraum und Pelletlagerraum des Hauses A.

Die teilende Grundstückseigentümerin behält sich vor, die Wärmeversorgungsanlage von einem Dritten einbauen zu lassen und von diesem Dritten oder einer anderen Person betreiben zu lassen. Der zu Gunsten des Dritten abzuschließende Wärmeversorgungsvertrag wird in einer gesonderten Bezugsurkunde niedergelegt werden. Der Inhalt der zu bestellenden Dienstbarkeiten und die sich im Hinblick auf den Wärmelieferungsvertrag ergebenden Pflichten der Miteigentümer werden sich aus dieser Bezugs-

urkunde ergeben. Dieser Wärmelieferungsvertrag sowie die gegebenenfalls von der teilenden Grundstückseigentümerin entsprechend nachfolgenden Teil III Abschnitt B § 15 Ziffer 6 b) abzuschließenden Wartungs- und/oder Pflegeverträge sind für alle Eigentümer verbindlich.

#### Mehrfachparksystem:

In der Tiefgarage wird es neben 30 Kfz-Einzelstellplätzen jeweils im Teileigentum stehende fünf Vierfachparker mit insgesamt 20 Stellplätzen geben. Hinsichtlich dieser Mehrfachparksysteme wird vereinbart, dass jeweils 1/4 Miteigentumsanteil zur alleinigen Nutzung eines Kfz-Stellplatzes berechtigt. Die teilende Grundstückseigentümerin bestimmt bei der Erstveräußerung eines solchen Miteigentumsanteils in Mehrfachparksystemen im Veräußerungsvertrag, an welchem Stellplatz im Mehrfachparksysteme der Erwerber das alleinige Nutzungsrecht erwirbt. Die Vereinbarung dieses ausschließlichen Nutzungsrechts gemäß §§ 13, 15 Abs. 1 WEG ist im Bestandsverzeichnis des betreffenden Grundbuchs einzutragen.

#### **Sondernutzungsrechte an zugeordneten Gartenflächen und Terrassen:**

##### Gebäude A:

1. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. A01 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GA01 bezeichnet, zugeordnet.
2. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. A02 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GA02 bezeichnet, zugeordnet.
3. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. A03 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GA03 bezeichnet, zugeordnet.

##### Gebäude B:

1. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. B01 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GB01 bezeichnet, zugeordnet.

Gebäude C:

1. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. C01 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GC01 bezeichnet, zugeordnet.

Gebäude D:

1. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. D01 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GD01 bezeichnet, zugeordnet.
2. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. D02 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GD02 bezeichnet, zugeordnet.
3. Dem jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. D03 wird das alleinige Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an der Gartenfläche und Terrassen, im Plan A 1.100.1 Seite 2 der Anlage 2 mit Gartenanteil GD03 bezeichnet, zugeordnet.

Die genaue Lage der vorgenannten Sondernutzungsrechte ergibt sich aus anliegenden Plänen A 1.100.1 Seite 2 der **Anlage 2**),

**Sondernutzungsrechte an oberirdischen PKW-Abstellplätzen:**

Die Grundstückseigentümerin begründet hiermit Sondernutzungsrechte unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an

den noch zu errichtenden 10 oberirdischen PKW-Abstellplätzen mit der Bezeichnung S51 bis S60

Die genaue Lage der vorgenannten Sondernutzungsrechte ergibt sich aus anliegendem Plan A 1.100.1 Seite 2 der **Anlage 2**).

### **Zuordnung noch zuzuordnender Sondernutzungsrechte:**

Die Sondernutzungsrechte stehen der Grundstückseigentümerin zu, solange sie noch Miteigentümerin ist und keine Zuordnung der jeweiligen Fläche vorgenommen hat.

Die Sondernutzungsrechte werden einzelnen Wohneinheiten zugeordnet. Die dingliche Zuordnung des Sondernutzungsrechtes zu einer Wohneinheit geschieht durch einen dahin gerichteten Eintragungsantrag der teilenden Grundstückseigentümerin oder des Berechtigten an das Grundbuchamt, der auch einen Vermerk im Bestandsverzeichnis umfassen soll.

Die Grundstückseigentümerin ist unwiderruflich berechtigt und bevollmächtigt, alle für die Eintragung der Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte noch erforderlichen Grundbuchanträge zu stellen. Die Vollmacht erlischt gemäß Teil III Abschnitt D § 27 Ziffer 4.

Das Sondernutzungsrecht an Flächen, hinsichtlich derer die teilende Grundstückseigentümerin von ihrem Zuordnungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht dann auf alle Eigentümer über.

### **Sondernutzungsrechte/Sondereigentum/Duldungspflichten:**

Die jeweiligen Wohnungseigentümer und Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der erforderlichen Hausanschlüsse jeder Art, die der Gesamtanlage dienen, zu dulden auch soweit diese durch ihrem Sondereigentum oder ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen führen und - soweit erforderlich - bei der Bestellung diesbezüglicher Grunddienstbarkeiten oder Baulasten mitzuwirken. Sie bevollmächtigen insoweit die teilende Grundstückseigentümerin, alle hierzu etwa erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben.

## **Abschnitt B - Begriffsbestimmungen**

### **1. Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit oder einem Garagenstellplatz in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.

## 2. Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

## 3. Untergemeinschaft

Die Gebäude und die Tiefgarage und die ihnen zugeordneten Flächen gemäß den als Anlage 2) beigefügten Plänen A 710.1b und A 711.1c und dort als Haus A „grün“, Haus B „violett“, Haus C „rot“ und Haus D „blau“ sowie als Tiefgarage „grau“ gekennzeichnet, sollen im Rahmen der Verwaltung, der Beschlussfassung jedweder Art, der Tragung der allgemeinen Betriebs- und Nebenkosten sowie jeglicher Instandhaltungsmaßnahmen, soweit dies irgend möglich ist, getrennt und selbständig behandelt werden, so als ob die Wohnungseigentümer des jeweiligen einzelnen Gebäudes eine eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft darstellen; dies gilt nicht im Hinblick auf den Heizraum und das Pelletlager und die dort befindlichen Anlagen in Haus A, die der Versorgung aller Häuser dienen. Näheres regelt die Gemeinschaftsordnung.

## 4. Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht ist das verbindlich festgelegte Nutzungsrecht an einem Teil oder mehreren Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer. Ein Sondernutzungsrecht besteht hilfsweise auch an solchen Teilen des Gemeinschaftseigentums, die einem Eigentümer als Sondereigentum gem. Teil II Abschnitt A dieser Urkunde zugewiesen sind, jedoch der Sondereigentumsfähigkeit ermangeln.

## 5. Bezeichnungen

Die Bezeichnungen „Wohneinheit“, „Kellerraum“, „Garagenstellplatz“, „Gartenfläche“ und „PKW-Abstellplatz“ sind jeweils eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Sie kann nur unter den in Teil III (Öffnungsklausel) genannten Voraussetzungen oder durch Vereinbarung geändert werden.

### **Abschnitt C - Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums**

#### Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Teil II Abschnitt A 3. dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohnungen und die zugehörigen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) 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 § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes oder die Gestaltung oder das Aussehen der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Innenräume des Gebäudes verändert werden. Die erforderliche Raumeigenschaft ist auch dann gegeben, wenn eine dreidimensionale Begrenzung nicht vorhanden ist (z.B. Balkone, abgeschlossene Dachterrassen), sofern der Raum erkennbar nur einem abgeschlossenen Sondereigentum zugeordnet und ein Bestandteil des Gebäudes ist.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- 1.1. der Fußbodenbelag,
- 1.2. der Deckenputz (falls vorhanden),
- 1.3. die nichttragenden Zwischenwände,
- 1.4. der Wandputz sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- 1.5. eventuelle Wand-, Decken- oder Rohrverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume,
- 1.6. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.7. die Oberfläche der Innenseite der Fenster und Eingangstüren zum Sondereigentum sowie deren Beschläge, Schließeinrichtungen und Dichtungen,
- 1.8. sämtliche Innenanstriche und Tapetenbeläge der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.9. die Zylinder der Wohnungseingangstüren,
- 1.10. sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände (Kücheneinbaumöbel), Elektroherde, sanitäre Objekte und dergleichen,
- 1.11. die Wasserleitungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume bis an die Absperrventile des gemeinschaftlichen Steigestrangs,
- 1.12. die elektrischen Leitungen und Objekte innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, die allein dem jeweiligen Sondereigentum dienen,
- 1.13. die Entwässerungsleitungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume jedoch nicht die Abzweige in den Falleitungen,
- 1.14. die Heizkörper sowie die Heizungsleitungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume bis an die Absperrventile des gemeinschaftlichen Steigestrangs,
- 1.15. die Leitungen der Fußbodenheizung und/oder die Estrichplatte, nicht jedoch die Trittschalldämmung,
- 1.16. soweit vorhanden, Rollläden und Jalousetten,
- 1.17. Siebe und Jalousien von Be- und Entlüftungsöffnungen,

- 1.18. die Abdeckungen der Antennen- und Telefondosen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.19. der Fußbodenoberbelag der Terrassen (und deren Befestigung) im Erdgeschoss und Balkone der Obergeschosse und Dachterrassen der Dachgeschosse, der Innenanstrich der Terrassen, Dachterrassen und Balkone, nicht jedoch Abdichtungen und Unterkonstruktionen.

Ziffer 1.19 gilt sinngemäß auch für den Belag und Befestigung der Terrassen im Erdgeschoss, auch wenn einzelnen Wohnungseigentümern durch die Grundstückseigentümerin nur Sondernutzungsrechte eingeräumt werden.

## 1. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer 1. zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden und die Außenanlagen. Insbesondere gehören Gebäudeteile zum Gemeinschaftseigentum soweit sie im normalen Gebrauch zwei oder mehreren Sondereigentümern dienen.

2. Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder.
3. Durch alle auch im Sondereigentum stehenden Räume können Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Absperrvorrichtungen jeder Art auf und unter Putz verlegt werden. Der jeweilige Wohnungseigentümer gestattet unwiderruflich das Betreten seines Sondereigentums bei notwendigen Reparaturen, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten an den Ver- und Versorgungsleitungen.
4. Soweit durch im Sondereigentum gelegenen Räume Schornsteine verlaufen, gestatten die jeweiligen Wohnungseigentümer insbesondere Eigentümer des Sondereigentums, über welches der Schornsteinfeger Zugang zu dem Schornsteinkopf über das Dach erhält, unwiderruflich das Betreten seines Sondereigentums bei notwendigen Reparaturen, Reinigungs-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten am Schornstein oder seinen Anschlüssen.

**Teil III**  
**Inhalt des Sondereigentums - Gemeinschaftsordnung**  
**Abschnitt A - Allgemeines**

**§ 1**  
**Grundsatz**

Für die gegenseitigen Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander sowie für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten die Vorschriften des I. Teiles, 2. und 3. Abschnitt des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht vor- oder nachstehend ändernde und ergänzende Bestimmungen getroffen werden.

**§ 2**  
**Änderungen**

1. Die Wohnungseigentümer können mit einer Mehrheit von mindestens 75 Prozent der Zehntausendstel-Miteigentumsanteile einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern bzw. aufheben. Die im Wohnungseigentumsgesetz verankerten Beschlusskompetenzen werden durch diese Regelung nicht eingeschränkt, haben also Vorrang. Die Regelung dient ausschließlich der Erweiterung gesetzlicher Beschlusskompetenzen.
2. Die Änderung bzw. Aufhebung einzelner Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstiger Vereinbarungen oder abdingbarer Bestimmungen des Gesetzes können jedoch nur erfolgen, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Auch solche Beschlüsse können nur mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder geändert werden.
3. Das Erreichen der qualifizierten Mehrheit im Sinne von Ziffer 1. ist Beschlussexistenzvoraussetzung. Die Beachtung der geforderten Beschlussinhalte (sachliche Gründe, keine unbilligen Benachteiligungen) ist Gültigkeitsvoraussetzung.
4. Unberührt bleibt die Abänderbarkeit etwaiger Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die nicht „Vereinbarung“ sind, also mehrheitlich beschlossen und abgeändert werden können, obwohl sie formeller Bestandteil der Gemeinschaftsordnung sind.
5. Die Begründung von Sondernutzungsrechten, soweit diese nicht durch die teilende Eigentümerin zugeordnet werden oder die teilende Eigentümerin von den ihr in dieser Urkunde eingeräumten Vollmachten Gebrauch macht, bedarf der Zustimmung.

mung aller damit vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Wohnungseigentümer. Dies ist Beschlussgültigkeitsvoraussetzung.

Vereinbarte und als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des sondernutzungsberechtigten Eigentümers geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden. Ein ohne Zustimmung des betroffenen Eigentümers gefasster Beschluss ist nichtig.

Durch Beschluss der Wohnungseigentümer wirksam begründete zusätzliche Sondernutzungsrechte können ebenfalls nur mit Zustimmung des sondernutzungsberechtigten Eigentümers geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden. Dies ist aber lediglich Beschlussgültigkeitsvoraussetzung.

6. Haben sich Umstände, die zur Grundlage dieser Gemeinschaftsordnung zählen nach ihrer Niederlegung schwerwiegend verändert und hätte die teilende Eigentümerin und die sonstigen Wohnungseigentümer die Gemeinschaftsordnung nicht oder mit anderem Inhalt errichtet, wenn sie diese Veränderungen vorausgesehen hätten, kann Anpassung der Gemeinschaftsordnung verlangt werden, soweit einem oder einzelnen Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten an der Gemeinschaftsordnung nicht zugemutet werden kann.

Dem steht gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die Grundlage der Gemeinschaftsordnung geworden sind, sich als falsch herausstellen sollten.

7. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderlichen Bewilligungen zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

### **§ 3**

#### ***Wirtschaftliche Trennung***

1. Die Häuser A, B, C und D sowie die Tiefgarage bilden je eine Wirtschaftseinheit.
2. Die jeweiligen Eigentümer von Sondereigentumseinheiten eines Hauses bzw. der Tiefgarage sind zur Instandhaltung, Instandsetzung sowie etwaigen Verkehrssi-

cherungen gemeinschaftlichen Eigentums der jeweiligen Wirtschaftseinheit auf jeweils eigene Kosten verpflichtet.

3. Ausgenommen ist die zentrale Heizungsanlage in Haus A, nebst Zubehör und Pelletlager, deren Instandhaltung und Instandsetzung allen Wohnungs- und Teileigentümern der Häuser A bis D gemeinschaftlich obliegt. Entsprechendes gilt für die Instandhaltung und Instandsetzung des gesamten Leitungsnetzes insoweit.
4. Soweit es um die Instandhaltung und Instandsetzung konstruktiver Bestandteile der Tiefgarage, insbesondere der Bodenplatte, der Wände, der Stützen und der Decke geht, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam.
5. Neben der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage ist für jede Wirtschaftseinheit eine eigene Instandhaltungsrücklage zu bilden.
6. Über die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung sowie Verkehrssicherung hinaus haben die jeweiligen Eigentümer von Sondereigentumseinheiten einer Wirtschaftseinheit auch im Übrigen alle gemeinschaftlichen Kosten i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG allein zu tragen, soweit eine eindeutige Zuordnung möglich ist. Im Zweifel gehen Kosten zu Lasten aller Wohnungs- und Teileigentümer oder jedenfalls nicht nur zu Lasten einer Wirtschaftseinheit.
7. Sind Kosten nur deshalb nicht einer Wirtschaftseinheit zuzuordnen, weil Zwischenzähler oder ähnliches fehlen, können die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 WEG mehrheitlich eine technische Nachrüstung beschließen, die eine Zuordnung ermöglicht. Insoweit kann jeder Wohnungs- und Teileigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG eine Nachrüstung verlangen. Die Nachrüstkosten sind von allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinschaftlich zu tragen.

#### **§ 4**

##### **Gebrauchsregelung Mehrhausanlage:**

1. Die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten eines Hauses bzw. der Tiefgarage haben das ausschließliche Nutzungsrecht an allen im Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen, Anlagen, Einrichtungen, Gebäudeteilen dieses Hauses bzw. Tiefgarage. Die jeweiligen Eigentümer der anderen Häuser bzw. Tiefgarage sind von der Mitnutzung ausgeschlossen.
2. Ausgenommen hiervon ist lediglich die im Haus A untergebrachte zentrale Heiz- und Warmwasserversorgungsanlage, die den gemeinschaftlichen Gebrauch und der gemeinschaftlichen Nutzung durch alle Wohnungs- und Teileigentümer dient.

3. Ausgenommen hiervon sind ferner etwaige neue infrastrukturelle Einrichtungen, die entstehen könnten und ihrer Natur nach dem gemeinschaftlichen Gebrauch durch alle Wohnungs- und Teileigentümer dienen.
4. Demzufolge sind auch die jeweiligen Eigentümer der Einheiten eines Hauses alleine berechtigt, den Gebrauch und die Nutzung dieses Hauses allein zu regeln.

### **§ 5**

#### ***Bauliche Veränderungen Mehrhausanlage***

Auch über bauliche Veränderungen entscheidet die jeweilige Wirtschaftseinheit. Allerdings darf das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage nicht durch bauliche Veränderungen beeinträchtigt werden. Im Zweifel entscheidet der Verwalter für die und anstelle der gesamten Wohnungseigentümer über die Zulässigkeit von solchen Veränderungen nach pflichtgemäßen Ermessen.

### **§ 6**

#### ***Mehrfachparksysteme***

1. Hinsichtlich der fünf Mehrfachparksysteme wird vereinbart, dass jeweils 1/4 Miteigentumsanteil zur alleinigen Nutzung eines Kfz.-Stellplatzes berechtigt. Die teilende Grundstückseigentümerin bestimmt bei der Erstveräußerung eines solchen Miteigentumsanteils in Mehrfachparksystem im Veräußerungsvertrag, an welchem Stellplatz im Mehrfachparksystem der Erwerber das alleinige Nutzungsrecht erwirbt. Die Vereinbarung dieses ausschließlichen Nutzungsrechts gemäß §§ 13, 15 Abs. 1 WEG ist im Bestandsverzeichnis des betreffenden Grundbuchs einzutragen.
2. Die Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Verkehrssicherung eines Mehrfachparksystems, insbesondere der Hebebühne mit Hydraulik, obliegt dem Bruchteilsigentümer des jeweiligen Mehrfachparksystems gemeinsam. In soweit entstehende Kosten haben die Bruchteilsmitigentümer zu gleichen Teilen zu tragen.
3. Jeder Bruchteilsmitigentümer kann sein Stimmrecht im Umfang des von ihm erworbenen Miteigentumsanteil am Mehrfachparksystem eigenständig in der Eigentümerversammlung ausüben. Entscheidungen der Bruchteilsmitigentümer über das Abstimmverhalten bei der Eigentümerversammlung haben nicht vorauszugehen.
4. Die jeweiligen Bruchteilsmitigentümer eines Mehrfachparksystems schulden der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeld nur im Umfange ihres erworbe-

nen Miteigentumsanteils am Mehrfachparksystem. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Bruchteilsmiteigentümer wird ausgeschlossen. Somit ist der Verwalter auch berechtigt, Jahreseinzela abrechnungen für jeden Bruchteilsmiteigentümer eines Mehrfachparksystems und nicht für die Miteigentümergeinschaft eines Mehrfachparksystems zu erstellen.

5. Der jeweilige Nutzungsberechtigte darf auf dem ihm zugewiesenen Stellplatz nur im Straßenverkehr zugelassene Kraftfahrzeuge abstellen.
6. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung der an dem Teileigentum insgesamt bestehende Gemeinschaft wird auf Dauer ausgeschlossen. Zulässig ist dagegen die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung hinsichtlich des jeweiligen 1/4 Miteigentumsanteils.

## **Abschnitt B - Wohnungseigentümer**

### **§ 7**

#### **Gebrauch**

1. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage stehen den Wohnungseigentümern und deren Haushaltsangehörigen zum gleichen Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf Wertverschiedenheit der einzelnen Eigentumswohnungen. Die übrigen Nutzungen stehen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (Mieterlös aus gemeinschaftlichem Eigentum oder ähnliches).
2.
  - a) Jeder Eigentümer einer Sondereigentumseinheit, die als „Wohnung“ bezeichnet ist, ist berechtigt, seine Wohnung einschließlich etwa dazugehöriger Balkone bzw. Dachterrassen, Terrassen und Gartenflächen im Rahmen der Vorschriften dieser Gemeinschaftsordnung und der noch aufzustellenden Hausordnung nach Belieben zu Wohnzwecken zu gebrauchen oder gebrauchen zu lassen.
  - b) Jeder Sondereigentümer einer Sondereigentumseinheit die als „Garagenstellplatz“ bezeichnet ist, ist berechtigt seinen Garagenstellplatz im Rahmen der Vorschriften dieser Gemeinschaftsordnung und der noch aufzustellenden Hausordnung nach Belieben zum Abstellen von Fahrrädern, Motorrädern oder PKW's zu gebrauchen oder gebrauchen zu lassen, bei Mehrfachparksystem aber lediglich zum Abstellen von PKW's.
  - c) Jeder Sondereigentümer dem ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz zugeordnet ist, ist berechtigt seinen PKW-Stellplatz im Rahmen der

Vorschriften dieser Gemeinschaftsordnung und der noch aufzustellenden Hausordnung nach Belieben zum Abstellen von Fahrrädern, Motorrädern oder PKW's zu gebrauchen oder gebrauchen zu lassen.

- d) Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens aller Wohnungseigentümer ist das Gebrauchsrecht nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrs-sitte so auszuüben, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus eine Beeinträchtigung oder ein Nachteil entsteht. Eine Anbringung von Satellitenantennen ist nicht gestattet.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet sein Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Im Einzelnen ist für den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.
  4. Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in einer Wohneinheit ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt, und zwar vorbehaltlich einer eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigung für diese Nutzungsänderung.

Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern oder mit Auflagen verbinden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt oder befürchten lässt.

5. Firmen- und Hinweisschilder und Reklameeinrichtungen dürfen nur mit Einwilligung des Verwalters und nur in der vom Verwalter zu bestimmenden Form und Art angebracht werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern oder mit Auflagen verbinden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Aufstellung des Schildes oder der Reklameeinrichtung eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt oder befürchten lässt.
6. Der Verwalter kann eine erteilte Einwilligung widerrufen, wenn sich eine für die Erteilung maßgeblich gewesene Voraussetzung ändert oder Auflagen nicht eingehalten werden. Erteilt der Verwalter die erforderliche Einwilligung nicht oder widerruft er sie, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer herbeiführen (einfache Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer).
7. Die PKW-Abstellplätze sind von den Sondernutzungsberechtigten in einem sauberen Zustand zu halten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Verschmutzung

durch Öl. Der Verwalter ist berechtigt, die PKW-Abstellplätze ggf. zu Lasten des Sondernutzungsberechtigten von einer Spezialfirma reinigen zu lassen. Gleiches gilt auch für Garagenstellplätze.

Die auf den PKW-Abstellplätzen, die einem Sondernutzungsrecht unterliegen, abgestellten Kraftfahrzeuge dürfen dort nicht gewaschen, gewartet oder mit Kraftstoff bzw. Schmierstoffen versorgt und auch nicht mit brennbaren Flüssigkeiten gereinigt werden. Gleiches gilt auch für Garagenstellplätze.

Der Sondernutzungsberechtigte an einem PKW-Abstellplatz ist berechtigt, den PKW-Abstellplatz auch an Dritte ohne Vermietung des Wohnungseigentums zu vermieten.

8. Soweit den jeweiligen Wohnungseigentümern der Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoss ein Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer an den Freiflächen eingeräumt ist oder wird, gelten folgende Regelungen:

Diese Gartenflächen dürfen nur als Ziergärten genutzt werden. Die Gartenflächen sind von den Sondernutzungsberechtigten in einem gepflegten Zustand zu halten. Bei der Bepflanzung der Gartenflächen sind die Festsetzungen der zuständigen Behörden zu beachten, wenn solche existieren.

Die Zäune zwischen den Sondernutzungsrechten und zu Gemeinschaftsflächen dürfen nur als Stabgitterzäune mit Rechteckpfosten dunkelgrau beschichtet ausgeführt werden. Die Höhe beträgt maximal 80 cm. In die Gitter dürfen keine Sichtschutzstreifen, keine Planen, Matten, Folien o.ä. eingeflochten oder befestigt werden. Die Begrünung der Zäune durch Kletterpflanzen oder die Pflanzung von Hecken ist zulässig.

Soweit die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Gartenfläche an Gemeinschaftseigentum grenzt, welches nicht ebenfalls eine einem Sondernutzungsrecht unterliegende Gartenfläche ist, ist an den Zaun eine Hecke zu pflanzen.

Die Eigentümer sind berechtigt, entlang der Einfriedung der Sondernutzungsbereiche sowie zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Sichtschutz-Hecken zu pflanzen. Die Höhe der Hecke ist auf 1,50 m über OK Gelände begrenzt. Die Breite der Hecke darf insgesamt 60 cm nicht überschreiten. Der Heckenschnitt ist, in Abhängigkeit der eingesetzten Pflanzen, aber mindestens 2 x im Jahr durchzuführen. Zwischen den Schnitten sind stark wachsende Triebe zurück zu schneiden. Wege zwischen den Häusern sind ständig freizuhalten. Die Begrünung von Zäunen und Einfriedungen mit rankenden Pflanzen ist nur im Rahmen des, für Hecken (s. o.) geltenden Umfangs, zulässig. Zäune und Einfriedungen müssen zur Unterstützung der Ranken so verstärkt werden, dass die Einfriedung nicht überlastet oder beschädigt wird.

Die Flächen von Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind von Bewuchs freizuhalten, der ein Befahren durch Feuerwehrfahrzeuge behindert.

Stark wuchernde Pflanzen, insbesondere solche, die flachwurzelnde Ausläufer bilden, sind in den vorgegebenen Größen zu beschneiden und mit Wurzelsperren zu pflanzen. Sträucher, Hecken und Bäume sind so anzupflanzen und zu beschneiden, dass Äste und Zweige die Gebäude auch bei Windeinwirkung nicht berühren. Eine Fassadenbegrünung ist nicht zulässig. Ausgefallene Pflanzen sind kurzfristig zu entfernen und im Falle von Hecken durch Ersatzpflanzung in gleicher Größe zu ersetzen.

In den mit „Aufstellfläche für Grill“ gesondert gekennzeichneten Bereichen der Freiflächen, Plan A 711.1c – Seite 4 der **Anlage 2)** -, ist unter Beachtung der gesetzlichen Beschränkungen und der gegenseitigen Rücksichtnahme die Verwendung von Grillgeräten zugelassen. Nur in diesen gekennzeichneten Zonen ist die Verwendung von Holzkohle- oder Gas-Grills zulässig. Die Errichtung eines stationären Grills ist nicht gestattet.

In mit „Aufstellfläche für Gartenhütte“ gesondert gekennzeichneten Bereichen der Freiflächen, Plan A 711.1c Seite 4 der **Anlage 2)**, ist die Aufstellung von Geräteschuppen für Gartenmöbel und Geräte zulässig. Als Unterbau der Geräteschuppen sind Pflasterflächen, die oberflächeneben mit den angrenzenden Grünflächen verlegt sind, zulässig, die nicht mehr als 15 cm über den Umriss der Schuppen hinausgehen. Betonierte Fundamentplatten sind nicht zulässig. Die Geräteschuppen müssen aus Metall bestehen. Die äußeren Abmessungen einschließlich eines eventuellen Vordachs sind auf 2,20 m x 1,80 m und eine Höhe von 2,20 m begrenzt, Farbe dunkelgrau, Flach- oder Pultdach. Ein Anbau an die Wände der Gebäude ist nicht zulässig. Sofern Geräteschuppen an Grenzen von Sondernutzungsrechen aufgestellt werden, sind die Schuppen an den Nachbarschuppen anzubauen. Abweichungen von diesen Festlegungen sind durch Beschluss der Eigentümerversammlung, der mit einfacher Mehrheit getroffen werden kann, möglich.

Fest installierte Spielgeräte sind auf eine Gesamtfläche von 5 m<sup>2</sup> begrenzt. Abweichungen von diesen Festlegungen sind durch Beschluss der Eigentümerversammlung, der mit einfacher Mehrheit getroffen werden kann, möglich.

9. Die technische Ausführung und die Farbe von Markisen werden von der teilenden Eigentümerin festgelegt. Abweichungen von diesen Festlegungen sind durch Beschluss der Eigentümerversammlung, der mit einfacher Mehrheit getroffen werden kann, möglich.

10. Die Treppenhäuser sind freizuhalten, es dürfen insbesondere keine beweglichen Gegenstände z.B. Kommoden, Schränke oder Bekleidungsstücke (z.B. Schuhe) auf- bzw. abgestellt werden. Über die Aufstellung von Topfpflanzen (ob, wie und wo) bzw. Abstellung von Kinderwagen, Rollstühlen (wie und wo) entscheidet der Verwalter nach pflichtgemäßen Ermessen. Abweichungen von diesen Festlegungen, soweit behördlich zulässig, sind durch Beschluss der Eigentümerversammlung, der mit einfacher Mehrheit getroffen werden kann, möglich.

## **§ 8**

### **Veränderungen**

1. Veränderungen, die im Zusammenhang mit der Ersterstellung des Bauvorhabens erfolgen, an oder in der Wohnungseigentumsanlage, z.B. Um-, An- oder Einbauten sowie Zusammenlegungen von Wohneinheiten, bedürfen, soweit dadurch das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers nicht direkt berührt wird, nicht der Genehmigung der WEG oder des Verwalters.
2. Ohne dass dadurch die Vollmacht der teilenden Eigentümerin eingeschränkt wird, bedürfen im Übrigen bauliche Veränderungen an oder in der Wohnanlage, z.B. Um-, An- oder Einbauten, soweit dadurch das Gemeinschaftseigentum betroffen wird, der Zustimmung der Wohnungseigentümer entsprechend Teil III Abschnitt A § 2 Ziffer 2. ff. soweit in dieser Urkunde nichts anderes geregelt ist. Die Beschlussfassung erfolgt gemäß Teil II Abschnitt B Ziffer 3 und § 3 jeweils nur durch die Untergemeinschaft des betroffenen Gebäudes bzw. Tiefgarage.

## **§ 9**

### **Schadenshaftung**

1. Jeder Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Er haftet ferner, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder die für ihn tätig oder seine Gäste sind.

Dies gilt ferner für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung seiner Räume überlassen hat.

2. Ziffer 1. gilt bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers entsprechend.

**§ 10*****Instandhaltung / Instandsetzung***

1. Jeder Wohnungseigentümer hat die zu seinem Sondereigentum gehörenden Teile der Wohnanlage auf eigene Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten.

Er hat unverzüglich auch jeden Schaden zu beseitigen, der durch Dritte oder durch höhere Gewalt entstanden ist.

2. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage sind auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Die Kostentragung erfolgt jeweils nur durch die Wohnungseigentümer des betroffenen Gebäudes bzw. Tiefgarage soweit möglich. Es gilt Teil II Abschnitt B Ziffer 3 dieser Teilungserklärung bzw. vorstehendem § 3.

Die Wartung, Instandhaltung und Schadensbeseitigung an Fenster und Türen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, aber räumlich dem jeweiligen Sondereigentum zuzuordnen sind, einschließlich der Beschläge und der Dichtungen ist Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers. Soweit nicht vorstehend Teil III Abschnitt B § 7 Ziffer 7. Anwendung findet, werden die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung hinsichtlich der oberirdischen PKW-Stellplätze und ihrer Zufahrt im anliegenden Plan A 711b Seite 6 der **Anlage 2**), mit S 51 bis S 58 bzw. S59 – S60 gekennzeichnet nur von denjenigen Wohnungseigentümern getragen, deren Wohnungseigentum Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen zugewiesen ist.

Die Kosten werden separat für die Stellplatzgruppe A, bestehend aus den Stellplätzen S51 - S58 sowie der Stellplatzgruppe B, bestehend aus den Stellplätzen S59 + S60 ermittelt. Dabei erfolgt wiederum die Aufteilung der Kosten nach Anzahl der PKW-Stellplätze innerhalb dieser Stellplatzgruppen.

3. Über größere Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Anstrich der Außenfassade, Dacheindeckung etc.) entscheidet die jeweilige Untergemeinschaft, Teil II Abschnitt B Ziffer 3 bzw. vorstehendem § 3. Die Entscheidung hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen.
4. Jeder Wohnungseigentümer hat jede Wertminderung der Wohnanlage zu vertreten, die durch eine Vernachlässigung seiner Instandhaltungspflicht entstanden ist.
5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm wahrgenommene Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich in Textform anzuzeigen. Desgleichen ist das Auftreten von Ungeziefer in Textform anzuzeigen.

## **§ 11**

### ***Instandhaltungsrückstellung***

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Über ihre Verwendung beschließen mit Stimmenmehrheit die Wohnungseigentümer, soweit es sich nicht um kleine Instandhaltungsmaßnahmen handelt, die vom Verwalter ohne Beschlussfassung der Wohnungseigentümer beauftragt werden können oder soweit aus sonstigen Gründen eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist. Die Bildung der Instandhaltungsrücklage sowie die Beschlussfassung über deren Verwendung wird getrennt für jedes Gebäude und die Tiefgarage vorgenommen. Es gilt Teil II Abschnitt B Ziffer 3 bzw. vorstehendem § 3.
2. Zur Ansammlung der Instandhaltungsrückstellung ist ein angemessener Jahresbeitrag - je Quadratmeter Wohnfläche bzw. je Garagenstellplatz - in gleichen monatlichen Raten an den Verwalter zu entrichten. Die Verpflichtung zur Entrichtung der Instandhaltungsrücklage beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung des jeweiligen Hauses.

Dieser Betrag beläuft sich bis zu einer Beschlussfassung der WEG über die Änderung dieses Betrages, vorerst auf 0,15 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 0,50 € je Stellplatz monatlich.

3. Mit Rücksicht auf die Gewährleistungsverpflichtungen der teilenden Grundstückseigentümerin ist diese von der Instandhaltungsrücklage solange entbunden, wie einzelne Sondereigentumseinheiten sich noch in ihrem Eigentum befinden und nicht vermietet sind. Nach Vermietung einer sich im Eigentum der teilenden Grundstückseigentümerin befindlichen Sondereigentumseinheit entfällt die vorgenannte Befreiung von der Instandhaltungsrücklage für diese Sondereigentumseinheit.

## **§ 12**

### ***Versicherungen***

1. Die Wohnanlage wird, mit Ausnahme der Wohnungseinrichtungen, als Ganzes versichert, wobei - sofern möglich - eine Versicherung getrennt für jedes der Gebäude und der Tiefgarage entsprechend Teil II Abschnitt B Ziffer 3 bzw. vorstehendem § 3 abgeschlossen werden soll.

Folgende Versicherungen sind durch die WEG abzuschließen, soweit nicht bereits durch die teilende Eigentümerin abgeschlossen:

- Brand-Feuerversicherung,
- Leitungswasserschadenversicherung mit Einschluss der sanitären Objekte,
- Gebäude-Haftpflichtversicherung einschließlich der Haftpflicht des Hausmeisters gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern (soweit kein Hausmeisterbetrieb mit Haftpflichtversicherungsnachweis beauftragt wird),
- Sturmschadenversicherung (Hagelversicherung),
- Glasversicherung für das gemeinschaftliche Eigentum,
- Blitzschadenversicherung,
- Elementarversicherung gegen Rückstau.

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt zunächst dem Verwalter.
3. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode die Versicherungsgesellschaft zu wechseln. Teil II Abschnitt B Ziffer 3 bzw. vorstehendem § 3 findet Anwendung. Die Versicherungen sind, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert abzuschließen.

### **§ 13**

#### ***Wiederaufbau***

1. Wird das Bauwerk ganz oder teilweise zerstört, so ist es wieder aufzubauen, falls der Schaden durch eine Versicherung oder auf andere Weise gedeckt ist.
2. Ist der Schaden nicht oder nicht voll gedeckt und findet sich nicht die notwendige Mehrheit zum Wiederaufbau, so können die aufbauwilligen Wohnungseigentümer von den anderen die Übertragung des Wohnungseigentums an sich oder andere gegen Wertersatz verlangen. Geschieht dies nicht, so kann von jedem Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft gefordert werden. Teil II Abschnitt B Ziffer 3 bzw. vorstehendem § 3 findet Anwendung nur im Verhältnis der vier Gebäude untereinander.

### **§ 14**

#### ***Nutzungen und Lasten***

1. Die Nutzung des Sondereigentums steht den Wohnungseigentümern allein zu; die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums regelt vorstehender § 7.

2. Die Kosten und Lasten des Sondereigentums trägt jeder Wohnungseigentümer selbst. Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich einer etwaigen Heizungsanlage und Schornstein tragen die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, wobei die Lasten, soweit irgend möglich, für das Gebäude und dem dies zuzuordnenden Gemeinschaftseigentum und dem Tiefgaragenanteil getrennt zu ermitteln sind, siehe Teil II Abschnitt B Ziffer 3 bzw. vorstehendem § 3.
3. Bewirtschaftungs- oder Verbrauchskosten, die ein Wohnungseigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen.

### **§ 15** **Wohngeld**

1. Die Lasten gemäß vorstehendem § 14 Ziffer 2 und 3 sowie vorstehendem § 3 werden für den einzelnen Wohnungseigentümer gemäß den Bestimmungen der nachfolgenden Ziffer 6 vom Verwalter berechnet und werden als "Wohngeld" bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus vom Termin der Bezugsfertigkeit an auf das vom Verwalter einzurichtende Konto der Wohnungseigentümergeinschaft durch Lastschriftinzug erhoben, sofern der einzelne Wohnungseigentümer dieser Zahlungsweise nicht widerspricht.

Nur Zahlungen mittels Lastschrift bzw. Überweisung auf das vorgenannte Konto haben schuldbefreiende Wirkung.

2. Werden Teilzahlungen ohne Bestimmung geleistet, so bestimmt der Verwalter die Art der Verwendung. Einzahlungen von Wohngeld auf Sperrkonto gelten als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen.
3. Die Aufrechnung gegen Wohngeldforderungen sowie die Zurückbehaltung und die Hinterlegung von Wohngeldern sind unzulässig. Verstöße gegen diese Bestimmung gelten als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen.
4. Sofern Wohngeldzahlungen nicht bis zum 10. des betreffenden Monats auf dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft eingegangen sind und vom Verwalter angemahnt werden müssen, ist eine Mahngebühr in Höhe von 1 Prozent des rückständigen Wohngeldes, mindestens jedoch von 10,00 € zu entrichten.
5. Kommt ein Wohnungseigentümer mit fälligen Wohngeldzahlungen innerhalb eines Geschäftsjahres im Wiederholungsfalle länger als fünfzehn Tage in Verzug, so erhöht sich die Verwaltungsgebühr für die Monate, in die der Verzug fällt, auf das Doppelte.

Weiterhin sind in dem vorgenannten Fall Verzugszinsen an die WEG in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu zahlen.

6. Die Höhe des Wohngeldes setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Kostenbeiträgen zusammen, wobei auch insoweit entsprechend Teil II Abschnitt B Ziffer 3 bzw. vorstehendem § 3 und vorstehendem § 14 Abs. 2 die Kosten - soweit irgend möglich - getrennt für jedes einzelne Gebäude und Tiefgarage ermittelt werden sollen.

a) Verwaltungsgebühr

Diese wird pauschal entsprechend der gültigen Vereinbarung zwischen Wohnungseigentümern und dem Verwalter berechnet.

b) Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Verbrauchskosten.

Diese sind im Wesentlichen:

- Versicherungsprämien
- Kanalgebühren
- Müllabfuhrgebühren
- Grundsteuern, soweit sie nicht vom einzelnen Wohnungseigentümer direkt von der Gemeinde angefordert werden
- Schornsteinfegerkosten und -gebühren
- Pflege der Kosten der Gartenanlage, soweit nicht Sondernutzungsfläche
- Kosten der Straßenreinigung und des Winterdienstes
- Kosten für Hausmeister und Raumpfleger
- Kosten für Pflege und Wartung des Gemeinschaftseigentums und der zugehörigen Anlagen
- Kosten für Wartung und Reparatur der haustechnischen Einrichtungen (soweit vorhanden) wie Aufzug, Garagentor und Garagentorantrieb, Heizungs- und Trinkwasseranlage, Regenwasserhebeanlage, Drainagewasserhebeanlage, Rückstauverschlüsse, Zisterne, Brauchwasseranlage, Regenrückhalteeinrichtung u.a.
- Kosten für Allgemeinstrom
- Wasserkosten, soweit sie gemeinschaftlich anfallen
- Kosten der Zentralheizung (Brennstoffe, Wartung, Ascheentsorgung usw.) bzw. Kosten der Wärmelieferung
- Kosten der Kleinreparaturen
- Kosten für Anschaffungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen
- Kosten für Geräte, Werkzeuge und Maschinen für die Hausmeister-tätigkeit, soweit sie von der Wohnungseigentümergeinschaft angeschafft und dem Hausmeister zur Verfügung gestellt werden

- Kosten für notwendige Wartungsverträge sonstiger betrieblicher Einrichtungen
- Miet-/Leasingaufwendungen für Messgeräte
- Kosten für Kabelfernsehen incl. Wartung des Verteilernetzes
- Kosten der Namensbeschriftung der Klingel- und Briefkastenanlage

Diese Kosten werden jährlich nach der tatsächlich angefallenen Höhe ermittelt und auf die Wohnungseigentümer nach Zehntausendstelanteilen - soweit möglich getrennt für die Gebäude und Tiefgarage gemäß Teil II Abschnitt B Ziffer 3, Teil III Abschnitt B § 11 Ziffer 2 im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer des Gebäudes und der Tiefgarage - verteilt. Soweit Zählereinrichtungen oder Messgeräte eine Verteilung nach Verbrauch in den Wohnungen ermöglichen, werden 30 % der Gesamtkosten über die innenliegenden Wohnflächen und 70 % nach Verbrauch berechnet.

Bis zur Abrechnung der Kosten werden monatlich auf die Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Verbrauchskosten Abschlagszahlungen durch die Wohnungseigentümer geleistet, die sich in ihrer Höhe nach der vom Verwalter anzufertigenden Vorjahresabrechnung, im ersten Wirtschaftsjahr nach den Erfahrungssätzen des Verwalters und, falls größere Kostenänderungen zu erwarten sind, nach dem Wirtschaftsplan richten. Die Ermittlung und Verteilung erfolgt in der endgültigen Jahresabrechnung.

Die Wohnungseigentümer leisten innerhalb von 4 Wochen nach Bezug eine Wohngeldzahlung von 750,00 EUR, die jeweils in Höhe von 75,00 EUR mit den nächsten zehn fällig werdenden monatlichen Abschlagszahlungen verrechnet werden.

7. Der jeweilige Sonderrechtsnachfolger haftet für den gesamten, auf die jeweilige Wohnungs- oder Teileigentumseinheit entfallenden, in der Jahreseinzelnabrechnung ausgewiesenen Schuldsaldo, die nach seinem Eintritt in die Gemeinschaft durch Beschluss genehmigt wurde. Seine Haftung ist demnach nicht auf die Abrechnungsspitze beschränkt. Entsprechendes gilt für die Fälle angeordneter Zwangsverwaltung oder eröffneter Insolvenzverfahren. Der gesamte ausgewiesene Abrechnungssaldo ist ungeachtet der Ursache seines Entstehens Ausgabe der Zwangsverwaltung im Sinne von § 155 ZVG und Masseverbindlichkeit im Insolvenzverfahren.

## **§ 16**

### ***Abrechnung und Wirtschaftsplan***

1. Der Verwalter hat nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres bis spätestens 30. Juni eine Gesamtkostenabrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnungseigentums-

anlage aufzustellen. Auch insoweit soll entsprechend Teil II Abschnitt B. Ziffer 3 sowie § 3 soweit irgend möglich eine getrennte Abrechnung für jedes Gebäude und die Tiefgarage erfolgen. Diese wird anschließend durch den Verwaltungsbeirat in den Geschäftsräumen des Verwalters innerhalb der ortsüblichen Bürozeiten geprüft.

Diese Abrechnung dient als Grundlage für die Verteilungsberechnung und Belastung des einzelnen Wohnungseigentums. Das Ergebnis der Prüfung durch den Verwaltungsbeirat ist in Protokollform festzuhalten.

Widerspricht der Verwaltungsbeirat der vorgelegten Gesamtkostenabrechnung oder ein einzelner Wohnungseigentümer der Verteilung und sieht der Verwalter keine Möglichkeit, die vorgelegten Abrechnungen zu ändern, so hat er innerhalb von vier Wochen nach bekannt werden des Einspruches eine Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen.

2. Die Verteilungsberechnung wird vom Verwalter innerhalb von zwei Monaten nach der Prüfung erstellt und den einzelnen Wohnungseigentümern mit einer Übersicht über die Kostenentwicklung zugesandt. Wird nicht innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der Berechnung in Textform begründeter Widerspruch durch die einzelnen Wohnungseigentümer erhoben, gilt die Abrechnung als anerkannt. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Poststempel. Etwa zuviel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer gut zu bringen; etwaige Fehlbeträge sind innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung von diesem nachzuzahlen. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst. Mit der Anerkennung der Abrechnung ist die Entlastung des Verwalters, die Abrechnung betreffend, für das vergangene Geschäftsjahr verbunden.
3. Die Verteilung der Kosten aufgrund der Verteilungsrechnung wird in der Gesamtkostenabrechnung des dann laufenden Geschäftsjahres berücksichtigt.
4. Die Gesamtkostenabrechnung dient für das folgende Jahr als Wirtschaftsplan, soweit nicht eine Kostenänderung zu erwarten ist.

## **§ 17**

### ***Mehrheit von Eigentümern / Nießbrauchberechtigte***

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter namhaft zu machen. Dies gilt sinngemäß auch für den Fall der Nießbrauchbestellung.

Auf Verlangen des Verwalters ist diese Vollmacht in öffentlich beglaubigter Form vorzulegen.

2. Die Vollmacht muss folgendes enthalten:
  - Der Bevollmächtigte muss durch die Vollmacht ermächtigt werden, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen;
  - die Vollmacht muss die Berechtigung zur Bestellung von Untervollmachten enthalten;
  - die Vollmacht muss die Bestimmung enthalten, dass sie auch für die Erben eines Vollmachtgebers gilt.
3. Die Vollmachtgeber verzichten mit der Erteilung der Vollmacht im Außenverhältnis auf die eigene Wahrnehmung ihrer sämtlichen aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte.
4. Bis zur Erteilung dieser Vollmacht gilt jeder Mitberechtigte als von allen übrigen Mitberechtigten bevollmächtigt, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für die anderen Mitberechtigten abzugeben und in Empfang zu nehmen.
5. Kommen die Wohnungseigentümer der Pflicht zur Erteilung einer Vollmacht laut Ziffer 2. nicht innerhalb eines Monats nach eingeschriebener Aufforderung durch den Verwalter nach, so können die anderen Wohnungseigentümer ihre Rechte nach § 18 WEG geltend machen. Die Frist beginnt mit der Aufgabe der eingeschriebenen Aufforderung zur Post.
6. Die Personenmehrheit haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Wohnungseigentümerordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

### **§ 18**

#### ***Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer***

Ist zu einer die Wohnungseigentumsanlage betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich oder bedarf es zur Verwaltung einer von einem Wohnungseigentümer nicht selbst bewohnten Wohnung dringend einer Entscheidung und ist von dem Wohnungseigentümer eine Stellungnahme oder die Vornahme der notwendigen Rechtshandlung nicht zu erreichen, z.B. weil er Briefe nicht beantwortet oder weil sein Aufenthaltsort unbekannt oder er etwa bei einem Erbgang nicht bekannt ist, so gilt folgendes:

1. Der Verwalter ist beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheits- oder Nachlasspflegers zu beantragen.
2. Kann die Bestellung eines Pflegers nicht erreicht werden, so gelten die anderen Wohnungseigentümer als ermächtigt, den Verwalter oder, falls dieser selbst beteiligt ist, einen Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit zum Bevollmächtigten des abwesenden Wohnungseigentümers zu bestellen.
3. Die anderen Wohnungseigentümer dürfen die Vollmacht nur erteilen, wenn
  - a) der Verwalter zu der Wohnungseigentümerversammlung mit eingeschriebenem Brief an die letzte bekannte Anschrift eingeladen hat;
  - b) in der Einladung die Tagesordnung bekannt gegeben und hierbei darauf hingewiesen ist, dass die Wohnungseigentümerversammlung für den Fall des Nichterscheinens eines Wohnungseigentümers gemäß Ziffer 2. ermächtigt ist, einen Bevollmächtigten für die Vornahme der unaufschiebbaren Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen.

### **§ 19**

#### ***Entzug des Wohnungseigentums***

Für den Entzug des Wohnungseigentums gilt § 18 Abs. 1 WEG.

### **§ 20**

#### ***Vermietung und Einräumung eines Dauernutzungsrechtes***

1. Der Wohnungseigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile vermieten oder verpachten und an ihnen Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte bestellen. Gleiches gilt für Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen. Hinsichtlich sonstiger Sondernutzungsrechte ist dies nur zusammen mit dem Sondereigentum möglich.
2. Dies bedarf der schriftlichen Mitteilung an den Verwalter. Dies gilt auch für die Untervermietung - Vermietung durch einen Mieter oder Wohnberechtigten - innerhalb der eigentlichen Wohnung.
3. Der Wohnungseigentümer haftet für Verstöße des Mieters, Pächters oder des Wohn- oder Nutzungsberechtigten gegen die Bestimmungen dieser Teilungserklärung wie für eigene Verstöße.

## **§ 21**

### ***Übertragung des Wohnungseigentums / Nießbrauchsbestellung***

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich und kann mit Nießbrauch belastet werden.
2. Bei der Übertragung des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrückstellung einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung der Instandhaltungsrückstellung und auf Auszahlung seines Anteils hieran.
3. Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, dem Verwalter den Übergang des Wohnungseigentums unter Angabe der Termine des Vertragsabschlusses, der Übergabe der Wohnung und des Überganges der Rechte und Pflichten anzuzeigen.

Beide haften für Schäden, die durch ein Unterlassen der Anzeige entstehen, als Gesamtschuldner.

4. Zur Übertragung des Eigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht im Falle der Erstveräußerung durch die teilende Eigentümerin oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter.

## **Abschnitt C -Verwaltung**

### **§ 22**

#### ***Wohnungseigentümerversammlung***

1. Wohnungseigentümerversammlungen können - unbeschadet § 24 Abs. 3 WEG - nur durch den Verwalter einberufen werden. Die Ladungsfrist beträgt mindestens vierzehn (14) Kalendertage. Als erster Tag der Ladungsfrist gilt der Poststempel. Nicht vom Verwalter einberufene Versammlungen sind beschlussunfähig.

Der Verwalter ist zur Einberufung verpflichtet, wenn die Einberufung von mindestens einem Drittel der Zehntausendstelanteile verlangt wird und hierbei die zu beratenden Tagesordnungspunkte erläutert sind. Sofern Beschlussfassungen anstehen, die nur ein Gebäude bzw. die Tiefgarage betreffen, kann eine diesbezügliche Wohnungseigentümerversammlung nur von den Wohnungseigentümern des betreffenden Gebäudes bzw. der Tiefgarage mit einem Drittel der Zehntausendstelanteile der betroffenen Untergemeinschaft Gebäudes verlangt werden.

2. In allen Fällen können Beschlüsse auch schriftlich gefasst werden.

3. Die Leitung der Versammlung hat der Verwalter, der auch für die ordnungsgemäße Niederschrift zuständig ist. Erscheint er nicht, so wählen die Versammelten einen Leiter, der in diesem Falle für die ordnungsgemäße Niederschrift zu sorgen hat.
4. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft oder der betroffenen Untergemeinschaft vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen, die sich unmittelbar anschließen kann; diese ist in jedem Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
5. Zu Beginn der Versammlung wählen die Wohnungseigentümer aus ihrem Kreis eine Person, die das Protokoll zusammen mit einem Mitglied des Verwaltungsbeirats und dem Leiter der Versammlung unterschreibt.
6. In der Versammlung haben die Wohnungseigentümer Stimmanteile entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. Die Beschlussfassung erfolgt getrennt durch die jeweiligen Wohnungseigentümer des jeweiligen Gebäude bzw. der Tiefgarage, Teil II Abschnitt B Ziffer 3 im Verhältnis der Miteigentumsanteile innerhalb ihrer Untergemeinschaft. Bei Angelegenheiten, über die nur einheitlich durch sämtliche Eigentümer der Gebäude und der Tiefgarage entschieden werden kann, erfolgt die Beschlussfassung durch sämtliche Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch bei Unterteilungen und Vereinigungen von Sondereigentum.

Die Abstimmung erfolgt regelmäßig offen. Auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers kann geheime oder namentliche Abstimmung beschlossen werden. Die namentliche Abstimmung ist durchzuführen, wenn diese von wenigstens einem Drittel der anwesenden Zehntausendstelanteile beschlossen wird.

7. Es können nur solche Angelegenheiten beraten und hierüber Beschlüsse gefasst werden, die in der Tagesordnung als Beschlussfassungspunkte aufgeführt sind.
8. Der Leiter eröffnet über jeden Gegenstand der Tagesordnung die Beratung. Der Sachverhalt ist vom Antragsteller vorzutragen. In der nachfolgenden Diskussion melden sich die Diskussionsredner durch Handheben zu Wort. Die Worterteilung erfolgt durch den Leiter in der Reihenfolge der Wortmeldungen. Erfolgen mehrere Wortmeldungen gleichzeitig, bestimmt der Leiter nach seinem Ermessen die Reihenfolge.

Die Redezeit beträgt für die Erstattung eines Berichtes oder die Begründung eines

Antrages zehn Minuten, im Übrigen drei Minuten. Der Leiter kann die Redezeit verlängern. Bei Widerspruch ist ein Beschluss zu fassen.

9. Die Abstimmung erfolgt nach Schluss der Diskussion, wobei der zur Abstimmung gestellte Antrag in seiner endgültigen Form zu wiederholen ist.

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen oder Aufheben der Stimmkarten – falls vorhanden- bei offener Abstimmung. Liegen zu einem Beratungsgegenstand mehrere Anträge vor, dann ist über den jeweils weitergehenden Antrag zuerst abzustimmen. Der Leiter bestimmt, welcher Antrag der weitergehende ist. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Abstimmung hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, dass er zugleich Wohnungseigentümer ist oder entsprechende Vollmachten von Wohnungseigentümern vorlegen kann.

10. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, zu jeder Zeit während der Versammlung Anträge zur Geschäftsordnung zu stellen. Der Geschäftsordnungsantrag muss kurz begründet werden. Der Antragsteller meldet sich mit den Worten "zur Geschäftsordnung".

Anträge zur Geschäftsordnung sind:

Änderung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte, Verlängerung der Redezeit, Schluss der Debatte, Unterbrechung, Aufhebung oder Vertagung der Versammlung. Auf einen Antrag zur Geschäftsordnung erteilt der Leiter dem Antragsteller das Wort zur Begründung seines Antrages und bringt den Antrag daraufhin ohne weitere Diskussion zur Abstimmung.

Dem Leiter steht jederzeit das Recht zu, die Versammlung zu unterbrechen. Wird der Antrag zur Geschäftsordnung angenommen, so ist sofort entsprechend dem Antrag zu verfahren. Bei Ablehnung wird die unterbrochene Diskussion unmittelbar weitergeführt.

11. Der Leiter kann die Versammlung unterbrechen oder aufheben, wenn der ordnungsgemäße Verlauf der Versammlung gestört wird. Wenn er sich kein Gehör verschaffen kann, so verlässt er seinen Sitz. Hierdurch ist die Versammlung für zehn Minuten unterbrochen.

Der Leiter kann Redner, die sich wiederholen oder vom Gegenstand der Beratung abschweifen, unter Nennung des Namens "zur Sache" verweisen. Wohnungseigentümer, die gegen die Bestimmungen der Geschäftsordnung verstoßen, können "zur Ordnung" gerufen werden. Ist ein Redner beim gleichen Verhandlungsgegenstand zweimal zur Sache verwiesen oder zur Ordnung gerufen worden, so kann ihm der Leiter das Wort entziehen, wenn ein dritter Verstoß erfolgt. Bei besonders groben Verstößen kann der Leiter sofort das Wort entziehen.

12. Das Versammlungsprotokoll hat der Leiter zu erstellen.

Es enthält:

- die Einladung zur Versammlung,
- die Anwesenheitsliste und eventuell vorhandene Versammlungsvollmachten,
- Beginn und Ende der Versammlung sowie eventuelle Unterbrechungen,
- die Feststellung der Beschlussfähigkeit,
- die Anträge zur Geschäftsordnung,
- die gefassten Beschlüsse und die Abstimmungsergebnisse.

### **§ 23**

#### **Vertretung**

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Wohnungseigentümerversammlung nur durch einen anderen Wohnungseigentümer, den von ihm bestellten Nießbrauchberechtigten, einen werdenden Wohnungseigentümer, dem Lebenspartner, der mit im Haushalt wohnt, die eigenen Kinder oder den Verwalter vertreten lassen. Die Vertretungsvollmacht ist in schriftlicher Form oder per Telefax oder per Email (pdf) vor der Wohnungseigentümerversammlung dem Verwalter vorzulegen. Soweit Ehegatten, Lebenspartner oder Nießbrauchberechtigte (eingetragene oder nicht eingetragene) gemeinsame Eigentümer sind, braucht der vertretende Ehegatte bzw. Partner keine schriftliche Vollmacht des anderen vorzuweisen, solange keine Zweifel an seiner Vertretungsmacht bestehen.

### **§ 24**

#### **Verwaltungsbeirat (VBR)**

1. Jeweils für ein Jahr ist von der Wohnungseigentümerversammlung ein Verwaltungsbeirat (VBR) zu wählen. Dieser besteht aus maximal vier Wohnungseigentümern, und zwar jeweils einem Eigentümer einer Wohneinheit aus jedem der jeweils bezogenen Gebäude, wobei mindestens einem Eigentümer das Teileigentum an einem Garagenstellplatz zustehen muss. Die Tätigkeit des amtierenden VBR endet jeweils mit der Rechnungsprüfung und dem anschließenden Prüfbericht und der Stellungnahme gegenüber den Wohnungseigentümern. Kommt ein Beschluss über die Wahl des VBR nicht zustande oder findet sich kein Wohnungseigentümer zur Übernahme der Aufgabe des VBR bereit, so bestellt der Verwalter den VBR aus dem Kreise der Wohnungseigentümer jeweils für ein Jahr entsprechend der Reihenfolge des Alphabetes. Wählbar sind anwesende Wohnungseigentümer und deren anwesende Ehegatten.

Die Kandidaten werden in der Versammlung durch Zuruf festgestellt. Die Wahl er-

folgt in der Regel geheim. Gewählt ist, wer die meisten Zehntausendstel-Anteile auf sich vereinigt.

2. Die Rechte und Pflichten des VBR bestehen hauptsächlich in der
  - a) Prüfung und Stellungnahme zum Wirtschaftsplan, Rechnungslegung, Kostenanschlägen und Jahresabrechnung.
  - b) Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung der Hausordnung.
  - c) Beratung des Verwalters bei den Festlegungen über die Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteile.
  - d) Mitwirkung und Unterstützung des Verwalters bei der technischen Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Der VBR ist nicht befugt, Rechtsgeschäfte für die Gemeinschaft vorzunehmen, soweit nicht im Einzelfall Vollmacht und Auftrag erteilt werden und nicht verpflichtet, weitere Aufträge, die über die in a) - d) genannten hinausgehen, anzunehmen.

## **§ 25** **Verwalter**

1. Die teilende Grundstückseigentümerin ist befugt, einen Verwalter zu bestellen, abzurufen und einen neuen zu bestellen, wobei diese Befugnis endet, wenn zumindest für einen Ersterwerber eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und der Ersterwerber Besitz an der Wohnung erlangt hat.

Über die Befugnis zur Bestellung hinaus ist die teilende Grundstückseigentümerin befugt, mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag entsprechend den folgenden Bestimmungen abzuschließen.

Der Verwalter wird von der teilenden Eigentümerin für die Dauer von 3 Jahren bestellt. Das Verwalteramt beginnt mit dem Ersten des Monats, der dem Monat folgt, in welchem erstmals eine Wohnung der Wohnanlage an einen Erstkäufer übergeben wird.

Der erste Verwalter kann nur aus wichtigem Grunde vorzeitig abberufen werden.

2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.
3. Der Verwalter hat die ihm obliegenden Verpflichtungen wie ein ordentlicher Kaufmann zu erfüllen.

4. Der Verwalter hat während der Dauer der Verwaltung, abgesehen von den Bestimmungen des § 27 WEG, folgende besonderen Befugnisse und ist insoweit bevollmächtigt, aber auch verpflichtet diese wahrzunehmen:
- a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, insbesondere einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl mit der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beauftragen;
  - b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Wohngelder, Abrechnungsbeträge der Jahresabrechnung und eventuelle Nachschüsse einzuziehen und diese bei Nichtzahlung nach vorhergegangener Mahnung im Zwangswege im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen, insbesondere einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl mit der Vertretung der Wohnungseigentümer zu beauftragen;
  - c) notfalls einen Beschluss nach § 18 WEG (Entziehung des Wohnungseigentums) herbeizuführen;
  - d) ohne Verzug die im § 9 dieser Teilungserklärung genannten Hausversicherungen im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuschließen und aufrecht zu erhalten;
  - e) im Einvernehmen mit dem VBR über die Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteile (falls vorhanden: Raum für Gartenmöbel, Waschraum, Fahrrad-/Kinderwagenraum, Hausmeisterraum, Kinderspielplatz usw.) zu entscheiden;
  - f) bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander einen Schlichtungsversuch zu unternehmen; scheitert die Schlichtung, so ist der Verwalter von der Verpflichtung zum Eingreifen entbunden;
  - g) einen Hausmeister zu beauftragen, zu überwachen und gegebenenfalls zu kündigen;
  - h) gegebenenfalls Miet-/Leasingverträge für Verbrauchs-Messgeräte abzuschließen;
  - i) im Rahmen einer Aufgabe zum Betrieb, zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Verträge mit Dritten namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuschließen, insbesondere erforderliche Verträge mit Ent- und Versorgern (auch Brennstofflieferanten) sowie erforderliche Wartungsverträge abzuschließen, zu ändern oder zu kündigen.

Erforderlich sind in der Regel folgende Wartungsverträge, soweit die genannte Baulichkeit vorhanden ist:

- Wartung der Aufzugsanlage
- Wartung des Tores der Sammelgaragenanlage
- Wartung der Heizungsanlage, falls nicht im Wärmelieferungsvertrag geregelt,
- Wartung von Feinfiltern und Dosieranlagen

- Wartungsvertrag für Wasseruhren, Wärmemesser, Heizkostenverteiler oder ähnliche Verbraucherausstattungsgeräte
- Wartung von Be- und Entlüftungseinrichtungen
- Wartung von Pumpen der Heizungs- und Trinkwasseranlage
- Wartung von Pumpen der Regenwasserhebeanlage, der Drainagewasserhebeanlage, evtl. Brauchwasser- und Gartenwasserberegnungsanlage, sonstige Hebeanlagen, Regenwasserpufferanlagen mit Schlammfang, Drosseleinrichtung etc.
- Wartung der Beschläge und Dichtungen an Fenstern und Türen im gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie nach § 10 nicht dem Wohnungseigentümer auferlegt ist.
- Pflege der nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen gemeinschaftlichen Gartenanlage
- Wartung der Feuerlöscher und Rauchmelder
- Sicherheitseinrichtungen in der Tiefgarage, z.B. Feuerlöscher, Brandmeldeanlage, Schadstoffwarnanlage, Betriebsfunkanlage etc.
- Spielgeräte
- Reinigung Lüftungskanäle und -geräte, Pflege und Instandhaltung Beleuchtungsanlagen im Gemeinschaftseigentum, Kontrolle und Instandhaltung Anstrich und Anschlussfugen im Gemeinschaftseigentum, sowie Fenster, Hauseingangstüren und FH-Türen
- Regelmäßige Kontrolle und Reinigung Entwässerungseinrichtungen im Gemeinschaftseigentum incl. Dachrinnen und Balkonabläufe

Alle Wartungsverträge sind als Vollwartungsverträge so abzuschließen, dass Reparaturkosten aufgrund nicht unsachgemäß erfolgten Gebrauchs entstandener Schäden gedeckt sind.

- j) In Beschlussanfechtungsstreitigkeiten die jeweiligen Beklagten gerichtlich zu vertreten, insbesondere einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl mit der Vertretung der Beklagten einzuschalten.
  - k) In Ergänzung von § 27 Abs. 2 Nr. 4 und § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG sowie vorstehend lit. a), b), in den dort jeweils genannten Fällen mit einem Rechtsanwalt auch eine Vergütung zu vereinbaren, die nach Zeitaufwand des Rechtsanwaltes mit einem festzulegenden Stundensatz ermittelt wird.
  - l) Die technische Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Rahmen des Erwerbs von Grundstückseigentümern durchzuführen und zu erklären und insoweit einen Sachverständigen zu beauftragen.
5. Für seine Leistungen erhält der erste Verwalter für die ersten drei Jahre monatlich folgende Verwaltungsgebühr:

19,00 € zuzüglich MwSt. für jede Wohneinheit und 3,00 € zuzüglich MwSt. je Stellplatz (oberirdisch oder in der Tiefgarage).

Die Verwaltungsgebühr ist für die ersten drei Jahre nach der Bezugsfertigstellung festgeschrieben.

Mit dieser Vergütung sind alle Leistungen für allgemeine Hausverwaltung und die mit der laufenden Verwaltung von Wohnungseigentum verbundenen zusätzlichen Leistungen, wie sie sich aus dieser Teilungserklärung ergeben, abgegolten, einschließlich der hierbei anfallenden typischen Bürokosten, sowie die Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung pro Jahr.

6. Der erste Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit. Er ist insbesondere ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit sich selbst einen Verwaltervertrag abzuschließen.

## **§ 26** **Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle Klagen aus dieser Teilungserklärung ist Bad Vilbel, soweit gesetzlich zulässig.

## **Abschnitt D - Schlussbestimmungen**

### **§ 27** **Vollmachten für Änderungen,** **und** **Ausnahmen von den Kostentragungspflichten der** **Gemeinschaftsordnung zugunsten der teilenden Eigentümerin**

1. Die teilende Eigentümerin ist ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, des Verwalters und der dinglich Berechtigten befugt, die Teilungserklärung zu ändern, solange sie noch Wohnungseigentümer zumindest einer Einheit ist. Sie darf insbesondere weitere Sondernutzungsrechte begründen, bestehende Sondernutzungsrechte und die Kostenverteilungsschlüssel ändern und zuordnen, Miteigentumsanteile vereinigen oder teilen, Veränderung des Gemeinschaftseigentums vornehmen, die Zuordnung von zugeordneten Räumen einschließlich Kellerräumen ändern und die Zu- und Abschreibung im Grundbuch zu vollziehen, Wohnungs- und Teileigentum umzuändern und umgekehrt, die Änderung der Inneneinteilung der einzelnen Wohnungen sowie Lage, Größe und Anzahl der Fensteröffnungen und Türen neu festzulegen und die Fassaden- und Dachgestaltung zu ändern; den Aufteilungsplan zu ändern, eine Neubeschreibung des Sonder-

/Gemeinschaftseigentums vorzunehmen. Sie ist ferner befugt, zu Lasten des Wohnungseigentums Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten und Baulasten) zu bestellen oder bestellte Dienstbarkeiten oder Baulasten zu ändern.

Sie ist ebenfalls befugt Untergemeinschaften allein oder in Verbindung mit weiteren Teilen der Wohnungseigentümergeinschaft als selbständige Wohnungseigentümergeinschaften abzutrennen.

Die teilende Eigentümerin ist ferner ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, des Verwalters und der dinglich Berechtigten befugt, Baumaßnahmen zu treffen oder treffen zu lassen, die gegenüber den Aufteilungsplänen bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum sind. In keinem Fall ist die teilende Eigentümerin befugt, Sondereigentum baulich zu verändern, das bereits veräußert ist, es sei denn mit Zustimmung des Erwerbers oder wenn dies behördlich gefordert ist.

Die teilende Eigentümerin behält sich ferner vor, Bauschilder und Werbeschilder aufzustellen und anzubringen und Musterwohnungen bzw. ein Beratungsbüro mit entsprechender Werbung und Ausschilderung einzurichten und die hierzu ggf. erforderlichen Baugenehmigungen einzuholen.

Die teilende Grundstückseigentümerin behält sich insbesondere vor, die den Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen zu ändern und Sondernutzungsrechte auch an noch bestehenden Gemeinschaftsflächen zu begründen, einzuräumen und zu veräußern. In gleicher Weise ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die vorstehend genannten Flächen wiederum dem Gemeinschaftseigentum zuzuführen, d. h. Sondernutzungsrechte aufzuheben.

Die teilende Grundstückseigentümerin behält sich weiter vor, im Wege der Ergänzung dieser Teilungserklärung oder bei der Veräußerung von Sondereigentumseinheiten die Zuordnung von Sondernutzungsrechten zu ändern.

Die Zuweisung erfolgt mit verbindlicher Wirkung für das betreffende Sondereigentum und gegen die übrigen Miteigentümer in der Urkunde über den Verkauf des Sondereigentums, dem das Sondernutzungsrecht zugewiesen wird.

Weiterhin wird die teilende Eigentümerin bevollmächtigt, Benutzungs- und/oder Unterhaltungsregelungen insbesondere auch für Sondernutzungsrechte zu treffen.

Sie ist auch befugt Erklärungen und Handlungen erforderliche nachbarrechtliche Regelungen abzugeben bzw. vorzunehmen.

2. Unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) wird die teilende Eigentümerin bevollmächtigt, die in dieser Urkunde und die vorstehender in Ziffer 1 beschriebenen Maßnahmen - auch mehrfach - einschließlich aller damit verbundenen Rechtshandlungen und Rechtserklärungen vorzunehmen bzw. abzugeben, die zur Durchführung dieser Maßnahmen erforderlich sind oder werden oder auch nur sinnvoll erscheinen.

Die Vollmacht berechtigt sowohl zur Änderung und/oder Ergänzung der Teilungserklärung (wie auch zu deren vollständigen Neufassung) unter Berücksichtigung der sich aus dieser Teilungserklärung ergebende Beschränkung und ihrer Wahrung im Grundbuch sowie zu allen zur Wahrung im Grundbuch erforderlichen Anträgen und Erklärungen.

3. Dem Grundbuchamt gegenüber gelten die Vollmachten gemäß Ziffern 1) und 2) uneingeschränkt und sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Beschränkungen unwiderruflich.
4. Die vorstehenden Vollmachten können ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden, und binden auch alle zukünftigen Eigentümer. Die Vollmachten erlöschen einen Monat nach Veräußerung und Eigentumsumschreibung aller Wohnungseigentums- und Teileigentumsrechte durch die teilende Eigentümerin im Grundbuch, wenn bis dahin auch die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Anlagen und Einrichtungen vollständig von der Eigentümergemeinschaft abgenommen sind. Bis dahin ist die Vollmacht unwiderruflich.
5. Soweit die teilende Eigentümerin einzelne Sondereigentumseinheiten nicht veräußert oder vermietet hat, für die nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom heutigen Tage eine Kosten- oder Rücklagenpflicht besteht, ist sie hiervon befreit, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Verbrauchskosten, nämlich nur Wasser, Strom, Wärme, im Bereich des Sondereigentums oder Sondernutzungsrechtes sind von der teilenden Eigentümerin, soweit nicht durch eigene Messgeräte festgestellt, nach Maßgabe der nach Miteigentumsanteilen berechneten Kosten zu tragen.

#### Teil IV Eintragungsantrag

Die Grundstückseigentümerin erklärt:

1. Es wird **bewilligt** und **beantragt**, bei dem gemäß **Teil I Nr. 1** näher beschriebenen Grundbesitz laut Teil II Abschnitt A dieser Teilungserklärung die Teilung des Grundbesitzes in 63 Wohnungseigentums- / Teileigentumsrechte

einzutragen und für jedes Wohnungseigentumsrecht ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuchblatt) anzulegen.

2. Es wird **bewilligt** und **beantragt**, die Bestimmungen des Teiles II Abschnitt C dieser Teilungserklärung als Gegenstand und die Bestimmungen des Teiles III. dieser Teilungserklärung als Inhalt jedes einzelnen Sondereigentums in das Wohnungsgrundbuchblatt einzutragen.
3. Es wird **bewilligt** und **beantragt**, die Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen und Terrassen gemäß vorstehend Teil II Sondernutzungsrechte an zugeordneten Gartenflächen und Terrassen den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss zuzuordnen und dies im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs der jeweiligen Miteigentumseinheit zu vermerken.

## Teil V Schlussbestimmungen

### 1. Vollzug und Vollmacht

Alle Beteiligten beauftragen und ermächtigen hiermit den beurkundenden Notar, seinen Vertreter oder Nachfolger im Amt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten des amtierenden Notars

1. Frau Cordula Brendel
2. Frau Iris Bonow
3. Frau Sandy Becker
4. Frau Jasmin Flessa

alle dienstansässig: Mainzer Landstraße 61, 60329 Frankfurt am Main,  
und zwar jede für sich, mit dem Recht auf Untervollmacht und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Er-

gänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien und nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden darf.

Die nach diesem Vertrag Bevollmächtigten übernehmen im Zusammenhang mit Maßnahmen in Ausübung der Vollmacht weder eine persönliche Haftung noch tragen sie die damit verbundenen Kosten.

Die Vollmachten sind von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig, sie sollen auch durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen.

Zur Vollzugs- oder Betreuungstätigkeit ist der Notar trotz dieser Vollmacht nur insoweit verpflichtet, als dies in der vorliegenden Urkunde ausdrücklich bestimmt ist oder er sich danach hierzu schriftlich bereiterklärt hat.

Die Vertragsschließenden verzichten hiermit, soweit gesetzlich zulässig, unwiderruflich auf die Stellung eigener Eintragungsanträge und verpflichten sich wechselseitig solche nicht zu stellen. Diese bleiben ausschließlich dem Notar vorbehalten.

## 2.

### Gültigkeitsklausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung (insbesondere bezüglich der in Teil III. erteilten Vollmachten) ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen (Vollmachten) dennoch gelten.

Die Eigentümer sollen in diesem Fall verpflichtet sein, die unwirksamen Bestimmungen (auch Vollmachten) durch solche zu ersetzen, die auf wirksame Weise dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommen, der mit den unwirksamen Bestimmungen erreicht werden sollte.

Das gilt auch sinngemäß für die Ausfüllung von Lücken dieser Teilungserklärung.

## 3.

### Geschäftswert

Die Gesamtkosten des Bauvorhabens einschließlich des Grundstückes belaufen sich auf ca. 6.500.000,00 EUR.

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>Teil I – Wohnanlage</u></b>	
1. Grundstück	Seite 2
2. Baulast	Seite 7
3. Gebäude	Seite 8
4. Bezeichnung	Seite 8
<b><u>Teil II - Begründung des Wohnungseigentums</u></b>	
<b><u>Abschnitt A – Teilung</u></b>	
1. Teilung	Seite 8
2. Aufteilungsplan	Seite 8
3. Größe der Anteile, Lage und Bestandteile	Seite 9
Allgemeines:	Seite 12
Mehrhausanlage, Gemeinschaftsanlage:	Seite 12
Mehrfachparksystem	Seite 13
Sondernutzungsrechte an zugeordneten Gartenflächen und Terrassen:	Seite 13
Sondernutzungsrechte an oberirdischen PKW-Abstellplätzen:	Seite 14
Zuordnung noch zuzuordnender Sondernutzungsrechte:	Seite 15
Sondernutzungsrechte/Sondereigentum/Duldungspflichten:	Seite 15
<b><u>Abschnitt B – Begriffsbestimmungen</u></b>	
1. Wohnungseigentum	Seite 15
2. Gemeinschaftseigentum	Seite 16
3. Untergemeinschaft	Seite 16
4. Sondernutzungsrecht	Seite 16
5. Bezeichnungen	Seite 16
<b><u>Abschnitt C - Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums</u></b>	
<b><u>Teil III</u></b>	
<b><u>Inhalt des Sondereigentums – Gemeinschaftsordnung</u></b>	
<b><u>Abschnitt A - Allgemeines</u></b>	
§ 1 Grundsatz	Seite 19
§ 2 Änderungen	Seite 19
§ 3 Wirtschaftliche Trennung	Seite 20
§ 4 Gebrauchsregelung Mehrhausanlage	Seite 21
§ 5 Bauliche Veränderungen Mehrhausanlage	Seite 22
§ 6 Mehrfachparksysteme	Seite 22

<b><u>Abschnitt B - Wohnungseigentümer</u></b>	
§ 7 Gebrauch	Seite 23
§ 8 Veränderungen	Seite 27
§ 9 Schadenshaftung	Seite 27
§ 10 Instandhaltung / Instandsetzung	Seite 28
§ 11 Instandhaltungsrückstellung	Seite 29
§ 12 Versicherungen	Seite 29
§ 13 Wiederaufbau	Seite 30
§ 14 Nutzungen und Lasten	Seite 30
§ 15 Wohngeld	Seite 31
§ 16 Abrechnung und Wirtschaftsplan	Seite 33
§ 17 Mehrheit von Eigentümern / Nießbrauchberechtigte	Seite 34
§ 18 Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer	Seite 35
§ 19 Entzug des Wohnungseigentums	Seite 36
§ 20 Vermietung und Einräumung eines Dauernutzungsrechtes	Seite 36
§ 21 Übertragung des Wohnungseigentums / Nießbrauchsbestellung	Seite 37
<b><u>Abschnitt C – Verwaltung</u></b>	
§ 22 Wohnungseigentümerversammlung	Seite 37
§ 23 Vertretung	Seite 40
§ 24 Verwaltungsbeirat (VBR)	Seite 40
§ 25 Verwalter	Seite 41
§ 26 Gerichtsstand	Seite 44
<b><u>Abschnitt D – Schlussbestimmungen</u></b>	
§ 27 Vollmachten für Änderungen, und Ausnahmen von den Kostentragungspflichten der Gemeinschaftsordnung zugunsten der teilenden Eigentümerin	Seite 44
<b><u>Teil IV – Eintragungsantrag</u></b>	
<b><u>Teil V - Schlussbestimmungen</u></b>	
	Seite 47

Vorstehende Verhandlung einschließlich dazugehöriger Anlagen wurden einschließlich etwaiger handschriftlicher Ergänzungen und/oder Änderungen dem Erschienenen vorgelesen, nicht verlesbare Anlagen wurden ihm zur Durchsicht vorgelegt und alles von ihm genehmigt und von ihm und dem amtierenden Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Stefan [unintelligible]

[unintelligible] Notar

